

Rapport n° 014803-01  
Octobre 2023

# Bilan d'application du logement évolutif (article 64 de la loi Elan)

*Propositions pour le logement à usage universel :  
un logement pour tous adaptable par chacun à moindre coût*

Igor KISSELEFF - IGEDD  
François LEFORT - IGEDD  
Claire LEPLAT - IGEDD

<https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/>



**Les auteurs attestent qu'aucun des éléments de leurs activités passées ou présentes n'a affecté leur impartialité dans la rédaction de ce rapport**

<b>Statut de communication</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Préparatoire à une décision administrative</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Non communicable</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Communicable (données confidentielles occultées)</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Communicable</b>

# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>Résumé</b> .....	<b>6</b>
<b>Liste des recommandations</b> .....	<b>8</b>
<b>Prologue</b> .....	<b>10</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>13</b>
<b>1 L'article 64 de la loi ELAN : un changement de paradigme dans la politique d'accessibilité aux personnes handicapées</b> .....	<b>15</b>
1.1 La loi de 1975, socle de la politique nationale d'accessibilité .....	15
1.2 La loi de 1991 : Face à l'inertie des acteurs, la nécessité d'un rappel à la loi sans apport sur le fond .....	16
1.3 La loi de 2005 : Un chantier présidentiel qui proclame le « Tout accessible à tous » .....	16
1.4 La convention internationale de 2007 : confirmation de l'engagement de la France en faveur de l'accessibilité universelle .....	17
1.5 En 2015, l'introduction des « travaux modificatifs de l'acquéreur » (TMA) ouvre une brèche dans l'accessibilité universelle .....	18
1.6 La loi ELAN : Des quotas perçus comme une régression .....	18
<b>2 Un dispositif global peu performant avant 2018, que la loi Elan n'a pas amélioré – La possibilité d'améliorations réglementaires simples</b> .....	<b>21</b>
2.1 Depuis 2007, des règles d'accessibilité qui sont en réalité très moyennement exigeantes, et le sont de moins en moins .....	21
2.1.1 Dès 2015, les TMA, instrument de dérogation plus efficace que la loi Elan	21
2.1.2 Des règles "molles" pour les balcons et les douches accessibles qui conduisent à une inaccessibilité de fait .....	22
2.1.3 Des attestations déficientes qui, en l'absence de contrôle du dispositif, incitent au non-respect des règles.....	26
2.2 La loi Elan et ses textes d'application ont accentué la dégradation des obligations en matière d'accessibilité .....	28
2.2.1 Les travaux simples « pas si simples » : un vœu pieux dû à une définition laxiste .....	28
2.2.2 La douche sans ressaut : une mesure positive, mais des solutions dont la complexité et le haut niveau de risque sinistral auraient justifié un report de	

l'entrée en vigueur.....	31
2.3 Un espoir déçu de réduction des coûts .....	32
2.3.1 Un coût du logement évolutif quasi-identique à la construction ... ..	32
2.3.2 ... et des coûts élevés des travaux « simples » d'adaptation .....	35
2.4 Aides aux travaux d'adaptation : un foisonnement de dispositifs sans cohérence globale .....	35
2.5 Des logements véritablement évolutifs : une ambition indispensable dans le contexte des évolutions sociétales et démographiques .....	37
2.5.1 Le contexte d'évolutions sociétales et démographiques majeures .....	37
2.5.2 L'ascenseur dès R+3 : certes une avancée indéniable dans la perspective du vieillissement démographique.....	37
2.5.3 ... mais des procédés constructifs qui ont peu évolué et ne favorisent pas l'évolutivité.....	38
2.5.4 Un défaut d'ingénierie intégratrice des enjeux d'adaptabilité.....	39
2.6 Une question connexe, mais qui met en jeu la réponse aux besoins d'usage : la mise en relation de l'offre et de la demande.....	42
2.6.1 Des lacunes au niveau national.....	42
2.6.2 Des initiatives dynamiques mais encore limitées à quelques métropoles...	43
2.7 Premières améliorations concrètes au service d'une véritable évolutivité du logement.....	45
2.7.1 Un socle de règles précisé et renforcé pour l'ensemble des logements .....	45
2.7.2 Atténuer les effets dérogatoires des travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA) .....	50
2.7.3 Rechercher un consensus sur la douche sans ressaut .....	51
2.7.4 Engager avec les fabricants d'appareils sanitaires une démarche de normalisation des évacuations sur les receveurs de douche.....	51
2.7.5 Encourager l'innovation et l'expérimentation en matière d'adaptabilité/évolutivité du logement.....	52
2.7.6 Accroître l'efficacité des contrôles .....	52
<b>3 Du logement accessible ou évolutif au logement à usage universel – les conditions de réussite de la transition .....</b>	<b>54</b>
3.1 Articuler l'accessibilité avec les autres enjeux sociétaux et sociaux pour des gains financiers collectifs à moyen et long terme .....	54
3.2 Le logement à usage universel : une réponse globale à la hauteur des enjeux des politiques du logement.....	56
3.2.1 Un socle de règles précisé et renforcé pour l'ensemble des logements (compléments pour les logements à usage universel).....	56
3.2.2 Une nécessaire clarification des terminologies.....	59

3.3	Actions et dispositifs pour faciliter la transition .....	61
3.3.1	Mettre en place une animation technique nationale .....	61
3.4	Accentuer la connaissance de l'offre, promouvoir l'appariement avec la demande.....	63
3.4.1	Des actions nationales de connaissance de l'offre de logements adaptés .	63
3.4.2	Conforter les initiatives locales de mise en relation offre/demande .....	65
3.4.3	Le niveau local, maille vertueuse pour un écosystème opérationnel performant en faveur du logement à usage universel.....	66
	<b>Conclusion .....</b>	<b>68</b>
	<b>Annexes.....</b>	<b>69</b>
<b>1</b>	<b>- Lettre de mission.....</b>	<b>70</b>
<b>2</b>	<b>- Liste des personnes rencontrées .....</b>	<b>72</b>
<b>3</b>	<b>- Glossaire des sigles et acronymes .....</b>	<b>79</b>
<b>4</b>	<b>- Corpus réglementaire de l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs (en vigueur au 1er juillet 2023) .....</b>	<b>82</b>
4.1	Code de la construction et de l'habitation.....	82
4.2	Arrêté du 24 décembre 2015 (version consolidée au 09 juin 2023).....	86
<b>5</b>	<b>Article 64 de la loi ELAN, textes d'application et textes collatéraux .....</b>	<b>113</b>
5.1	Loi ELAN – Article 64 .....	113
5.2	Décret n° 2019-305 du 11 avril 2019.....	115
5.3	- Arrêté du 11 octobre 2019 (Extrait – logement évolutif) .....	117
5.4	- Arrêté du 11 septembre 2020 (douches « zéro ressaut) .....	118
<b>6</b>	<b>Evolutions de l'article L111-7-1 depuis février 2005 .....</b>	<b>120</b>
<b>7</b>	<b>Évolutions réglementaires recommandées par la mission .....</b>	<b>124</b>
<b>8</b>	<b>Evaluation Economique des Prix de vente et des coûts de construction – lien avec le chapitre 2.5.....</b>	<b>131</b>
<b>9</b>	<b>Illustration des difficultés et sources de progrès pour la mise en relation de l'offre et de la demande de logements.....</b>	<b>137</b>

## Résumé

Avec la loi sur le handicap de 2005, la France s'est engagée résolument en faveur du principe d'accessibilité universelle. Elle a confirmé cet engagement en 2007, en signant la convention de l'ONU sur les droits des personnes handicapées.

Dans ce contexte, en instaurant pour les bâtiments d'habitation collectifs un quota de 20% de logements accessibles au lieu de 100%, les 80% restant étant seulement « évolutifs », l'article 64 de la loi ELAN, est apparu comme une régression aux yeux des principaux intéressés comme de plusieurs institutions nationales telles que le Défenseur des droits ou la commission nationale consultative des droits de l'Homme.

Dans les faits, les maîtres d'ouvrage et les entreprises du bâtiment, dont les prises de position avaient largement préparé le vote de cette modification législative, comme la mission a pu l'établir, ne se sont pas empressés de lui donner une traduction concrète.

Il est vrai que, sans attendre 2018, les textes réglementaires avaient été peu à peu édulcorés au point que les obligations portant sur les salles de bains et les balcons, points critiques de l'accessibilité aux personnes en fauteuil roulants, pouvaient déjà être qualifiées avant la loi Elan de « règles molles » ou « à géométrie variable », qui, pour exemple, permettent qu'un balcon soit considéré comme accessible avec une marche de 15 cm.

Il est non moins vrai que la souplesse apportée en 2015 par la possibilité, pour les ventes en l'état futur d'achèvement, de déroger aux règles d'accessibilité dans le cadre des travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA) a été utilisée par certains maîtres d'ouvrage pour s'exonérer du respect desdites règles.

Cet état des lieux explique que l'article 64 de la loi Elan soit aujourd'hui considéré par les acteurs professionnels comme de faible impact sur leurs pratiques. Et ce sont les deux mesures d'accompagnement collatérales décidées par le Gouvernement pour apaiser l'émotion suscitée au sein des associations représentant les personnes handicapées qui produisent finalement l'effet le plus important.

D'une part, l'obligation d'ascenseur dès R+3 (au lieu de R+4) apparaît particulièrement bienvenue dans la perspective du vieillissement de la population et d'une nécessaire politique volontariste du « bien vieillir chez soi ».

D'autre part, l'obligation d'installer des douches sans ressaut ou de permettre leur installation ultérieure par des travaux simples, très bien reçue par les associations mais d'application rendue immédiate en 2021 avant même que les solutions techniques, d'une complexité maximale, soient mises au point et expérimentées, a créé les conditions d'un « choc de sinistralité » dénoncé par les assureurs et les observateurs autorisés.

Sur le plan économique, le moindre coût d'un logement évolutif était l'un des arguments avancés par les partisans de l'article 64. La mission n'a pas été en mesure de chiffrer précisément cet impact, du fait notamment de la quasi-absence de ces logements sur le marché au premier semestre 2023. Mais elle a acquis la conviction que l'écart de prix entre logement évolutif et logement accessible est proche de zéro, ce que confirment les architectes et les maîtres d'ouvrage.

En effet, aucune économie n'est attendue en termes de surface habitable, le décret précisant que la surface moyenne des logements évolutifs ne peut être inférieure à celle des logements accessibles. Pour le reste, installer une baignoire plutôt qu'une douche accessible n'apporte guère d'économies dès lors que les dispositions conservatoires pour la transformation future sont correctement mises en œuvre.

A l'inverse, si l'on raisonne en coût global sur le long terme, les coûts de transformation d'un logement évolutif en logement accessible peuvent atteindre des montants très élevés. Les estimations communiquées par différents interlocuteurs rencontrés par la mission font apparaître une fourchette très large de prix allant de 3 000 € jusqu'à 30 000 € hors taxes (dans le cas difficile

d'une structure en bois), avec une hypothèse de coût moyen entre 8 000 et 13 000 euros hors taxes selon la taille du logement. C'est que, comme le pointe la mission, la notion de travaux simples est trop peu précisément définie pour être à même de garantir des coûts de transformation modérés, compatibles avec les budgets des ménages et avec celui des aides publiques.

Face à ce constat plus que mitigé, la mission procède en deux temps : elle émet d'abord des recommandations d'actions susceptibles d'être mises en œuvre et de produire sans délai des effets concrets permettant de donner corps au concept de logement évolutif. Ces actions portent notamment sur le renforcement de certaines règles constructives insuffisamment précises, sur l'encadrement de la notion de travaux simples et du recours aux travaux modificatifs de l'acquéreur, sur l'incitation à l'innovation et sur l'amélioration du dispositif de contrôle par attestations. La mission considère que la prise en compte de ces propositions est en effet de nature à rendre les logements évolutifs réellement transformables par des travaux dont le volume et le coût seront maîtrisés.

Dans un deuxième temps, au-delà du simple bilan de l'article 64 prévu par la loi et des premières propositions d'amélioration qui closent l'ensemble constitué par les chapitres 1 et 2, la mission expose dans le chapitre 3 les évolutions éventuelles à apporter au concept du logement évolutif qui permettraient, en rehaussant la qualité d'usage pour tous dans le logement au même rang de priorité que la lutte contre l'effet de serre et l'adaptation aux changements climatiques, de réduire au maximum la facture des travaux d'amélioration pour les ménages comme pour les pouvoirs publics, en évitant les coûts d'intervention a posteriori lorsqu'ils sont nettement plus élevés que les surcoûts à la construction.

L'enjeu est d'autant plus important que le vieillissement de la population nous oblige à préparer dès aujourd'hui les conditions du maintien à domicile de personnes très âgées en perte d'autonomie avec des handicaps moteurs, visuels et auditifs qui souvent se cumulent. Dans le cas où l'article 64 de la loi Elan ne serait pas modifié rapidement, la mission alerte sur les besoins manifestement sous-évalués pour les finances publiques de transformation du logement évolutif en logement accessible, tant pour les ménages relevant d'un handicap qu'en prévision du choc du vieillissement de la population.

Le surcoût de l'accessibilité que certains ont pointé pour justifier les quotas se transforme dans cette perspective en un investissement rentable pour le « mieux-habiter » et le « bien vieillir chez soi », beaucoup moins coûteux que les adaptations ultérieures des logements une fois construits.

Dans cet esprit d'une approche globale et systémique des questions relatives au logement, la mission propose de généraliser, pour la totalité des logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur, le logement « à usage universel » dans une vision élargie de l'évolutivité, au service d'usages et de pratiques de l'habiter toujours plus diversifiés (cellules familiales à géométrie variable, télétravail, habitat partagé ou inclusif, ...).

Parmi ces logements à usage universel, un contingent de 20% minimum seraient, dès la livraison, adaptés à l'usage par une personne en fauteuil roulant sans aucune autre intervention nécessaire que les adaptations personnalisées pour un occupant donné (installation de barres d'appui, sièges, paroi de douche, mobilier fixe, etc.). Ce seuil de 20% pourrait être augmenté localement par les collectivités dans le cadre des PLH pour s'adapter finement aux besoins des territoires.

Toutefois, si l'on considère la production annuelle de logements neufs, seulement 1% du parc total, il est évident que la politique d'accessibilité aux personnes handicapées doit également s'appuyer sur l'adaptation des logements existants. A ce titre, la mission se félicite de l'élargissement au handicap du dispositif unifié Ma Prime Adapt', annoncé à l'occasion de la conférence nationale du handicap en avril 2023. Au-delà, elle tient à souligner la nécessité d'améliorer la mise en relation de l'offre avec la demande de logements adaptés, par des actions complémentaires aux niveaux national et local.

C'est bien l'ensemble de ces mesures et initiatives qui peut contribuer à l'efficacité de la politique en faveur de l'accessibilité du logement.

## Liste des recommandations

**Recommandation 1.** Intégrer dans le corpus réglementaire (article R 162-4 du CCH et arrêté du 24 décembre 2015) une série de 10 mesures renforcées pour tous les logements : sanitaires, balcons, loggias et terrasses, cloisons, gaines techniques, travaux simples. .. 50

**Recommandation 2.** Intégrer dans le corpus réglementaire (Arrêté du 24 décembre 2015, article 17 - Dispositions relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur) la disposition suivante : « ne pas nécessiter une intervention ultérieure sur les cloisons des circulations intérieures des logements accessibles » ..... 51

**Recommandation 3.** Solliciter dès le quatrième trimestre 2023 l'avis du CSCEE, sur la base du rapport au Parlement et d'une présentation de l'avancement des travaux techniques, pour décider des conditions du maintien de l'obligation actuelle d'installer des douches sans ressaut ou, à défaut, des baignoires.

Confier au Cerema, en liaison avec l'AQC, la mise en place d'un suivi technique tel qu'il avait été annoncé en 2020. ....51

**Recommandation 4.** Prendre l'initiative auprès des fabricants de receveurs de douche de normaliser l'emplacement de l'évacuation afin qu'il corresponde à l'écoulement encastré dans la chape et/ou la dalle lors de la construction. .... 51

**Recommandation 5.** Organiser un soutien à l'innovation avec évaluation et partage des enseignements en s'appuyant autant que possible sur les organismes de logement social.

Lancer un AMI EQLD 2 dédié à l'adaptation aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie et à l'évolutivité du logement (au sens large), à la répartition spatiale des usages privés et collectifs aux différentes échelles (étage, immeuble, résidence), et destiné à innover en particulier sur les cloisons modulaires démontables et réutilisables et le mobilier fixe « ingénieux ». ....52

**Recommandation 6.** Renforcer le dispositif de contrôle par attestations.

Pour cela :

- Mettre à jour sur-le-champ le formulaire d'attestation de conformité en fonction de l'actuelle réglementation.

- Définir d'ici fin 2025 un cadre d'intervention des attestateurs destiné à harmoniser leurs pratiques et fixant notamment les quotas minimaux de logements à visiter en fonction de la taille de l'opération.

- Rendre obligatoire le passage de l'attestateur en amont de la livraison pour contrôler l'effectivité de la réservation pour douche sans ressaut

- Organiser une concertation avec les bureaux de contrôle pour qu'ils intègrent cette vérification dans la mission « Hand » de contrôle technique.

- Exiger des maîtres d'ouvrage la constitution d'un dossier technique complet avec plans d'exécution et photos, complété du plan de réversibilité dans le cas d'installation d'une baignoire. Ce dossier facilitera le travail des attestateurs et l'adaptation ultérieure du logement et des équipements sanitaires. Il sera remis aux attestateurs, aux acquéreurs particuliers et aux services de gestion des bailleurs sociaux.

- Créer une plateforme numérique nationale pour l'enregistrement et le suivi du respect des obligations réglementaires en suivant les préconisations du [rapport de l'IGEDD sur le CRC de novembre 2021](#).

- Mettre en place un opérateur public (type Cerema ou CSTB) en charge d'aider les services de l'Etat pour une exploitation qualitative de l'ensemble des attestations produites et contribuer aux retours d'expérience vers les professionnels, tel que préconisé par le même rapport. ....53

**Recommandation 7.** Concevoir le logement de demain pour une adaptation à tous les

usages à traiter équitablement avec les autres enjeux de la lutte contre l'effet de serre et de la résilience au changement climatique, ayant comme objectifs de diminuer les surcoûts individuels d'adaptation du logement supportés par les ménages (propriétaire comme locataire), et les coûts d'intervention publique à terme..... 56

**Recommandation 8.** Intégrer dans le corpus réglementaire (article R 162-4 du CCH et arrêté du 24 décembre 2015) des mesures renforcées pour un logement à usage universel (salle d'eau et chambre), complémentaires des 10 mesures à effet immédiat décrites dans la recommandation 1. ....59

**Recommandation 9.** Substituer au concept de logement évolutif de la loi Elan celui de logement à usage universel (ou logement adaptable), intégrant les dispositions constructives renforcées des recommandations n°1 et n°8.

Substituer au concept de logement accessible celui de logement adapté. Parmi les logements à usage universel, maintenir un minimum de 20% de logements entièrement adaptés dès la construction, à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Réserver la notion de logement accessible à l'accessibilité depuis l'extérieur jusqu'à la porte d'entrée principale du logement.

Intégrer dans le corpus réglementaire la disposition suivante relative aux TMA : « ne pas nécessiter une intervention ultérieure sur les cloisons des circulations intérieures des logements adaptés ». ....61

**Recommandation 10.** Dans un cadre métropolitain et ultra-marin, mettre en place une animation technique nationale à même de définir :

- un référentiel du logement à usage universel en habitat collectif (de la conception à l'adéquation de l'usage du logement), susceptible d'être intégré dans un futur référentiel sur la qualité d'usage du logement et/ou au référentiel de certification NF Habitat développé par l'association Qualitel,

- une action nationale en faveur des labels et étiquettes découlant de ce référentiel et caractérisant le niveau d'adaptation et d'adaptabilité du logement, en cohérence avec les initiatives développées par les collectivités territoriales. Fin 2025, évaluer la mise en place des labels volontaires par les professionnels de l'immobilier.

- un corpus homogène des missions d'ingénierie auprès des particuliers, à l'instar des futures missions AMO pour Ma Prime Adapt' de l'Anah. .... 63

**Recommandation 11.** Organiser la connaissance de l'offre de logements adaptés.

Pour cela :

- Structurer la connaissance de l'offre de logements qui bénéficient de crédits publics, par un enrichissement du RPLS et la création d'un dispositif de suivi des logements subventionnés par Ma Prime Adapt'.

- Après élaboration d'un référentiel national, soutenir financièrement le recensement qui incombera aux maîtres d'ouvrage (dispositifs fiscaux ou enveloppes dédiées).

- Ajouter au Carnet d'information du logement une caractérisation du niveau d'adaptation du logement au handicap ou sa qualification de logement à usage universel.

- Dans le cadre du futur protocole Etat/ USH, inscrire le recensement accéléré des logements de tous types dans un objectif de deux ans en l'incorporant dans le carnet d'information du logement et consolidant la base RPLS avec une possibilité d'inscrire temporairement son coût au titre des dépenses éligibles au dégrèvement de TFPB. .... 64

**Recommandation 12.** Laisser la possibilité aux PLH ou PLUiH de moduler à la hausse le taux de logements adaptés à l'usage par une personne en fauteuil roulant en réponse aux besoins à la demande et aux projections démographiques locales.

Réaffirmer les fonctions des commissions d'accessibilité (CCA/ CIA/ CMA) sur le recensement de l'offre de logements avec des outils d'appui et impulser une nouvelle dynamique partenariale avec France Urbaine. .... 67

# Prologue

## Le logement évolutif, de quoi parle-t-on ?

Outre l'article 64 de la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, du 23 novembre 2018, dite « ELAN », l'ensemble juridique sur le logement évolutif comprend un décret et deux arrêtés :

- ✓ 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 ;
- ✓ Arrêté du 11 octobre 2019 modifiant l'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 ;
- ✓ Arrêté du 11 septembre 2020 modifiant l'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.

Cet ensemble contient en réalité trois dispositions majeures et une définition qui ne l'est pas moins :

### La mesure principale : la « règle des 20/80 »

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, « l'article 64 » transforme l'obligation de rendre accessibles 100% des logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur en une obligation portant sur au moins 20% de ces logements, tous les autres étant dits « évolutifs » en ce qu'ils peuvent être rendus accessibles ultérieurement moyennant des « travaux simples ».

Il est à noter que cette obligation ne s'applique pas aux opérations de logements individuels groupés. Elle est en revanche applicable aux travaux de réhabilitation lourde ou d'extension définis à l'article R163-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).<sup>1</sup>

Les définitions nécessaires à l'application de la règle des 80/20 :

- ✓ Les caractéristiques d'un logement accessible (les 20% minimum) sont indiquées dans l'article R162-4, 2° et précisées à l'article 13 de l'arrêté du 24 décembre 2015 ;
- ✓ Les caractéristiques d'un logement évolutif sont indiquées dans l'article R162-4, 3° et précisées à l'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015 ;
- ✓ La définition des travaux simples est, quant à elle, donnée par l'article R162-4, 3° du CCH et précisée à l'article 16, II de l'arrêté du 24 décembre 2015.

---

<sup>1</sup> Dans la suite du rapport, la mention « logements neufs » exclut les maisons individuelles mais inclut les réhabilitations et extensions visées par l'article R163-2, de même que la mention « bâtiments d'habitation collectifs neufs ».

## Une mesure secondaire : l'obligation d'ascenseur dès R+3 dans les bâtiments

La loi renvoyant à un décret en conseil d'Etat, ce dernier a introduit une nouvelle obligation, non inscrite dans la Loi, concernant l'obligation d'installation d'un ascenseur. Cette obligation concernait précédemment les immeubles nouveaux comptant au moins quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Le décret a abaissé l'obligation d'un niveau et l'obligation concerne désormais les immeubles d'au moins trois étages au-dessus du rez-de-chaussée.

## Une mesure complémentaire : L'obligation d'installer des douches sans ressaut

Cette mesure est inscrite dans l'arrêté du 11 septembre 2020, soit près de deux ans après la loi ELAN, pris conjointement par la ministre du logement et la secrétaire d'Etat chargée des personnes handicapées. Bien qu'elle ne soit pas juridiquement associée à l'article 64 de la loi ELAN, elle en est une conséquence assumée, destinée, a posteriori, à mettre un terme à une longue concertation, comme en témoigne le communiqué de presse du 17 septembre <sup>2</sup>.

## La définition des « travaux simples », essentielle pour poser le niveau d'exigence

L'expression « travaux simples » est particulièrement floue pour un texte juridique. L'article R162-4 du CCH donne une première indication : ces travaux sont « *sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons.* »

L'arrêté du 11 octobre 2019 apporte quelques précisions complémentaires. Cette définition est essentielle dans le dispositif réglementaire pour préciser le niveau d'exigence réel qui pèse sur le logement évolutif.

La mission s'est donc intéressée de près à cette définition<sup>3</sup> et à la lecture, parfois surprenante, qu'en font les acteurs (cf.2.2.1).

Le tableau ci-après permet de visualiser l'articulation entre les principaux constituants du paquet de règles et les différents niveaux de textes (Loi, décret et arrêtés) :

---

<sup>2</sup> Communiqué de presse dont l'intitulé « *1er janvier 2021 : entrée en vigueur des logements évolutifs* » établit le lien avec la mesure de l'article 64, et dont le texte insiste sur le fait que « L'année 2021 sera celle des premières constructions des logements évolutifs prévus par la loi ELAN, avec l'obligation de construire des salles de bains modulables et réversibles », bien que la mesure concerne à l'évidence l'accessibilité de la douche et non la réversibilité du logement évolutif - ([Lien vers le communiqué de presse](#) sur le site du ministère de la transition écologique),.

<sup>3</sup> Arrêté du 11 octobre 2019, Article 16, II :

Sont considérés comme simples, les travaux respectant les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

<b>Texte porteur</b>					
Dispositions principale et associées + Définitions nécessaires à leur mise en œuvre	<b>Loi</b>	<b>Décret</b> du 11/04/2019	<b>Arrêté</b> du 11/10/2019	<b>Arrêté</b> du 11/09/2020	<b>Date d'application</b> (date de dépôt de la demande de PC)
<b>20% logements accessibles 80% de logements évolutifs</b>	Art. 64-I-1° (L162-1 CCH)				
<b>Caractéristiques des logements évolutifs</b>	Art. 64-I-1° (L111-1 CCH)	Art. 2-4° (R162-4 CCH)			<b>01/10/2019</b>
<b>Ascenseur obligatoire dès R+3 (au lieu de R+4)</b>		Art. 1			<b>01/10/2019</b>
<b>Définition des « travaux simples »</b>		Art. 2-4° (R162-4 CCH)	<b>X</b>		
<b>Douches zéro ressaut obligatoires</b>				<b>X</b>	<b>01/01/2021</b> : RdC des bâtiments collectifs et maisons (sauf propre usage) <b>01/07/2021</b> : tous les autres logements desservis par un ascenseur

**« Paquet » juridique relatifs aux logements évolutifs**  
**Répartition entre les différents textes**

# Introduction

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi « ELAN ») a institué dans son article 64 la disposition sur les logements « évolutifs », détaillée ci-dessous, qui en est l'objet principal. Elle a dans le même temps prévu que le Gouvernement remettrait dans les cinq ans, soit avant le 23 novembre 2023, un rapport au Parlement évaluant l'application de la mesure dans le cas de la construction de bâtiments d'habitation collectifs.

Afin de se conformer à la volonté du législateur, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué au logement et à la ville ont missionné l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), par lettre<sup>4</sup> adressée le 16 novembre 2022 à son chef de service, pour lui confier la rédaction de ce rapport.

De janvier à juin 2023, la mission a pris connaissance des textes encadrant les règles d'accessibilité, de leur évolution depuis la loi fondatrice de 1975, et en particulier des modifications apportées par la loi ELAN en 2018.

Elle a dans le même temps pris l'attache de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et de la délégation ministérielle à l'accessibilité (DMA) du ministère chargé de la construction, administration en charge de cette réglementation, du comité interministériel du handicap (CIH) ainsi que des agences et organismes publics dont les compétences techniques, administratives ou financières sur le sujet étaient susceptibles d'éclairer la mission.

La mission s'est ensuite attachée à rencontrer un échantillon de l'ensemble des acteurs professionnels concernés par l'application de ces règles et leurs organisations professionnelles<sup>5</sup>, ainsi que les usagers, représentés par la commission « accessibilité » du Conseil national consultatif des personnes handicapées (CNCPPH).

Le rapport est organisé de la façon suivante :

- le chapitre 1 met en perspective l'évolution de la réglementation accessibilité depuis 1975 et des grands principes qui la sous-tendent ;
- le chapitre 2 établit le constat de l'accessibilité réelle des logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs – hors institutions d'accueil - et des difficultés observées par les acteurs et les usagers antérieurement à la loi Elan et depuis son entrée en vigueur. Il formule en outre une première série de propositions d'actions qui pourrait accompagner le bilan présenté au Parlement
- le chapitre 3 propose, dans une approche très élargie de l'évolutivité, des pistes de progrès équilibrées entre nécessaire solidarité nationale, qualité de vie de l'ensemble de la population et contraintes économiques et financières, incarnées dans le concept de « logement à usage universel ».

## Un rapport au Parlement dans le délai de 5 ans ? Suffisant pour jauger l'effet de la nouvelle disposition, malgré l'absence de réalisations

Lorsqu'il a inscrit dans l'article 64 de la loi l'obligation pour le Gouvernement de remettre, dans un délai de cinq ans, un rapport au Parlement sur l'application des mesures relatives au logement évolutif, le législateur n'avait pas prévu toutes les bonnes raisons pour que ce délai soit trop court.

Le tableau ci-après permet de visualiser les différents délais structurels et conjoncturels (crise du Covid) qui se sont cumulés depuis la promulgation de la loi Elan :

---

<sup>4</sup> La lettre de mission de l'IGEDD figure en 1 du rapport.

<sup>5</sup> Voir la liste des organisations et acteurs rencontrés en 2.

<b>Cumul des délais entre la promulgation de la loi et la mise en service des premiers logements évolutifs</b>	Délai (mois)	Délais cumulés	Dates
<b>Promulgation de la loi</b>	/	/	<b>Nov. 2018</b>
- la loi nécessitait, pour être effective, la publication de textes d'application : un décret paru près de 5 mois après la loi, renvoyant lui-même à un arrêté publié encore 6 mois plus tard	5 6	11	Oct. 2019
- L'applicabilité de la mesure étant liée à la date de dépôt de la demande de permis de construire, le délai de livraison moyen d'une opération de logements collectifs (24 mois) s'est ajouté à cette date	24	35	Oct. 2021
- Les nouvelles règles ont nécessité un temps d'absorption par les acteurs professionnels (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises de travaux, bureaux de contrôle, ...)	6	41	Avril 2022
- Crise mondiale du Covid (fermeture des chantiers en période de confinement, puis redémarrage, puis crise des approvisionnements)	12	53	<b>Premières livraisons théoriques</b> Avril 2023
- Début de la mission (pour un rapport du Gouvernement à remettre au Parlement au plus tard en novembre 2023)			Janvier 2023

C'est pourquoi la mission a très vite fait le constat qu'elle ne serait pas en mesure d'établir un bilan sur la base de logements évolutifs mis en service.

Mais nous avons pu constater tout aussi rapidement que les échanges avec les différents acteurs, qui nous ont fait part de leurs analyses et ont pu nous fournir de nombreux documents à l'appui (plans, référentiels, notes de présentation ou de doctrine, attestations de conformité établies par les bureaux de contrôle technique, ...) permettaient de dresser utilement un premier bilan et de formuler des propositions.

# 1 L'article 64 de la loi ELAN : un changement de paradigme dans la politique d'accessibilité aux personnes handicapées

Près de 50 ans après la loi fondatrice de 1975, le passage en revue des tenants et aboutissants des différents textes qui se sont succédé jusqu'à aujourd'hui apporte un éclairage sur l'évolution de la doctrine publique en matière d'adaptation de l'espace aux handicaps.<sup>6</sup>

## 1.1 La loi de 1975, socle de la politique nationale d'accessibilité

En 1975, la grande loi d'orientation (n° 75-534 du 30 juin 1975) « en faveur des personnes handicapées », acte la prise de conscience de la nécessité de faire de l'intégration des personnes handicapées une obligation nationale et inscrit pour la première fois l'accessibilité des personnes handicapées à l'agenda du Gouvernement.

Il est à noter que sous le vocable général « accessibilité aux personnes handicapées », la population concernée est en réalité limitée aux seules personnes à mobilité réduite (PMR), à l'exclusion de toute autre forme de handicap, excepté quelques mesures concernant les handicaps liés aux déficiences visuelles.

Promulguée par le président Valéry Giscard d'Estaing à peine plus d'un an après son entrée en fonctions, la loi pose dans son chapitre V « Dispositions tendant à favoriser la vie sociale des personnes handicapées » le principe d'accessibilité :

- « des locaux d'habitation et des installations ouvertes au public » (article 49, qui précise que « *les modalités de mise en œuvre progressive de ce principe sont définies par voie réglementaire dans un délai de six mois à dater de la promulgation de la présente loi* ») ;
- ainsi que des « services de transport collectifs » (article 52).

L'article 60 de la loi fixe le 31 décembre 1977 comme limite pour la mise en œuvre des dispositions « à des dates fixées par décrets. »

Toutefois, si le décret concernant les installations neuves ouvertes au public<sup>7</sup> parvient presque à tenir ce délai confortable de deux ans et demi, celui sur les bâtiments d'habitation collectifs neufs<sup>8</sup> ne sort finalement qu'en août 1980, soit plus de cinq ans après la promulgation de la loi.

Ce décret crée un article R111-18-1 nouveau du CCH qui précise que :

« [Les logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur] *doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant de façon à leur permettre au moins 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.* »

---

<sup>6</sup> Sources utilisées pour la rédaction de ce chapitre : Légifrance + sites internet « handirect.fr » et « cairn.info ».

<sup>7</sup> [Décret n°78-109 du 1 février 1978](#) fixant les mesures destinées à rendre accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite les installations neuves ouvertes au public. Ce texte sera suivi à la fin de l'année par le [décret n°78-1167 du 9 décembre 1978](#) fixant les mesures destinées à rendre accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite les installations ouvertes au public existantes appartenant à certaines personnes publiques et à adapter les services de transport public pour faciliter les déplacements des personnes handicapées.

<sup>8</sup> [Décret n°80.637 du 4 août 1980](#) modifiant le code de la construction et d'habitation en vue de rendre accessibles et adaptables les bâtiments d'habitation collectifs neufs et les logements qu'ils contiennent.

## 1.2 La loi de 1991 : Face à l'inertie des acteurs, la nécessité d'un rappel à la loi sans apport sur le fond

Tout comme celle des pouvoirs publics pour élaborer les textes d'application des dispositions de la loi de 1975 portant sur l'accessibilité, la mobilisation des acteurs publics et professionnels pour appliquer ces textes n'a pas été à la hauteur des attentes. Une enquête menée en 1989 en liaison avec le ministère de l'Environnement, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports met en évidence la lenteur et la faiblesse des mises en accessibilité, pourtant déjà obligatoires<sup>9</sup>.

Le constat est alors fait que non seulement la règle d'adaptabilité des logements « par des travaux simples » énoncée par l'article R111-18-1 du CCH restait largement un vœu pieux, mais que bien souvent l'entrée de l'immeuble n'était pas accessible aux fauteuils roulants, en raison de la présence de marche(s).

C'est ce constat d'insuffisance qui pousse le Gouvernement à renforcer le premier socle de 1975 avec la loi sur l'accessibilité du 13 juillet 1991<sup>10</sup>.

Cette loi, conçue comme un strict rappel de l'obligation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, n'impose rien de plus en la matière que ce que posait déjà la loi de 1975<sup>11</sup>. Elle réaffirme et reprecise l'obligation d'accessibilité par un aménagement architectural du cadre bâti et de « *la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique [qui] doit être aménagée pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées* ».

Si la loi ne change pas le niveau des obligations, elle introduit en revanche des modalités de contrôle du respect des règles à l'occasion de la délivrance des permis de construire et de l'attribution des aides à la pierre pour le logement social.

En outre, le décret du 26 janvier 1994<sup>12</sup> et l'arrêté du 31 mai 1994<sup>13</sup>, textes d'application à visée opérationnelle et technique, détaillent les aménagements à réaliser et précisent les règles dimensionnelles associées, ce qui contribue à structurer le concept d'accessibilité en tant que norme réglementaire.

Enfin, sans changement par rapport à 1975, la réglementation reste orientée « handicap moteur », laissant notamment de côté les déficiences auditives et mentales.

## 1.3 La loi de 2005 : Un chantier présidentiel qui proclame le « Tout accessible à tous »

A l'occasion de sa réélection à la présidence de la République en 2002, Jacques Chirac annonce le lancement de trois chantiers prioritaires, et en particulier l'insertion des personnes handicapées<sup>14</sup>.

Promulguée le 11 février 2005, la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la

---

<sup>9</sup> CTNERHI – J. Sanchez, 1989.

<sup>10</sup> [Loi n° 91-663 du 13 juillet 1991](#) portant diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public.

<sup>11</sup> L'article L111-7 du CCH fait l'objet d'une nouvelle rédaction apportant des modifications de pure forme et ajoutant que les décrets d'application sont des décrets en Conseil d'Etat.

<sup>12</sup> [Décret no 94-86 du 26 janvier 1994](#) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des établissements et installations recevant du public, modifiant et complétant le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme.

<sup>13</sup> [Arrêté du 31 mai 1994](#) fixant les dispositions techniques destinées à rendre accessibles aux personnes handicapées les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public lors de leur construction, leur création ou leur modification, pris en application de l'article R. 111-19-1 du code de la construction et de l'habitation.

<sup>14</sup> Les deux autres chantiers étaient la sécurité routière et la lutte contre le cancer.

citoyenneté des personnes handicapées<sup>15</sup> est venue clôturer ce chantier, avec un volet « accessibilité » particulièrement important.

Beaucoup plus ambitieuse que les lois précédentes de 1975 et 1991, la nouvelle loi développe une stratégie d'accessibilité pour tous sans exclusion, généralisée à tous les domaines de la vie sociale (éducation, emploi, cadre bâti, transports, santé, etc.), dans l'objectif de permettre « l'accès à tout pour tous » et ce, quelle que soit la forme de handicap : moteur, visuel, auditif, mental, cognitif et psychique.

La notion d'accessibilité a désormais une portée globale : on parle d'accessibilité universelle. L'accessibilité est considérée comme la condition indispensable à la reconnaissance de la pleine citoyenneté des personnes handicapées.

L'adaptabilité « par des travaux simples » n'a pas fonctionné, l'accessibilité dès la construction devient donc la règle

En matière d'habitat, la loi de 2005 tire les conséquences du constat d'échec de la loi de 1975 comme de la tentative de relance opérée en 1991 : l'adaptabilité « par des travaux simples » est restée lettre morte et l'accessibilité devient donc la règle ; elle est désormais exigée pour l'ensemble de l'unité de vie du logement (comprenant au moins une chambre, en plus des autres pièces habituelles) et ce, dès la construction<sup>16</sup>. L'adaptabilité ne disparaît pas totalement, mais devient très accessoire<sup>17</sup>.

La loi a également créé le dispositif de contrôle par attestations établies par un tiers se substituant au dispositif du contrôle des règles d'accessibilité dans le cadre du contrôle du règlement de construction (CRC) assuré jusqu'alors par les services de l'Etat (DDE).

## 1.4 La convention internationale de 2007 : confirmation de l'engagement de la France en faveur de l'accessibilité universelle

La Convention internationale des Droits des personnes handicapées (CIDPH) portée par l'ONU a été signée à New York le 30 mars 2007 par la France, qui l'a ratifiée en 2010 par un décret du Président de la République<sup>18</sup>.

La convention précise dans son article 9 « Accessibilité » qu'« Afin de permettre aux personnes handicapées de vivre de façon indépendante et de participer pleinement à tous les aspects de la vie, les États Parties prennent des mesures appropriées pour leur assurer, sur la base de l'égalité avec les autres, l'accès à l'environnement physique [...]. Ces mesures [...] s'appliquent, entre autres, aux bâtiments, [...], y compris les logements [...]. Les États Parties prennent également des mesures appropriées pour [...] élaborer et promulguer des normes nationales minimales et des directives relatives à l'accessibilité des installations et services ouverts ou fournis au public et contrôler l'application de ces normes et directives. »

Avec cette signature et la ratification de 2010, la France a ainsi confirmé son engagement en faveur du principe d'accessibilité universelle sous-tendu par la loi de 2005.

---

<sup>15</sup> [Loi n° 2005-102 du 11 février 2005](#) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

<sup>16</sup> [Article R\\*111-18-2 \(Versions en vigueur avant la loi Elan\)](#) - Extrait : « [...] [Les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur] doivent, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. [...] ».

<sup>17</sup> [Article R\\*111-18-2 \(Versions en vigueur avant la loi Elan\)](#) – Extrait : « [...] 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. [...] ».

<sup>18</sup> Signée en mars 2007 sous la présidence de Jacques Chirac, la convention a été ratifiée le 1<sup>er</sup> avril 2010 par décret de Nicolas Sarkozy ([Décret et convention annexée](#)).

## 1.5 En 2015, l'introduction des « travaux modificatifs de l'acquéreur » (TMA) ouvre une brèche dans l'accessibilité universelle

D'après sa notice de présentation, le décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 a « introduit la possibilité pour l'acquéreur d'un logement neuf d'avoir recours à des travaux modificatifs, à sa demande, afin de permettre l'adaptation du logement à ses besoins. »

Cette possibilité est encadrée pour garantir que le logement demeure visitable par une personne handicapée, quel que soit son handicap, et pour maintenir une réversibilité du logement par des travaux simples.

Malgré ces restrictions d'emploi, il apparaît évident que cette mesure a, dès son entrée en vigueur à la date du 28 décembre 2015, considérablement réduit la portée de la réglementation de 2005.

Le représentant de la fédération des promoteurs immobiliers (FPI), contacté par la Mission, lui a indiqué par écrit que « La quasi-totalité des logements accessibles font l'objet de TMA par les acquéreurs particuliers pour les " déstigmatiser " et revenir à des surfaces et équipements de logements adaptables ».

« Pôle Habitat FFB », l'autre principale organisation représentant la profession, confirme également a posteriori la tendance à ne pas appliquer le ratio 20/80 autorisé depuis 2018 par la loi Elan, car « il est plus simple de faire 100% de logements accessibles et de bénéficier ensuite des dérogations ouvertes en cas de TMA ». Une affirmation également corroborée individuellement par les dires de plusieurs promoteurs (ou autres intervenants confrontés à ces pratiques).

Cette mesure s'avère ainsi structurante dans l'évolution de la politique d'accessibilité et peut même s'analyser comme un précurseur de la loi Elan.

## 1.6 La loi ELAN : Des quotas perçus comme une régression

### Des ferments identifiés

La plupart des professionnels du bâtiment s'accordent sur la difficulté croissante à gérer un corpus réglementaire qui, tous sujets confondus, ne cesse de se développer et dont le rythme de changement est trop rapide à leurs yeux<sup>19</sup>. Tous reconnaissent également l'utilité de ces règles, en soulignant cependant la nécessité de « leur redonner du sens » tout en respectant des équilibres. Et c'est la rupture supposée de ces équilibres qui a fourni l'argumentaire des partisans d'une réforme.

Deux approches différentes ont nourri la critique des textes de 2005 et induit la réforme portée par l'article 64 :

- D'un côté, la fédération française du bâtiment (FFB) critique de manière récurrente la surabondance des règles, lui attribuant une bonne part de responsabilité dans la hausse du coût de la construction<sup>20</sup>. En 2018, lors des débats préalables à la loi Elan, la FFB a pris position contre l'accessibilité de l'ensemble des logements, reprenant ainsi une position émise dès 2013,

---

<sup>19</sup> Cette problématique est récurrente et prégnante dans les prises de position des différents acteurs, qu'elles soient publiques ou émises lors des entretiens avec la mission. A titre d'exemple, l'avis émis en mars 2020 par le conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) sur le projet d'arrêté « douches zéro ressaut » débutait par une observation « au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction ».

<sup>20</sup> Hors effet Covid.

singulièrement proche du principe de la loi Elan<sup>21</sup> ;

- De l'autre côté, les promoteurs privés ont porté assez tôt la contestation contre la règle d'accessibilité de la totalité des logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur en faisant valoir un argument différent de celui du coût : la baisse de qualité d'usage pour la majorité de leurs clients. La démonstration paraît claire, en effet : afin de contenter une part minoritaire de la population, on pénalise la majorité en prélevant des m<sup>2</sup> « de confort » situés dans les pièces de vie pour pouvoir – à surface habitable égale - ménager les possibilités d'évolution d'un fauteuil roulant dans les toilettes et les salles d'eau<sup>22</sup>.

Cette double présentation des choses – économique et du point de vue de la qualité d'usage - apparaît cependant discutable dans la mesure où elle fait fi de la réalité de la vie en société. Il est en effet difficilement admissible qu'une personne handicapée ne soit autorisée à évoluer correctement que dans son propre logement et ne puisse être accueillie dans des conditions satisfaisantes chez des voisins, amis, parents ou toute personne qu'elle est amenée à visiter à domicile, y compris dans un cadre professionnel et parfois pour y séjourner (donc avec possibilité d'utiliser l'ensemble des pièces de l'unité de vie et les équipements sanitaires de base).

Par ailleurs, la mission observe que la terminologie de la loi Elan d'adaptabilité « par des travaux simples » est la même que celle qui prévalait antérieurement jusqu'en 2005 dans la réglementation inappliquée issue de la loi de 1975.

### Le projet de loi Elan est perçu comme une régression par rapport à la loi de 2005

Sans entrer dans le bilan de la transformabilité effective des logements évolutifs issus de la loi Elan, qui sera abordé en chapitre 2, la mission constate au travers des nombreux articles de presse qu'elle a analysés que cette insistance des milieux professionnels, combinée à cette similitude sémantique avec les pratiques antérieures, a fortement contribué au sentiment de régression, de retour de balancier par rapport à l'élan de solidarité nationale qui avait animé les lois précédentes et culminé en 2005. Après la brèche ouverte par le mécanisme des TMA en 2015, qui restait de nature dérogatoire, le logement évolutif est vécu comme venant "normaliser" le droit à construire non accessible, dans une proportion très majoritaire de 80%

Cette perception négative est exacerbée au sein d'une population qui, encore aujourd'hui, vit au quotidien l'inadaptation du cadre bâti. Cela explique les termes très forts, « grave régression sociale », « grave recul », « La loi Elan est désastreuse », « article discriminatoire » et même « loi scélérate »<sup>23</sup> utilisés par les associations, individuellement ou de manière collective dans l'expression du CNCPPH, ainsi que par certaines institutions nationales et internationales ayant pris fait et cause contre le projet de loi, notamment le Défenseur des droits<sup>24</sup> et la Commission nationale

---

<sup>21</sup> Interviewé par la [revue Beaview en janvier 2020](#), le référent accessibilité de la FFB a affirmé : « Notre point de vue est celui du bon sens : on ne peut pas imposer des normes qui ne concernent qu'une partie de la population. On nous demande de promouvoir l'accès au logement pour le plus grand nombre, de construire moins cher. Il faut pour cela limiter les surcoûts. ».

Déjà, dans un rapport publié en 2013, la FFB suggérait de « limiter le respect du cadre réglementaire pour 10% des logements à répartir dans les différents niveaux [...]. Le solde des logements de ces bâtiments devront être visitables. », dans une définition identique à celle du logement évolutif de 2018 (Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment - [Préconisations en matière de simplifications réglementaires - Rapport du groupe de travail présidé par Olivier Tommasini](#) – juillet 2013 ; page 34).

<sup>22</sup> L'étude d'impact de la loi (cf. 2.3.1 infra) évoque, sans démonstration, un transfert de 8 m<sup>2</sup>. D'après les calculs effectués par la mission sur plusieurs plans fournis par des promoteurs, la réalité est moindre, comprise entre 1 et 4 m<sup>2</sup> selon la taille du logement.

<sup>23</sup> A titre d'illustration, quelques sources : [Communiqué de presse des associations](#), 03 mai 2018 ; [Le grave recul de la loi Elan](#), Florent Le Du, in revue en ligne Beaview, 13 janvier 2020 ; Contributions des associations au groupe de travail « accessibilité du cadre bâti » dans le cadre de la préparation de la conférence nationale du handicap (CNH) du 26 avril 2023.

<sup>24</sup> [Avis du Défenseur des droits n° 18-13](#), 11 mai 2018. « Les mesures proposées contreviennent au principe d'accessibilité universelle consacré par la CIDPH... le défenseur des droits demande le retrait de ces dispositions ».

consultative des droits de l'homme (CNCDH)<sup>25</sup> qui y voient une remise en cause du principe d'accessibilité universelle porté par l'article 9 de la Convention internationale des Droits des personnes handicapées.

Le Défenseur des Droits s'est par la suite (juillet 2021) à nouveau exprimé défavorablement dans un « rapport parallèle »<sup>26</sup> établi dans le cadre de l'examen du rapport de la France sur la mise en œuvre de cette convention des Nations unies. Cette position est d'ailleurs adoptée par le Comité des droits des personnes handicapées de l'Onu dans ses « observations finales »<sup>27</sup> rendues publiques en octobre de la même année.

Enfin, le Comité européen des droits sociaux du Conseil de l'Europe (CEDS)<sup>28</sup>, dans une « [décision sur le bien-fondé](#) »<sup>29</sup> consécutive au dépôt de réclamation de deux ONG européennes et rendue publique le 17 avril 2023, a conclu à l'unanimité à la violation par la France de plusieurs articles de la charte sociale européenne<sup>30</sup>, et notamment le 15-§3, considérant que « *le droit des personnes handicapées à l'intégration sociale [...] a été violé en raison du fait que les autorités n'ont pas adopté de mesures efficaces dans un délai raisonnable pour remédier aux problèmes de longue date liés à l'accès inadéquat [...] au logement [...]* ».

---

<sup>25</sup> [Déclaration de la CNCDH, 3 juillet 2018](#) (extrait) : « ... Cette régression remet en cause le principe d'accessibilité universelle, garanti jusqu'ici par la loi du 11 février 2005. »

<sup>26</sup> [Rapport parallèle du Défenseur des droits](#) – juillet 2021

<sup>27</sup> [ONU - Comité des droits des personnes handicapées, observations à la France sur le respect de la Convention relative aux droits des personnes handicapées](#), 14 septembre 2021 : « Le Comité rappelle son observation générale n° 2 (2014) sur l'accessibilité et recommande à l'État Partie [...] d'abroger les dispositions de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018, qui abaissent les seuils d'exigence en matière d'accessibilité pour les logements neufs et, en consultation avec les organisations de personnes handicapées, d'adopter une stratégie visant à ce que les normes d'accessibilité pour les logements et les lieux d'hébergement soient progressivement respectées, afin que ces bâtiments soient, à terme, pleinement accessibles. [...] ».

<sup>28</sup> Le Comité européen des droits sociaux est un comité d'experts indépendants institué en vertu de l'article 25 de la Charte sociale européenne

<sup>29</sup> <https://hudoc.esc.coe.int/fre/#{?%22sort%22:%5B%22escpublicationdate%20descending%22%5D,%22escdcidentfier%22:%5B%22cc-168-2018-dmerits-fr%22%5D}>

<sup>30</sup> La [Charte sociale européenne](#) est un traité du Conseil de l'Europe qui garantit les droits sociaux et économiques fondamentaux, qui est le pendant de la Convention européenne des droits de l'homme, qui se réfère aux droits civils et politiques. Elle garantit un large éventail de droits de l'homme de tous les jours liés à l'emploi, au logement, à la santé, à l'éducation, à la protection sociale et aux services sociaux.

## 2 Un dispositif global peu performant avant 2018, que la loi Elan n'a pas amélioré – La possibilité d'améliorations réglementaires simples

Dans son rapport « Réussir 2015 » en date du 1<sup>er</sup> mars 2013, et plus précisément les éléments exposés en première partie sur le volet logement<sup>31</sup>, la sénatrice Marie-Lise Campion faisait le constat que la volonté exprimée d'une « accessibilité pour tous » en 2005 n'était pas complètement traduite en l'état des dispositions législatives et réglementaires. Afin de pouvoir confronter cette analyse à la sienne propre, la mission a scruté en détail les différents textes concernés et leur évolution depuis cette date, en particulier la publication en 2015 d'un nouvel arrêté de référence en substitution à celui de 2006. Ce travail lui permet de confirmer les insuffisances relevées il y a dix ans par la parlementaire, lesquelles ont plutôt eu tendance à s'accroître en 2015.

- Ces éléments sont exposés en 2.1

Pour ce qui est de l'apport de la loi Elan, la réaction très critique du CNCPH en date du 26 juin 2017<sup>32</sup> pouvait être considérée comme manquant d'impartialité. En revanche, la mission a été frappée par les prises de position concordantes de plusieurs institutions françaises et internationales mentionnées ci-dessus en 1.6 (Défenseur des droits, Commission nationale consultative des droits de l'Homme, Comité des Droits des personnes handicapées des Nations unies) et décision du Comité européen des droits sociaux du Conseil de l'Europe. La mission s'est attachée en conséquence à mettre en lumière les impacts de l'article 64 de la loi Elan, qui ne se traduisent pas par une amélioration.

- Ces éléments sont détaillés en 2.2.

### 2.1 Depuis 2007, des règles d'accessibilité qui sont en réalité très moyennement exigeantes, et le sont de moins en moins

La loi de 2005 a fortement renforcé les exigences réglementaires en matière d'accessibilité du cadre bâti et du logement en particulier. Pour autant, la concrétisation de cette accessibilité dans la réalité de la production des logements présente de nombreuses défaillances et l'on peut s'étonner d'un résultat final plutôt décevant.

Ce décalage s'explique tant par l'introduction d'un puissant système dérogatoire, dont les limites semblent relever de la seule volonté du maître d'ouvrage, que par la persistance de règles dont la rédaction peut donner lieu à des divergences d'interprétation, ou encore par un dispositif de contrôle très perfectible.

#### 2.1.1 Dès 2015, les TMA, instrument de dérogation plus efficace que la loi Elan

Comme cela a été évoqué en 1.5, la problématique des TMA rejoint totalement celle des logements évolutifs, avec l'obligation d'une possibilité de retour à l'état initial au moyen de « travaux simples ». Ces travaux simples, introduits à l'article R111-18-2 du CCH (devenu depuis l'article R162-4) par le décret du 24/12/2015, n'étaient définis ni dans le décret ni dans l'arrêté du 24/12/2015 qui lui était associé. Il est intéressant cependant de constater que les travaux modificatifs de l'acquéreur

---

<sup>31</sup> Réussir 2015 - Accessibilité des personnes handicapées au logement, aux établissements recevant du public, aux transports, à la voirie et aux espaces publics – partie logement pp. 52 à 58 – chapitre 3.2 – Logement : des adaptations mesurées et un renforcement ponctuel de la loi.

(<https://www.vie-publique.fr/rapport/33031-reussir-2015-accessibilite-des-personnes-handicapees-au-logement-aux>) – Rapport rédigé avec l'appui du CGEDD

<sup>32</sup> <https://handicap.gouv.fr/accessibilite>

devaient eux-mêmes respecter cinq conditions qui ont été recopiées, au mot près, pour définir dans l'arrêté de 2019 les limites des travaux simples permettant, au sens de la loi Elan, de rendre accessible un logement évolutif.

Ainsi, depuis 2018, la même définition précise les limites que doivent respecter les travaux modificatifs d'origine demandés par l'acquéreur et les travaux d'adaptation a posteriori d'un logement évolutif.

Pour terminer sur les effets des TMA qui peuvent s'appliquer sur tous les logements, y compris accessibles, il apparaît à la mission que la souplesse apportée par cette disposition introduite 4 ans avant la loi Elan a été largement exploitée par les maîtres d'ouvrages privés au point de devenir une véritable « machine à dérogation », sans la garantie technico-économique de la réversibilité réelle pour la part d'au moins 20% de logements accessibles. Un des promoteurs rencontrés nous a d'ailleurs affirmé à ce sujet que « *le phénomène turbulent des TMA est une catastrophe pour la qualité, donc nous répondons par des options préconçues et optimisées par nos soins, que nous proposons aux clients...* ».

### **2.1.2 Des règles "molles" pour les balcons et les douches accessibles qui conduisent à une inaccessibilité de fait**

Comme évoqué ci-dessus, l'objectif visé par les TMA, puis par la loi Elan était d'introduire une souplesse sur l'application de certaines règles dont le non-respect n'obère pas la possibilité d'une adaptation ultérieure par des travaux simples. Cette logique aurait voulu que, s'agissant des « points durs » qui mettent en jeu les éléments structuraux du gros œuvre, la réglementation soit a contrario confirmée et renforcée.

Les deux sujets de discussion, balcons accessibles et douches accessibles étaient parfaitement identifiés en 2005. Du fait de leur technicité, le ministère chargé de la construction a engagé des travaux avec le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) pour explorer les solutions<sup>33</sup>. Compte tenu de l'importance des difficultés techniques, l'entrée en vigueur de l'obligation d'accessibilité des balcons a été différée au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et celle portant sur les douches, jugée plus complexe, à janvier 2010.

Dans les deux cas, le niveau réglementaire (article R111-18-2 du CCH, puis après recodification en 2021, article R162-4) reste succinct et peu exigeant :

- Pour les balcons : « *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.* » (Un plan incliné amovible étant considéré comme un tel aménagement) ;
- Pour les douches : « *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.* »

Les modalités précises de l'obligation d'accessibilité sont renvoyées à l'arrêté, lequel a évolué par paliers à partir de l'arrêté initial de 2006, en 2007 (modification de l'arrêté de 2006) puis en 2015 (nouvel arrêté abrogeant celui de 2006) et enfin en 2020 sur le sujet des douches sans ressaut.

---

<sup>33</sup> Ces travaux ont donné lieu à diverses publications échelonnées dans le temps :

- Pour les balcons, un premier document commandé en 2006 et publié en décembre 2007 : « *Principes constructifs pour l'Accessibilité des balcons, des loggias et des terrasses* » est rapidement apparu insuffisant par rapport aux attentes de la profession, ce qui a donné lieu en 2009 à une deuxième commande qui s'est traduite en 2010 par la publication des « *Carnets de détail pour l'accessibilité des balcons, des loggias et des terrasses dans les constructions neuves - Convention Y-08-15 – Action 19* » ; CSTB, 03/2010.

- Pour les salles d'eau, les documents les plus anciens trouvés par la mission sont deux guides publiés simultanément en juillet 2012, un « *Guide des salles d'eau accessibles à usage individuel dans les bâtiments d'habitation* » et un « *Guide pour la mise en œuvre d'une douche de plain-pied dans les salles d'eau à usage individuel en travaux neufs* ».

## Des balcons accessibles ... par une marche de 15 cm

Hormis la largeur minimale de l'accès demeurée constante à 0,80 m, la règle d'accessibilité des balcons s'est précisée au fil des arrêtés modificatifs. Ainsi :

- **En 2006** : l'article 14 de l'arrêté indiquait simplement que « Le ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre et rendu obligatoire par les règles de l'art doit être franchissable à l'aide d'un plan incliné éventuellement additionnel. », sans plus d'indications sur les hauteurs admissibles ;
- **En 2007**, l'arrêté du 30 novembre précise :
  - ✓ Que la hauteur du seuil de la menuiserie (Ndlr : la traverse basse de la porte) doit être inférieure ou égale à 2 cm ;
  - ✓ Que la hauteur du rejingot doit être égale à la hauteur minimale admise par les règles de l'art en vigueur pour assurer la garde d'eau nécessaire ;
  - ✓ Qu'afin de limiter le ressaut du côté extérieur à une hauteur inférieure ou égale à 2 cm, un dispositif de mise à niveau du plancher, tel qu'un caillebotis, des dalles sur plots ou tout autre système équivalent, sera installé dès la livraison.
  - ✓ Toutefois, rien n'est dit sur la hauteur du ressaut de l'intérieur vers l'extérieur
- **En 2015**, le nouvel (et dernier en date) arrêté du 24 décembre indique que « *le cheminement de la pièce intérieure vers l'espace extérieur est aménagé de plain-pied ou présente une différence de niveau limitée.* »
  - ✓ Afin de préciser cette règle, le texte ajoute que « *Un faible écart de niveau entre la pièce intérieure et l'espace extérieur peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur peut être portée à 4 cm si le ressaut est muni d'un chanfrein dont la pente ne dépasse pas 33 %.* »
  - ✓ Mais, comme si les rédacteurs avaient réalisé, en l'écrivant, que cette exigence était excessive, un nouvel alinéa vient la rendre facultative : « *Lorsqu'un écart de niveau supérieur à 4 cm ne peut être évité, cet écart ne saurait être supérieur à :*
    - 15 cm pour les balcons et les loggias ;
    - 20 cm pour les terrasses, lorsque le logement est muni d'une chape flottante associée à une isolation ;
    - 25 cm pour les terrasses, dans les autres cas.

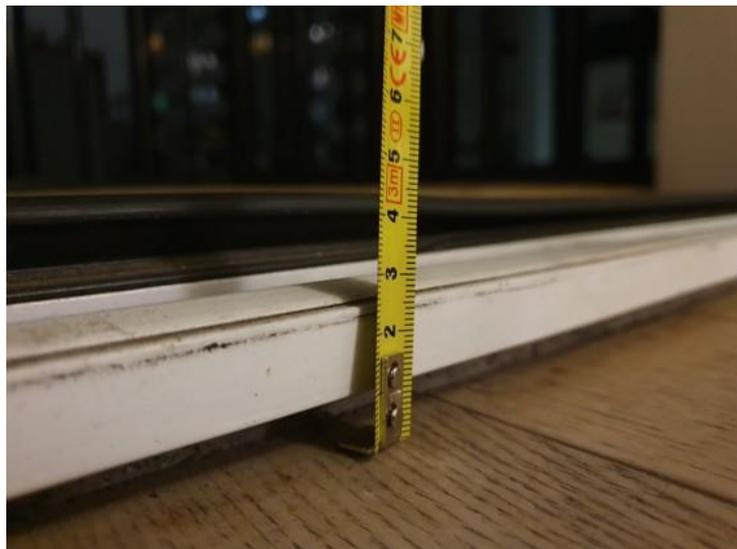
Le balcon peut donc être considéré comme accessible lorsque l'on y accède par une marche de 15 cm, comme c'est le cas sur les deux photos ci-après :



**Logement privé livré en janvier 2023 – Ressaut de 15 cm - (Photos Mission IGEDD)**

Pour respecter une pente de 5%, il sera nécessaire d'installer à l'intérieur un plan incliné de 3 m. 1,50 m seront a minima nécessaires pour une personne jeune en fauteuil roulant ayant le plein usage de ses bras, qui sera capable de franchir une pente de 10%.

Et pourtant, les professionnels savent faire depuis longtemps des balcons quasi de plain-pied, comme nous l'ont affirmé plusieurs promoteurs privés et bailleurs sociaux qui l'ont intégré dans leur pratique, et comme l'illustrent les photos ci-après :



**Logement privé livré en 2010 – Ressaut de 2,5 cm - (Photos Mission IGEDD)**

## Des douches pas toujours accessibles et souvent remplacées par des baignoires

Comme mentionné dans l'introduction du 2.1 .2, c'est la loi de 2005 qui a introduit l'obligation de douches accessibles, avec une entrée en vigueur différée à janvier 2010 (dépôt de la demande de permis de construire).

La rédaction, comme pour les balcons, a évolué en trois étapes : 2006, 2015 et 2020 (douche sans ressaut) :

- **En 2006**, l'article 15 reste assez succinct, dans l'attente des solutions techniques demandées au CSTB. Il est écrit que « *au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible.* » Toutefois, par prudence, l'arrêté précise que « Lorsque la douche n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur doit être possible sans intervention sur le gros œuvre. »
- **En 2015**, après la publication des deux guides du CSTB sur les salles de bain accessibles et les douches de plain-pied (tous deux en juillet 2012), l'autorité réglementaire apporte deux types de précisions ; d'abord, pour les « usages attendus », la phrase « *Lorsque la douche n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur doit être possible sans intervention sur le gros œuvre.* » est complétée par les mots « *... en prévoyant dès la conception un volume suffisant et le positionnement des organes d'évacuation des eaux usées.* »

La notion de « volume suffisant » fait l'objet de développements dans la partie consacrée aux caractéristiques minimales, qui indiquent l'espace réservé pour la douche, en trois dimensions (L : 1,20 m x l : 0,90 m x H : 1,80 m) et l'obligation d'un espace d'usage parallèle de 0,80 x 1,30 m au droit du plus grand côté.

En revanche, comment interpréter la formule qui impose de prévoir « dès la conception [...] le positionnement des organes d'évacuation des eaux usées », étant toujours mentionné (comme en 2006) que « [l'] *aménagement ultérieur doit être possible sans intervention sur le gros œuvre* » et étant ajouté que « *Le ressaut du bac de douche de la douche accessible doit être limité afin de permettre son accès en toute sécurité.* » ? Que sont ces « organes d'évacuation des eaux usées » ? S'agit-il du siphon, de la canalisation qui conduit à la gaine technique ? Ou de ces deux éléments ? Et comment caractériser un ressaut « limité » ?

Au fil des entretiens avec les acteurs professionnels, la mission a été frappée par la variété d'interprétation qui résulte de cette imprécision rédactionnelle.

Ainsi, pour certains interlocuteurs, il apparaît que seuls l'encastrement dans la dalle, dès la construction, de l'évacuation d'eau et du siphon ou la réservation permettant une installation ultérieure sans toucher au gros œuvre, permettent de satisfaire les exigences de la réglementation.

A l'opposé, certains considèrent qu'un ressaut de 5 voire 10 cm reste « limité ». La mission a même eu connaissance d'une installation systématique, dans une opération de promotion privée récente relevant de ce texte (mais antérieure à la loi Elan), de douches à ressaut de 15 cm (cf. photos ci-après). Le promoteur revendique le respect de la réglementation, en décrivant l'aménagement ultérieur « simple » qui permettrait de rendre ces douches accessibles : il suffirait de déposer le receveur classique (4 cm) et les plots sur lesquels il est posé, de le remplacer par un receveur ultra-plat équipé d'un siphon ultra-plat, le tout posé sur la dalle (ressaut de 8 à 10 cm ?), puis de raccorder le siphon à l'évacuation (située à 5/10 cm au-dessus de la dalle) avec ... une pompe de relevage. Cette pompe serait donc installée dans le volume de la douche (sous boîtier étanche) afin de pouvoir en assurer le nettoyage et l'entretien courant. Une ligne de carrelage est à prévoir en sus sur les deux côtés de la douche pour habiller le mur nu.

Outre le fait que le montant de ce type de travaux se chiffre aux alentours de 5 000 €, le ressaut final restera élevé, de l'ordre de 10 cm, moyennant le recours à un bac ultraplat (3 cm) et un siphon ultraplat (6 cm).



**Logement privé livré en janvier 2023 – Ressaut de 16 cm - (Photos Mission IGEDD)**

- **En 2020**, l'arrêté du 11 septembre sur la douche sans ressaut modifie la rédaction de l'article 15 pour intégrer cette obligation nouvelle. La nouvelle rédaction prévoit toutefois la possibilité d'installer une baignoire en alternative, à condition que l'aménagement ultérieur d'une douche sans ressaut soit possible sans intervention sur le gros œuvre.

En cas d'installation d'une baignoire, la nécessité de réserver dans la dalle les volumes nécessaires à la mise en place d'un siphon et d'une évacuation devient patente.

Rien n'oblige toutefois le maître d'ouvrage à installer cette évacuation dès l'origine, ce qui peut poser de sérieux problèmes quand il s'agira ultérieurement de la raccorder à la gaine technique sous le niveau de la dalle. Les guides publiés par le CSTB et par la FFB, qui s'intéressent aux problèmes techniques d'installation d'une douche sans ressaut, ne traitent pas ce point qui reste donc avec son lot d'interrogations.

La question des organes techniques à intégrer dès la construction en cas d'installation d'une baignoire n'est pas anodine, plusieurs maîtres d'ouvrage affirmant leur intention de poser massivement des baignoires afin de réduire les coûts et/ou les risques de sinistralité. De plus, la baignoire étant « habillée » par une paroi carrelée, les possibilités de contrôle via les attestations s'en trouvent réduites, les attestateurs n'étant pas en mesure de constater la présence des réservations réglementaires.

### **2.1.3 Des attestations déficientes qui, en l'absence de contrôle du dispositif, incitent au non-respect des règles**

A l'occasion de la réforme des règles d'accessibilité portée par la loi de 2005, le Gouvernement a décidé, dans le but d'alléger la mission de contrôle du règlement de construction (CRC) assurée par les services de l'Etat (DDE), de confier à des tiers la responsabilité de ce contrôle, pour les

règles d'accessibilité<sup>34</sup>.

### Un formulaire obsolète depuis plus de 10 ans

L'arrêté d'application du 22 mars 2007 définit les modalités de réalisation de ces attestations par des bureaux de contrôle technique ou des architectes (à l'exclusion de celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire), à l'achèvement des travaux.

Un cadre d'attestation existe pour chaque type de construction visé par la réglementation et est annexé à l'arrêté (Annexe II pour les bâtiments d'habitation collectifs). Mais ce cadre n'a pas été mis à jour depuis 2008, bien que la réglementation ait évolué à plusieurs reprises, notamment en novembre 2007 (plusieurs règles), en 2015 (plusieurs règles, dont balcons et douches), en 2019 (logement évolutif) et en 2020 (douche sans ressaut).

### Des pratiques très hétérogènes

Ce cadre est utilisé de manière hétérogène par les attestateurs. Les bureaux de contrôle ont généralement pris l'initiative, chacun pour ce qui le concerne, d'adapter le cadre au gré des évolutions réglementaires.

Cela donne lieu à des grilles différentes : par exemple, la possibilité d'installer ultérieurement une douche accessible (traitée sur une seule ligne dans le formulaire officiel de 2007), est développée de trois façons différentes sur les six formulaires fournis par trois bureaux de contrôle à la mission et qu'elle a analysés en détail (période antérieure à la loi Elan) :

- pour l'un, le sujet est traité en 3 points : espace de douche de 0,90 x 1,20 m ; espace d'usage de 0,80 x 1,30 m ; receveur accessible (sans plus de précision).
- pour un autre, l'adaptabilité de la salle d'eau fait l'objet de 2 lignes : usages attendus et caractéristiques minimales, qui reprennent les rubriques de l'arrêté d'application.
- pour le dernier, enfin, plus scrupuleux, 8 points de contrôle sont nécessaires, dont notamment le « positionnement des organes d'évacuation des eaux usées » particulièrement important pour apprécier la faisabilité réelle de la transformation.

Les attestateurs ont également des protocoles de contrôle différenciés : certains affirment passer en revue la totalité des logements d'une opération, d'autres procéder par sondage sur une part minoritaire des logements, aucun protocole d'intervention n'étant proposé par l'autorité réglementaire pour harmoniser ces pratiques. Par ailleurs, la loi Elan ayant introduit le ratio 20/80, certains attestateurs exigent la désignation du type de logement, soit accessible, soit évolutif, par le maître d'ouvrage.

Le cadre n'incite d'ailleurs pas les attestateurs à faire du zèle en la matière puisqu'une case unique permet d'attester en bloc le respect d'une règle donnée pour tous les logements.

Enfin, le niveau d'information renseigné dans les formulaires d'attestation est également très différent d'un attestateur à l'autre : sur les six formulaires analysés, l'un est quasi-vide, le « R » (pour « respect » de la règle) ne figurant que sur certaines lignes et parfois uniquement pour la tête de rubrique (par exemple : un seul « R » pour l'ensemble de la rubrique « 12. • *Caractéristiques des logements en rez-de-chaussée ou en étage desservi par ascenseur ou susceptible de l'être* » qui comprend 43 critères à renseigner).

Bien que l'attestateur ait choisi lui-même le formulaire renseigné que nous lui proposons de nous transmettre, il serait abusif de généraliser à partir de ce cas extrême. Il n'en demeure pas moins que la colonne « commentaires » qui permettrait d'apporter de l'information plus qualitative que la seule appréciation « R » (respecté), « NR » (non respecté) ou « SO » (sans objet), est très peu

---

<sup>34</sup> L'obligation a été introduite dans le CCH (articles L111-7-4, recodifié L122-9 en 2021, puis modifié en L122-10 en 2022, et R111-19-27, recodifié R122-30) et est précisée par l'arrêté du 22 mars 2007 (NOR : SOCU0612415A).

Nota : ces attestations existent aujourd'hui pour les trois domaines techniques suivants : accessibilité, thermique et réglementation environnementale, acoustique. Une attestation est également exigible, pour certaines constructions, en matière de règles parasismiques et paracycloniques, selon la localisation du projet et le type de construction.

utilisée dans les faits.

### Une absence totale de contrôle qui n'incite pas à la qualité

L'article R122-30 du CCH (anciennement R111-19-7) précise que l'attestation de conformité est jointe à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) prévue par l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme. Comme le précise cet article, elle est adressée au maire de la commune d'implantation du bâtiment qui la transmet à son tour, le cas échéant, à l'autorité qui a délivré le permis de construire (président de l'EPCI ou préfet, lorsque ce n'est pas le maire).

Or, il est patent que les communes et les intercommunalités n'exercent aucun contrôle de ces attestations lorsqu'elles concernent des habitations.

L'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction crée un nouvel article L122-13 du CCH, qui soumet les maîtres d'ouvrage à une obligation de transmission des attestations « à un service de l'Etat ou à un organisme désigné en Conseil d'Etat. ». Toutefois, aucune date n'est fixée pour l'entrée en vigueur de cette disposition, soumise à la publication du décret en Conseil d'Etat, qui doit lui-même intervenir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Dans l'attente de la mise en œuvre réglementaire de cette ordonnance, la mission fait le même constat que celui établi dans un rapport du CGEDD publié en novembre 2021 sur l'évolution du contrôle du respect des règles de construction<sup>35</sup> et recommande la mise en œuvre des actions suivantes :

- la création d'une plateforme numérique nationale pour l'enregistrement et le suivi du respect des obligations réglementaires ;
- et la mise en place d'un opérateur en charge d'aider les services de l'Etat pour une exploitation qualitative de l'ensemble des attestations produites et contribuer aux retours d'expérience vers les professionnels.

## 2.2 La loi Elan et ses textes d'application ont accentué la dégradation des obligations en matière d'accessibilité

*Comme évoqué au chapitre 1 (cf. 1.6), l'instauration du quota de 80% de logements évolutifs a entraîné dans les mêmes proportions une érosion du niveau d'accessibilité en moyenne de l'ensemble des logements livrés. Il s'agit là de l'effet le plus visible de la loi.*

*Certes, les logements évolutifs ont vocation à être facilement transformés en logements accessibles, mais cette facilité est conditionnée par une simplicité de travaux qui reste hypothétique.*

*Par ailleurs, si l'instauration de la douche sans ressaut promet un gain qualitatif intéressant, les problèmes techniques qui se posent pour sa mise en œuvre ne sont toujours pas entièrement résolus.*

### 2.2.1 Les travaux simples « pas si simples » : un vœu pieux dû à une définition laxiste

Comme évoqué en introduction, la définition des « travaux simples » est essentielle pour caler le niveau d'exigence réglementaire réellement introduit par la loi Elan et pour le faire avec le niveau de précision requis pour limiter les possibilités d'interprétation.

Cette définition a été introduite dans l'arrêté du 24 décembre 2015 (arrêté de référence pour les

---

<sup>35</sup> [Évolution du contrôle du respect des règles de construction vers un régime d'attestations généralisées](#) ; SAINT-GERMAIN, Sabine ; DUCHENE, Jérôme ; CORBEAU, Hugues - Conseil général de l'environnement et du développement durable, novembre 2021, 165 p.

règles d'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs) par l'arrêté du 11 octobre 2019, qui en modifie l'article 16 (cf. encadré ci-après)<sup>36</sup>.

Ainsi, sont considérés comme « simples » tous travaux qui ne portent pas atteinte aux structures du bâtiment et n'interviennent pas à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment.

### Définition des travaux simples

Arrêté du 11 octobre 2019 modifiant l'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  
(NOR : LOGL1833057A)

Art. 16. – Dispositions relatives aux logements évolutifs.

I. – Usages attendus :

La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté.

II. – Caractéristiques minimales :

Sont considérés comme simples, les travaux respectant les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Pour mieux saisir la portée réelle de cette définition, la mission s'est attachée à la lire « en creux » selon le principe du « tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ». Le résultat est effectivement plus évocateur de ce que recouvre la notion de « travaux simples » permettant de caractériser le « logement évolutif » au sens de l'article 64 de la loi Elan :

Sont notamment considérés comme des travaux simples :

- La mise à nu des sols et murs ;
- Le démontage des équipements sanitaires et la pose d'équipements neufs permettant de rendre accessible un logement évolutif (bacs à douche sans ressaut) ;
- L'arrachage de la chape (ou son piochage partiel pour accueillir un receveur sans ressaut)<sup>37</sup>;
- La réfection de l'étanchéité sur toute la surface de la salle de bains ;
- La réfection des revêtements de sols et murs (peintures, carrelages, ...);
- L'abatage de cloisons, le recloisonnement et la réfection des circuits électriques et réseaux qu'elles contiennent.

La photo ci-dessous est tirée d'un webinaire, organisé par un organisme de contrôle technique, auquel la Mission a pu assister.

<sup>36</sup> Rappelons (cf. 2.1.1) que cette définition recopie mot pour mot les conditions d'encadrement des travaux modificatifs de l'acquéreur, précisées dans l'article suivant de l'arrêté (article 17).

<sup>37</sup> Toutefois, cela ne permet pas de positionner les futurs siphon et canalisation d'évacuation – (cf. 3.2.1.)

Cette photo permettait, d'une manière destinée à frapper les esprits, d'illustrer dans ce webinaire les larges possibilités offertes par la réglementation en matière de travaux d'adaptation simples permettant de transformer un logement évolutif en logement accessible.

La mission a pu s'assurer que l'on ne pouvait y déceler aucune contradiction avec les termes de l'arrêté du 11 octobre 2019. Le logement en chantier tel qu'il apparaît sur cette photographie peut donc être considéré comme faisant l'objet de « travaux simples ».



La mission en conclut que la définition des travaux simples retenue en 2019 est à la fois trop restrictive et insuffisamment précise pour pouvoir garantir que les coûts de ces « travaux simples » seront maîtrisés (cf. 2.3.2 ci-dessous).

En particulier, les travaux acceptables pour la mise en œuvre d'une douche sans ressaut ne sont pas décrits, ce qui ouvre la possibilité d'une conception d'origine nécessitant des interventions finalement assez lourdes lors de la transformation en logement accessible.

Dans un récent article du Moniteur en date du 23 juin 2023 *Vincent Assante, président de l'Association nationale pour l'intégration des personnes handicapées moteurs (ANPIHM)* résume ainsi les choses :

*« Mais qu'on arrête de parler de travaux simples quand on fait intervenir sept corps de métiers différents, dont a minima un maçon, un électricien, un plâtrier et un carreleur ! »*

La question du type de cloison utilisé est également posée (cf. 2.5.3), l'absence de contraintes posées par la réglementation autorisant la perpétuation de pratiques bien ancrées qui ne favorisent guère l'évolutivité.

A cet égard, la définition actuelle des travaux simples, au lieu de contribuer aux évolutions attendues, permet l'inertie de l'ensemble de la filière quand on attendrait qu'elle encourage l'innovation dans les produits et les composants comme dans les pratiques des acteurs, prescripteurs et entreprises du bâtiment, afin de créer un véritable « choc d'évolutivité » du logement.

## 2.2.2 La douche sans ressaut : une mesure positive, mais des solutions dont la complexité et le haut niveau de risque sinistral auraient justifié un report de l'entrée en vigueur

La douche sans ressaut est sans conteste une disposition utile. D'après les experts du handicap, comparativement avec une douche à faible ressaut (2 cm), elle permet à une fraction d'utilisateurs supplémentaire d'accéder à la possibilité de prendre une douche. Par ailleurs, plusieurs maîtres d'ouvrage ont indiqué à la Mission que la demande pour ce type d'équipement était forte pour des motifs de confort et d'agrément, voire esthétiques.

### Des contraintes élevées, compte tenu de la réalité des chantiers

Il n'en demeure pas moins que derrière la simplicité visuelle du résultat se cache une foule de problèmes techniques de tous ordres et une obligation de rigueur d'exécution qui ne correspond pas à la pratique moyenne observée sur les chantiers. De plus, la répartition des rôles et des responsabilités entre les différents corps de métier (plombier, carreleur, étancheur, maçon) est modifiée, ce qui peut créer des tensions et fragiliser l'ordonnancement des chantiers.

En faisant l'hypothèse d'une mise en œuvre impeccable, l'absence de garde d'eau imposée par le « zéro ressaut » supprime l'effet « tampon » qui, en cas de problème d'évacuation, laisse le temps à l'utilisateur de réagir en fermant le robinet avant qu'un débordement ne se produise. Le risque d'inondation est donc accru.

De plus, si l'étanchéité de la pièce d'eau peut être correctement réalisée à l'origine, cela n'exclut en rien des dégradations susceptibles d'apparaître dans le temps, que ce soit du fait du vieillissement des produits et dispositifs d'étanchéité ou d'interventions diverses d'entretien, de maintenance ou de rénovation effectuées par les usagers ou d'autres personnes non compétentes. Tous ces éléments conduisent les spécialistes à redouter une multiplication des sinistres.

### Des alertes qui n'ont pas porté

Conscients de ce risque, les acteurs professionnels ont réclamé à plusieurs reprises, avant et après la publication de l'arrêté du 11 septembre 2020, un report de l'entrée en vigueur de l'obligation<sup>38</sup>. Dans une note préalable au CSCEE du 03 mars 2020, la fédération française de l'assurance proposait une application immédiate pour les logements en rez-de-chaussée sur dalle et décalée au 1<sup>er</sup> juillet 2025 pour les autres logements, « *sous réserve de l'accompagnement effectif en formation des artisans et entreprises.* »

Le directeur général de l'Agence Qualité Construction (AQC) déclarait pour sa part en septembre 2020 dans une interview au Moniteur qu'« il faudrait attendre au moins six ou sept ans avant de généraliser la douche à l'italienne ».

Malgré ces alertes, la décision a été prise d'une entrée en vigueur quasi-immédiate du texte : au 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit trois mois et demi après sa publication pour les rez-de-chaussée des bâtiments collectifs, et au 1<sup>er</sup> juillet, soit neuf mois et demi après publication pour les logements situés en étages et desservis par ascenseur.

« Deux ans après l'entrée en vigueur du texte, si certains maîtres d'ouvrage se sont lancés, la plupart restent encore dans l'attente »

D'après plusieurs interlocuteurs, cette entrée en vigueur rapide a au moins eu le mérite de mettre les acteurs professionnels en ordre de marche et de faire avancer les travaux techniques. Toutefois, l'absence de solutions validées et de produits disponibles sur le marché a de fait empêché l'entrée en vigueur du texte au jour J. La publication du guide provisoire du CSTB en août 2022 (et en décembre pour les supports bois) était évidemment très attendue mais, compte tenu de l'étroitesse

---

<sup>38</sup> Avis défavorable du CSCEE du 03 mars 2020 ; Courrier de l'USH en date du 8 septembre 2020 ; Courrier des principaux acteurs du bâtiment en date du 24 septembre 2020 ; Recours gracieux formulé le 17 novembre 2020 par l'USH, la FPI et Pôle bâtiment FFB contre l'arrêté du 11 septembre 2020.

du panel de solutions disponibles et validées par des avis techniques<sup>39</sup>, n'a pas suscité l'engouement des maîtres d'ouvrage.

Pour citer un professionnel, « Deux ans après l'entrée en vigueur du texte, si certains maîtres d'ouvrage se sont lancés, la plupart restent encore dans l'attentisme », préférant observer et installer des baignoires dont l'avenir nous dira s'il est réellement possible de les transformer ultérieurement en douches sans ressaut, d'autant plus que le contrôle de l'obligation du dispositif intégré d'évacuation est peu opérant du fait de l'habillage de la baignoire (cf. 2.1.2).

Sur ce point, la mission a relevé qu'un seul contrôleur technique sur les trois organismes rencontrés exige du maître d'ouvrage qu'il auto-déclare le caractère accessible ou évolutif de la totalité des logements.

En conclusion de ce qui précède, la mission ne peut que constater l'immaturation des solutions techniques à la date d'entrée en vigueur de l'obligation, immaturité qui n'est pas totalement réglée deux ans après, et tout particulièrement pour les structures bois.

## 2.3 Un espoir déçu de réduction des coûts

*L'impact économique du logement évolutif doit s'analyser globalement, tant au moment de la construction que lors des transformations ultérieures pour le rendre accessible. Dans cette optique, le bilan du logement évolutif est négatif, car il n'engendre pas d'économies à la construction, mais il occasionne en revanche des surcoûts importants en cas de transformation ultérieure en logement accessible.*

### 2.3.1 Un coût du logement évolutif quasi-identique à la construction ...

La mission ne disposait au départ comme point d'appui en termes économiques que de la seule étude d'impact de la loi Elan. Celle-ci<sup>40</sup> retrace le fondement du projet d'évolution législative, que l'on peut saisir au travers de quelques extraits :

- « Les exigences réglementaires sont à l'origine de difficultés constatées, notamment en termes de qualité d'usage des logements et d'adaptation aux besoins des utilisateurs, que ce soit dans le parc privé ou le parc social.
- Ainsi pour un logement de 2/3 pièces par exemple, la surface supplémentaire générée par l'obligation de mise en accessibilité est de l'ordre de 8 m<sup>2</sup>. Dans un souci de maîtrise des coûts de la construction, plutôt qu'un agrandissement réel du logement, cette surface supplémentaire nécessaire est généralement imputée sur les pièces de vie (séjour, salle à manger, salon). Cela conduit à la réduction du confort d'usage pour la majeure partie de la population ne nécessitant pas un tel niveau d'accessibilité du logement, étant entendu que l'estimation du nombre de personnes en fauteuil roulant généralement admise aujourd'hui est de 850 000 personnes<sup>41</sup>, soit un peu moins de 2% de la population.
- Dans le secteur du logement social il convient de souligner la problématique qui porte sur les logements dits « accessibles » qui peuvent faire l'objet de travaux supplémentaires afin d'être adaptés aux exigences particulières de chaque handicap. Les bailleurs se trouvent confrontés à une double contrainte de financer des logements accessibles à la construction puis de financer des travaux pour permettre l'adaptation du logement au handicap spécifique de l'occupant. Pour pallier ce problème, le secteur innove depuis quelques

---

<sup>39</sup> En juillet 2023, le CSTB dénombrait un avis technique expérimental (ATEX) pour la solution avec receveur encastré (réputée nettement moins chère que la douche carrelée à l'italienne), un deuxième étant susceptible d'aboutir avant le mois d'août et un troisième susceptible d'être présenté au mois de septembre. Ces avis portent sur des solutions techniques complètes (et complexes) receveur + étanchéité.

Nota : Ces avis concernent une mise en œuvre sur des planchers en béton, aucun avis technique expérimental n'étant à ce jour annoncé pour les supports en bois.

<sup>40</sup> [https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/evolution\\_logement\\_aménagement\\_numerique?etape=15-AN1-DEPOT](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/evolution_logement_aménagement_numerique?etape=15-AN1-DEPOT) – pages 109 à 115 – Simplifier l'acte de construire.

<sup>41</sup> La mission relève que ce chiffre ne comptabilise pas les personnes en institutions, qui pour certaines seraient candidates à un logement autonome si l'offre le permettait.

années déjà en développant des techniques de construction de logements « évolutifs » et « modulables ». En prévoyant l'évolution des besoins des occupants successifs, les gestionnaires parviennent à diminuer significativement les coûts de modification des logements concernés. L'offre de logement, avec une superficie des pièces de vie diminuée au profit des espaces de circulation et des pièces d'eau (diminution moyenne de 8 m<sup>2</sup> de la surface du salon au profit des pièces sanitaires), constitue une diminution du confort sans diminution du prix d'acquisition qui ne correspond pas aux attentes de la clientèle valide. Il est certes à présent possible d'adapter les règles d'accessibilité dans le cadre de « travaux modificatifs acquéreurs » (TMA). Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), le taux de recours aux TMA lors de VEFA est compris entre 50 et 70 % mais il reste ainsi encore de nombreux logements ne correspondant pas aux attentes de la clientèle.

- *Impacts macroéconomiques : L'introduction du logement évolutif, accueilli favorablement par les acteurs de l'acte de construire<sup>42</sup>, permettra de poursuivre la transition vers une conception véritablement au service du besoin des occupants, tout en produisant une part de logements adaptés aux besoins des personnes en fauteuil roulant. Un autre avantage économique de cette mesure est au bénéfice des occupants, qu'ils soient bailleurs ou propriétaires. En effet, en adoptant la démarche prévoyant que les appartements doivent pouvoir être rendus totalement accessibles par le biais de travaux simples, on amoindrit les coûts d'adaptation ultérieure du logement. »*

Or, les témoignages et documents remis permettent de considérer que le report de surface depuis la salle de bains et les toilettes « adaptées à l'utilisation par une PFR (personne en fauteuil roulant) » vers les pièces de vie est de l'ordre de 1 à 4 m<sup>2</sup> suivant les typologies, bien inférieur aux 8 m<sup>2</sup> annoncés. Pour un T2/T3, le transfert serait de 1 à 3 m<sup>2</sup> (calcul fait par la mission).

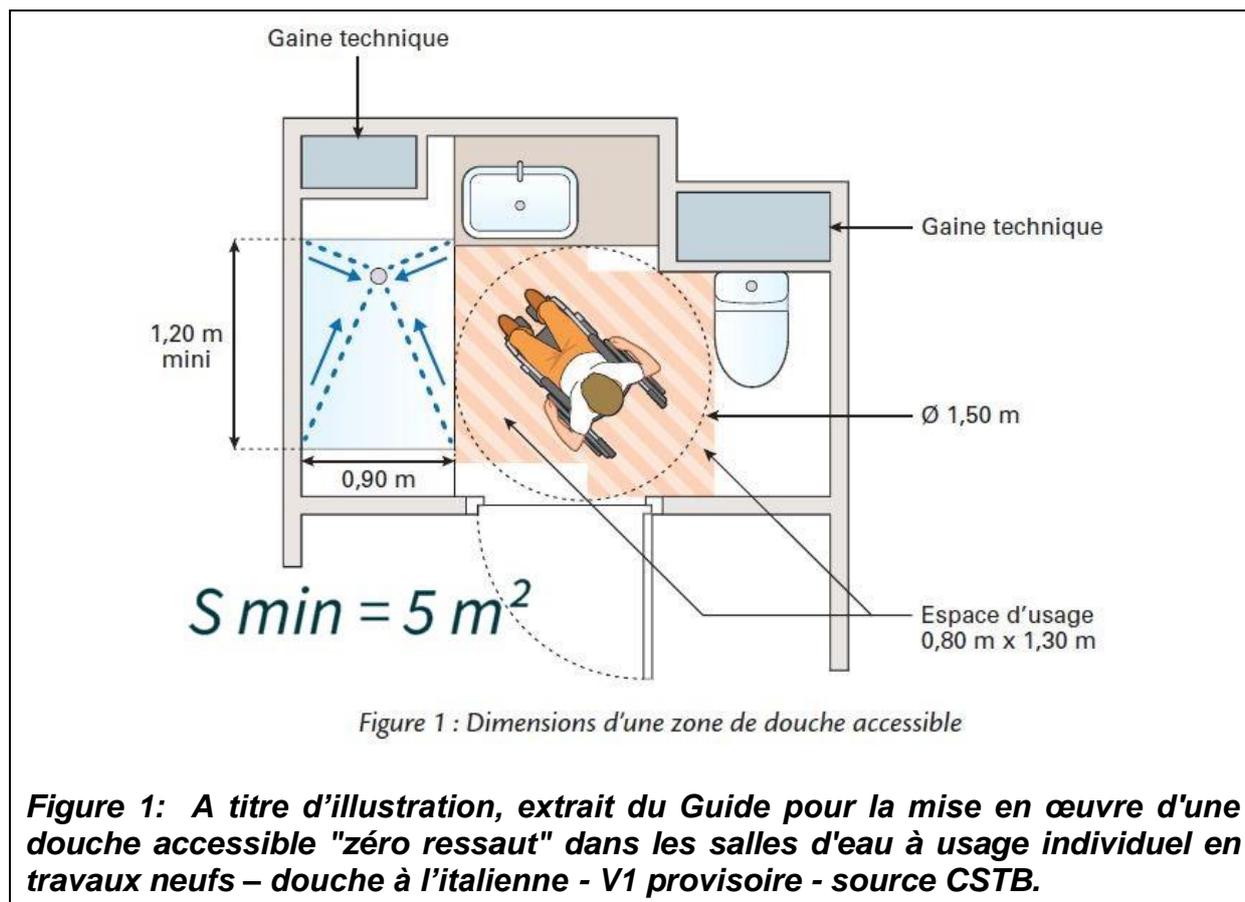
A titre d'illustration, la figure ci-dessous, issue du guide provisoire V1 d'août 2022 du CSTB, fait apparaître la dimension minimale d'une salle de bains avec toilettes :

- Si accessible aux personnes en fauteuil roulant (PFR)
  - en cas de zone de giration hors receveur douche et lavabo, cela représente une surface de 1,75 m par 2,9 m, soit de l'ordre de 5 m<sup>2</sup> (cf. schéma ci-dessous)<sup>43</sup> ;
  - en cas de recouvrement de 15 cm sur l'espace receveur de douche et sous le lavabo, la surface est lors de 1,60 m par 2,75 m, soit 4,4 m<sup>2</sup> ;
- Non accessible aux PFR : avec un receveur douche de 0.6 m par 0.6 m et lavabo, la surface est de 2,25 m par 1,8 m soit 4 m<sup>2</sup>.

---

<sup>42</sup> Ndlr : Si le CSCEE, dans sa séance du 16 mars 2018, n'a pas émis de réserve sur l'article 18 (devenu 64) du projet de loi Elan, il a en revanche émis un avis nettement défavorable (13 contre, 4 favorables, 3 abstentions) dans sa séance du 3 mars 2020 sur le projet d'arrêté modificatif de l'arrêté du 24 décembre 2015, relatif à la douche sans ressaut.

<sup>43</sup> Les documents émanant de la FFB, de promoteurs ou de contrôleurs techniques font également apparaître cette surface de 5 m<sup>2</sup>.



En premier lieu, l'analyse effectuée par le rapport Girometti-Leclercq, relatif à la qualité d'utilisation du logement, sur « quelles incidences économiques de la qualité d'usage ? » au regard d'un triptyque « coût du foncier, coût de la construction, prix de vente »<sup>44</sup> est pertinente quant au coût de quelques mètres carrés supplémentaires. : leur construction n'est pas le synonyme direct d'une augmentation conséquente ou proportionnelle du prix de vente (cf. [annexe 8](#)).

En deuxième lieu, en l'absence de réalisations effectives à la date de la mission (cf. Introduction), il n'a pas pu être établi d'évaluation économique « sur pièces » des dispositions de la loi Elan.

Toutefois, dans les faits, quelle que soit la valeur du transfert interne de surface, le logement évolutif présente réglementairement une surface égale à celle du logement accessible et ne procure donc aucune économie de surface.

A défaut d'économie de surface, on pourrait imaginer un coût d'équipement réduit pour une baignoire par rapport à une douche sans ressaut. Mais cette faculté d'installer une baignoire à la construction n'est pas l'apanage du logement évolutif, elle concerne également le logement accessible. En tout état de cause, la pose d'une baignoire impose de prévoir les réservations et organes d'évacuation des eaux nécessaire à la pose ultérieure d'une douche sans ressaut ; l'économie, si elle existe, restera marginale.

On peut donc en déduire que l'égalité de coût entre logement accessible et logement évolutif est réglementairement structurelle.

Enfin, pour les promoteurs, le sujet ne semble plus être prioritairement les gains de surface liés à l'accessibilité. En 2023, les surfaces par typologie auraient tendance à augmenter pour favoriser la commercialisation: par exemple, un espace isolé de bureau, une salle de bains accessible et une douche livrées à partir d'un T3.

<sup>44</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/emmanuelle-wargon-rend-public-rapport-mm-girometti-et-leclercq-sur-qualite-utilisation-du-logement> - pages 55 à 56

### 2.3.2 ... et des coûts élevés des travaux « simples » d'adaptation

La mission a essayé d'obtenir des estimations fiables du coût de transformation du logement évolutif en logement accessible par des « travaux simples ». L'Union sociale pour l'habitat (USH) a répondu favorablement à notre demande, sur la base d'un T3 en fournissant les plans avant/après et une estimation d'un économiste de la construction. Le coût des travaux (sols, porte et cloisons) est de l'ordre de 9 400 € HT, ne comprenant pas la reprise de la douche pour une douche zéro ressaut avec la reprise d'étanchéité éventuelle, ni la fourniture et l'installation des équipements électriques de renfort si nécessaire (cf. Annexe 8).

Dans leur ensemble, les témoignages recueillis par la mission permettent d'établir une fourchette large de coût des travaux « simples », de 3 000 à 30 000 euros à l'extrême (sur plancher bois).

Sur ces bases, et en excluant les valeurs extrêmes, la mission part sur une hypothèse d'un coût moyen d'intervention compris entre 8 000 et 13 000 euros HT.

Par ailleurs, il faudrait pour être complet sur le coût global des logements évolutifs, évoquer le coût des travaux modificatifs (TMA) demandés et payés par l'acquéreur souhaitant au moment de l'achat une transformation du logement évolutif en logement accessible. Ce cas de figure est possible si un acquéreur est intéressé par une opération donnée, mais que la taille de logement qu'il recherche n'est pas ou plus disponible en version accessible. La mission n'a pu obtenir d'informations sur les prix pratiqués par les promoteurs dans ces cas de figure.

## 2.4 Aides aux travaux d'adaptation : un foisonnement de dispositifs sans cohérence globale

Des dispositifs nationaux ou locaux, dédiés au handicap dans une logique d'aides à la personne ou attachés au logement adapté pour une personne en situation de handicap, distincts selon le parc de logements privés ou publics, permettent de soutenir financièrement les ménages ou opérateurs.

En 2023, les aides de l'Anah sont de deux ordres : Habiter facile<sup>45</sup> et les procédures d'intervention globale d'amélioration de l'habitat (PIG ou OPAH<sup>46</sup>) sur un périmètre défini, comportant très souvent un volet autonomie et/ou perte de handicap avec financement associé<sup>47</sup>.

Le soutien au parc privé sera simplifié au 1er janvier 2024 par la mise en œuvre de Ma Prime Adapt' (MPA), dispositif financier assimilable à une aide à la pierre, qui, pour les personnes en situation de handicap, remplacera les dispositifs actuels Habiter facile de l'Anah et le crédit d'impôt autonomie prévu par l'article 200 quater A du code général des impôts (CGI), sans condition d'âge pour les personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, Action Logement propose aux salariés du parc privé un prêt travaux d'adaptation du logement au handicap, d'un montant de 10 000 euros maximum.

Pour le parc public, les aides financières sont essentiellement de nature fiscale. Néanmoins, si l'adaptation des logements s'inscrit dans un programme de réhabilitation, elle est financée sur le budget de l'opération. Les travaux réalisés par les organismes HLM relèvent du taux de TVA réduit de 10%<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> Habiter facile permet de subventionner les propriétaires occupants ou bailleurs, selon leurs niveaux de ressources modestes ou très modestes, ou après signature d'une convention pour les bailleurs, mais sans condition d'ancienneté du logement

<sup>46</sup> Programme d'intérêt général (PIG) et Opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) -

<sup>47</sup> A peine 10% des dossiers Habiter Facile financent des adaptations au bénéfice de personnes en situation de handicap. En 2022, sur les 876 procédures OPAH et PIG engagées, 736 comportaient cet axe d'action. - Décembre 2022, Les Cahiers de l'Anah n° 162 - Dossier adaptation du logement à la perte d'autonomie

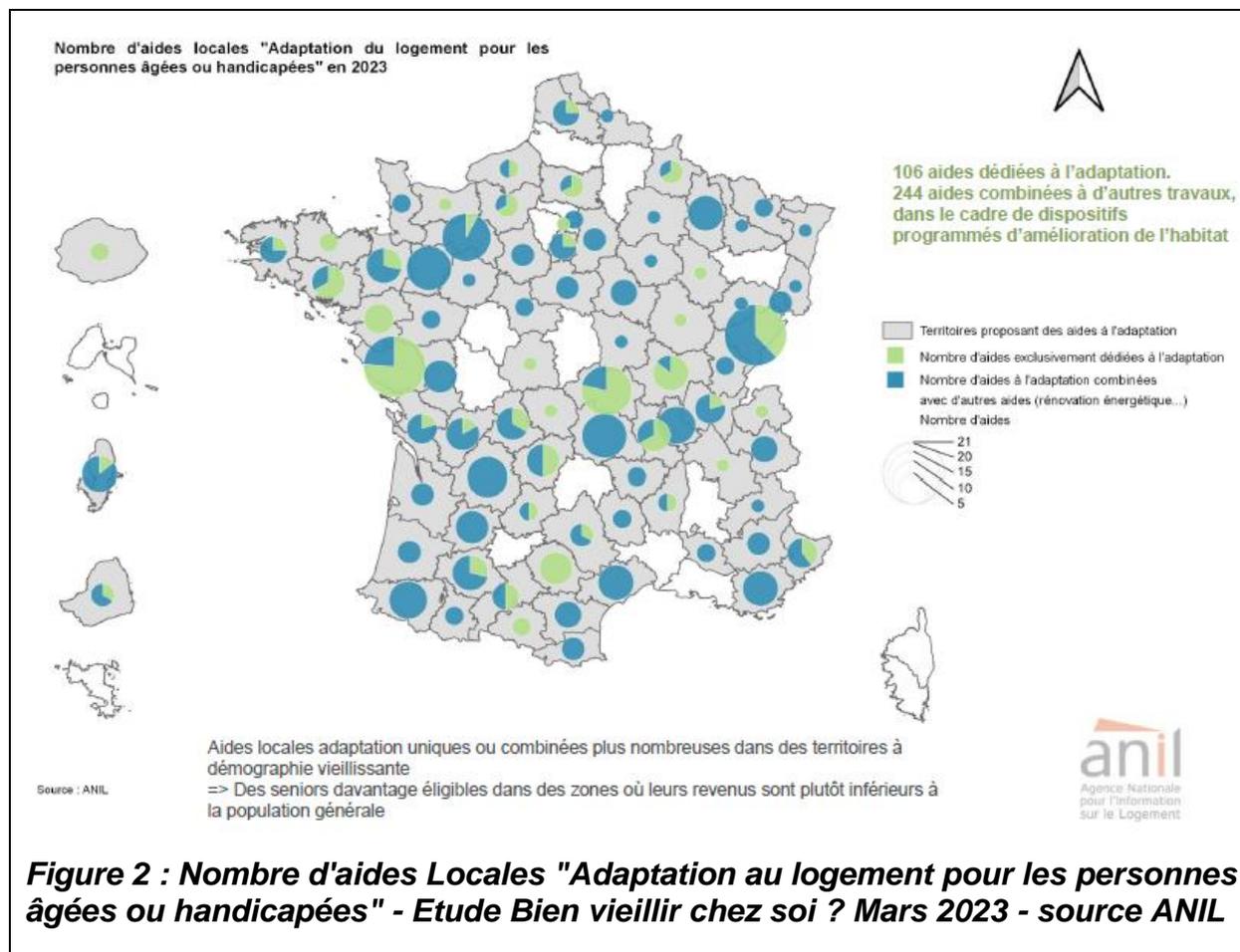
<sup>48</sup> Article 278 sexies A du code général des impôts (CGI). Avant la loi de finances pour 2018, ce taux était de 5,5%.

Pour les immeubles de plus de 15 ans, ces opérateurs peuvent bénéficier d'un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)<sup>49</sup> pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap<sup>50</sup>. L'imputation est opérée au niveau de la TFPB afférente à l'immeuble et non au logement, ce qui permet d'inclure les dépenses concernant aussi bien les travaux réalisés à l'extérieur des locaux pour en faciliter l'accès, que les dépenses réalisées à l'intérieur des logements.

Depuis la loi ELAN, pour le parc public aucune modification des modes de soutien financier, fiscaux ou par le biais du Fonds national d'aide à la pierre (FNAP), n'est intervenue pour favoriser spécifiquement la transformation d'un logement évolutif en logement accessible dans les bâtiments de moins de 15 ans, alors qu'une telle évolution peut être nécessaire, y compris dans un parc récent, ni pour soutenir la gestion patrimoniale et locative de ce parc adapté.

Pour les investissements attachés au logement, les collectivités locales adossent leur soutien aux dispositifs de PIG ou d'OPAH de l'ANAH, s'inscrivant ainsi dans le cadre des politiques locales de l'habitat.

Ces aides sont liées en partie soit à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), soit à l'allocation aux adultes handicapés (AAH) soit à la prestation de compensation du handicap (PCH).



<sup>49</sup> Premier alinéa du I de l'article 1384 C du CGI

<sup>50</sup> Article 1391 C du CGI- Sont alors déduites les dépenses engagées d'une part pour les d'équipements spécialement conçus pour les personnes handicapées ouvrant droit au bénéfice du crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater A du CGI, d'autre part pour faciliter l'accueil des handicapés admises en déduction des revenus bruts fonciers en application du b bis du 1° du I de l'article 31 du CGI.

## Le constat de dispositifs d'aides multiples et complexes sans cohérence d'ensemble

La diversité des processus administratifs et financiers de soutien aux travaux autant que la réalisation effective de ceux-ci, y compris s'ils sont réputés « simples », sont complexes pour les ménages. Les travaux éligibles n'ont pas de référentiel commun entre les dispositifs et l'avis d'un ergothérapeute n'est pas systématique, ni même le soutien d'une ingénierie d'accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) (cf. chapitre 2.5).

La diminution du stock de logements initialement accessibles, ramené à 20% de la construction neuve par la loi ELAN, et son corollaire d'un accroissement du besoin d'aides pour transformer un logement évolutif en logement accessible n'a pas été, à ce jour, anticipé. La massification des aides à l'adaptation pour perte d'autonomie organisée par Ma Prime Adapt' illustre cependant qu'un travail collaboratif peut servir des enjeux chiffrés conséquents.

Par ailleurs, certaines métropoles procèdent à une mise à plat des financements mobilisables pour l'adaptation afin d'envisager une stratégie propre qui permette de compenser les manques identifiés comme majeurs.

Le constat de la mission est que la Loi Elan a tendance à complexifier le dispositif d'aides avec une nouvelle catégorie de logements, sans que les critères d'éligibilité aux dispositifs actuels n'aient été vérifiés.

## 2.5 Des logements véritablement évolutifs : une ambition indispensable dans le contexte des évolutions sociétales et démographiques

### 2.5.1 Le contexte d'évolutions sociétales et démographiques majeures

Dans un contexte d'évolutions sociétales majeures et de grandes transitions, notamment démographique, numérique et écologique, on assiste à une diversification sans précédent des modes de vies, des usages et des modes d'habiter. Le vieillissement de la population âgée et très âgée, le fort développement du télétravail et le besoin d'extensions du logement à l'air libre apparus avec la crise du Covid, la baisse de stabilité des cellules familiales traditionnelles et l'évolution de la composition des ménages à un rythme accru sont autant d'éléments qui concourent à une demande croissante d'évolutivité des logements, qui soit à la fois facile à mettre en œuvre et peu coûteuse.

### 2.5.2 L'ascenseur dès R+3 : certes une avancée indéniable dans la perspective du vieillissement démographique...

Le décret 2019-305 du 11 avril 2019 pris pour l'application de l'article 64 de la loi Elan abaisse le niveau d'obligation d'ascenseur dans les immeubles collectifs dès à R+3 au lieu de R+4 précédemment.

Cette disposition permet de compenser - très partiellement - la baisse du taux de logements accessibles de 100 % à 20 %, introduite par l'article 64 de la loi Elan. En effet, les logements qui doivent être accessibles ou évolutifs sont ceux situés en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur. Le nombre de ces derniers va mécaniquement augmenter avec ce décret.

Ceci explique que le CNCPH, après avoir rejeté massivement l'article 64 de la loi Elan, ait accordé à l'unanimité un avis favorable au décret.

Les collectivités locales, bailleurs sociaux et promoteurs font observer que cette mesure répond à une attente des usagers, dans un contexte de vieillissement de la population, le prix des

ascenseurs ayant en outre fortement baissé (mais le coût des charges reste important).

Un promoteur affirme même installer quasi-systématiquement un ascenseur, y compris quand ce n'est pas obligatoire, car la demande est forte. Le même promoteur ajoute toutefois que lors d'une récente vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), un bailleur social a souhaité que les logements ne soient pas desservis par ascenseur, afin de contenir les charges locatives.

### ***2.5.3 ... mais des procédés constructifs qui ont peu évolué et ne favorisent pas l'évolutivité***

Entièrement focalisé sur la question énergétique et de lutte contre l'effet de serre, le monde du bâtiment, s'il semble conscient de la nécessité de répondre à une demande d'usage plus universel, apparaît en peine pour innover dans ce domaine en faisant évoluer ses produits et ses pratiques constructives.

Or, la définition des travaux simples, inaugurée en 2015 avec la réglementation des TMA (cf. 2.2.1 ci-dessus) et confirmée par la loi Elan, n'incite guère les professionnels à la recherche d'une optimisation. Elle les conforte même dans l'immobilisme et la conservation de pratiques anciennes et inadaptées à cet objectif d'évolutivité.

Produits plus performants, moins nocifs pour l'humain et l'environnement, outillage plus léger et maniable, gains de temps sur les chantiers : les évolutions depuis une vingtaine d'années sont importantes dans le bâtiment, mais elles concernent assez peu la facilité de transformation des volumes et la « démontabilité » des composants et des équipements.

Pour exemple, le recours, aujourd'hui le plus courant, à la cloison sèche en plaques de plâtre minces et isolant, non facilement démontable et non réutilisable, posée la plupart du temps directement sur le sol non revêtu et non conçue pour faciliter le déplacement des réseaux électriques qu'elle abrite, entraîne des séquences de démolition/pose de cloisons neuves/reconstitution du réseau électrique/réfection des revêtements de sols et peinture qui, de fait, ne facilitent aucunement une recomposition agile des volumes du logement.

A titre d'exemple, le catalogue d'un grand producteur mondial de produits de construction, qui présente plusieurs solutions de cloisons, propose à ses clients des critères de choix du type de cloison sous forme de questions : « Vous avez besoin d'une cloison dans une pièce humide ? », « Vous voulez un air plus sain dans votre habitation ? », « Vous souhaitez accrocher des objets lourds et une résistance aux chocs renforcée ? », « Vous avez besoin de calme ? », « Vous avez une grande hauteur sous plafond ? », « Vous avez besoin de laisser passer la lumière ? ».

Mais la question « Vous souhaitez pouvoir modifier facilement l'agencement de vos espaces ? » ne figure pas au catalogue.

Le responsable pour les marchés du vieillissement et du handicap chez ce fabricant relève qu'on sait être réactif aujourd'hui pour inventer les nouveaux produits qui vont bien. Il évoque un partenariat avec un grand fabricant de produits électriques qui a abouti à une cloison facilement démontable et remontable grâce à une circulation standardisée des réseaux électriques dans l'encadrement, mais qui n'a pas trouvé son marché, faute de convaincre les prescripteurs. Dans le même temps, il mentionne une filiale qui sait faire des cloisons avec le passage de l'électricité pour le marché du tertiaire.

Pourtant, des produits beaucoup plus favorables à l'évolutivité existent et sont mis en œuvre dans l'univers du tertiaire. Et il faudrait sans doute peu de choses pour que ces produits soient « détournés » et, le cas échéant adaptés aux exigences de l'habitat et y deviennent compétitifs par effet de production en grande série.

Du côté des maîtres d'ouvrage, et notamment des promoteurs privés, des démarches-pilotes sont menées dans différents domaines. On note chez les promoteurs importants des réflexions sur la pré-conception de certains espaces, en particulier de l'ensemble salle d'eau plus cabinet d'aisance, partant du constat que cet ensemble concentre le maximum de contraintes à la fois pour la configuration de base et pour la configuration « évolutive ». Pour eux, il est plus robuste de disposer

de quelques plans-types optimisés une fois pour toutes dans la perspective d'une transformation baignoire/douche accessible que de mobiliser les architectes à chaque opération et devoir ensuite optimiser avec eux des dizaines de plans qui n'intègrent pas tout le système de contraintes.

Leur démarche est avant tout encouragée par une volonté de simplification de la conception - « ne pas avoir deux cents salles de bains conçues par deux cents cabinets d'architectes différents » - et de l'exécution. On note également des tentatives de bloc salle de bains préfabriqués, de système modulaire « pièces d'eau » (salle de bains/ WC/ bloc cuisine)<sup>51</sup>, des systèmes de cloisons modulaires<sup>52</sup> ou encore de semi-industrialisation des cellules de base d'un logement<sup>53</sup>, qu'il suffit d'assembler comme un jeu de construction.

Mais ces démarches demeurent des initiatives d'une entreprise ou d'un maître d'ouvrage et ne paraissent pas à même de déboucher sur des disruptions généralisées pour le marché du logement.

Cela met en évidence tout l'intérêt que peuvent présenter des initiatives plus coordonnées lancées par le Plan urbanisme, construction et architecture (Puca) et le Gip « EPAU » (l'Europe des projets architecturaux et urbains). Ainsi, l'appel à propositions en cours de développement « Un toit pour tous en Outre-mer » (TOTEM) du Puca, qui vise le développement de solutions d'habitat très social industrialisées. Plus en lien avec l'objet du présent rapport, l'appel à manifestation d'intérêt « Engagement pour la qualité du logement de demain » (EQLD) lancé en 2022 par le Gip EPAU, qui a retenu dix-huit projets consacrés au thème du « logement modulable et évolutif » parmi quatre-vingt-dix-sept lauréats tous thèmes confondus (cf. ci-dessous, page 49).

## 2.5.4 Un défaut d'ingénierie intégratrice des enjeux d'adaptabilité

### De très nombreux acteurs

La mission relève une myriade d'acteurs, disposant de compétences certaines et complémentaires, rarement intégratrices de l'ensemble de la chaîne, depuis la conception du logement jusqu'au suivi du projet de vie. Ces acteurs agissent suivant leurs référentiels et méthodes propres, sans référentiel national, tant sur une mission de base en termes d'ingénierie que sur la consistance des programmes techniques d'adaptation du logement. Des référentiels locaux émergent par substitution.

Par ailleurs, pour nombre de ces acteurs, leurs territoires d'intervention ne recouvrent pas le territoire national.

Leurs interventions globales dans la réhabilitation de l'ancien sont généralement cofinancées dans des opérations programmées du programme Habiter facile de l'Anah<sup>54</sup> sous forme d'opérateur et rémunérées en missions complète ou partielle d'assistance à maîtrise d'ouvrage<sup>55</sup> jusqu'en 2023 ; Les interventions ponctuelles au logement, en secteur diffus hors opérations programmées<sup>56</sup>, relèvent du programme de soutien à la perte d'autonomie du même programme de l'Anah.

---

<sup>51</sup> <https://www.loji-immobilier.com/decouvrir-loji/> - Bouygues Immobilier / Leroy-merlin

<sup>52</sup> <https://clipper.fr/cloison-bord-a-bord/> - Saint-Gobain

<sup>53</sup> <https://arkeaflex.fr/> - Crédit Mutuel

<sup>54</sup> <https://www.anah.fr/professionnel/operateurs-de-conseil-et-detudes/> et <https://www.anah.fr/professionnel/operateurs-de-conseil-et-detudes/travailler-en-operation-programmee/>

<sup>55</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'Anah prend en charge les aides à l'ingénierie des opérations programmées, précédemment versées par l'Etat. Ces subventions sont accordées pour la définition, la réalisation et le suivi social de projets territoriaux : les opérations d'ingénierie interviennent dans le cadre des [opérations programmées](#) (OPAH, PIG, PLS etc...) et sont codifiées ainsi : les diagnostics préalables, les études pré-opérationnelles, les missions de suivi animation, les dispositifs d'évaluation, les missions particulières et les autres études et expertises.

<sup>56</sup> <https://www.anah.fr/professionnel/operateurs-de-conseil-et-detudes/travailler-hors-operation-programmee/>

Les nombreux professionnels de l'adaptation du logement aux règles d'accessibilité sont :

1. En neuf et en réhabilitation lourde :

- Les architectes effectuant des missions complètes ou partielles de maîtrise d'œuvre<sup>57</sup> ou des missions spécifiques nécessitant des certifications ou formations qualifiantes ;
- Les bureaux d'études en bâtiment disposant de leurs référentiels propres<sup>58</sup> ;
- Des architectes ou des ingénieurs d'études bâtiment qui peuvent être intégrés dans les équipes des maîtres d'ouvrage ou dans les collectivités territoriales et/ou leurs sociétés d'économie mixtes et établissements publics locaux ;
- Les 21 Centres d'information et de conseil en aides techniques (CICAT) installés dans 20 départements métropolitains<sup>59</sup>. Les CICAT informent, conseillent et orientent en toute neutralité, sans intérêt commercial, aussi bien les professionnels que les personnes en situation de handicap, les personnes âgées et leur entourage ;

La mission a rencontré le [CEP CICAT \(Centre d'exposition permanente du CICAT\) du Bas-Rhin](#) aux missions plus étendues et anciennes dans un contexte partenarial alliant entre autres la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA), des bailleurs sociaux, des promoteurs<sup>60</sup>. Le CEP CICAT est reconnu comme expert tant auprès du Gouvernement, des promoteurs, des industries sur l'évolution de leurs produits. En particulier, la mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage appelée « dispositif d'accompagnement et d'aide financière pour adapter le logement au handicap et/ou au vieillissement », pour le neuf ou pour l'intervention dans l'existant, est définie sur toute la chaîne du cycle de l'accessibilité et de la qualité d'usage, y compris l'intégration des appuis et avances financiers<sup>61</sup>. La CEA a développé des conventions avec les bailleurs sociaux actant l'intervention systématique du CEP CICAT.

- Hors secteur médico-social, les ergothérapeutes interviennent dans l'appui à la conception des logements neufs comme dans l'accompagnement des personnes pour les adaptations, soit dans les structures susvisées en régie, soit en missions libérales. L'Association nationale française des ergothérapeutes (ANFE) met à disposition une infographie « l'ergothérapie dans l'adaptation au domicile »<sup>62</sup> : elle montre l'étendue possible des missions libérales de conseil conciliant « *l'adaptation progressive du logement au projet de vie de l'habitant* » .

Elle plaide pour une mission complète « systémique » sur cinq niveaux : habitudes de vie, compensations gestuelles, aides techniques et assistances technologiques, intervention sur le bâti, accompagnement humain.

La mission a constaté l'intervention quasi systématique d'un ergothérapeute lors des phases

---

<sup>57</sup> <https://www.architectes.org/mon-compte/contratheque>

<sup>58</sup> <https://www.hqa-solutions.com/adaptation-des-logements.html> - à titre d'exemple, celui de la société HQA solutions

<sup>59</sup> <https://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/ou-trouver-des-informations-et-des-conseils-sur-les-aides-techniques>

<sup>60</sup> Le département du CEP « Accessibilité et adaptation du logement » a pour mission de concevoir, assister et conseiller dans les domaines de l'accessibilité des personnes en situation de handicap, de vieillissement ou les professionnels du bâtiment.

Le CEP est aussi un organisme de formation à la prévention des risques liés aux activités en milieu professionnel et à l'accessibilité des bâtiments (ERP, habitat...).

Des ergothérapeutes, ergonomes, médecins de réadaptation, techniciens, ingénieurs en accessibilité et partenaires de la distribution sont disponibles pour écouter, conseiller et renseigner afin de choisir un matériel adapté à vos besoins et à votre environnement, en dehors de tout intérêt commercial.

<sup>61</sup> <https://www.cep-cicat.com/a-votre-service/je-suis-un-particulier/adapter-mon-logement>

<sup>62</sup> [https://anfe.fr/supports\\_de\\_communication/](https://anfe.fr/supports_de_communication/)

de conception d'un programme (neuf ou réhabilitation) ou lors de la visite à domicile après une sortie d'hospitalisation. Des interventions sont possibles à des séquences différentes du projet avant exécution, pendant les chantiers, lors des réceptions ou après emménagement sans caractère systématique, ni continuité.

Les formations sur l'accessibilité sont intégrées dans les parcours classiques de formation : il n'y a pas de « qualification » nationale sur « l'accessibilité et le logement » ;

## 2. En réhabilitation et pour l'adaptation des logements en termes d'accessibilité :

- Les réseaux associatifs intervenant sur l'habitat privé à vocation sociale – le réseau Soliha<sup>63</sup> est le plus important - dont l'objectif principal est de favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables.
- L'Anil et le réseau des Adil apportent une information complète, objective et gratuite sur les questions de logement auprès des particuliers, tant sur les questions techniques que sur les capacités de financement de l'amélioration du logement.
- L'intervention des services sociaux des conseils départementaux, des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) et des centres communaux ou intercommunaux de l'action sociale (CCAS) à titre de conseil et d'orientation vers les appuis techniques et financiers.

### L'absence d'une ingénierie intégrée de la conception à la vérification de l'usage du logement pour l'occupant

La cohérence d'intervention de tous ces acteurs dépend avant tout des coordinations mises en place par les collectivités territoriales, plus ou moins effectives suivant l'impulsion politique. Le premier sujet est de mettre d'accord tous ces acteurs sur ce qu'est le logement accessible, adaptable, évolutif avec l'adoption d'une méthode commune. Le plus souvent, l'initiative provient des commissions communale, intercommunale ou métropolitaine de l'accessibilité.

Ensuite, des initiatives partagées émergent et se consolident pour définir des référentiels techniques sur le programme d'adaptation de ces logements neufs ou existants basés sur un référencement adapté localement. Le dernier guide national « [Mon chez moi avance avec moi](#) » édité par l'Anah date de 2014, sans être actualisé depuis. La mission a eu notamment connaissance de la plateforme Handilogis<sup>64</sup> de la Communauté Européenne d'Alsace établi avec l'appui technique du CEP CICAT, de la Métropole de Lyon (projet de référentiel métropolitain en faveur de logements adaptés), des dispositifs de la [Métropole Européenne de Lille/ Villeneuve d'Ascq](#), de la [métropole de Rennes](#), de la [Métropole de Nantes](#) ( rapport 2020 page 15), la Ville de Paris<sup>65</sup>.

Ces démarches sont aussi le reflet de la réussite d'un « écosystème partenarial » prenant en charge ces politiques d'adaptation.

Mais au-delà de ces dynamiques locales, la mission fait le constat de l'absence d'un référentiel national technique minimal sur l'adaptation des logements aux usages, qui faciliterait une couverture territoriale complète, et d'un cadre d'intervention « socle » en matière d'ingénierie intégrée, allant de la conception jusqu'à l'adaptation du logement au projet de vie du futur occupant, quel que soit son statut.

Lors des derniers arbitrages relatifs à MPA, il a été convenu que soient définies les missions d'« AMO socle », d'« AMO complète » et d'« AMO complète avec ergothérapeute » pour les différents niveaux d'accompagnement dans l'existant. Ces prestations permettront, pour les

---

<sup>63</sup> <https://soliha.fr/>

<sup>64</sup> <https://www.alsace.eu/aides-et-services/personnes-handicapees/> et <https://www.alsace.eu/aides-et-services/personnes-agees/>

<sup>65</sup> <https://www.paris.fr/pages/strategie-parisienne-handicap-inclusion-et-accessibilite-universelle-2021-4657/> et ancien référentiel accessibilité et adaptation des logements en habitat collectif ( 2014)

ménages éligibles aux aides de l'Anah, de bénéficier d'une telle ingénierie intégrée.

Cependant, il n'y a pas l'équivalent pour la construction neuve, incluant les modifications demandées par les acquéreurs (TMA) jusqu'à la première occupation, ni pour les rénovations/réhabilitations pour les ménages non éligibles aux aides de l'Anah.

## **2.6 Une question connexe, mais qui met en jeu la réponse aux besoins d'usage : la mise en relation de l'offre et de la demande**

*La création des quotas 20/80 renforce la nécessité d'identifier les caractéristiques « accessible » ou « évolutif » des logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur. Chacun doit pouvoir être informé des propriétés du logement qu'il cherche en location ou à l'achat. Or la caractérisation de chaque logement, par les maîtres d'ouvrage, demeure très imparfaite. Au niveau national, l'identification au sein du parc HLM n'est qu'embryonnaire et le recensement très perfectible. Pour le parc privé, la réalité est des plus sommaire. Des initiatives locales, qui s'articulent avec une nécessaire quantification de la demande, montrent la voie pour pallier ce qui semble un impensé de la loi ELAN.*

### **2.6.1 Des lacunes au niveau national**

#### **Une connaissance du parc par trop indigente**

Pour le parc public, depuis 2017 seulement, le répertoire du parc locatif social (RPLS) collecte des informations sur l'accessibilité des logements aux personnes en fauteuil roulant. Au terme de cinq exercices, les bailleurs sont encore rarement en mesure d'évaluer l'accessibilité de chacun de leurs logements : les informations font défaut pour près de 42% du parc. La donnée qui subsiste permet d'établir que seul 4,6% du parc social est identifié comme pouvant accueillir un locataire en fauteuil roulant, éventuellement après de menus travaux. Les autres types de handicap ne sont pas référencés. Depuis la collecte 2022, l'accessibilité est passée au rang de 56ème question (au lieu de 64) et le caractère adapté ou adaptable par des travaux simples du logement doit être indiqué. Cette précision trop récente ne fait pas encore l'objet d'une exploitation.

L'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS) indique si le ménage est bénéficiaire de l'Allocation Adulte handicapé (AAH) mais ne renseigne pas sur l'occupation d'un logement accessible ou adapté, précision qui ne pourrait être apportée que sur la base d'un référentiel partagé, qui n'existe pas.

Cette absence de référentiel national d'accessibilité bride le recensement des logements. La convention Etat-USH de 2017 qui prévoit d'identifier le parc de logements adaptés est restée sans suites. La CNH d'avril 2023, confortant une volonté réaffirmée de l'USH, fixe à 2024 un travail de meilleure identification des logements sociaux accessibles. Le Pacte de confiance Etat-USH qui devrait être signé lors du Congrès Hlm d'octobre 2023 pourrait être une étape d'accélération.

Pour le parc privé, les données sont disparates et principalement produites dans le champ des seniors, pour des études relatives à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs occupants (études présentées en Annexe 9).

Le rapport d'activité 2022 de l'ANAH fait état du chiffre dérisoire de 3 065 logements rénovés pour des personnes en situation de handicap, soit 10,6% des dossiers de l'aide Habiter Facile. En outre, l'Agence ne dispose pas d'un référencement à l'adresse de ces logements.

La campagne de l'Enquête Nationale Logement (ENL) qui débutera à l'automne 2023 est enrichie d'une question ajoutée à la demande de la DREES pour renseigner la modalité « Logement pas adapté à la perte d'autonomie ou au handicap ». Mais le questionnaire ne permettra pas d'apprécier si le logement est adaptable avec des travaux de faible ampleur et cette enquête « probabiliste », qui nécessite des exploitations croisées entre plusieurs modules avant d'établir toute analyse, ne peut s'apparenter à un recensement.

## Une demande mal identifiée

Une juste objectivation de la demande permettrait de susciter une offre plus dynamique.

Les données transmises par l'USH, issues du système national d'enregistrement (SNE), établissent qu'en 2022, 9,1% de demandeurs de logement social ont rempli l'annexe Handicap. Il a été mentionné lors des auditions une probable sous-déclaration d'un besoin d'adaptation du logement, par souci du demandeur de ne pas réduire ses chances d'attribution. Cette pratique devrait disparaître à compter de 2024, avec la généralisation de la cotation de la demande qui attribue un score (ou une note, déterminée par l'EPCI) à chaque type de situation, dont celle des personnes en situation de handicap. Celles-ci pourraient ainsi, en renseignant davantage l'annexe ad-hoc, bénéficier de chances supplémentaires d'attribution.

Pour quantifier les personnes en situation de handicap logées dans le parc privé, l'ENL peut fournir quelques données, par une question dans le module « qualité d'usage de votre logement : avez-vous un handicap ou simplement quelques gênes ou difficultés dans la vie quotidienne? ». Cependant, la mission n'a pas eu connaissance d'analyses effectuées pour le public handicapé.

Les enquêtes Autonomie de la DREES, collectées en 2021-2023 et dont les résultats devraient être disponibles d'ici à 2025, pourraient permettre d'améliorer la connaissance de la problématique logement pour le public des personnes en situation de handicap.

### **2.6.2 Des initiatives dynamiques mais encore limitées à quelques métropoles**

La loi ELAN n'a pas envisagé de corriger l'inanité de l'obligation, posée dès la loi de 2005, pour les communes de plus de 3 500 habitants d'organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées et aux personnes âgées. Des tentatives de coordination, présentées en Annexe 9, n'ont pas abouti et lors des auditions, les acteurs ont pointé que les commissions communales pour l'accessibilité (CCA), à qui revient cette charge, centrent leurs travaux sur l'accessibilité de la chaîne de déplacement (cadre bâti, voirie, espaces publics et transport).

Pour autant, plusieurs collectivités assument ce volet de politique du logement et y répondent par des innovations de gouvernance associées à des outils partagés.

#### Coopération entre élus et pilotage croisé entre directions techniques

Quelques EPCI et plusieurs métropoles, dont l'action transversale est favorisée depuis la loi Notre par le transfert de certaines compétences des départements, se sont résolument engagés dans un travail partenarial. L'Annexe 9 en détaille les modalités pour la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, la Communauté Européenne d'Alsace (CEA), la métropole du Grand Lyon, Nantes métropole et La Métropole Européenne de Lille (MEL).

Des propositions existent aujourd'hui, portée notamment par France Urbaine, pour favoriser des gouvernances territoriales intégrées (habitat, santé, emploi, action sociale...) en prenant appui sur les autorités organisatrices de l'habitat (AOH).

#### Des outils co-construits

Au-delà des plans et programmes qui structurent les politiques locales de l'habitat (PLH etc.), les collectivités territoriales rencontrées par la mission ont chacune élaboré des outils opérationnels pour recenser offres et demandes de logements accessibles ou adaptables (description en annexe 9).

L'outil le plus abouti est Alsacien. Le logiciel D3A -Diagnostic, Accessibilité, Autonomie, Adaptation- procède au marquage des logements, renseigne les critères d'accessibilités et de confort d'usage pour des personnes en situation de handicap visuel, de handicap moteur et des personnes âgées et les classe par étiquettes de couleurs selon les caractéristiques du logement.

# Marquage des logements



## • D3A Diagnostic Accessibilité Autonomie Adaptation

The screenshot displays the D3A web application interface. At the top, there is a search bar with the text "D3A Rechercher un code ESI ou N° de lot" and a magnifying glass icon. Below this, the page title is "Gestion du parc > Fiche Logement". The main content area is divided into several sections:

- Informations générales:** Includes fields for "Nom", "Prénom", and "L'occupant a moins de 60 ans". It also features a "Note globale du logement" with icons for accessibility and a "Non concerné" status.
- Code ESI:** 01010831000102, 10 rue de Kirneck 67000 STRASBOURG Etage : 1
- Logement:** A grid of 9 evaluation cells, each with an icon (wheelchair, person, or hand) and a letter (A, B, C, D, E, F) representing the accessibility level. Each cell also includes the text "Actions possibles" and "1 évaluation".
- Légende:** A vertical list of accessibility levels: A (Excellente accessibilité), B (Très bonne accessibilité), C (Bonne accessibilité), D (Accessibilité satisfaisante), E (Peu ou difficilement accessible), and F (Inadapté).
- Propositions de travaux:** A section with tabs for "Tous les travaux", "Travaux FR", "Travaux PA", and "Travaux DV". It lists actions such as "Installer un élévateur", "Supprimer le ressaut (pente)", "Réaliser une rampe d'accès", and "BEV".

Un visuel détaillé



alsacehabitat.fr

**Figure 3 : Marquage des logements - D3A - exemple D3A pour un logement - source Alsace Habitat**

## 2.7 Premières améliorations concrètes au service d'une véritable évolutivité du logement

*Compte tenu des interactions fortes entre les différents volets du dispositif visant à livrer des logements neufs accessibles ou susceptibles d'être rendus accessibles moyennant des travaux simples, la mission a considéré de sa responsabilité d'effectuer une analyse systémique complète qui se poursuivra en chapitre 3 du rapport. Elle a ainsi porté son regard tant sur le dispositif législatif et réglementaire et son évolution introduite par l'article 64 de la loi Elan, que sur la limite de certaines règles, sur leur application réelle et la fiabilité du dispositif de contrôle par attestation, sur l'ampleur en volume et financière des travaux d'adaptation « simples » ainsi que sur les défauts d'ingénierie intégratrice et les mécanismes de mise en relation de l'offre avec la demande de logement accessibles ou adaptables.*

*Cette logique systémique a conduit la mission à émettre un ensemble cohérent de 12 recommandations portant sur l'ensemble de ces volets et incluant des évolutions législatives et réglementaires, qui tend à substituer, à terme, le concept de « logement à usage universel » à celui de « logement évolutif » dont force est de constater qu'il n'est pas consensuel.*

*Ce faisant, la mission est consciente de dépasser les contours de l'exercice de bilan d'application imposé par la loi, comme la lettre de mission nous y invite sur « une évaluation du devenir des logements évolutifs et les évolutions éventuelles à apporter à ce concept ». En prenant le recul nécessaire pour élargir son angle de vue, la mission s'attache à appréhender toute la complexité des mécanismes en jeu et s'autorise l'élaboration d'un scénario disruptif.*

*Ce scénario est global, il n'est pas conçu comme une carte dans laquelle il serait loisible de piocher telle ou telle mesure. Toutefois, son application peut s'étaler dans le temps et la mission a souhaité distinguer les 6 recommandations et les 10 mesures techniques qui pourraient être mises en place immédiatement au service d'une véritable évolutivité du logement comme conséquence du bilan de l'article 64 de la loi ELAN demandé par le Parlement. Ces éléments, présentés ci-dessous en 2.7.1 à 2.7.6, sont en effet susceptibles d'entraîner un premier rééquilibrage, ne nécessitant que peu, voire pas du tout de concertations ou d'études techniques préalables et n'appelant pas de modifications législatives.*

### 2.7.1 Un socle de règles précisé et renforcé pour l'ensemble des logements

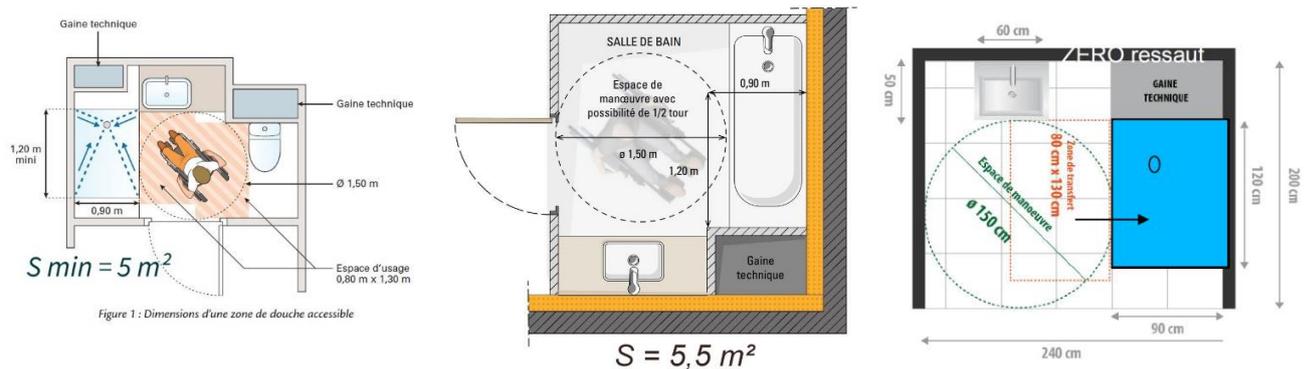
Les mesures proposées dans ce chapitre relèvent de la seule évolution de la réglementation.

#### La salle de bains avec espace de manœuvre sans recouvrement

L'article 2 de l'arrêté du 11 septembre 2020 laisse la possibilité, lorsque la douche accessible sans ressaut est installée dès l'origine, d'un recouvrement entre l'espace de manœuvre et la zone de douche. Plusieurs acteurs (notamment experts et maîtres d'ouvrage) ont alerté la mission sur le fait que cette disposition n'était possible qu'en l'absence de parois fixes, alors que celles-ci constituent un choix largement préférentiel des usagers pour éviter les écoulements et aspersion d'eau à l'extérieur de la zone de douche. Cela entraîne de surcroît l'obligation de réaliser l'étanchéité sur toute la surface de la salle d'eau.

Le gain de surface est assez faible (de l'ordre de 0,1 m<sup>2</sup>) et les schémas ci-après montrent des salles d'eau dont la surface est comprise entre 4,80 m<sup>2</sup> (sans cabinet d'aisance) et 5,6 m<sup>2</sup> (avec cabinet d'aisance), surface somme toute assez modeste pour une telle pièce.

La mission considère donc que le bilan avantages/inconvénients de cette disposition est plutôt défavorable. Elle recommande la suppression de la disposition.



**Figure 4 : Schémas de salles de bains avec douche accessible (d'origine ou transformation possible)**

Sources (de gauche à droite) : Guide CSTB 2022 ; guide FFB 2022 ; Présentation CEP Cicat (A. Augst)

### Une réservation obligatoire aux dimensions du receveur pour pouvoir l'installer ultérieurement sans atteinte ni à la dalle ni à la chape éventuelle

En cas de baignoire installée à l'origine, la mise en place d'une douche accessible doit pouvoir être effectuée sans avoir à creuser dans la dalle ni arracher une chape (lorsqu'elle existe), ce qui ne paraît pas compatible avec la notion de travaux réellement simples (voir ci-après « Une définition plus restrictive des travaux simples »).

La Mission recommande en conséquence de rendre explicitement obligatoire une réservation de dimensions en plan 90x120 cm sur une hauteur de 4 cm (ou 90x90x4 pour les logements non desservis par ascenseur), qui autorisera les différentes solutions de transformation ultérieure (espace de douche maçonné ou receveur de douche, qu'il soit à revêtir ou fini) dans le respect des préconisations du guide du CSTB.

### L'évacuation d'eau encastrée dans la chape et/ou la dalle dès la construction

L'article 15 de l'arrêté du 24 décembre 2015 (modifié en 2020 pour introduire l'obligation de douche sans ressaut) précise que, « En cas d'installation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone de douche est possible sans interventions sur le gros œuvre. »

Les travaux simples (cf. 2.2.1) sont quant à eux définis à l'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015 (modifié en 2019 pour introduire cette définition) comme des travaux qui ne portent pas atteinte aux structures du bâtiment et ne nécessitent pas d'intervention sur les chutes d'eau situées à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment.

Pour l'installation d'une douche zéro ressaut, l'épaisseur des receveurs les plus plats sur le marché est comprise entre 2 et 3 cm, soit, avec la colle et l'isolant acoustique, de l'ordre de 4 à 5 cm. Cela autorise un encastrement dans l'épaisseur de la chape (dont la présence devient quasi-obligatoire) avec réservation à la construction si le maître d'ouvrage choisit d'installer une baignoire.

La réservation pour le siphon et l'évacuation jusqu'à la gaine technique peut nécessiter une profondeur de 5+10 = 15 cm. La profondeur dépend aussi de la distance à parcourir du siphon à la gaine technique en respectant la pente minimale de 1,5%.

Les schémas en coupe ci-dessous, tirés du guide provisoire du CSTB<sup>66</sup>, illustrent cette profondeur

<sup>66</sup> Le schéma montre l'encastrement des organes d'évacuation pour une douche « à l'italienne » avec sol carrelé, dans le cas d'une structure de plancher en béton. Pour l'option de douche avec receveur encastré, le principe est identique (cette option, non encore validée dans le guide publié en août 2022, le sera très prochainement, un premier avis technique expérimental ayant été délivré en juin 2023, un deuxième en juillet et un troisième étant attendu pour le mois de septembre).

minimale nécessaire pour l'encastrement du siphon et de l'évacuation dans l'épaisseur du sol :

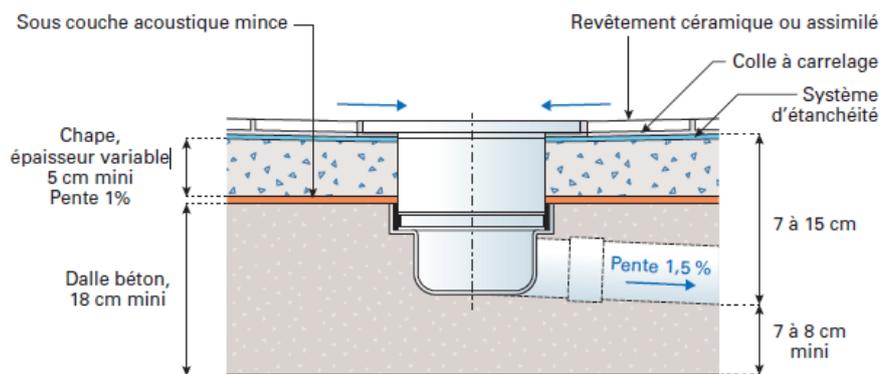


Figure 10 : Réervations nécessaires – exemple avec un revêtement céramique ou assimilé

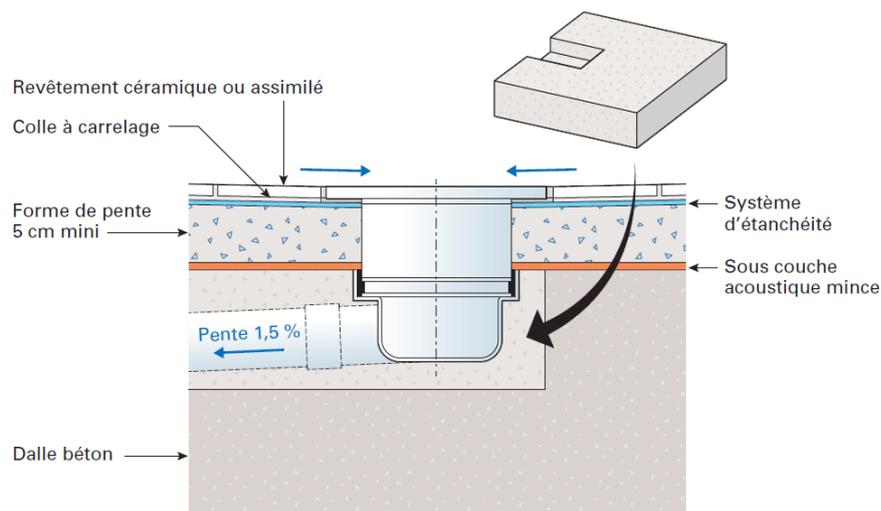


Figure 12 : Siphon encastré dans la dalle (saignée ponctuelle pour siphon et évacuation)  
(cas d'un revêtement de sol carrelé)

### **Figure 5 : Guide provisoire pour la mise en œuvre d'une douche accessible "zéro ressaut" à l'italienne dans les salles d'eau à usage individuel en travaux neufs - Août 2022 - CSTB**

Si la réservation pour le siphon et l'évacuation n'est pas effectuée à la construction, l'installation ultérieure d'une douche, qui nécessiterait d'aller creuser la dalle sur plus de 10 cm, est de fait totalement impossible à réaliser, et a fortiori par des travaux simples. Cela vaut tant pour des structures de planchers en béton qu'en bois (la sinistralité étant accrue dans ce dernier cas).

La seule réservation ne garantit pas une transformabilité ultérieure par des travaux simples

Pour ce qui concerne l'évacuation d'eau, elle doit même être installée et raccordée dès l'origine à la gaine technique. En effet, le raccordement à la descente d'eaux usées située à l'intérieur de la gaine s'avère particulièrement délicat, si ce n'est impossible à réaliser a posteriori, à plus forte raison du fait de sa situation sous le niveau du plancher. La définition des travaux simples interdit par ailleurs toute intervention sur les chutes d'eau situées à l'intérieur des gaines techniques.

Compte tenu de l'enjeu majeur de réduction de la complexité et des coûts d'installation d'une douche a posteriori, la mission recommande, en cas d'installation d'une baignoire en premier équipement, d'instaurer l'obligation systématique et explicite de réaliser dès la construction, une évacuation de l'eau fonctionnelle, encastrée dans le sol et raccordée à la descente collective des eaux usées.

Dès lors, la mise en place ultérieure d'une douche nécessitera « seulement » la dépose de la baignoire et son remplacement par un bac à encastrer dans la réservation de 90x120x4 cm (ou 90x90x4 pour les logements non desservis par ascenseur) prévue à cet effet.

## **Les balcons, loggias et terrasses vraiment accessibles**

La pression exercée par la demande des usagers de pouvoir disposer d'un espace ouvert en prolongement du logement, accrue depuis les épisodes de confinement du Covid 19, a entraîné une systématisation de l'offre commerciale de balcons/loggias/terrasses.

La mission rappelle que la réalisation d'un tel espace ouvert n'est pas une obligation réglementaire. Dès lors que le promoteur choisit de proposer ce type d'espace, celui-ci doit être accessible moyennant un ressaut réellement limité, qui exclut toute marche de 15 cm, 20 ou 25 cm actuellement admise par les textes (cf. 2.1.2).

La mission a constaté (cf. 2.1.2) que les maîtres d'ouvrage publics et privés savent développer actuellement les systèmes constructifs ad hoc et le font systématiquement pour une bonne part, même si une vigilance particulière reste nécessaire pour limiter les risques de sinistralité affectant la solidité des ouvrages.

Certes, des surcoûts liés à des renforcements de structure ou aux exigences de la réglementation environnementale<sup>67</sup> peuvent apparaître, mais ce n'est pas systématique aux dires des maîtres d'ouvrage. Certains d'entre eux mettent d'ailleurs déjà en œuvre une dissociation des structures « balcons/terrasses » et « bâtiment », cela pouvant rentrer à terme dans leur stratégie bas carbone avec une structure bois.

Dans tous les cas, il est raisonnable de penser qu'ici comme dans d'autres domaines, la généralisation des pratiques vertueuses limitant réellement la hauteur de seuil à 2 ou 4 cm avec chanfrein devrait avoir un effet positif sur les coûts.

Au regard des pratiques existantes, afin de compléter les dispositions réglementaires de la loi Elan, la mission préconise donc de rendre réellement obligatoire l'accessibilité des balcons, en affermissant la règle actuelle (au moins un accès avec un ressaut maximal de 2 cm ou 4 cm avec chanfrein). Il suffit pour cela de supprimer la tolérance de 15, 20 ou 25 cm (selon les cas) ou de la conditionner à dispositif strict de dérogation conditionnée à un avis conforme de la commission locale d'accessibilité (communale, intercommunale ou métropolitaine).

## **Des cloisons et des gaines techniques facilitant les évolutions futures**

### **A la recherche de la cloison évolutive**

La mission a été interpellée sur la question de la facilité de déplacement des cloisons, dans la recherche d'une évolutivité accrue du logement. La cloison sèche s'est aujourd'hui imposée par rapport aux anciennes cloisons en briques ou en carreaux de plâtre, mais si les plaques de plâtre minces qui la constituent sont recyclables, elles ne sont pas réutilisables en raison de leur fragilité. Le déplacement d'une cloison implique donc la pose d'une nouvelle cloison constituée de matériaux neufs et nécessite également de reconstituer les revêtements de la cloison elle-même et la continuité du revêtement de sol, ainsi que les circuits de distribution électrique et les commandes d'éclairage. On est assez loin de la représentation commune des travaux simples ...

---

<sup>67</sup> RE 2020 : Notamment renforcement des exigences en matière de rupture de ponts thermiques et bilan carbone des renforcements de structure.

Les industriels disposent pourtant de cloisons modulaires facilement démontables disponibles pour le marché du tertiaire, mais ces produits ne sont pas utilisés pour le logement, ou de manière très anecdotique.

Plusieurs facteurs d'explication se combinent :

- d'abord, les entreprises intervenant dans ces deux secteurs ne sont, en grande majorité, pas les mêmes, ce qui contribue à « cloisonner » les pratiques ;
- ensuite, les coûts des produits destinés aux bureaux sont plus élevés, ce qui ne contribue pas à leur utilisation dans le logement, où les prix sont plus tendus ;
- enfin, les écarts de réglementations techniques nécessitent sans doute quelques adaptations qui ne se feront pas spontanément tant que le marché ne décolle pas.

La question n'est pas nouvelle et il apparaît donc qu'une impulsion des pouvoirs publics serait utile pour « faire bouger les lignes » de ces procédés constructifs peu favorables à l'évolutivité. Ce point sera traité en 3.3 (Actions et dispositifs pour faciliter la transition).

### Des dispositions réglementaires pour réduire les coûts d'adaptation

La mission a pris connaissance d'un certain nombre de projets et réalisations innovantes et inspirantes portant sur le logement modulaire ou évolutif au sens large<sup>68</sup> à partir d'une trame constructive simple.

Au vu de ces expériences, la mission préconise plusieurs adaptations simples de la réglementation :

- La pose obligatoire des cloisons sur les revêtements de sols et non sur le plancher nu, qui évite de devoir refaire le revêtement en cas de suppression ou déplacement.
- La mise en œuvre systématique de cloisons renforcées (en l'absence de mur porteur) pour l'accrochage des équipements (barre d'appui, siège de douche, ...) et du mobilier fixe suspendu, pour l'ensemble SdB / toilettes / cuisine, à composer avec des cloisons modulaires ou placards amovibles en cas de toilettes séparées.
- L'impulsion pour encourager l'utilisation innovante de cloisons réellement modulaires et réversibles pour l'évolution des séparations ou non des espaces salon/ salle à manger / au moins une chambre : pour des tiers aidants, pour le télétravail, pour les adaptations spécifiques aux handicaps les plus lourds. (Cf. 2.7.5)
- La systématisation à tous les logements des gaines techniques centralisées avec réservation des fourreaux électriques et des capacités du tableau électrique pour la domotique à adapter, l'électrification des volets roulants, la mise à hauteur des interrupteurs, les commandes libres.

### Une définition plus restrictive des travaux simples

Faisant le constat d'une confusion et de divergences d'interprétation possibles entre les termes de l'article 15 et ceux de l'article 16 de l'arrêté, la mission préconise de lever toute ambiguïté en complétant les rédactions de ces deux articles, afin de les rendre identiques

En outre, pour mettre en cohérence la définition des travaux simples avec l'obligation de pratiquer une réservation pour le receveur de la zone de douche (voir ci-dessus), y compris en cas de chape, il est nécessaire d'ajouter les chapes aux éléments de structure et au gros œuvre.

Par ailleurs, compte tenu des coûts constatés sur les aménagements de douche accessible en substitution d'une baignoire, il apparaît nécessaire, en complément de la mesure 11, de cantonner assez strictement la limite des « travaux simples » sur ce poste précis, en excluant une réfection

---

<sup>68</sup> Nadia Sahmi - <https://www.nadiasahmi-us-ages.fr/>,

GIP Epau - <https://www.epau.archi.fr/> - les opérations sélectionnées au titre de l'AMI Engagés pour la qualité du logement de demain sur les thèmes « adaptabilité des systèmes constructifs », « la conception modulaire à moindre coût » et « s'adapter à tous les publics ».

totale de l'étanchéité et de l'isolation phonique de la salle d'eau.

Enfin, par parallélisme des formes, il conviendrait d'appliquer aux travaux de réversibilité des TMA la même définition des travaux simples.

La mission préconise une traduction réglementaire immédiate de ces 10 mesures, détaillée dans l'annexe 7<sup>69</sup>. Au regard de l'état des connaissances techniques, ces éléments ne nécessitent pas de travaux préparatoires, de révision des règles de l'art ou d'ATEX spécifiques, les promoteurs et les entreprises du bâtiment savent faire.

L'adoption d'un référentiel national - entendu comme les guides du CSTB pour la conception des balcons ou des salles d'eau - intégrant ces dix mesures, pourrait utilement accompagner les évolutions réglementaires en les illustrant par des exemples de solutions.

### Récapitulation des 10 mesures à effet immédiat recommandées par la mission

- ✓ Suppression de la superposition de l'aire de manœuvre avec la zone de douche
- ✓ Obligation explicite d'une réservation pour encastrement du receveur de douche
- ✓ Obligation explicite d'une évacuation d'eau encastrée fonctionnelle dès la livraison
- ✓ Suppression de la tolérance de ressaut de 15, 20 ou 25 cm pour les balcons et terrasses
- ✓ Pose des cloisons sur le revêtement de sol et non sur le plancher nu
- ✓ Obligation de cloisons renforcées dans les pièces humides
- ✓ Equipement des gaines techniques, tableau et réseau électriques pour faciliter les adaptations
- ✓ Définition des travaux simples excluant l'intervention sur les chapes, outre les éléments de structure et le gros œuvre
- ✓ Limitation précise des travaux simples pour l'installation d'une douche à la place d'une baignoire
- ✓ Définition des travaux simples étendue à la réversibilité des TMA

**Recommandation 1. Intégrer dans le corpus réglementaire (article R 162-4 du CCH et arrêté du 24 décembre 2015) une série de 10 mesures renforcées pour tous les logements : sanitaires, balcons, loggias et terrasses, cloisons, gaines techniques, travaux simples.**

A l'exception de la première mesure qui mobilise une surface complémentaire inférieure à 0.5 m<sup>2</sup>, l'ensemble de ces mesures n'induit pas de surcoût dès lors qu'elles sont appliquées dès la conception ou dans le cadre de l'ordonnancement des travaux des corps d'état. Les modifications des textes correspondant à l'adoption de ces mesures sont exposées dans [l'annexe 7](#).

### **2.7.2 Atténuer les effets dérogatoires des travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA)**

La mission, qui a rappelé dans le [chapitre 2.1.1](#) les effets potentiels du champ très large des

---

<sup>69</sup> Cf. Annexe 7 - Évolutions législatives et réglementaires recommandées par la mission

dérogations possiblement autorisées par les TMA, observe que l'article 64 ne les prend aucunement en compte. A minima, en suivant le fondement de cet article prescrivant 20% de logements accessibles, la mission recommande d'exclure du champ des TMA, et de la réversibilité ultérieure, les possibilités de modifier le plan des cloisons intérieures des logements accessibles.

Cette disposition aurait pour intérêt immédiat de limiter les travaux de réversibilité, et donc de les faire gagner en simplicité tout en réduisant leur coût, en ne touchant plus aux cloisons des circulations intérieures des logements définis comme accessibles.

**Recommandation 2. Intégrer dans le corpus réglementaire (Arrêté du 24 décembre 2015, article 17 - Dispositions relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur) la disposition suivante : « ne pas nécessiter une intervention ultérieure sur les cloisons des circulations intérieures des logements accessibles »**

### **2.7.3 Rechercher un consensus sur la douche sans ressaut**

Comme cela a été développé en 2.2.2, le travail mené depuis 2020 a permis de mieux appréhender la grande complexité technique de la mise en œuvre de douches sans ressaut, mais le catalogue des solutions et des produits bénéficiant d'un « ATEEx », sésame technique délivré par le CSTB, demeure en 2023 très mince, et même inexistant pour les structures en bois. Le risque de sinistralité n'apparaît pas parfaitement cerné, selon les assureurs et l'Agence Qualité Construction.

Dans ces conditions, la mission considère qu'il serait utile de solliciter à nouveau le CSCEE, qui s'était prononcé défavorablement en 2020 sur le projet d'arrêté, et de s'en remettre à sa sagesse, dans la recherche, sinon d'un consensus, du moins d'un équilibre, pour décider des conditions du maintien de cette obligation.

**Recommandation 3. Solliciter dès le quatrième trimestre 2023 l'avis du CSCEE, sur la base du rapport au Parlement et d'une présentation de l'avancement des travaux techniques, pour décider des conditions du maintien de l'obligation actuelle d'installer des douches sans ressaut ou, à défaut, des baignoires.**

**Confier au Cerema, en liaison avec l'AQC, la mise en place d'un suivi technique tel qu'il avait été annoncé en 2020.**

### **2.7.4 Engager avec les fabricants d'appareils sanitaires une démarche de normalisation des évacuations sur les receveurs de douche**

En cas d'installation d'une baignoire, l'obligation proposée en 2.7.1 de prévoir un écoulement dans la chape et/ou la dalle pour pose ultérieure d'une douche sans ressaut implique que les receveurs disponibles sur le marché soient conçus avec une bonde positionnée de manière normalisée.

**Recommandation 4. Prendre l'initiative auprès des fabricants de receveurs de douche de normaliser l'emplacement de l'évacuation afin qu'il corresponde à l'écoulement encastré dans la chape et/ou la dalle lors de la construction.**

## **2.7.5 Encourager l'innovation et l'expérimentation en matière d'adaptabilité/évolutivité du logement**

En raison de l'évolution démographique, la demande d'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie du logement et de ses équipements est en forte croissance dès maintenant et pour de nombreuses années. Comme cela a été mentionné plus haut, l'enjeu est considérable, tant sur le plan social qu'économique. Les pouvoirs publics seraient en conséquence avisés d'impulser et d'organiser un soutien à l'innovation et à l'expérimentation qui permettrait d'accélérer la transition.

Ce soutien peut se traduire par le lancement de concours et d'appels à projets ou manifestation d'intérêt portant sur :

- l'évolutivité du logement (au sens large, dépassant la problématique du handicap) ;
- la conception d'espaces collectifs partagés au sein d'un immeuble ou résidence d'habitat collectif ;
- la conception et le développement d'équipements sanitaires adaptés à une qualité d'usage universel et de mobilier fixe de rangement « astucieux » et non stigmatisant<sup>70</sup> (par exemple : meuble lavabo adaptable, placard démontable pour une utilisation optimale de l'espace du WC, meubles de cuisine réglables en hauteur, ...) ;
- la conception et le développement de produits et de procédés constructifs complets réutilisables (et non seulement recyclables) permettant de faire évoluer le plus simplement possible la partition des volumes à l'intérieur du logement : systèmes structurels, systèmes de cloisons démontables et déplaçables intégrant des dispositifs de connexion facile des circuits électriques, ...

Ce dernier point serait complémentaire du renforcement de l'exigence en matière de « travaux simples » recommandé ci-dessus par la mission, dans l'objectif unique de réduire au maximum les coûts d'adaptation.

Le programme EQLD développé par le Gip-Epau en liaison avec le Puca a désigné 97 lauréats dont 18 sur le thème du « logement modulable et évolutif ». Un deuxième appel à manifestation d'intérêt dédié à cette thématique et groupé avec un plan d'action faisant suite au présent rapport permettrait de lui donner une visibilité et un succès accrus auprès des concepteurs, fabricants et maîtres d'ouvrage susceptibles d'y répondre séparément ou dans le cadre de groupements.

**Recommandation 5. Organiser un soutien à l'innovation avec évaluation et partage des enseignements en s'appuyant autant que possible sur les organismes de logement social.**

**Lancer un AMI EQLD 2 dédié à l'adaptation aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie et à l'évolutivité du logement (au sens large), à la répartition spatiale des usages privés et collectifs aux différentes échelles (étage, immeuble, résidence), et destiné à innover en particulier sur les cloisons modulaires démontables et réutilisables et le mobilier fixe « ingénieux ».**

## **2.7.6 Accroître l'efficacité des contrôles**

Comme cela a été détaillé en 2.1.3, c'est l'ensemble de la chaîne de contrôle qui pêche par son insuffisance et mérite un encadrement renforcé :

- Le formulaire d'attestation de conformité est sous-remplé par les attestateurs ; il n'a pas été

---

<sup>70</sup> D'après un grand fabricant, pour un même cahier des charges technique, le caractère « hospitalier » d'un produit, que ce soit dans son esthétique ou dans la présentation commerciale qui en est faite, agit de manière répulsive sur la décision d'achat.

mis à jour depuis 2008 et ne correspond plus à l'actuelle réglementation ;

- aucun protocole d'intervention n'est défini par les pouvoirs publics pour les attestateurs, en particulier pour un quota minimal de logements à visiter (la plupart des attestateurs procédant par sondage), ce qui entraîne des écarts considérables dans les pratiques ;

- les maîtres d'ouvrage ne sont pas tenus de transmettre aux attestateurs un dossier technique qui leur faciliterait la tâche en apportant les éléments de preuve du respect des règles (plans d'exécution, photos des dispositifs d'évacuation des eaux non visibles à la livraison, etc.)

- il n'existe pas de dispositif de contrôle des attestations.

Par ailleurs, en cas d'installation d'une baignoire, celle-ci étant le plus souvent habillée d'une paroi carrelée, le contrôle de la bonne exécution de la réservation pour douche accessible sans ressaut doit pouvoir se faire avant la livraison. Un passage de l'attestateur devra être organisé à un moment opportun pour effectuer ce contrôle au moins sur un logement équipé de baignoire. Ce contrôle devrait également être intégré de manière systématique dans la mission optionnelle « HAND » du contrôleur technique.

**Recommandation 6. Renforcer le dispositif de contrôle par attestations.**

**Pour cela :**

**- Mettre à jour sur-le-champ le formulaire d'attestation de conformité en fonction de l'actuelle réglementation.**

**- Définir d'ici fin 2025 un cadre d'intervention des attestateurs destiné à harmoniser leurs pratiques et fixant notamment les quotas minimaux de logements à visiter en fonction de la taille de l'opération.**

**- Rendre obligatoire le passage de l'attestateur en amont de la livraison pour contrôler l'effectivité de la réservation pour douche sans ressaut – Organiser une concertation avec les bureaux de contrôle pour qu'ils intègrent cette vérification dans la mission « Hand » de contrôle technique.**

**- Exiger des maîtres d'ouvrage la constitution d'un dossier technique complet avec plans d'exécution et photos, complété du plan de réversibilité dans le cas d'installation d'une baignoire. Ce dossier facilitera le travail des attestateurs et l'adaptation ultérieure du logement et des équipements sanitaires. Il sera remis aux attestateurs, aux acquéreurs particuliers et aux services de gestion des bailleurs sociaux.**

**- Créer une plateforme numérique nationale pour l'enregistrement et le suivi du respect des obligations réglementaires en suivant les préconisations du [rapport de l'IGEDD sur le CRC de novembre 2021](#).**

**- Mettre en place un opérateur public (type Cerema ou CSTB) en charge d'aider les services de l'Etat pour une exploitation qualitative de l'ensemble des attestations produites et contribuer aux retours d'expérience vers les professionnels, tel que préconisé par le même rapport.**

### 3 Du logement accessible ou évolutif au logement à usage universel – les conditions de réussite de la transition

#### 3.1 Articuler l'accessibilité avec les autres enjeux sociétaux et sociaux pour des gains financiers collectifs à moyen et long terme

Les politiques du logement ont connu un tournant à la fin du siècle dernier avec la mise en œuvre du droit au logement (loi Quilliot en mai 1990<sup>71</sup>), puis renforcées par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en 2000<sup>72</sup>, le décret pris en application relatif aux caractéristiques du logement décent<sup>73</sup> en 2002, et la loi instituant le droit au logement opposable (DALO)<sup>74</sup> en 2007.

L'objectif de valeur constitutionnelle<sup>75</sup> de l'accès au logement et les obligations législatives et réglementaires sur les caractéristiques du logement, complexes par elles-mêmes, engagés depuis 1975 pour l'accessibilité et 1990 pour le droit au logement, sont percutés par des tendances de fond tout aussi puissantes. Le point est de ne pas sous-estimer « l'accessibilité et le logement » mais de mesurer dans quel contexte le sujet se pose désormais et comment concilier ces tendances.

Par ailleurs, le prix du logement à la vente<sup>76</sup> a augmenté de plus de 70% entre 2000 et 2008 et reste à un niveau élevé en comparaison de la période 1965 à 2000. Cette évolution résulte notamment de l'effet inflationniste de l'environnement financier : baisse des taux d'intérêt, allongement de la durée des prêts, croissance de l'endettement des ménages<sup>77</sup>.

Les usages du logement se transforment en fonction de l'évolution du contexte qui induit de nouvelles attentes sociétales. La crise du Covid a fortement influé sur ces évolutions, qu'elle en soit à l'origine ou qu'elle les ait accélérées, et notamment sur les modes d'exercice du travail : besoin d'espaces isolés de travail, besoins d'accès à des prolongements extérieurs du logement (balcons, terrasses, jardins), mais aussi l'accès à des services collectifs (tri de déchets, espaces extérieurs partagés), l'accès à la fibre optique et aux équipements domotiques, etc.

Ensuite, et cela en moins de dix ans, le vieillissement de la population et les politiques de non-discrimination et de maintien à domicile (ONU, Conseil de l'Europe, DALO, virage « domiciliaire » pour les politiques de santé) sont de plus en plus pris en compte dans les objectifs des politiques nationales, mais ne constituent pas encore des priorités systématiques dans l'outillage opérationnel des politiques du logement.

Enfin, la sobriété énergétique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre constituent des enjeux de moyen et long terme dans le cadre de la préparation de stratégie nationale bas

---

<sup>71</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000159413/>

<sup>72</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252>

<sup>73</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000034169152/2018-01-01](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000034169152/2018-01-01)

<sup>74</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000271094/2022-02-08>

<sup>75</sup> décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995, <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/1995/94359DC.htm>

<sup>76</sup> <https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/pourquoi-le-prix-des-logements-a-t-il-presque-a3667.html> -

<sup>77</sup> <https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/l-effet-inflationniste-d-une-politique-publique-a3668.html>

carbone 3<sup>78</sup>, la trajectoire de montée en charge progressive des rénovations énergétiques devant suivre un rythme compris entre 125 000 et 175 000 rénovations par an pour atteindre un objectif cumulé compris entre 2,2 et 2,7 millions de logements en 2030.

### Promouvoir une stratégie ministérielle globale « lutte contre l'effet de serre /adaptation à tous les usages/ résilience au changement climatique » - Rendre visible la nécessaire anticipation de l'évolution des usages du logement

La mission propose de définir un objectif commun pour le logement de demain, sur la base d'un triptyque à parts égales « lutte contre l'effet de serre / adaptation à tous les usages / résilience au changement climatique », à intégrer à court et à long terme dans les politiques du logement.

Le fil conducteur doit être de contenir les futures dépenses d'adaptation des logements dès la construction ou à l'occasion de réhabilitations lourdes<sup>79</sup>, afin d'assurer une bonne utilisation des crédits issus de la solidarité nationale et d'éviter les surcoûts sociaux de non-réponse à la demande spécifique, du fait de l'impécuniosité des usagers.

Les formes d'intervention sur les volets lutte contre l'effet de serre ou résilience au changement climatique pour les bâtiments collectifs de logement interviennent dans la mesure du possible sur des volumes de patrimoine permettant une optimisation de leurs coûts pour le maître d'ouvrage.

Ce n'est pas le cas pour l'adaptation individuelle aux usages du logement avec l'utilisation des TMA ou des travaux simples (de la loi Elan), dont les coûts ne peuvent être optimisés compte tenu du caractère individuel, « en dentelle », des interventions.

La mission invite à réduire au maximum ces surcoûts individuels pour disposer d'un patrimoine conçu comme accueillant le maximum de profils de ménages (propriétaires comme locataires) et prêt à toutes les formes d'adaptation à un coût réduit pour les occupants.

Cette approche est au cœur du processus de décision pour le particulier quand il doit arbitrer entre les types de travaux d'une rénovation globale. Plusieurs opérateurs pointent le fait que le particulier est confronté à un nécessaire arbitrage face aux coûts des travaux d'une rénovation globale. A titre d'exemple, la régie du Service public de l'Efficacité Énergétique des Hauts-de-France (SPEE)<sup>80</sup>, spécialisé sur les rénovations énergétiques, accepte d'intégrer jusqu'à 25% de travaux autres que la rénovation énergétique : la demande d'adaptation du logement au vieillissement est en effet concrète et première pour le demandeur, aussi importante que les gains futurs attendus des économies d'énergie.

Ces éléments pourraient constituer une plus-value pour la puissance publique (Etat en interministériel, collectivités territoriales et autres partenaires financiers) par une meilleure rationalisation de leurs aides (cf. chapitre 2.4) ; les dispositions d'intervention financière seraient à la baisse suite à une diminution de l'assiette des travaux, comme pour les maîtres d'ouvrage qui pourraient adopter des programmes massifs et optimisés d'opérations.

Par ailleurs, cela pourrait induire une évolution des conceptions et des modes constructifs du

---

<sup>78</sup> Lors du Conseil national de la transition écologique en date du 22 mai 2023, la première Ministre a présenté les efforts que le bâtiment doit accomplir d'ici 2030, le secteur résidentiel représentant 64% des émissions directes. La stratégie nationale bas carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour conduire la politique d'atténuation du changement climatique en vue d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. L'orientation sectorielle Bâtiment comprend quatre orientations B1 à B4 ambitieux :

- Orientation B 1 : guider l'évolution du mix énergétique sur la phase d'usage des bâtiments existants et neufs vers une consommation énergétique totalement décarbonée,
- Orientation B 2 : inciter à une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel et tertiaire afin d'atteindre un niveau BBC équivalent en moyenne sur l'ensemble du parc,
- Orientation B 3 : accroître les niveaux de performance énergie et carbone sur les bâtiments neufs dans les futures réglementations environnementales,
- Orientation B 4 : viser une meilleure efficacité énergétique des équipements et une sobriété des usages.

<sup>79</sup> La mission n'a pas étudié dans ce cadre le cas de la transformation des bureaux en logement, qui ne représente qu'une infime part de marché.

<sup>80</sup> <https://www.pass-renovation.hautsdefrance.fr/coproprietes/>

logement collectif, pour une réponse plus performante en termes de conciliation des usages individuels et collectifs intégrant la complémentarité entre un socle d'accessibilité « lourde » et l'adaptation fine aux situations individuelles.

**Recommandation 7. Concevoir le logement de demain pour une adaptation à tous les usages à traiter équitablement avec les autres enjeux de la lutte contre l'effet de serre et de la résilience au changement climatique, ayant comme objectifs de diminuer les surcoûts individuels d'adaptation du logement supportés par les ménages (propriétaire comme locataire), et les coûts d'intervention publique à terme.**

## 3.2 Le logement à usage universel : une réponse globale à la hauteur des enjeux des politiques du logement

La solidarité avec une fraction de la population, certes minoritaire mais qui est pleinement légitime à revendiquer un droit au logement équivalent à celui du reste de la population, dans le cadre de l'ensemble des reconnaissances et engagements internationaux de prise en compte des droits humains, se combine aujourd'hui avec l'obligation d'anticiper sur les effets du vieillissement massif de la population dans les années à venir et nous impose de définir une ambition nouvelle en matière d'adaptation du logement.

Si nous voulons garantir ce droit à un logement habitable par tous, il est nécessaire, dans une démarche d'optimisation économique, d'investir un peu plus au moment de la construction pour réduire fortement les dépenses d'adaptation de demain et les rendre ainsi possible pour tous, grâce à des aides publiques à destination des personnes les moins favorisées qui resteront maîtrisées.

C'est là tout l'enjeu du logement à usage universel, que la mission propose de mettre en valeur en substitution au logement évolutif.

Ainsi, moyennant un socle de règles précisé et sérieusement renforcé, notamment pour ce qui concerne les balcons et les salles de bain et l'obligation de ménager dès l'origine une chambre permettant l'utilisation par une personne en fauteuil roulant, sans aménagements nécessaires (cf.3.2.1 ci-dessous), 100% des logements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur seraient « à usage universel ».

Parmi ceux-ci, un contingent de 20% minimum seraient adaptés dès la livraison à l'usage par une personne en fauteuil roulant sans aucune autre intervention nécessaire que les adaptations personnalisées pour un occupant donné (barres d'appui, sièges, paroi de douche, mobilier fixe, etc.).

### **3.2.1 Un socle de règles précisé et renforcé pour l'ensemble des logements (compléments pour les logements à usage universel)**

*Le socle de règles précisé et renforcé proposé par la mission comprend 13 mesures. Parmi celles-ci, la mission a considéré que les 10 mesures présentées en 2.7.1 étaient liées à la question posée par la lettre de commande sur les évolutions potentielles à apporter au concept de logement évolutif et pouvaient faire l'objet d'une mise en œuvre immédiate.*

*Les 3 mesures restantes sont relatives au concept de logement à usage universel, susceptible de se substituer à terme à celui de logement évolutif. Afin de conserver une vision globale de ce scénario recommandé par la mission, tout en évitant une répétition du contenu du 2.7.1, Les 13 mesures sont énumérées dans le présent chapitre, mais seules les 3 mesures complémentaires sont présentées en détail.*

## La salle de bains avec espace de manœuvre sans recouvrement (mesure 1)

Mesure présentée en 2.7.1

### En prévision du vieillissement, une « zone de douche accessible » de 90x90 cm pour tous les logements en R+1 et R+2 sans ascenseur (mesure 2)

L'exigence d'une « zone de douche accessible » de dimensions minimales 0.90 m par 1.20 m et de hauteur minimale de 1.80m, en cas de salle de bains unique équipée d'une baignoire, s'applique actuellement aux logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur.

Or, selon l'Anah, la transformation de baignoire en douche fait partie des interventions les plus fréquentes dans le cadre des travaux d'adaptation du programme « Habiter facile »<sup>81</sup>. Et la part d'immeubles de logements construits aujourd'hui en R+1 ou R+2, sans ascenseur, reste non négligeable<sup>82</sup>, notamment dans les villes petites et moyennes.

Etant donné l'enjeu majeur lié au vieillissement de la population et à l'objectif de maintien à domicile de la population âgée, la mission recommande d'étendre l'obligation à la totalité des logements neufs, qu'ils soient ou non desservis par ascenseur.

Pour mettre cette règle en cohérence avec l'impossibilité d'accéder en fauteuil roulant à ces logements non desservis par ascenseur, les dimensions de la zone pourraient se limiter à 90x90 (suffisant en l'absence de fauteuil) au lieu des 90x120 dimensionnés pour un accès possible à la douche en fauteuil.

### Une réservation obligatoire aux dimensions du receveur pour pouvoir l'installer ultérieurement sans atteinte ni à la dalle ni à la chape éventuelle (mesure 3)

Mesure présentée en 2.7.1

### L'évacuation d'eau encastrée dans la chape et/ou la dalle dès la construction (mesure 4)

Mesure présentée en 2.7.1

### Les balcons, loggias et terrasses vraiment accessibles (mesure 5)

Mesure présentée en 2.7.1

### Une chambre accessible pour le logement à usage universel permettant des usages diversifiés dans tous les logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur (mesures 6 et 7)

En l'état actuel de la réglementation, au moins une chambre dans chaque logement accessible (20% des logements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur) doit présenter des caractéristiques dimensionnelles compatibles avec l'utilisation par une personne en fauteuil

---

<sup>81</sup> <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/bien-vieillir-chez-vous-avec-habiter-facile/>

<sup>82</sup> La mission n'a pu accéder à des données suffisamment fiables et précises sur la hauteur (nombre d'étages) des constructions neuves pour pouvoir quantifier avec objectivité cette affirmation, qui reste basée sur l'observation individuelle de ses membres.

roulant<sup>83</sup>.

Cela implique que cette chambre, constitutive de l'unité de vie, ait une surface d'au moins 11,5 à 12,5 m<sup>2</sup>, selon les configurations courantes.

Cette exigence n'étant pas particulièrement démesurée, la mission propose de généraliser l'obligation à l'ensemble des logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur, dans l'esprit du logement à usage universel. Cela permettrait de limiter les modifications de cloisons pour au moins une chambre en cas d'utilisation par une personne en fauteuil roulant ou suivant l'évolution du ménage et de son projet de vie, avec la possibilité de diversifier les usages dans la chambre (installation de deux lits simples, aménagement d'un coin travail pour les enfants, adolescents et étudiants, comme pour les travailleurs à domicile, etc.). (*Mesure 6*)

Au demeurant, la Mission relève que la règle a été assouplie « *Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale* », c'est-à-dire d'un studio : « *le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi.* » Ceci exclut de fait le cas de deux personnes handicapées vivant ensemble dans un studio. En outre, dans le contexte d'évolution démographique à venir et de l'objectif majeur de favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes, il paraît judicieux de permettre une entrée et une sortie possibles des deux côtés du lit sans obliger l'un des occupants à se mettre debout sur le matelas.

La mission recommande donc de supprimer cet assouplissement. (*Mesure 7*).

Pour être complet sur la chambre adaptée à l'usage par une personne en fauteuil roulant, la mission relève que, compte tenu de l'accroissement de la taille des Français, les matelas de longueur 200 cm sont désormais considérés comme une taille standard par les fabricants, leur vente ayant aujourd'hui dépassé celle des matelas de longueur 190 cm. La réglementation devrait s'adapter et considérer les espaces d'usage et de circulation autour d'un matelas de longueur 200 cm.

## Des cloisons et des gaines techniques facilitant les évolutions futures (mesures 8, 9 et 10)

Mesures présentées en 2.7.1

## Une définition plus restrictive des travaux simples (mesures 11, 12 et 13)

Mesures présentées en 2.7.1

### Récapitulation des 13 mesures réglementaires recommandées par la mission, dont 10 présentées en 2.7.1 pourraient relever d'actions immédiates (ci-dessous en italiques)

*Mesure 1 : Suppression de la superposition de l'aire de manœuvre avec la zone de douche*

**Mesure 2** : Dans les logements situés en étage sans ascenseur (R+1 et R+2) : Possibilité d'aménagement ultérieur d'une zone de douche accessible 90x90

---

<sup>83</sup> Article 13, II, 1° de l'arrêté du 24 décembre 2015 :

« Une chambre au moins doit offrir, en dehors de l'emprise d'un lit de dimensions minimales 0,90 m x 1,90 m pour les logements conçus pour n'accueillir qu'une personne et de 1,40 m x 1,90 m sinon :

- un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 ;

- un passage d'au moins 0,90 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 1,20 m sur le petit côté libre du lit, ou un passage d'au moins 1,20 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 0,90 m sur le petit côté libre du lit.

Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale, le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi. »

*Mesure 3 : Obligation explicite d'une réservation pour encastrement du receveur de douche*

*Mesure 4 : Obligation explicite d'une évacuation d'eau encastrée fonctionnelle dès la livraison*

*Mesure 5 : Suppression de la tolérance de ressaut de 15, 20 ou 25 cm pour les balcons et terrasses*

**Mesure 6** : Obligation d'une chambre adaptée à l'usage par une PFR dans tous les logements en rdc ou desservis par ascenseur

**Mesure 7** : Passage de 0,90 m des deux côtés du lit, même en studio

*Mesure 8 : Pose des cloisons sur le revêtement de sol et non sur le plancher nu*

*Mesure 9 : Obligation de cloisons renforcées dans les pièces humides*

*Mesure 10 : Equipement des gaines techniques, tableau et réseau électriques pour faciliter les adaptations*

*Mesure 11 : Définition des travaux simples excluant l'intervention sur les chapes, outre les éléments de structure et le gros œuvre*

*Mesure 12 : Limitation précise des travaux simples pour l'installation d'une douche à la place d'une baignoire*

*Mesure 13 : Définition des travaux simples étendue à la réversibilité des TMA*

**Recommandation 8. Intégrer dans le corpus réglementaire (article R 162-4 du CCH et arrêté du 24 décembre 2015) des mesures renforcées pour un logement à usage universel (salle d'eau et chambre), complémentaires des 10 mesures à effet immédiat décrites dans la recommandation 1.**

Les projets de modification des textes correspondant à l'adoption de ces 13 mesures sont exposés dans l'annexe 7.

Nota : La mesure 2 ne concerne que les logements situés en R+1 et R+2 des immeubles non desservis par ascenseur. Les mesures 6 et 7 concernent tous les logements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur. Elles induisent des surfaces complémentaires inférieures à 2 m<sup>2</sup> qui peuvent être optimisées à 1 m<sup>2</sup> avec une conception adaptée. Comme indiqué en 2.7.1, les 10 autres mesures n'ont aucune incidence économique dès lors qu'elles sont prévues dès la conception ou lors de l'ordonnancement du chantier.

### **3.2.2 Une nécessaire clarification des terminologies**

Le bilan présenté en partie 2 du rapport conduit la mission à constater que la notion de logement évolutif n'a pas été appropriée par les professionnels et les collectivités territoriales et continue à faire l'objet d'une opposition de la part du monde associatif.

Par ailleurs, le logement accessible fait l'objet d'un cumul de dispositions législatives et réglementaires induisant une complexité intrinsèque qui génère des traductions opérationnelles propres à chaque acteur.

La mission propose de modifier et de clarifier la définition du logement accessible, qui s'arrêterait à la porte d'entrée au logement. Cela est cohérent avec les textes en vigueur, législatifs et réglementaires, qui prévoient une obligation d'accessibilité au rez-de-chaussée et aux étages desservis par un ascenseur. Il n'y aurait plus d'ambiguïté, l'utilisation du terme logement accessible ne concernerait plus les dispositions internes au logement.

La mission propose de définir le logement accessible comme suit, venant compléter l'article L111-1 du CCH : « le logement est dit accessible quand l'accessibilité du logement respecte la garantie universelle d'une absence de rupture de la chaîne de déplacements des espaces urbains (y

compris services, commerces, transports en commun), des espaces extérieurs, des accès à l'immeuble bâti, des parties communes jusqu'à la porte d'entrée principale du logement ».

Pour le logement proprement dit, ses caractéristiques intrinsèques, ses potentiels d'adaptation à toutes les formes de handicap ou de perte d'autonomie, le logement serait appelé adaptable, avec un niveau d'exigence très supérieur au logement évolutif dans sa définition actuelle, en adoptant les caractéristiques minimales supplémentaires proposées à court terme en 2.7 et à moyen terme en 3.2.1 (mesures 1 à 13). Le logement adaptable se substituerait en termes législatifs et réglementaires au logement évolutif.

Dans les programmes de logements collectifs, en neuf ou en réhabilitation lourde, l'ensemble des logements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur seraient adaptables. Et 20% au moins de ces logements seraient dès la construction entièrement adaptés pour l'utilisation par une personne en fauteuil roulant (PFR), avec notamment l'obligation d'une douche sans ressaut sans devoir recourir à des travaux ou aménagements (hors pose d'équipements adaptés à la personne), même simples. Pour ces 20% de logements adaptés, les TMA ne pourraient porter atteinte aux caractéristiques dimensionnelles permettant la circulation d'un fauteuil roulant. En revanche, le choix de l'équipement sanitaire entre douche et baignoire resterait à la main de l'acquéreur, moyennant l'assurance d'une réversibilité simple.

La mission préconise de retenir la formulation « logement adaptable » jusqu'à la généralisation effective du terme « logement à usage universel », afin de clarifier sans tarder la communication tant vis-à-vis des particuliers que des acteurs institutionnels en charge des personnes relevant d'un handicap ou des personnes âgées.

La mission pressent que la concertation auprès des professionnels de l'acte de construire comme des acteurs institutionnels pourra être longue. Gérer la transition en parlant du logement « adaptable » pour aller vers le logement « à usage universel » permet une phase de maturation.

Les impacts financiers à court terme de cette notion peuvent alourdir légèrement le coût de la construction mais pourraient s'avérer neutres une fois atteinte la systématisation escomptée, permettant une optimisation des coûts et une commercialisation plus facile, étant donnée la baisse des coûts des TMA et des travaux simples ultérieurs. La mission rappelle que cela n'a pas forcément de traduction directe sur le prix de vente du logement.

Le maintien de 20% de logements adaptés à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant n'induit pas de surcoût significatif au regard de l'obligation à ce jour de 20% de logements accessibles. La mission propose de reprendre la recommandation 2 sur les TMA en la calquant pour les logements adaptés.

Les avantages pour les politiques du logement à moyen terme pour la puissance publique (État et collectivités territoriales) sont une meilleure inclusion par le logement de toutes les formes de handicap et d'adaptation du logement au vieillissement, une simplification des dispositifs d'accompagnement et d'ingénierie et les gains financiers d'un moindre niveau d'intervention, tant en subventions d'investissement qu'en programme de résidences spécifiques grâce à un maintien à domicile plus important.

Recommandation 9. **Substituer au concept de logement évolutif de la loi Elan celui de logement à usage universel (ou logement adaptable), intégrant les dispositions constructives renforcées des recommandations n°1 et n°8.**

**Substituer au concept de logement accessible celui de logement adapté. Parmi les logements à usage universel, maintenir un minimum de 20% de logements entièrement adaptés dès la construction, à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant.**

**Réserver la notion de logement accessible à l'accessibilité depuis l'extérieur jusqu'à la porte d'entrée principale du logement.**

**Intégrer dans le corpus réglementaire la disposition suivante relative aux TMA : « ne pas nécessiter une intervention ultérieure sur les cloisons des circulations intérieures des logements adaptés ».**

### 3.3 Actions et dispositifs pour faciliter la transition

#### 3.3.1 Mettre en place une animation technique nationale

Le retard pris depuis 2005, malgré de premières impulsions de travail partagé qui n'ont pas abouti (recensement local des offres de logements par les CCA, identifications précises dans le parc social) appelle « un changement radical de méthode », demandé par le Président de la République lors de la CNH d'avril 2023<sup>84</sup>. Pour la mission, il doit s'agir d'une stratégie d'ensemble inter-partenaires, sous l'impulsion de l'Etat.

Pour capitaliser les avancées qualitatives de plusieurs collectivités et soutenir celles qui sont moins avancées, l'Etat devrait étendre au logement des personnes en situation de handicap les modalités de travail qui existent pour d'autres volets des politiques de l'habitat, par exemple en matière de lutte contre la vacance de logement.

Une animation nationale, qui pourrait être une émanation du Conseil national de l'habitat comme ce fut préconisé en 2015 au terme du mandat de l'Observatoire interministériel pour l'accessibilité et la conception universelle (OBIAÇU), aurait pour premier objectif la finalisation d'un référentiel technique, par type de handicap et en premier lieu pour les personnes en fauteuil roulant.

Sur cette base, une plateforme d'ingénierie pourrait apporter un appui technique de proximité aux collectivités, qui reposerait d'une part sur une solution numérique similaire à celle de « zéro

---

<sup>84</sup> <https://www.elysee.fr/emmanuel-macron/2023/04/26/conference-nationale-du-handicap-1> - dossier de presse.

« Troisième grand chantier, celui de l'accessibilité. Alors, ce chantier, c'est loin d'être une découverte, ça fait 20 ans qu'on prend des engagements et c'est celui qui, je dois le dire, et je le sais ô combien, empêche tant et tant vos vies : l'accès à un logement, l'accès parfois à un emploi et au fond, aux droits les plus fondamentaux. Alors, plusieurs choses ont été faites durant ces dernières années et je veux ici les rappeler. [...] Mais le problème de l'accessibilité, c'est que **c'est un enjeu à mille acteurs**, l'Etat bien sûr, mais aussi toutes les collectivités territoriales, les entreprises privées. On voit bien **qu'on doit essayer collectivement de changer radicalement de méthode...**

... En ce qui concerne les logements, [...] le répertoire national du parc social sera enrichi pour mieux identifier les logements sociaux accessibles, et au sein du parc privé un label spécifique sera créé. Sur tous ces sujets [...] nous devons aussi mettre l'innovation au service de parcours, si je puis dire, sans rupture ... ».

logement vacant »<sup>85</sup>, pour partager les données relatives aux logements recensés à l'aide du référentiel, d'autre part sur une plateforme d'échanges collaborative qui permet l'animation entre acteurs. Cette plateforme devrait aborder également le champ des aides techniques à domicile, qui seront d'autant moins onéreuses que le logement sera parfaitement adapté.

Ainsi éclairées, les collectivités et acteurs locaux pourront, après avoir établi un état des lieux des besoins, opter pour le type d'action le plus approprié à leur territoire :

- Créer une étiquette accessibilité sur le modèle de l'étiquette énergie, comme cela se pratique en Alsace de longue date ou plus récemment au sein de la métropole du Grand Lyon : pour une communication simple, comme pour le DPE les logements seraient identifiés par une étiquette de couleur allant du vert au rouge, du plus adapté au moins adapté.

- Traduction par un label qualité, national ou local, qui s'adosserait au référentiel sur le logement à usage universel. Ce label pourrait être autonome ou constituer un module additionnel du référentiel de certification NF Habitat développé par l'association Qualitel.

La CNH d'avril 2023 prévoit la création d'un label spécifique relatif à l'accessibilité des logements du parc privé, apposé de manière volontaire par les professionnels de l'immobilier afin de permettre aux acheteurs comme aux locataires de repérer le niveau d'accessibilité des logements. Pour le premier temps de mise en œuvre, la mission souscrit à la démarche basée sur le volontariat des professionnels de l'immobilier promue par la CNH, mais invite à ne pas s'en tenir à de l'auto-déclaration. Les acteurs pourraient utilement prendre appui sur divers labels qui ont déjà cours, tel que Cap'Autonomie, issu d'Habitat Senior Services (HSS) de Delphis pour le parc public, ou Haute Sécurité Santé, HS2, délivré par Apave à des maîtres d'ouvrage publics et privés, ou encore Adalogis de SOLiHA. Une évaluation de la pratique d'affichage de ce label à établir pour la prochaine CNH, fin 2026, pourrait permettre de rendre ce label obligatoire par la suite.

Cette animation nationale pour les acteurs, dont les moyens devront être calibrés à proportion des enjeux, de la diversité des aspects à traiter et du retard à combler depuis 2005 ne devra pas dispenser de concevoir des AMO pour les ménages bénéficiaires (cf. 2.5.4 ci-dessus). En outre, si la mobilisation des élus locaux est un levier déterminant, elle doit être relayée par une volonté prescriptrice des financeurs afin de conditionner le montage économique d'une opération au recensement exhaustif de l'offre créée.

Par ailleurs, très en amont des projets immobiliers, les services aménagement des collectivités devraient être invités à mettre en relation les maîtres d'ouvrage, y compris promoteurs, afin de dépasser la seule approche des vérifications par les bureaux de contrôle. Pour intégrer des conceptions qui répondent à une facilité d'usage, souvent de bon sens, les maîtres d'ouvrage n'attendent que d'être « éclairés ».

---

<sup>85</sup> Développée dans le cadre de la Fabrique Numérique de l'Ecologie (<https://www.ecologie.gouv.fr/fabrique-numerique-lincubateur-services-numeriques-du-pole-ministeriel>) la solution "Zéro Logement Vacant", aide les collectivités à repérer et caractériser les logements vacants. Elle repose sur la base de données LOVAC développée par le Cerema, qui permet de distinguer, de chiffrer et de géolocaliser la vacance de logement sur un territoire (<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>)

**Recommandation 10. Dans un cadre métropolitain et ultra-marin, mettre en place une animation technique nationale à même de définir :**

- un référentiel du logement à usage universel en habitat collectif (de la conception à l'adéquation de l'usage du logement), susceptible d'être intégré dans un futur référentiel sur la qualité d'usage du logement et/ou au référentiel de certification NF Habitat développé par l'association Qualitel,**
- une action nationale en faveur des labels et étiquettes découlant de ce référentiel et caractérisant le niveau d'adaptation et d'adaptabilité du logement, en cohérence avec les initiatives développées par les collectivités territoriales. Fin 2025, évaluer la mise en place des labels volontaires par les professionnels de l'immobilier.**
- un corpus homogène des missions d'ingénierie auprès des particuliers, à l'instar des futures missions AMO pour Ma Prime Adapt' de l'Anah.**

### **3.4 Accentuer la connaissance de l'offre, promouvoir l'appariement avec la demande**

*Le suivi et l'optimisation des crédits publics mobilisés pour l'adaptation des logements du parc public comme du parc privé nécessitent un recensement beaucoup plus systématique que ce qui se pratique aujourd'hui.*

*La CNH d'avril 2023 a donné deux orientations, dont il est nécessaire que la mise en œuvre soit rapide, afin de mieux repérer les logements adaptés existants ou livrés dans le neuf ainsi que ceux qui, en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, sont évolutifs ou, si les préconisations de la mission sont retenues, à usage universel.*

#### **3.4.1 Des actions nationales de connaissance de l'offre de logements adaptés**

La CNH s'est engagée pour un référencement plus précis des logements du parc public, par des améliorations du RPLS qui sera enrichi afin de mieux identifier les logements sociaux adaptés.

Le travail d'élaboration d'un référentiel national d'adaptabilité par forme de handicap incombe aux administrations centrales, DMA et DHUP au sein du MTECT, qui pourraient très utilement associer la DGCS (ministère des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes handicapées), en lien actif avec l'USH. Le robuste référentiel D3A utilisé en Alsace (cf. point 2.6.2 ci-dessus) serait une efficace référence.

La mission ne méconnaît pas la charge qui pèsera ensuite sur chaque bailleur social pour répertorier l'ensemble de ses logements et préconise, afin de les soutenir, que les dépenses relatives aux opérations de recensement puis de référencement des logements compris dans des bâtiments de plus de quinze ans puissent bénéficier du dégrèvement de TFPB prévu à l'article 1391 C du CGI. Il en résulterait certes une perte financière pour les collectivités territoriales, les exonérations de fiscalité locale n'étant que très partiellement compensées par l'État. Mais ces collectivités n'ont pas mobilisé jusqu'à présent les ressources qui auraient dû l'être pour répondre à l'obligation de recensement qui leur incombe depuis la loi de 2005 (article L. 2143-3 du CGCT, cf. 3.4.2 ci-dessous), que la mission ne souhaite pas laisser lettre morte.

Pour le parc privé, la Mission préconise que de la même façon, mais avec un dispositif à créer, les logements qui bénéficieront d'une aide de MPA fassent l'objet d'un recensement systématique, en distinguant les logements aidés au titre de la perte d'autonomie de ceux adaptés pour des personnes en situation de handicap. Le champ de MPA, dispositif ouvert sous conditions de

ressources des bénéficiaires, ne sera pas, de ce fait, exhaustif mais s'en approchera d'autant plus que l'arbitrage espéré en PLF 2024 sera favorable à une extension de l'aide aux ménages à revenus intermédiaires<sup>86</sup>, comme cela existe depuis 2021 pour MaPrimeRenov' (MPR).

Pour soutenir une meilleure connaissance du parc public comme privé, quelques pistes mériteraient d'être explorées :

- Utiliser une part du produit des astreintes DALO pour le financement des diagnostics nécessaires pour l'établissement de la non-conformité des logements, tel que préconisé par le HCLPD dans son rapport du 22/09/2022 pour la mise en œuvre du nouveau critère de reconnaissance au titre du DALO « logé dans un logement inadapté à son handicap ». Les informations recueillies, sur la base du référentiel national sus-évoqué, pourraient figurer dans l'infocentre « ComDalo » puis, par une interface à initier pour le parc public, enrichir le RPLS.

- La CNH d'avril 2023 a prévu la distribution d'une enveloppe de 1,5 Md€ par les préfets pour la mise en accessibilité des ERP. Cette enveloppe pourrait également servir à aider l'élaboration de dispositifs locaux de recensement des logements à usage universel et adaptés.

- Inclure l'accélération du recensement dans les dépenses éligibles au dégrèvement de la taxe foncière des propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux en fixant un objectif de deux ans, y compris en obtenant une tenue complète du RPLS,

Par ailleurs, pour les logements neufs ou à l'occasion de la réalisation de travaux d'adaptation d'un logement existant pour le rendre à usage universel ou l'adapter à un handicap spécifique, le détail du référencement pourrait également être répertorié dans le Carnet d'information du logement (CIL) que les constructeurs ont l'obligation d'établir depuis le 1er janvier 2023. Une modification législative (articles L.126-35-2 et suivants du CCH) serait nécessaire pour étendre le contenu du CIL aux logements à usage universel et logements adaptés.

**Recommandation 11. Organiser la connaissance de l'offre de logements adaptés.**

**Pour cela :**

- **Structurer la connaissance de l'offre de logements qui bénéficient de crédits publics, par un enrichissement du RPLS et la création d'un dispositif de suivi des logements subventionnés par Ma Prime Adapt'.**

- **Après élaboration d'un référentiel national, soutenir financièrement le recensement qui incombera aux maitres d'ouvrage (dispositifs fiscaux ou enveloppes dédiées).**

- **Ajouter au Carnet d'information du logement une caractérisation du niveau d'adaptation du logement au handicap ou sa qualification de logement à usage universel.**

- **Dans le cadre du futur protocole Etat/ USH, inscrire le recensement accéléré des logements de tous types dans un objectif de deux ans en l'incorporant dans le carnet d'information du logement et consolidant la base RPLS avec une possibilité d'inscrire temporairement son coût au titre des dépenses éligibles au dégrèvement de TFPB.**

---

<sup>86</sup> Plafonds de ressources au 1er janvier 2023 : en IDF, 1 pers. seule : 38 184€ ; en province, 1 pers. seule : 29 148€ ; [Circulaire du 9 décembre 2022](#)

### 3.4.2 Conforter les initiatives locales de mise en relation offre/demande

Au titre de l'article L2143-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)<sup>87</sup>, la commission communale, intercommunale ou métropolitaine d'accessibilité (CCA/CIA/CMA) « organise également un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées et aux personnes âgées. ». Sur ce sujet, la mission a fait part des initiatives encore isolées dans les métropoles (cf. 2.6.2). Pourtant, l'importance de ce recensement de l'offre est reconnue par tous.

La mission s'oriente sur un rappel des obligations de ces commissions par le gouvernement accompagné d'outils d'aides techniques à ce recensement, de démarches expérimentales et une mise en réseau structurée pour les partages d'expérience. Un partenariat de l'Etat avec France Urbaine, dont la volonté proactive a été soulignée au 2.6, pourrait impulser une nouvelle dynamique politique.

A contrario, la Mission note l'implication forte des Commissions CIA/CMA<sup>88</sup> avec l'appui des directions techniques en transversalité sur l'élaboration, ou lors de consultations, des référentiels techniques en faveur des caractéristiques intrinsèques des programmes gradués de logements adaptés que cela soit pour les personnes en situation de handicap ou pour les personnes en perte d'autonomie. Ces éléments fondent les actions des métropoles et/ou des bailleurs sociaux comme appui de la conception à l'usage adapté au futur occupant.

Ces commissions constituent un lieu d'échanges fondateur de l'émergence d'un « écosystème » multipartenarial sur toutes les questions d'accessibilité, dont les conditions d'usage du logement pour tous.

Sur ce socle uniforme d'une connaissance de l'offre, d'égal niveau qualitatif grâce à un dispositif national, les méthodes d'appariement avec la demande seront d'autant plus efficaces qu'elles s'adapteront aux réalités des territoires. De nombreux PLH et PLUiH déclinent déjà des axes d'action étayés par des observations objectives, qui associent les divers acteurs dont les associations de personnes en situation de handicap et qui, pour le parc social, vont bénéficier à compter de janvier 2024 du dispositif de la cotation de la demande.

---

<sup>87</sup> Extraits L 2143-3 du CGCT « Dans les communes de 5 000 habitants et plus, il est créé une commission communale pour l'accessibilité composée notamment des représentants de la commune, d'associations ou organismes représentant les personnes handicapées pour tous les types de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, d'associations ou organismes représentant les personnes âgées, de représentants des acteurs économiques ainsi que de représentants d'autres usagers de la ville.

Cette commission dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports. Elle établit un rapport annuel présenté en conseil municipal et fait toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant.

[...]

Cette commission organise également un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées et aux personnes âgées.

La création d'une commission intercommunale pour l'accessibilité est obligatoire pour les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de transports ou d'aménagement de l'espace, dès lors qu'ils regroupent 5 000 habitants et plus. Elle est alors présidée par le président de cet établissement. ... »

<sup>88</sup> Grand Lyon – Référentiel métropolitain en faveur des logements adaptés (version de travail d'avril 2023 communiqué pour information à la mission)

Nantes métropole – Conseil Métropolitain de l'accessibilité universelle : rapport d'activités 2020 - <https://dialoguecitoyen.metropole.nantes.fr/pages/le-conseil-metropolitain-pour-laccessibilite-universelle-cmau> - travaux en 2022 sur la définition d'un référentiel commun et partagé de la métropole et les bailleurs sociaux sur cinq niveaux de codification des logements adaptés

Métropole Européenne de Lille : la démarche Construction Haute qualité d'usage de Villeneuve d'Ascq - <https://www.villeneuveascq.fr/la-demarche-hqu-haute-qualite-dusage>, ou le cahier des charges « PMR » de Lille métropole habitat

### **3.4.3 Le niveau local, maille vertueuse pour un écosystème opérationnel performant en faveur du logement à usage universel**

La mission rappelle la diversité des politiques du logement et de l'habitat, politiques conduites par les collectivités territoriales dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) ou des plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH).

Au travers des entretiens auprès des collectivités, la mission constate l'émergence d'écosystèmes réunissant tous les acteurs : les bailleurs sociaux, les promoteurs, les associations, les bureaux d'études et architectes, pour le développement de l'adaptation du logement en réponse à la demande gérée au travers du SNE ou recensée par les CCAS, les MDPH jusqu'à la définition de programmes de résidences spécifiques, de l'EHPAD au logement inclusif.

Des accords territoriaux bilatéraux ou des référentiels techniques cadre sont élaborés en réponse aux caractéristiques de la satisfaction de la demande de logement adapté PFR/ PMR ou en prévision du vieillissement de la population, liées au contexte local.

La mission n'a pu déterminer le bien fondé du taux de 20% de logements accessibles, que la mission propose de maintenir en le requalifiant en un taux de 20% de logements adaptés dès la construction à l'usage par une personne en fauteuil roulant, parmi les 100% de logements à usage universel.

Le portrait social 2021<sup>89</sup> de l'Insee reflète les démographies différenciées des territoires des parts des 25 à 64 ans et la part des 65 ans ou plus en 2018. Le maintien d'un taux uniforme national de 20% peut se révéler inférieur aux besoins projetés des adaptations de logement.

Au regard de la maturité des politiques du logement conduites par les collectivités, pour certaines depuis plus de 20 ans, la mission plaide pour que le PLH ou le PLUiH puisse moduler à la hausse le taux de logements adaptés à l'usage par une personne en fauteuil roulant au sein des logements à usage universel pour le neuf et les réhabilitations lourdes, et fixe obligatoirement des objectifs de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans le parc existant.

L'intérêt est d'apporter une réponse locale à des priorités territorialisées, modulable et, le cas échéant, réversible au moyen d'une révision ou élaboration du PLH ou PLUiH. Cette modulation donnerait de la visibilité à tous les acteurs de l'écosystème territorial.

Les articles L 302-1 et R 302-1 à R 302-1-5 du CCH seront à compléter.

Étant donné le foisonnement actuel des aides financières (cf. chapitre 2.4), et la préconisation de reconnaître une seule catégorie de logement à usage universel, la mise en place de systèmes plus robustes d'accompagnement et d'aides financières ciblées pour l'adaptation des logements existants devrait s'en trouver simplifiée et entraîner à terme une baisse des niveaux d'intervention financière.

Enfin, au vu des bonnes pratiques de coopération développées par certaines collectivités avec les maîtres d'ouvrages de logements (notamment la métropole du Grand Lyon), il serait utile d'inciter, par tous moyens, à la généralisation de relations partenariales permettant d'inclure les dispositions spécifiques en faveur des logements adaptés aux personnes handicapées et aux personnes âgées dans les programmes des bâtiments d'habitation collectifs. Cette coopération pourrait être assurée dans le cadre des commissions d'accessibilité (CCA, CIA, CMA) instaurées par la loi de 2005.

---

<sup>89</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5426913?sommaire=5435421>

Recommandation 12. ***Laisser la possibilité aux PLH ou PLUiH de moduler à la hausse le taux de logements adaptés à l'usage par une personne en fauteuil roulant en réponse aux besoins à la demande et aux projections démographiques locales.***

***Réaffirmer les fonctions des commissions d'accessibilité (CCA/ CIA/ CMA) sur le recensement de l'offre de logements avec des outils d'appui et impulser une nouvelle dynamique partenariale avec France Urbaine.***

## Conclusion

Afin de pouvoir analyser les effets d'une disposition précise instaurant le « logement évolutif » dans le cadre de l'article 64 de la loi Elan, la Mission n'avait pas d'autre choix que de considérer le dispositif global permettant aux personnes handicapées d'accéder à un nouveau logement adapté à leur handicap ou d'adapter leur logement existant. L'évolutivité réelle du logement est en effet très dépendante de la simplicité des travaux à effectuer et de la modestie de leur coût ainsi que du montant des aides publiques nécessaires pour diminuer le reste-à-charge.

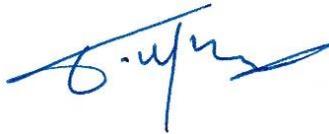
La Mission s'est donc intéressée à cet environnement global dans lequel s'insère le nouveau logement évolutif. Celui-ci devient de fait, dès le lendemain de sa livraison, un logement existant, susceptible d'être adapté et dont la particularité est d'avoir été conçu dans cet objectif. Mais la mission, à travers le « logement évolutif » – environ 100 000 unités construites annuellement – a seulement effleuré la question de l'adaptation du parc existant, vaste ensemble hétérogène de plus de 30 millions de logements. Etant donné l'énorme enjeu du maintien à domicile dans le contexte du vieillissement rapide de la population, cette question mériterait sans aucun doute de faire l'objet d'une prochaine mission de l'IGEDD, conjointement avec d'autres inspections, destinée à tracer les axes d'une politique ambitieuse du « vieillir à domicile ».

**Igor KISSELEFF**



**Inspecteur général de  
l'environnement et du  
développement durable**

**François LEFORT**



**Inspecteur général de  
l'environnement et du  
développement durable**

**Claire LEPLAT**



**Inspectrice de  
l'administration du  
développement durable**

# Annexes

# 1 - Lettre de mission



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*Goussier Arelise*  
*Re 22 NOV. 2022*

Paris, le 16 NOV. 2022

Le ministre de la transition écologique et de la  
cohésion des territoires

Le ministre délégué chargé de la ville et du logement  
à

Monsieur le chef du service de l'inspection générale  
de l'environnement et du développement durable

**Objet :** rapport d'évaluation de la disposition de la loi ELAN relative aux logements évolutifs

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié les obligations des constructeurs de bâtiments d'habitation collectifs par rapport à l'accessibilité des logements. Pour les opérations dont le permis de construire a été déposé à partir du 1er novembre 2019, seuls 20% des logements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur ont l'obligation d'être accessibles, les autres devant être évolutifs<sup>1</sup>.

Un décret d'application de cette disposition législative a été pris en 2019. Il s'agit du décret n° 2019-305 du 11 avril 2019, qui modifie le R. 162-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et rend obligatoire l'installation d'un ascenseur dans les parties de bâtiment d'habitation comportant plus de deux étages de logement (R+3) et non plus trois (R+4). Ce décret précise également, en modifiant le R. 162-10 du CCH, les obligations des logements évolutifs. Les aménagements et les équipements du séjour et du cabinet d'aisances sont accessibles. Les pièces de l'unité de vie (cuisine, chambre, séjour, cabinet d'aisance et salle d'eau) doivent pouvoir être rendues accessibles par des travaux simples.

Le délai entre le dépôt de la demande de permis d'un immeuble d'habitation collectif et la livraison du bâtiment étant d'environ de deux années, les premiers logements évolutifs ont vraisemblablement été livrés entre fin 2021 et début 2022. Toutefois, des retards de livraison sont à craindre suite aux différents confinements et à la pénurie de certains matériaux de construction.

Afin de suivre l'application de cette disposition de la loi et d'en analyser les impacts, le IV de l'article 64 de la loi ELAN, tel que modifié par l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, dispose que « dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'application des mesures prévues au 1° de l'article L. 162-1 du code de la construction et de l'habitation<sup>2</sup> ».

<sup>1</sup> Définition du logement évolutif au 13° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation :  
*Logement évolutif : un logement auquel une personne en situation de handicap peut accéder, où elle peut se rendre dans le séjour et le cabinet d'aisance et dont l'accessibilité des pièces composant l'unité de vie, pour l'application des dispositions du titre VI, est réalisable ultérieurement par des travaux simples.*

<sup>2</sup> Le 1° du L. 162-1 du CCH dispose :  
« [Les dispositions relatives à l'accessibilité que doivent respecter les bâtiments nouveaux ou parties de bâtiment nouvelles lors de leur construction sont particulières à chacun des types de bâtiments relevant de l'article L. 161-1. Ces dispositions précisent notamment :]

<sup>3</sup> Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs, en fonction de leurs caractéristiques, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs. »

Le gouvernement doit donc avant le 23 novembre 2023 remettre un rapport sur l'application des mesures de la loi relative aux logements évolutifs.

Nous souhaitons vous confier la mission de rédaction de ce rapport, que vous voudrez bien nous remettre d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le travail nécessaire à la production du rapport pourrait s'articuler autour de 3 phases se déroulant de l'automne 2022 à juillet 2023 :

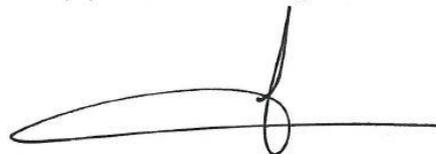
1. Une première phase d'évaluation des données disponibles ;
2. Une deuxième phase portant sur le respect de la loi et du décret au moment de la construction. Il serait souhaitable de connaître le nombre ou la part de logements évolutifs construits par rapport au total des logements et des logements accessibles en indiquant les critères de variation des données. Il est également important de connaître l'incidence des travaux modificatifs acquéreurs (TMA) sur ces données.
3. Dans une troisième phase, sur la base des informations auxquelles la mission aura pu avoir accès, avec l'aide le cas échéant des services de la DGALN, il conviendra d'évaluer le devenir des logements évolutifs (Comment s'est passée la mise en accessibilité des logements évolutifs ? Cela a-t-il été possible avec des travaux simples ? Dans quelles conditions ?) et les évolutions éventuelles à apporter à ce concept.

Pour réaliser cette mission, vous pourrez prendre contact avec les interlocuteurs qui vous semblent pertinents, notamment des maîtres d'ouvrage, des constructeurs, les diverses fédérations professionnelles représentatives du secteur du bâtiment, ainsi que les services de l'Etat au niveau déconcentré.

Vous pourrez vous appuyer en tant que de besoin sur les équipes de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.



Christophe BECHU



Olivier KLEIN

## 2 - Liste des personnes rencontrées

### Administrations centrales

DGALN/DHUP/QC	Antoine CARON	Sous-directeur de la qualité de la construction
	Céline BONHOMME	Adjointe au sous-directeur
	Hélène BERTIC	Adjointe au chef du bureau de la qualité technique et de la réglementation technique de la construction- DHUP/QC1
DGALN/DHUP/PH	Simon BEMER	Chef de projet accessibilité du cadre bâti et confort d'usage - DHUP/QC1
	Laurent BRESSON	Sous-directeur des politiques de l'habitat
	Manon HURÉ	Adjointe au sous-directeur des politiques de l'habitat chargée de 'Ma Prim' Adapt'
DGALN/DHUP/LO	Luc-André JAXEL TRUER	Sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes de logement social
	Damien METIVIER	Adjoint au chef de bureau de la réglementation des attributions des logements sociaux et suivi du DALO - DHUP/LO5
MTECT/DMA	Carole GUECHI,	Déléguée ministérielle à l'Accessibilité, Haut fonctionnaire au handicap et à l'inclusion
	Julia ZUCKER	Chargée de mission
Comité interministériel du handicap (CIH)	Céline POULET	Secrétaire générale du CIH
Secrétariat général du CIH	Sophie RATTAIRE	Coordonnatrice interministérielle à l'accessibilité universelle
CGDD/SDES	Jean-Bernard SALOMOND	Chef de la division logement social au sein du Bureau des statistiques de l'offre du logement et locaux
	Delphine TAILLEUR	Chargée d'enquêtes et d'études
CGDD/SDES	Guillaume RATEAU	Chef du Bureau des enquêtes et synthèses sur le logement et la construction

	François BOUTON	Chargé d'études statistiques sur les conditions de logement
INSEE	Pierre LAMARCHE	Responsable de la division logement

### Services techniques et Agences de l'État / GIP

Agence Qualité Construction (AQC)	Philippe ESTINGOY	Directeur général
ANAH	Valérie MANCRET-TAYLOR	Directrice de l'Agence
	Jessica BROUARD-MASSON	Directrice expertise et politiques publiques
ANIL	Louise FAURE	Chargée du projet MaPrimeAdapt' (MPA)
	Roselyne CONAN	Directrice générale
CNSA	Typhaine MAHE	Cheffe de projet Habitat inclusif et Partenariats, Pôle Prévention et Appui à la transformation / Direction de l'Appui au pilotage de l'offre
	Nicolas BIARD	Chef de projet en appui sur les aides techniques
	Fabienne DUMONT	Chargée de mission pour les aides techniques
Cerema	Marie COLLIN	Cheffe de projet pour le service public territorial de l'autonomie
	Laurent ARNAUD	Directeur du département bâtiments durables
CSTB	Sébastien FROMENT	Chef projet accessibilité et innovations bâtiment
	Etienne CREPON	Directeur
PUCA	Christine GILLIOT	Directrice Opérationnelle au sein de la Direction Sols et Revêtements
	Hélène PESKINE	Secrétaire permanente du plan - Présidente du Gip EPAU
GIP EPAU	Julien MOULARD	Directeur Général Adjoint GIP EPAU
	Lola DAVIDSON	Directrice du programme Engagés pour la qualité du logement de demain (EQLD)
	Edouard LACAMP	Chargé de mission EQLD

### Collectivités

AMF	Nelly JACQUEMOT	Responsable Département Action Sociale, Educative, Sportive et Culturelle
	Nathalie FOURNEAU	Responsable Département Aménagement du Territoire
	Hugo DEMAILLE	Conseiller logement
France Urbaine	Marion TANNIOU	Conseillère Solidarités cohésion sociale
Collectivité européenne d'Alsace (CEA -réunion des 2 Dpts 67 et 68)	Guillaume KLEINPETER	Directeur Général adjoint Attractivité et Territoires
	Anne HAUMESSER	Directrice habitat et innovation urbaine
Métropole Européenne de Lille	Claire BRUHAT	Directrice Habitat
	Guillemette LESCURE	Cheffe du service Plan Local de l'habitat
	Sophie VANDERPOORTEN	Cheffe de projet politiques des attributions de logements sociaux
	Grégory DELAHAYE	Chargé de Mission Hébergement et Habitat Adapté, Service Programme Local de l'Habitat / Direction Habitat
	Manon SOUAMES	référente Accessibilité au sein de la Direction Mobilités Transports
Ville de Villeneuve d'Ascq	Benoit DACQUIN	chargé de mission
		Chargée de mission logements adaptés et logements intercalaires ; Unité pilotage accès et maintien dans le logement ; Service inclusion par le logement / Direction de l'habitat et du logement / Délégation solidarités, habitat et éducation
Métropole du Grand Lyon	Juliette LUCAS	
Nantes Métropole	Virginie CHAHINE	Responsable du service peuplement études et observatoires au sein de la Direction de l'Habitat
ADF	Stéphane HAUSSOULIER	Président CD de la Somme, président du groupe de travail Handicap

## Maîtres d'ouvrage

### Bailleurs sociaux

Actas (Association des cadres territoriaux de l'action sociale)	Nicolas LEAUTAUD	Responsable du réseau et du développement
USH	Alban CHARRIER	Adjoint au Directeur et responsable des politiques techniques de la direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales
Alsace Habitat (SEM)	Delphine BAUDET-COLLINET	Responsable du pôle clientèles et politiques sociales de la Direction des politiques urbaines et sociales
	Michel TAKOUMA	Responsable développement et investissement
Habitation Moderne (SEM)	Jean Georges HELLER	Technicien spécialisation adaptations
	Fabien LUTZ	Responsable Travaux et Construction, Direction du Développement et de l'Investissement
CROUS Strasbourg	Benjamin PIERREL	Directeur Développement et investissement
	Richard FLEITH	Ingénieur d'études, Responsable des services techniques/maintenances, Responsable adjoint du service patrimoine
Domofrance (ESH)	Patrick COUVRAND	Directeur Exécutif Stratégie de l'Immobilier
	Pierre MONTEILLET	Directeur maîtrise d'ouvrage locative
Lille Métropole Habitat	François APOUEY	Référent Politique Sénior et Accessibilité
	Christelle MARGEE	Directrice des politiques sociales
Vilogia	Bruno BELPEER	Chef de projet Innovation
URH Hauts de France	Emma DESETTE	Responsable du pôle stratégies urbaines et patrimoniales
Grand Lyon Habitat (OPH)	Éric PERRON	Directeur de l'aménagement et du développement immobilier
	Séverine MOLINA-CRUZ	Chargée de développement "Accès et maintien durable dans le logement" au sein de la Direction de la Prévention et de la Vie Sociale
Lyon Métropole Habitat (OPH)	Laurent ROUSSEL	Responsable de la gestion du patrimoine

## Promoteurs privés

	Maud CAPET	Chef de projet habitat spécifique au sein de la direction de l'Innovation Sociale et des Partenariats
Pôle Habitat FFB	Julien SERRI	Délégué National aux Affaires Techniques
Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)	Didier BELLIER-GANIERE	Délégué général
Bouygues Immobilier	Franck HOVORKA	Directeur technique et de l'innovation
	Philippe HONNORAT	Directeur de la Pré-conception au sein de la Direction de l'Ingénierie
	Gauthier ANSIAUX	Chef de produit (Logements France) - Projet Cœur de vie
Camar Finance (Paris)	Daniel LENTSCHNER	Directeur Général
Edifipierre (Strasbourg)	Francis MEPIEL	Président Edifipierre
ICADE promotion	David BRUCHON	Directeur Technique National & RSE
	Jérôme DURU	Responsable filière sèche
Nacarat (Lille)	Benoit TARDIEU	Directeur de projets – Economie de la construction

## Assistance à maîtrise d'ouvrage

CEP CICAT	André AUGST	Directeur
	Mhand HALASSA	Directeur adjoint
SOLiHA	Éric MALVERGNE	Responsable de pôle en charge de la démarche qualité

## Entreprises de travaux du bâtiment

CAPEB	Alain CHOUGUIAT, Pôle économique	
	Thierry TOFFOLI	Président des métiers maçonnerie-carrelage
	Florence CANNESSON	Chargée de mission Logement au sein de la Direction économique
	Guy-Noël POTRON	Chargé de mission au sein de la direction techniques et matériels pour les professionnels
	Vincent DEJOIE	Président de Handibat, entreprise de peinture en Bretagne

FFB Pas de réponse

### Industriels produits du bâtiment

SAINT-GOBAIN Jean-Philippe ARNOUX Directeur Silver Economie et Accessibilité

### Architectes

CNOA Marjan HESSEMFAR Vice-Présidente

Unsa Lionel BLANCARD DE LERY Président de l'entreprise A26 blm

Antoine DAUDRÉ-VIGNIER Directeur de l'Agence "Daudré-Vignier & Associés"

Agence Cogito ergo Sum Nadia SAHMI Architecte DPLG, Auteure, Conférencière, AMO en qualité d'Us-Âges

### Contrôleurs techniques

SOCOTEC Jean-Paul HENRY, Expert national sécurité incendie et accessibilité

Patrick BOSSA Directeur des solutions techniques et de l'innovation

QualiConsult Carole LE BLOAS Référente Technique

Sépidé VERCIER Directrice de l'agence Montpellier/Nîmes

Adrien CHEVEREAU Directeur de l'agence Bouche du Rhône

APAVE Ariane BINET-PREVOST Responsable du Développement national du Label HS2

Philippe RAYNAL Chargé de Développement Promotion Immobilière Languedoc-Roussillon

### Assureurs

France Assureurs Christophe DELCAMP Directeur adjoint - Direction des assurances de dommages et responsabilité

Marie-Claude BASSETTE-RENAULT Directrice construction

### Associations personnes handicapées

CNCPH, commission accessibilité	Fernando PINTO DA SILVA	Président, personnalité qualifiée (expert accessibilité numérique à la Fédération des Aveugles et Amblyopes de France)
	Soraya KOMPANY	Assesseure, personnalité qualifiée (architecte-urbaniste ; Présidente de l'Association Promotion de l'Accessibilité et de la Conception pour Tous)
	Plusieurs autres membres de la commission	

### Caisses de retraite

CARSAT Nord-Picardie	Lucile GUILBAULT	Chargée de développement de projet
----------------------	------------------	------------------------------------

### Associations aides à domicile

ADMR	Jérôme PERRIN	Directeur Développement et Qualité
------	---------------	------------------------------------

### Ergothérapeutes

ANFE	Arnaud SCHABAILLE	Président du conseil d'administration
------	-------------------	---------------------------------------

### 3 - Glossaire des sigles et acronymes

3DS (loi)	Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification
AAH	Allocation aux adultes handicapés
ADEME	Agence de la transition écologique
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AGGIR (grille)	Autonomie Gérontologie Groupe Iso Ressources
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANFE	Association nationale française des ergothérapeutes
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
ANPIHM	Association nationale pour l'intégration des personnes handicapées moteurs
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
AQC	Agence Qualité Construction
ATEx	Avis technique expérimental
CARSAT	Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
CCA	Commission communale d'accessibilité
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CEA	Collectivité Européenne d'Alsace
CEDS	Comité européen des droits sociaux du Conseil de l'Europe
CEP CICAT (Strasbourg)	Centre d'exposition permanente du CICAT
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CIA	Commission intercommunale d'accessibilité
CICAT	Centres d'information et de conseil en aides techniques
CIH	Comité interministériel du handicap
CIL	Carnet d'information du logement
CMA	Commission métropolitaine d'accessibilité
CNAV	Caisse nationale d'assurance vieillesse
CNCDH	Commission nationale consultative des droits de l'homme

CNCPH	Conseil national consultatif des Personnes handicapées
CNH	Conférence nationale du handicap
CNOA	Conseil National de l'Ordre des Architectes
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
CRC	Contrôle du règlement de construction
CSCEE	Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique
CSTB	Centre scientifique et technique du bâtiment
CSTL	Commissions sociales territorialisées du logement
D3A	Diagnostic, Accessibilité, Autonomie, Adaptation (logiciel)
D3A (logiciel)	Diagnostic, Accessibilité, Autonomie, Adaptation
DAACT	déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux
DALO	Droit au logement opposable
DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
DGCS	Direction générale de la cohésion sociale
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DLS (formulaire)	Demande de logement social
DMA	Délégation ministérielle à l'accessibilité
DREES	Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
DTU	Document technique unifié
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EnL	Enquête logement
EPAU (Gip)	Europe des projets architecturaux et urbains
EQLD	Engagement pour la qualité du logement de demain
FFB	Fédération française du bâtiment
FNAP	Fonds national d'aide à la pierre
FPI	Fédération des promoteurs immobiliers
GIR	Groupe Iso Ressources
HAND	Mission optionnelle de contrôle technique des bâtiments sur l'accessibilité
HCLPD	Haut Comité pour le Logement des Personnes défavorisées
HS2 (label)	Haute Sécurité Santé
HSS (label)	Habitat Senior Services
ILHA	Instances Locales de l'Habitat et du Logement

MDPH	maisons départementales des personnes handicapées
MEL	Métropole Européenne de Lille
MPA	Ma Prime Adapt'
MPR	MaPrimeRenov'
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPS	(enquête relative à l') Occupation du parc social
PCH	Prestation de compensation du handicap
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDH	Plan départemental de l'habitat
PFR	Personne en fauteuil roulant
PIG	Programme d'intérêt général
PLH	Programme local de l'habitat
PLUiH	Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat
PMR	Personne à mobilité réduite
PUCA	Plan urbanisme, construction et architecture
RAVI	Référents accessibilité des villes inclusives
RIAL	Répertoire Inter-Administratif de locaux
RPLS	Répertoire des logements locatifs des logements sociaux
SNBC	Stratégie nationale bas carbone
SNE	Système national d'enregistrement de la demande de logement locatif social
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
TMA	Travaux modificatifs acquéreurs
TOTEM	Un toit pour tous en Outre-mer
UNSFA	Fédération des syndicats départementaux, régionaux d'architectes
USH	Union sociale pour l'habitat
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

## 4 - Corpus réglementaire de l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs (en vigueur au 1er juillet 2023)

### 4.1 Code de la construction et de l'habitation

Version du 09 juin 2023

(Articles relatifs à la construction des bâtiments d'habitation collectifs)

#### Partie législative

##### Livre Ier : Construction, entretien et rénovation des bâtiments

##### Titre VI : Accessibilité (Articles L161-1 à L165-7)

##### Chapitre Ier : Objectifs généraux d'accessibilité des bâtiments

##### Article L161-1

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux à usage d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments à usage professionnel sont accessibles à tous au sens de l'article L. 111-1, dans les cas et selon les conditions déterminées par les articles L. 162-1 à L. 164-3.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

##### Article L161-2

Le ministre de la défense désigne l'autorité administrative compétente pour prendre les décisions relatives à l'accessibilité des bâtiments relevant de son autorité.

##### Article L161-3

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles, fixe les modalités d'application des dispositions du présent titre.

##### Chapitre II : Construction de bâtiments (Article L162-1)

##### Article L162-1

Les dispositions relatives à l'accessibilité que doivent respecter les bâtiments nouveaux ou parties de bâtiment nouvelles lors de leur construction sont particulières à chacun des types de bâtiments relevant de l'article L. 161-1.

Ces dispositions précisent notamment :

1° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs, en fonction de leurs caractéristiques, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs ;

2° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement, des travaux modificatifs de l'acquéreur peuvent être réalisés ;

3° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de logements locatifs sociaux édifiés et

gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs et imposent l'exécution dans un délai raisonnable de ces travaux qui sont à la charge financière des bailleurs, sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux ;

4° Les prestations en termes d'accessibilité que doivent fournir les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente. Cette qualification est soumise à l'accord de l'autorité administrative, après avis de la commission compétente en matière d'accessibilité.

## Partie réglementaire

### Livre Ier : Construction, entretien et rénovation des bâtiments

#### Titre VI : Accessibilité et qualité d'usage

##### Chapitre II : Bâtiments neufs (Articles R161-1 à R161-3)

###### Section 1 : Construction de bâtiments d'habitation collectifs (Articles R162-1 à R162-4)

###### Article R162-1

Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

###### Article R162-2

Le ministre chargé de la construction fixe, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectif et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'accessibilité équivalente aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis.

###### Article R162-3

On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard. 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.

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.

###### Article R162-4

I.- Les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs et autres que ceux visés au II du présent article doivent satisfaire aux obligations ci-après :

1°. Pour tous les logements.

Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être

aisément repérables et utilisables par ces personnes. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'accessibilité équivalentes aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que ces solutions répondent aux objectifs poursuivis.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, les caractéristiques minimales définies au premier alinéa concernent tous les niveaux qui doivent, en outre, être reliés par un escalier adapté.

2°. Pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur conformément à l'article R. 162-3 : 20 % de ces logements, et au moins un logement, sont conformes aux dispositions ci-après.

Ils doivent respecter les dispositions prévues au 1 et, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances 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. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'accessibilité équivalentes aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que ces solutions répondent aux objectifs poursuivis.

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 partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'alinéa précédent. Cependant, dans le cas où le bâtiment est soumis à des contraintes particulières liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme, l'espace du niveau d'accès au logement peut se limiter à la cuisine ou à la partie du séjour aménageable en cuisine, au séjour et à un cabinet d'aisance comportant un lavabo, à la condition qu'une réservation dans le gros œuvre permette l'installation ultérieure d'un appareil élévateur vertical pour desservir la chambre et la salle d'eau accessibles en étage.

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.

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.

3°. Pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur conformément à l'article R. 162-3, autres que ceux mentionnés au 2 :

Ces logements sont évolutifs. Dès leur construction, ils doivent respecter les dispositions prévues au 1 et permettre à une personne handicapée d'utiliser le séjour et un cabinet d'aisance dans les conditions prévues au 2. En outre, ils doivent pouvoir ultérieurement être rendus conformes à l'intégralité des dispositions prévues au 2 à l'issue de travaux simples, c'est-à-dire sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons. Un arrêté du ministre chargé de la construction précise la nature et les conditions de réalisation de ces travaux simples.

Pour une même typologie de logements, la surface moyenne des logements évolutifs ne peut être inférieure, lors de leur conception, à la surface moyenne des logements qui sont accessibles dès la construction en application du 2.

Le ministre chargé de la construction détermine les caractéristiques techniques applicables aux aménagements et équipements mentionnés au présent I.

II.- Lorsqu'une opération de construction comporte des logements, situés dans des bâtiments d'habitation collectifs, destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, les dispositions architecturales, les

aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité de ces logements doivent présenter :

1° Des caractéristiques communes applicables à tous ces logements garantissant qu'ils puissent être visités par une personne handicapée et occupés par une personne sourde, malentendante, aveugle, malvoyante ou présentant une déficience mentale ;

2° Pour un pourcentage d'entre eux, calculé au regard de l'ensemble de ces logements prévus dans l'opération de construction et destinés à être gérés par la même personne physique ou morale, des caractéristiques supplémentaires et des équipements permettant, sans travaux préalables, l'accès des personnes handicapées aux pièces de l'unité de vie et un usage de leurs fonctions. Lorsque, au regard du nombre de pièces à vivre, plusieurs types de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente existent, ces différents types doivent être représentés de manière proportionnée parmi les logements soumis aux caractéristiques supplémentaires ;

3° Pour chaque bâtiment d'habitation collectif, un cabinet d'aisances commun accessible.

En outre, des prestations propres à assurer la qualité de séjour des personnes handicapées, telles que des équipements, des matériels, un accueil ou un service personnalisé, sont proposées par le gestionnaire des logements.

Pour l'application des dispositions du 4° de l'article L. 162-1, le maître d'ouvrage transmet au représentant de l'Etat dans le département, préalablement aux travaux, les éléments permettant de vérifier que les logements considérés sont des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente et que les dispositions prévues par le présent II sont respectées. Ces éléments sont transmis en trois exemplaires sauf s'ils sont transmis par voie électronique.

Le représentant de l'Etat dans le département notifie sa décision motivée, dans les trois mois qui suivent la réception des éléments, après avoir consulté la commission compétente en application de l'article R. 122-6. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, celui-ci est réputé favorable.

A défaut de réponse du représentant de l'Etat dans le département dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande d'accord, celui-ci est réputé acquis.

Le ministre chargé de la construction détermine par arrêté les conditions d'application du II du présent article, notamment les caractéristiques, équipements et prestations prévus par celui-ci et les modalités de calcul du pourcentage de logements devant présenter des caractéristiques supplémentaires.

III.- Les opérations de construction respectent les règles décrites au I. Néanmoins, lorsqu'une opération de construction comporte des logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande de l'acquéreur, entre celui-ci et le promoteur de l'opération, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur satisfasse aux caractéristiques suivantes :

1° Le logement peut être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap, c'est-à-dire que cette personne peut entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir ;

2° Les travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur permettent la réversibilité des aménagements par des travaux simples, dans les conditions définies par arrêté du ministre chargé de la construction.

Le plan du logement correspondant au logement réalisé avec les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur et le plan du logement correspondant à la configuration du logement conforme aux règles prévues au I doivent être fournis à l'acquéreur et annexés au contrat de travaux modificatifs de l'acquéreur. Si ce contrat de travaux modificatifs de l'acquéreur est conclu avant la signature de l'acte authentique de vente, les deux plans sont en outre annexés à l'acte authentique de vente.

## 4.2 Arrêté du 24 décembre 2015 (version consolidée au 09 juin 2023)

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 (Dernière mise à jour des données de ce texte : 18 septembre 2020)

NOR : ETLL1511145A

JORF n°0300 du 27 décembre 2015

Annexes (Articles Annexe 1 à Annexe 7)

La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu la directive 98/34/CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques, modifiée par la directive 98/48/CE du 20 juillet 1998 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation notamment ses articles R.\* 111-18 à R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-4 à R.\* 111-18-6 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles et notamment son article L. 241-3-2 ;

Vu l'arrêté du 14 mars 2014 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 8 septembre 2015 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 22 juillet 2015 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 4 juin 2015,

Arrêtent :

### Article 1

*(Modifié par Décision n°397360 et 397361 du 22 février 2018, v. init.)*

Les dispositions du présent arrêté sont prises pour l'application des dispositions relatives aux bâtiments d'habitation collectifs et aux maisons individuelles correspondant respectivement aux articles R.\* 111-18 à R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-4 à R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation pour l'accessibilité aux personnes handicapées, notamment physiques, sensorielles, cognitives, mentales ou psychiques.

Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des bâtiments d'habitation neufs et de leurs abords doivent satisfaire aux obligations définies aux articles 2 à 15. Les bâtiments faisant l'objet de travaux de modification, d'extension ou de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination doivent également satisfaire aux obligations définies aux articles 2 à 15 dans les conditions définies aux articles R.\* 111-18-8 à R.\* 111-18-10 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions des articles 11 à 16 ne s'appliquent pas aux logements destinés à une occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon

permanente mentionnés au II de l'article R.\* 111-18-2 et à l'article R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation.

Des solutions d'effet équivalent peuvent être mises en œuvre dès lors que celles-ci satisfont aux mêmes objectifs que les solutions prescrites par le présent arrêté. Lorsqu'une solution d'effet équivalent est mise en œuvre, le maître d'ouvrage transmet au représentant de l'Etat dans le département, préalablement aux travaux, les éléments permettant de vérifier que cette solution satisfait aux objectifs d'accessibilité. Ces éléments sont transmis en trois exemplaires sauf s'ils sont transmis par voie électronique. Le représentant de l'Etat notifie sa décision motivée, dans les trois mois qui suivent la réception des éléments, après avoir consulté la commission compétente en application de l'article R.\* 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, celui-ci est réputé favorable. A défaut de réponse du représentant de l'Etat dans le département dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande d'accord, celui-ci est réputé acquis.

Les dispositions des articles 3 à 15 concernant les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour, les espaces de manœuvre de porte et les espaces d'usage devant ou à l'aplomb des équipements ne s'appliquent pas :

- pour les étages ou niveaux non accessibles aux personnes circulant en fauteuil roulant et non susceptibles de l'être ;
- aux bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination, dès lors que l'accès au bâtiment ne permet pas à une personne en fauteuil roulant de le franchir.

Les locaux et équipements collectifs concernés par le présent arrêté sont uniquement ceux dont l'accès est autorisé aux occupants des logements.

## Article 2

*(Modifié par Arrêté du 23 mars 2016 - art. 3)*

Dispositions relatives aux cheminements extérieurs.

### I. - Usages attendus :

Un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte :

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements ;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Lorsque des locaux ou équipements collectifs existent, un cheminement accessible relie ces locaux ou équipements à chaque logement.

Le cheminement accessible permet notamment à une personne ayant une déficience visuelle, auditive ou mentale de se localiser, s'orienter et atteindre le bâtiment ou l'entrée du logement aisément et sans danger et permet à une personne ayant une déficience motrice d'accéder aisément à tout équipement ou aménagement utilisable par les occupants ou les visiteurs de l'immeuble. Les caractéristiques d'un cheminement accessible sont définies au II ci-après.

Lorsqu'il existe plusieurs cheminements, le ou les cheminements accessibles sont signalés de manière adaptée.

Lorsque les caractéristiques du terrain ne permettent pas la réalisation d'un cheminement accessible depuis la voie de desserte, un espace de stationnement adapté tel que défini à l'article 3 est prévu à proximité de l'entrée du bâtiment ou du logement ainsi que de chaque local ou équipement collectif. Dans ce cas, un cheminement accessible tel que défini au présent article relie

un espace de stationnement adapté :

- aux locaux ou équipements collectifs ;
- à l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements ;
- à l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

## II. - Caractéristiques minimales :

Les cheminements extérieurs accessibles mentionnés au précédent I doivent répondre aux dispositions suivantes :

### 1° Repérage et guidage :

Le revêtement du cheminement accessible doit présenter un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement permettant sa détection à la canne blanche ou au pied. A défaut, le cheminement doit comporter sur toute sa longueur un repère continu, tactile pour le guidage à l'aide d'une canne blanche et visuellement contrasté par rapport à son environnement pour faciliter le guidage des personnes malvoyantes.

Concernant les projets de bâtiments d'habitation collectifs et d'ensembles résidentiels, une signalisation adaptée doit être mise en place à l'entrée du terrain de l'opération, à proximité des places de stationnement pour les visiteurs, ainsi qu'en chaque point du cheminement accessible où un choix d'itinéraire est donné à l'utilisateur. Les éléments de signalisation doivent répondre aux exigences définies à l'annexe 3.

### 2° Caractéristiques dimensionnelles :

#### a) Profil en long :

Le cheminement accessible doit être horizontal et sans ressaut.

Lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, un plan incliné de pente inférieure ou égale à 5 % doit être aménagé afin de la franchir. Les valeurs de pentes suivantes sont tolérées exceptionnellement :

- jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 m ;
- jusqu'à 10 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 m.

Un palier de repos est nécessaire en haut et en bas de chaque plan incliné quelle qu'en soit la longueur. En cas de plan incliné de pente supérieure ou égale à 4 %, un palier de repos est nécessaire tous les 10 m.

Les caractéristiques dimensionnelles du palier sont définies à l'annexe 2.

Lorsqu'il ne peut être évité, un faible écart de niveau peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur doit être inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 4 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33 %.

La distance minimale entre deux ressauts successifs est de 2,50 m.

Un plan incliné ne présente pas de ressaut, ni en haut ni en bas. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux seuils de porte ni aux pas de portes.

Les pentes comportant plusieurs ressauts successifs, dits pas d'âne, sont interdites.

#### b) Profil en travers :

La largeur minimale du cheminement accessible doit être de 1,20 m libre de tout obstacle afin de faciliter les croisements.

Lorsqu'un rétrécissement ponctuel ne peut être évité, la largeur minimale du cheminement peut,

sur une faible longueur, être comprise entre 0,90 m et 1,20 m de manière à laisser le passage pour une personne en fauteuil roulant.

Le cheminement doit être conçu et mis en œuvre de manière à éviter la stagnation d'eau. Lorsqu'un dévers est nécessaire, il doit être inférieur ou égal à 2 %.

c) Espaces de manœuvre et d'usage pour les personnes circulant en fauteuil roulant :

Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est nécessaire en chaque point du cheminement où un choix d'itinéraire est donné à l'utilisateur, ainsi que devant les portes d'entrée desservies par un cheminement accessible qui comportent un système de contrôle d'accès.

Un espace de manœuvre de porte est nécessaire de part et d'autre de chaque porte ou portillon situé le long du cheminement, à l'exception de ceux ouvrant uniquement sur un escalier.

Un espace d'usage est nécessaire devant chaque équipement ou aménagement situé le long du cheminement afin d'en permettre l'atteinte et l'usage.

Les caractéristiques dimensionnelles de ces différents espaces sont définies à l'annexe 2.

3° Sécurité d'usage :

Le sol ou le revêtement de sol du cheminement accessible doit être non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Les trous et fentes situés dans le sol du cheminement doivent avoir une largeur ou un diamètre inférieur ou égal à 2 cm.

Le cheminement accessible doit être libre de tout obstacle. Afin d'être repérables, les éléments éventuels qui ne peuvent pas être disposés en dehors du cheminement doivent répondre aux exigences suivantes :

- s'ils sont suspendus au-dessus du cheminement, laisser un passage libre d'au moins 2,20 m de hauteur au-dessus du sol ;
- s'ils sont implantés en dessous de 2,20 m et en saillie latérale de plus de 15 cm sur le cheminement, prévoir un dispositif de détection permettant de prévenir du danger de choc. Ce dispositif de détection est situé dans la zone de balayage d'une canne blanche, est contrasté par rapport à son environnement immédiat, présente des angles arrondis et ne présente pas d'arête vive. Les caractéristiques techniques de ce dispositif sont décrites en annexe 4.

Lorsqu'un escalier est situé dans un espace de circulation, la partie située en dessous de 2,20 m, si elle n'est pas fermée, doit être visuellement contrastée, comporter un rappel tactile au sol et être réalisée de manière à prévenir les dangers de chocs pour des personnes aveugles ou malvoyantes.

Les parois vitrées situées sur les cheminements accessibles ou en bordure immédiate de ceux-ci doivent être repérables par des personnes de toutes tailles à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat et visibles de part et d'autre de la paroi.

Le cheminement doit comporter un dispositif d'éclairage répondant aux exigences définies à l'article 10.

Toute volée d'escalier comportant trois marches ou plus doit être munie de mains courantes telle que définie au 3 de l'article 6-1.

Les revêtements de sol permettant l'éveil à la vigilance respectent les dispositions de l'annexe 6.

Concernant les projets de bâtiments d'habitation collectifs et d'ensembles résidentiels, toute volée d'escalier doit répondre aux exigences applicables aux escaliers des parties communes visées au 1 et au 2 de l'article 6-1 à l'exception de la disposition concernant l'éclairage.

Concernant les projets de bâtiments d'habitation collectifs et d'ensembles résidentiels, afin de pouvoir être détectés par les personnes aveugles ou malvoyantes, le mobilier, les bornes et les

poteaux respectent les dispositions de l'annexe 5.

Lorsqu'un cheminement accessible croise un itinéraire emprunté par des véhicules, la covisibilité entre les conducteurs des véhicules et les piétons est garantie afin de permettre à chacun de pouvoir évaluer la possibilité de franchir le croisement sans risque de collision.

Pour cela, le cheminement comporte au droit de ce croisement :

- un élément permettant l'éveil de la vigilance des piétons respectant les dispositions décrites en annexe 6 ;
- un marquage au sol et une signalisation indique également aux conducteurs des véhicules qu'ils croisent un cheminement pour piétons ;
- si nécessaire, un dispositif complétant voire élargissant le champ de vision.

Lorsque le cheminement est bordé à une distance inférieure à 0,90 m par une rupture de niveau vers le bas d'une hauteur de plus de 0,25 m, un dispositif de protection doit être implanté afin d'éviter les chutes.

### Article 3

*(Modifié par Arrêté du 23 mars 2016 - art. 4)*

Dispositions relatives au stationnement automobile.

#### I. - Usages attendus :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à l'usage des occupants ou des visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places adaptées répondant aux conditions du II ci-après.

Les places adaptées, quelle que soit leur configuration, notamment lorsqu'elles sont réalisées dans un volume fermé, sont telles qu'un usager en fauteuil roulant peut quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

Les places adaptées sont reliées à l'entrée du bâtiment, ou de la parcelle privative, ou de l'ascenseur par un cheminement accessible tel que défini selon les cas à l'article 2 ou à l'article 5 à l'exception de la disposition relative au repérage et au guidage mentionnée au premier alinéa du 1° du II de l'article 2.

#### II. - Caractéristiques minimales :

Les places des parcs de stationnement automobile adaptées pour les personnes handicapées doivent répondre aux dispositions suivantes :

##### 1° Nombre :

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les maisons individuelles, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement leur sont affectées, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 2. Lorsque cette place adaptée n'est pas située sur la parcelle privative, celle-ci peut être commune à plusieurs maisons.

##### 2° Localisation

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Pour les maisons individuelles, si la place adaptée est située à l'extérieur de la parcelle privative, elle doit être aménagée à une distance inférieure ou égale à 30 m de l'accès à celle-ci.

### 3° Repérage :

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol doit signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

### 4° Caractéristiques dimensionnelles :

Une place de stationnement adaptée doit correspondre à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

### 5° Atteinte et usage :

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

## Article 4

Dispositions relatives aux accès aux bâtiments.

### I. - Usages attendus :

Le niveau d'accès principal au bâtiment pour les occupants et les visiteurs doit être accessible en continuité avec le cheminement extérieur accessible.

La porte palière d'un logement superposé, non accessible à un utilisateur de fauteuil roulant, selon les conditions de l'article R.\* 111-18-5 du code de la construction et de l'habitation, peut être installée soit en haut soit en bas de l'escalier le desservant.

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.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les boîtes aux lettres et l'affichage du nom des occupants, lorsqu'il est prévu, sont situés au niveau de l'accès principal du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel.

### II. - Caractéristiques minimales :

Pour l'application du I, l'accès au bâtiment doit répondre aux dispositions suivantes :

#### 1° Repérage :

Les entrées principales du bâtiment doivent être facilement repérables par des éléments architecturaux ou par un traitement utilisant des matériaux différents ou visuellement contrastés.

S'il est prévu, le numéro ou la dénomination du bâtiment est situé dans le champ visuel et à proximité immédiate de l'accès au terrain et de l'entrée du bâtiment à usage d'habitation. Il respecte les dispositions de l'annexe 3.

Tout dispositif visant à permettre ou restreindre l'accès au bâtiment ou à se signaler à un occupant, notamment le portier d'immeuble et le bouton de déverrouillage de la porte, doit être facilement repérable par un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement et une signalétique répondant aux exigences définies à l'annexe 3, et ne doit pas être situé dans une zone sombre.

## 2° Atteinte et usage :

Les dispositifs de commande des systèmes de contrôle d'accès ou de communication entre visiteurs et occupants et les systèmes d'ouverture des portes doivent être situés :

- à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m ;
- au droit d'un espace d'usage dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2.

Le système d'ouverture des portes doit être utilisable en position « debout » comme en position « assis ».

Lorsqu'il existe un dispositif de déverrouillage électrique, il doit permettre à une personne à mobilité réduite d'atteindre la porte et d'entamer la manœuvre d'ouverture avant que la porte ne soit à nouveau verrouillée.

Tout signal lié au fonctionnement des dispositifs d'accès doit être sonore et visuel.

Les appareils d'interphonie sont complétés par un système d'acheminement de l'image jusqu'au logement de nature à permettre à un occupant de visualiser ses visiteurs. Les combinés sont équipés d'une boucle magnétique respectant les dispositions décrites en annexe 7 permettant l'amplification par une prothèse auditive. Les spécifications de la norme NF EN 60118-4:2007 sont réputées satisfaire à ces exigences.

Les appareils à menu déroulant doivent permettre l'appel direct par un code.

Afin d'être lisible par une personne malvoyante, toute information doit répondre aux exigences définies à l'annexe 3.

## Article 5

Dispositions relatives aux circulations intérieures horizontales des parties communes.

### I. - Usages attendus :

Les circulations intérieures horizontales doivent être accessibles et sans danger pour les personnes handicapées. Les principaux éléments structurants du cheminement doivent être repérables par les personnes ayant une déficience visuelle et facilement identifiables par les personnes ayant une déficience mentale.

Lorsque le niveau d'accès principal comporte un niveau décalé de moins de 1,20 m avec des logements, des locaux collectifs, caves et celliers, ou des places de stationnement adaptées, ce niveau doit être desservi par un cheminement accessible.

Les occupants handicapés doivent pouvoir accéder à l'ensemble des locaux collectifs, caves et celliers, qui sont situés à un niveau nécessairement desservi par un cheminement accessible.

### II. - Caractéristiques minimales :

Les circulations intérieures horizontales doivent répondre aux exigences applicables au cheminement extérieur accessible visées à l'article 2, à l'exception des dispositions concernant :

- l'aménagement d'espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour pour une personne circulant en fauteuil roulant ;
- le repérage et le guidage ;
- le passage libre sous les obstacles en hauteur mentionné au 3° du II de l'article 2, qui est réduit

à 2 m dans les parcs de stationnement et les accès aux caves.

Dans les parties communes, les portes ou leur encadrement, ainsi que les dispositifs d'ouverture ou de fermeture, sont contrastés par rapport à leur environnement immédiat.

Lorsqu'il est prévu, le numéro ou la dénomination de chaque appartement est fixé sur la porte ou à proximité immédiate de celle-ci et à hauteur de vue.

La signalétique des numéros ou dénominations de chaque appartement est identique à tous les étages. Elle présente un relief et elle est fixée de telle sorte qu'une personne présentant une déficience visuelle puisse détecter sa signification par le toucher.

## Article 6

*(Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 3)*

Dispositions relatives aux circulations intérieures verticales des parties communes.

Les locaux collectifs et les parties communes affectés aux logements doivent offrir des caractéristiques minimales permettant aux personnes handicapées d'y accéder.

Toute dénivellation des circulations horizontales supérieure ou égale à 1,20 m détermine un niveau décalé considéré comme un étage.

Lorsque le bâtiment comporte un ascenseur, tous les étages comportant des logements ou des locaux collectifs, et en particulier les caves, celliers et parcs de stationnement, doivent être desservis.

Lorsque l'ascenseur ou l'escalier n'est pas visible depuis l'entrée ou le hall du niveau d'accès au bâtiment, il doit y être repéré par une signalisation adaptée répondant aux exigences définies à l'annexe 3. Lorsqu'il existe plusieurs ascenseurs ou escaliers desservant de façon sélective les différents niveaux, cette signalisation doit aider l'utilisateur à choisir l'ascenseur ou l'escalier qui lui convient. Pour les ascenseurs, cette information doit figurer également à proximité des commandes d'appel.

Le numéro ou la dénomination de chaque étage est installé sur chaque palier d'ascenseur, à proximité de l'ascenseur, par une signalétique en relief visuellement contrastée par rapport à son environnement immédiat et fixée de telle sorte qu'une personne présentant une déficience visuelle puisse détecter sa signification par le toucher.

### 6.1. Escaliers.

#### I. - Usages attendus :

Tous les escaliers situés dans les parties communes doivent pouvoir être utilisés en sécurité par les personnes handicapées y compris lorsqu'une aide appropriée est nécessaire. La sécurité des personnes doit être assurée par des aménagements ou équipements facilitant notamment le repérage des obstacles et l'équilibre tout au long de l'escalier.

#### II. - Caractéristiques minimales :

Les escaliers doivent répondre aux dispositions suivantes, que le bâtiment comporte ou non un ascenseur :

##### 1° Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale entre mains courantes ou lorsqu'une seule main courante est installée entre la main courante et le fût central doit être de 1,00 m.

Les marches doivent répondre aux exigences suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 17 cm ;

- largeur du giron supérieure ou égale à 28 cm.

## 2° Sécurité d'usage :

En haut de l'escalier, un revêtement de sol doit permettre l'éveil de la vigilance à une distance de 0,50 m de la première marche grâce à un contraste visuel et tactile. Cette disposition ne s'applique pas aux paliers intermédiaires des escaliers droits munis de mains courantes continues sur ces paliers.

Cette distance peut être réduite à un giron de la première marche de l'escalier lorsque les dimensions de celui-ci ne permettent pas une installation efficace du dispositif à 0,50 m.

La première et la dernière marche doivent être pourvues d'une contremarche d'une hauteur minimale de 0,10 m, visuellement contrastée par rapport à la marche.

Les nez de marches doivent répondre aux exigences suivantes :

- être contrastés visuellement par rapport au reste de l'escalier sur au moins 3 cm en horizontal ;
- être non glissants ;
- ne pas présenter de débord excessif par rapport à la contremarche.

L'escalier doit comporter un dispositif d'éclairage répondant aux exigences définies à l'article 10.

## 3° Atteinte et usage :

L'escalier, quelle que soit sa conception, doit comporter une main courante de chaque côté. Ces mains courantes peuvent être regroupées au milieu de l'escalier lorsque sa largeur le permet, notamment pour les cheminements extérieurs. Dans les escaliers à fût central de diamètre inférieur ou égal à 0,40 m, une seule main courante est exigée.

Toute main courante doit répondre aux exigences suivantes :

- être située à une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m. Toutefois, lorsqu'un garde-corps tient lieu de main courante, celle-ci devra être située pour des motifs de sécurité à la hauteur minimale requise pour le garde-corps ;
- se prolonger horizontalement de la longueur d'une marche au-delà de la première et de la dernière marche de chaque volée sans pour autant créer d'obstacle au niveau des circulations horizontales. Dans les escaliers à fût central, cette disposition ne s'applique pas à la main courante côté fût si celle-ci présente un contraste tactile permettant à une personne présentant une déficience visuelle de détecter la présence d'un palier ;
- être continue, rigide et facilement préhensible. Dans les escaliers à fût central, une discontinuité de la main courante est autorisée côté mur dès lors que celle-ci permet son utilisation sans danger et que sa longueur est inférieure à 0,10 m ;
- être différenciée de la paroi support grâce à un éclairage particulier ou à un contraste visuel.

## 6.2. Ascenseurs.

### I. - Usages attendus :

Tous les ascenseurs doivent pouvoir être utilisés par les personnes handicapées. Les caractéristiques et la disposition des commandes extérieures et intérieures à la cabine doivent, notamment, permettre leur repérage et leur utilisation par ces personnes. Dans les ascenseurs, des dispositifs doivent permettre, d'une part, de s'appuyer et, d'autre part, de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme.

### II. - Caractéristiques minimales :

1. S'il est procédé à l'installation d'un ascenseur, celui-ci respecte les dispositions décrites au I

précédent. Les spécifications de la norme NF EN 81-70:2003 sont réputées satisfaire à ces exigences.

Les ascenseurs sont de type 2 ou 3. Néanmoins, en cas de contraintes particulières liées à la faible superficie de la parcelle résultant notamment de l'environnement du bâtiment, des caractéristiques du terrain et de la présence de constructions existantes, un ascenseur de type 1 peut être installé.

Un ascenseur peut desservir un établissement recevant du public et un ou plusieurs logements situés dans le même bâtiment. Le système de contrôle d'accès répond aux caractéristiques minimales décrites au II de l'article 4.

2. Un appareil élévateur vertical peut être installé dans les cas suivants :

- le bâtiment est situé dans une zone où un plan de prévention du risque inondation tel que prévu par le code de l'environnement ou la topographie du terrain ne permet pas l'aménagement d'un cheminement accessible ou ne garantit pas l'accessibilité de l'entrée du bâtiment ;
- à l'intérieur d'un bâtiment à usage d'habitation.

a) Le choix du type de matériel se fait en fonction de la hauteur de course :

- un appareil élévateur vertical avec nacelle et sans gaine peut être installé jusqu'à une hauteur de 0,50 m ;
- un appareil élévateur vertical avec nacelle, gaine et portillon peut être installé jusqu'à une hauteur de 1,20 m ;
- un appareil élévateur vertical avec gaine fermée et avec porte peut être installé jusqu'à une hauteur de 3,20 m.

Un appareil élévateur satisfait aux règles de sécurité en vigueur. Notamment, un dispositif de protection empêche l'accès sous un appareil sans gaine lorsque celui-ci est en position haute.

b) Un appareil élévateur vertical respecte les caractéristiques minimales suivantes :

- la plate-forme élévatrice a une dimension utile minimale de 0,90 m x 1,40 m dans le cas d'un service simple ou opposé ou de 1,10 m x 1,40 m dans le cas d'un service en angle ;
- la plate-forme élévatrice peut soulever une charge de 250 kg/m<sup>2</sup> correspondant à une masse de 315 kg pour une plate-forme de dimension 0,90 m x 1,40 m.

La commande est positionnée de manière à être utilisable par une personne en fauteuil roulant.

La commande d'appel d'un appareil élévateur vertical avec gaine fermée est à enregistrement. Elle est située hors du débattement de la porte et ne gêne pas la circulation.

La porte ou le portillon d'entrée a une largeur nominale minimale de 0,90 m correspondant à une largeur minimale de passage utile de 0,83 m.

Pour être installé jusqu'à une hauteur de 3,20 m, un appareil élévateur vertical avec gaine fermée et avec porte présente une vitesse nominale comprise entre 0,13 et 0,15 m/s.

A l'intérieur d'un appareil élévateur vertical avec nacelle, les commandes à pression maintenue respectent les conditions suivantes :

- l'inclinaison de leur support est comprise entre 30° et 45° par rapport à la verticale ;
- la force de pression nécessaire pour activer les commandes doit être comprise entre 2 N et 5 N.

L'utilisateur est informé de la prise en compte de son appel.

## Article 7

Revêtements des sols, murs et plafonds des parties communes.

I. - Usages attendus :

Les revêtements de sols et les équipements situés sur le sol des cheminements des parties communes doivent être sûrs et permettre une circulation aisée des personnes handicapées. Les revêtements de sols, murs et plafonds ne doivent pas créer de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

## II. - Caractéristiques minimales :

A cette fin, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- qu'ils soient posés ou encastrés, les tapis situés devant les portes d'accès au bâtiment et dans les halls doivent présenter la dureté nécessaire pour ne pas gêner la progression d'un fauteuil roulant. Ils ne doivent pas créer de ressaut de plus de 2 cm ;
- l'aire d'absorption équivalente des revêtements et éléments absorbants disposés dans les halls et les circulations intérieures desservant des logements doit représenter au moins 25 % de la surface au sol de ces circulations.

L'aire d'absorption équivalente A d'un revêtement absorbant est donnée par la formule :

$$A = S \times \alpha W$$

où S désigne la surface du revêtement absorbant et  $\alpha W$  son indice d'évaluation unique de l'absorption acoustique.

### Article 8

Dispositions relatives aux portes et aux sas des parties communes.

#### I. - Usages attendus :

Toutes les portes situées sur les cheminements extérieurs donnant sur les parties communes ou à l'intérieur des parties communes doivent permettre le passage des personnes handicapées et pouvoir être manœuvrées par des personnes ayant des capacités physiques réduites, y compris en cas de système d'ouverture complexe. Les portes comportant une partie vitrée doivent pouvoir être repérées par les personnes malvoyantes de toutes tailles et ne pas créer de gêne visuelle.

Les sas doivent permettre la manœuvre et le passage des portes par les personnes handicapées.

#### II. - Caractéristiques minimales :

Pour satisfaire aux exigences du I, ces portes doivent répondre aux dispositions suivantes :

##### 1° Caractéristiques dimensionnelles :

Les portes et portillons doivent avoir une largeur nominale minimale de 0,90 m, correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,83 m. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

Le cas échéant, les portes des caves, des celliers et les portes intérieures des locaux communs des ensembles résidentiels doivent avoir une largeur minimale de 0,80 m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,77 m.

S'il ne peut être évité, la hauteur maximale du ressaut dû au seuil est de 2 cm.

Un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 est nécessaire devant chaque porte, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier.

Les sas situés dans les parties communes doivent être tels que :

- à l'intérieur du sas, un espace de manœuvre de porte existe devant chaque porte, hors débattement éventuel de la porte non manœuvrée ;
- à l'extérieur du sas, un espace de manœuvre de porte existe devant chaque porte.

Les caractéristiques dimensionnelles de ces espaces sont définies à l'annexe 2.

#### 2° Atteinte et usage :

Les poignées de porte doivent être facilement préhensibles et manœuvrables en position « debout » comme « assis » ainsi que par une personne ayant des difficultés à saisir et à faire un geste de rotation du poignet.

L'extrémité des poignées des portes, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier, doit être située à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant. Lorsqu'un tableau de porte présente un angle rentrant par rapport à la porte du fait de son épaisseur, celle-ci est limitée de sorte à ce que la porte puisse être manœuvrée par une personne en fauteuil roulant.

Les serrures doivent être situées à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

Lorsqu'une porte est à ouverture automatique, la durée d'ouverture doit permettre le passage de personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'une porte comporte un système d'ouverture électrique, le déverrouillage doit être signalé par un signal sonore et lumineux.

L'effort nécessaire pour ouvrir la porte doit être inférieur ou égal à 50 N, que la porte soit ou non équipée d'un dispositif de fermeture automatique.

#### 3° Sécurité d'usage :

Les portes comportant une partie vitrée importante doivent être repérables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat et visibles de part et d'autre de la paroi.

### Article 9

Dispositions relatives aux équipements et aux dispositifs de commande et de service des parties communes.

#### I. - Usages attendus :

Les équipements, les dispositifs de commande et de service situés sur les cheminements extérieurs ainsi que dans les parties communes doivent pouvoir être repérés, atteints et utilisés par les personnes handicapées. La disposition des équipements ne doit pas créer d'obstacle ou de danger pour les personnes ayant une déficience visuelle.

#### II. - Caractéristiques minimales :

Pour satisfaire aux exigences du I, les équipements et dispositifs destinés à l'usage des occupants ou des visiteurs, notamment les boîtes aux lettres, les commandes d'éclairage et les systèmes de contrôle d'accès ou de communication entre visiteurs et occupants, doivent répondre aux dispositions suivantes :

##### 1° Repérage :

Ces équipements et dispositifs doivent être repérables grâce notamment à un éclairage particulier ou à un contraste visuel.

Les commandes d'éclairages doivent être visibles de jour comme de nuit et ne sont pas à effleurement.

##### 2° Atteinte et usage :

Ces équipements et dispositifs de commande doivent être situés :

- à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m ;
- au droit d'un espace d'usage dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2.

Toutefois, s'agissant des ensembles de boîtes aux lettres normalisées, cette obligation ne concerne que 30 % d'entre elles avec un minimum d'une boîte aux lettres.

## Article 10

Dispositions relatives à l'éclairage des parties communes.

### I. - Usages attendus :

La qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations communes intérieures et extérieures doit être telle que l'ensemble du cheminement est traité sans créer de gêne visuelle. Les parties du cheminement qui peuvent être source de perte d'équilibre, les dispositifs d'accès et les informations fournies par la signalétique font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée. Les locaux collectifs font l'objet d'un éclairage suffisant.

### II. - Caractéristiques minimales :

Pour satisfaire aux exigences du I, le dispositif d'éclairage artificiel doit répondre aux dispositions suivantes :

Il permet d'assurer des valeurs d'éclairement moyen horizontal mesurées au sol le long du parcours usuel de circulation en tenant compte des zones de transition entre les tronçons d'un parcours, d'au moins :

20 lux pour le cheminement extérieur accessible, les escaliers extérieurs, les coursives, les locaux communs non couverts ainsi que les parcs de stationnement et leurs circulations piétonnes accessibles ;

100 lux pour les circulations intérieures horizontales ;

150 lux pour chaque escalier intérieur ;

100 lux à l'intérieur des locaux collectifs couverts.

En extérieur, lorsqu'une activation automatique du dispositif d'éclairage existe, ces valeurs d'éclairement sont assurées par un asservissement de l'installation d'éclairage sur l'éclairage naturel tel qu'un détecteur crépusculaire. L'installation peut également être reliée à un détecteur de présence.

Lorsque la durée de fonctionnement du système d'éclairage est temporisée, l'extinction doit être progressive pour prévenir de l'extinction imminente du système d'éclairage. Dans le cas d'un fonctionnement par détection de présence, la détection doit couvrir l'ensemble de l'espace concerné et deux zones de détection successives doivent obligatoirement se chevaucher, à l'exception du cas des escaliers hélicoïdaux.

La mise en œuvre des points lumineux doit éviter tout effet d'éblouissement direct des usagers en position debout comme assise ou de reflet sur la signalétique.

## Article 11

Dispositions relatives aux caractéristiques de base des logements.

### I. - Usages attendus :

A chaque niveau où se trouvent des logements, les circulations, les portes d'entrée et les portes intérieures doivent offrir des caractéristiques minimales d'accessibilité pour les personnes

handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables, détectables et utilisables par ces personnes.

## II. - Caractéristiques minimales :

Tous les logements doivent présenter les caractéristiques de base suivantes :

### 1° Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale des circulations intérieures doit être de 0,90 m.

La porte d'entrée doit avoir une largeur nominale minimale de 0,90 m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,83 m.

Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

La largeur nominale minimale des portes intérieures doit être de 0,80 m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,77 m.

Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

S'il ne peut être évité, le ressaut dû au seuil doit comporter au moins un bord arrondi ou muni d'un chanfrein, et sa hauteur maximale doit être de 2 cm.

### 2° Atteinte et usage :

La poignée de la porte d'entrée doit être facilement préhensible.

Tous les dispositifs de commande, y compris les dispositifs d'arrêt d'urgence, les dispositifs de manœuvre des fenêtres et portes-fenêtres ainsi que des systèmes d'occultation extérieurs commandés de l'intérieur doivent être :

- situés à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m du sol ;
- manœuvrables en position « debout » comme en position « assis ».

Les dispositions relatives à la position des dispositifs de manœuvre de fenêtre ne s'appliquent pas lorsque les fenêtres sont situées au-dessus d'un mobilier ou d'un équipement fixe dès lors que le système de ventilation respecte la réglementation de ventilation et d'aération en vigueur.

Un interrupteur de commande d'éclairage doit être situé en entrée de chaque pièce.

Pour chaque pièce de l'unité de vie telle que définie à l'article 13 du présent arrêté :

- une prise de courant est disposée à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage situé en entrée de la pièce ;
- une prise d'alimentation électrique par local peut être située à une hauteur supérieure à 1,30 m du sol.

Les autres prises d'alimentation électrique, à l'exception des prises alimentant des équipements fixes par nature (de hotte de cuisine, ballon d'eau chaude, etc.), les prises d'antenne et de téléphone ainsi que les branchements divers imposés par les normes et règlements applicables doivent être situés à une hauteur inférieure ou égale à 1,30 m du sol.

## Article 12

Dispositions relatives aux escaliers des logements.

### I. - Usages attendus :

A l'intérieur des logements réalisés sur plusieurs niveaux, tous les niveaux sont reliés par un escalier adapté aux personnes présentant un handicap visuel. Les escaliers doivent pouvoir être

utilisés en sécurité par les personnes handicapées y compris lorsqu'une aide appropriée est nécessaire. La sécurité des personnes doit être assurée par des aménagements ou équipements facilitant notamment le repérage des obstacles et l'équilibre tout au long de l'escalier.

## II. - Caractéristiques minimales :

Les escaliers adaptés doivent répondre aux dispositions suivantes :

### 1° Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale de l'escalier doit être de 0,80 m. Lorsqu'une main courante empiète sur l'embranchement de plus de 10 cm, la largeur de l'escalier se mesure à l'aplomb de la main courante.

Les marches doivent être conformes aux exigences suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 18 cm ;
- largeur du giron supérieure ou égale à 24 cm.

### 2° Sécurité d'usage :

L'escalier doit comporter un dispositif d'éclairage artificiel supprimant toute zone sombre, commandé aux différents niveaux desservis.

### 3° Atteinte et usage :

Lorsqu'il est inséré entre parois pleines, l'escalier doit comporter au moins une main courante répondant aux exigences définies au 3° du II de l'article 6.1. En l'absence de paroi sur l'un ou l'autre des côtés de l'escalier, le garde-corps installé tient lieu de main courante.

Les nez de marches ne doivent pas présenter de débord excessif par rapport à la contremarche.

## Article 13

*(Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 1)*

Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée et desservis par ascenseur.

En plus des caractéristiques de base décrites à l'article 11, les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur doivent présenter les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptabilité suivantes :

### I. - Usages attendus :

L'unité de vie des logements est définie de la façon suivante :

- l'unité de vie des logements concernés par le présent article et réalisés sur un seul niveau est constituée des pièces suivantes : la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau ;

- dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement comporte au moins la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Dans le cas où le bâtiment est soumis à des contraintes liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme, l'unité de vie est composée de la façon suivante : le niveau d'accès au logement comporte au moins la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances comportant un lavabo ainsi qu'une réservation dans le gros œuvre permettant l'installation ultérieure d'un appareil élévateur vertical pour desservir la chambre et la salle d'eau accessibles en étage. Après l'installation d'un appareil élévateur vertical, les dispositions architecturales du logement continuent de satisfaire aux règles du présent arrêté.

## II. - Caractéristiques minimales :

### 1° Caractéristiques dimensionnelles :

Dès la construction, les caractéristiques suivantes doivent être respectées :

Une personne dont le fauteuil roulant présente des caractéristiques dimensionnelles définies à l'annexe 1 doit pouvoir :

- passer dans toutes les circulations intérieures des logements conduisant à une pièce de l'unité de vie ;
- pénétrer dans toutes les pièces de l'unité de vie.

La cuisine, ou la partie du studio aménagée en cuisine, doit offrir un passage d'une largeur minimale de 1,50 m entre les appareils ménagers installés ou prévisibles compte tenu des possibilités de branchement et d'évacuation, les meubles fixes et les parois, et ce hors du débattement de la porte. Ce passage peut empiéter partiellement sur :

- l'espace de débattement d'une porte d'au maximum 25 cm ;
- l'espace libre sous un évier d'au maximum 15 cm.

Une chambre au moins doit offrir, en dehors de l'emprise d'un lit de dimensions minimales 0,90 m x 1,90 m pour les logements conçus pour n'accueillir qu'une personne et de 1,40 m x 1,90 m sinon :

- un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 ;
- un passage d'au moins 0,90 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 1,20 m sur le petit côté libre du lit, ou un passage d'au moins 1,20 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 0,90 m sur le petit côté libre du lit.

Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale, le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi.

Une salle d'eau au moins doit offrir un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 ;

Un cabinet d'aisances au moins doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80 m x 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte. A la livraison, cet espace peut être utilisé à d'autres fins, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le cabinet d'aisances soient des travaux simples.

### 2° Atteinte et usage :

L'extrémité de la poignée de la porte d'entrée doit être située à 0,40 m au moins d'un angle de paroi ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant. La serrure de la porte d'entrée doit être située à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

A l'intérieur du logement, il doit exister devant la porte d'entrée un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2.

## Article 14

*(Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 2)*

Dispositions relatives aux balcons, terrasses et loggias.

### I.-Usages attendus :

Au sein des opérations de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire

déposée à compter du 1er janvier 2008, tout balcon, loggia ou terrasse présentant une profondeur de plus de 60 cm et situé au niveau d'accès d'un logement situé en rez-de-chaussée, en étage desservi par un ascenseur conformément au second alinéa de l'article R. \* 111-5, doit posséder au moins un accès depuis une pièce de vie respectant les dispositions suivantes :

## II.-Caractéristiques minimales :

### 1° Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale de l'accès doit être de 0,80 m.

### 2° Atteinte et usage :

Afin de minimiser le ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre :

- la hauteur du seuil de la menuiserie doit être inférieure ou égale à 2 cm ;
- la hauteur du rejingot doit être égale à la hauteur minimale admise par les règles de l'art en vigueur pour assurer la garde d'eau nécessaire.

Le cheminement de la pièce intérieure vers l'espace extérieur est aménagé de plain-pied ou présente une différence de niveau limitée.

### 3° Franchissement du ressaut de l'intérieur du logement vers l'espace extérieur :

#### a) Hauteur maximale du ressaut du côté intérieur

Un faible écart de niveau entre la pièce intérieure et l'espace extérieur peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur peut être portée à 4 cm si le ressaut est muni d'un chanfrein dont la pente ne dépasse pas 33 %.

Lorsqu'un écart de niveau supérieur à 4 cm ne peut être évité, cet écart ne saurait être supérieur à :

15 cm pour les balcons et les loggias ;

20 cm pour les terrasses, lorsque le logement est muni d'une chape flottante associée à une isolation ;

25 cm pour les terrasses, dans les autres cas.

Le maître d'ouvrage indique dans une notice explicative les raisons pour lesquelles cet écart ne peut être évité.

Si l'écart est supérieur à 4 cm, le promoteur indique la différence de niveau sur le plan fourni à l'acquéreur et annexé à l'acte authentique de vente.

#### b) Réserve d'un espace libre

Pour l'un des balcons, terrasses ou loggias du logement au moins, lorsque la hauteur du ressaut mentionné au 3.1 est supérieure à 4 cm, un espace libre est prévu au droit d'au moins un des accès, pour permettre l'installation ultérieure d'une rampe amovible ou d'un appareil élévateur vertical. La largeur de l'espace est de 0,80 m et sa longueur est telle que l'on peut franchir le dénivelé grâce à une rampe qui présente la pente suivante :

10 % sur 2 m au plus ;

12 % sur 50 cm au plus ;

12 % sur toute la longueur de la rampe, dans le cas particulier d'une terrasse appartenant à un logement qui n'est pas muni d'une chape flottante associée à une isolation.

#### c) Fourniture d'une rampe ou d'une marche amovibles

Lorsque le logement est destiné à être occupé par une personne handicapée et à la demande de celle-ci, le promoteur fournit à l'acquéreur, en fonction de son besoin, une rampe ou une marche amovibles permettant l'accès au balcon, à la loggia ou à la terrasse.

#### 4° Franchissement du ressaut de l'espace extérieur vers l'intérieur du logement

Afin de limiter le ressaut du côté extérieur à une hauteur inférieure ou égale à 2 cm, un dispositif de mise à niveau du plancher, tel qu'un caillebotis, des dalles sur plots ou tout autre système équivalent, est installé dès la livraison. Pour le respect des règles de sécurité en vigueur, la hauteur du garde-corps est mesurée par rapport à la surface accessible.

### Article 15

*(Modifié par Arrêté du 11 septembre 2020 - art. 1)*

Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau.

#### I.- Usages attendus :

Dans les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, au moins une salle d'eau, située au niveau d'accès du logement, est équipée d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire.

En cas d'installation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone de douche est possible sans interventions sur le gros œuvre.

#### II.- Caractéristiques minimales :

Pour répondre aux exigences décrites au précédent I, une zone de douche accessible correspond à un volume d'une surface rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m x 1,20 m et d'une hauteur minimale de 1,80 m. Cette zone est accessible sans ressaut par un espace d'usage parallèle, situé au droit de son côté le plus grand.

Lorsque la zone de douche accessible n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur est possible sans modification du volume de la salle d'eau à l'exception de l'éventuelle réintégration des cabinets d'aisance tel que décrit au 1 du II de l'article 13.

#### NOTA :

Conformément à l'article 3 de l'arrêté (NOR : LOGL2021565A) du 11 septembre 2020, les dispositions issues de ce dernier s'appliquent aux demandes de permis de construire relatifs aux maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage de leur propriétaire, ainsi qu'à celles de tous les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs, déposées à compter du 1er janvier 2021 et à toutes les autres demandes déposées, à compter du 1er juillet 2021.

### Article 16

*(Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 4)*

*(Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 5)*

Dispositions relatives aux logements évolutifs.

#### I.- Usages attendus :

La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté.

#### II.- Caractéristiques minimales :

Sont considérés comme simples, les travaux respectant les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

#### Article 17

Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 5

Dispositions relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur.

Pour permettre par des interventions limitées la remise du logement en l'état correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté, les travaux modificatifs de l'acquéreur permettant la réversibilité mentionnée au b du III de l'article R.\* 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation et au b du IV de l'article R.\* 111-18-6 respectent les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Le contrat de travaux modificatifs indique la nature des interventions nécessaires pour permettre la réversibilité du logement selon les règles décrites aux articles 11 à 15 du présent arrêté, en précisant notamment si une intervention sur l'installation électrique, les revêtements de sol, de mur et de plafond seront à réaliser dans le cadre de ces travaux de réversibilité, et ce sous peine de nullité du contrat.

#### Article 18

*(Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 5)*

Dispositions relatives aux logements à occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

A modifié les dispositions suivantes :

- Arrêté du 14 mars 2014 ; Art. 2

#### Article 19

Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 5

A abrogé les dispositions suivantes :

- Arrêté du 1 août 2006

Art. 29, Sct. Chapitre Ier : Caractéristiques relatives aux bâtiments d'habitation collectifs neufs., Art. 1, Art. 2, Art. 3, Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Sct. Chapitre II : Caractéristiques relatives aux maisons individuelles neuves., Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26, Art. 27, Art. 28, Sct. Annexes, Art. ANNEXE 1, Art. ANNEXE 2, Art. ANNEXE 3

## Article 20

*(Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 5)*

Les dispositions des articles 1er à 15 s'appliquent aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er avril 2016.

Les dispositions de l'article 16 s'appliquent aux contrats de travaux modificatifs conclus à compter du lendemain du jour de la publication du présent arrêté.

## Article 21

*(Création Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 5)*

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

## **Annexes (Articles Annexe 1 à Annexe 7)**

### Annexe 1

#### GABARIT D'ENCOMBREMENT DU FAUTEUIL ROULANT

Les exigences réglementaires sont établies sur la base d'un fauteuil roulant occupé dont les dimensions d'encombrement sont de 0,75 m × 1,25 m.

### Annexe 2

*(Modifié par Arrêté du 11 septembre 2020 - art. 2)*

#### BESOINS D'ESPACES LIBRES DE TOUT OBSTACLE

Les personnes concernées par le handicap moteur (personnes en fauteuil roulant ou personnes avec des cannes) ont besoin d'espaces libres de tout obstacle pour trois raisons principales :

- se reposer ;
- effectuer une manœuvre ;
- utiliser un équipement ou un dispositif quelconque.

Ces espaces doivent être horizontaux au dévers près (2 %).

Caractéristiques dimensionnelles des différents espaces libres

*(Tableau page suivante)*

TYPE D'ESPACE	CARACTÉRISTIQUES dimensionnelles
1. Palier de repos	
Le palier de repos permet à une personne debout mais à mobilité réduite ou à une personne en fauteuil roulant de se reprendre, de souffler.	Le palier de repos s'insère en intégralité dans le cheminement. Il correspond à un espace rectangulaire de dimensions minimales 1,20 m × 1,40 m.
2. Espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour	
L'espace de manœuvre permet la manœuvre du fauteuil roulant mais aussi d'une personne avec une ou deux cannes. Il permet de s'orienter différemment ou de faire demi-tour.  En outre, lorsque la zone de douche accessible est aménagée dès la livraison du logement, l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour peut se superposer à cette zone.	L'espace de manœuvre reste lié au cheminement mais avec une exigence de largeur correspondant à un Ø 1,50 m. Un chevauchement partiel d'au maximum 25 cm est possible entre l'espace permettant à un utilisateur de fauteuil roulant de faire demi-tour et l'espace de débatement de la porte. Un chevauchement de l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour d'une largeur de 15 cm est autorisé sous la vasque du lave-mains ou du lavabo ou sous un évier. Un seul chevauchement peut être effectué sur un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.
3. Espace de manœuvre de porte	
Qu'une porte soit située latéralement ou perpendiculairement à l'axe d'une circulation commune, l'espace de manœuvre nécessaire correspond à un rectangle d'une largeur de 1,20 m ou, si la largeur de la circulation est différente de 1,20 m, de même largeur que la circulation mais dont la longueur varie selon qu'il faut pousser ou tirer la porte.	Deux cas de figure :  - ouverture en poussant : la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 1,70 m ;  - ouverture en tirant : la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 2,20 m.
Cas particulier des sas d'isolement : ils ont pour fonction d'éviter la propagation des effets d'un incendie provenant de locaux dangereux (parc de stationnement, celliers et caves regroupés, etc.) au reste du bâtiment. Les deux portes s'ouvrent à l'intérieur du sas : lorsqu'un usager handicapé franchit une porte, un autre usager doit pouvoir ouvrir l'autre porte. Une personne en fauteuil roulant doit pouvoir faire demi-tour à l'intérieur du sas.	Sas d'isolement :  (1)  (1)  - à l'intérieur du sas, devant chaque porte, l'espace de manœuvre correspond à un espace rectangulaire d'au moins 1,20 m × 2,20 m  - à l'extérieur du sas, devant chaque porte, l'espace de manœuvre correspond à un espace rectangulaire d'au moins 1,20 m × 1,70 m  - à l'intérieur du sas, un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu hors débattements simultanés des portes
4. Espace d'usage	
L'espace d'usage permet le positionnement du fauteuil roulant ou d'une personne avec une ou deux cannes pour utiliser un équipement ou un dispositif de commande ou de service.	L'espace d'usage est situé à l'aplomb de l'équipement, du dispositif de commande ou de service. Il correspond à un espace rectangulaire de 0,80 m × 1,30 m.

NOTA : Conformément à la décision du Conseil d'Etat nos 397360-397361 du 22 février 2018 (ECLI:FR:CECHR:2018:397360.20180222), Art. 1 : Les dispositions de l'annexe 2 relatives aux caractéristiques dimensionnelles des sas d'isolement de l'arrêté du 24 décembre 2015 sont

annulées (1) Dispositions annulées.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 27 février 2019, ces dispositions s'appliquent aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public déposées à compter du 1er juillet 2019. Conformément à l'article 3 de l'arrêté (NOR : LOGL2021565A) du 11 septembre 2020, les dispositions issues de ce dernier s'appliquent aux demandes de permis de construire relatifs aux maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage de leur propriétaire, ainsi qu'à celles de tous les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs, déposées à compter du 1er janvier 2021 et à toutes les autres demandes déposées, à compter du 1er juillet 2021.

### Annexe 3

#### INFORMATION ET SIGNALISATION

Lorsque des informations permanentes sont fournies aux visiteurs par le moyen d'une signalisation visuelle ou sonore, celles-ci doivent pouvoir être reçues et interprétées par un visiteur handicapé.

Les éléments d'information et de signalisation doivent être visibles et lisibles par tous les usagers et constituent une chaîne continue d'information tout le long du cheminement. En outre, les éléments de signalisation doivent être compréhensibles notamment par les personnes atteintes de déficience mentale.

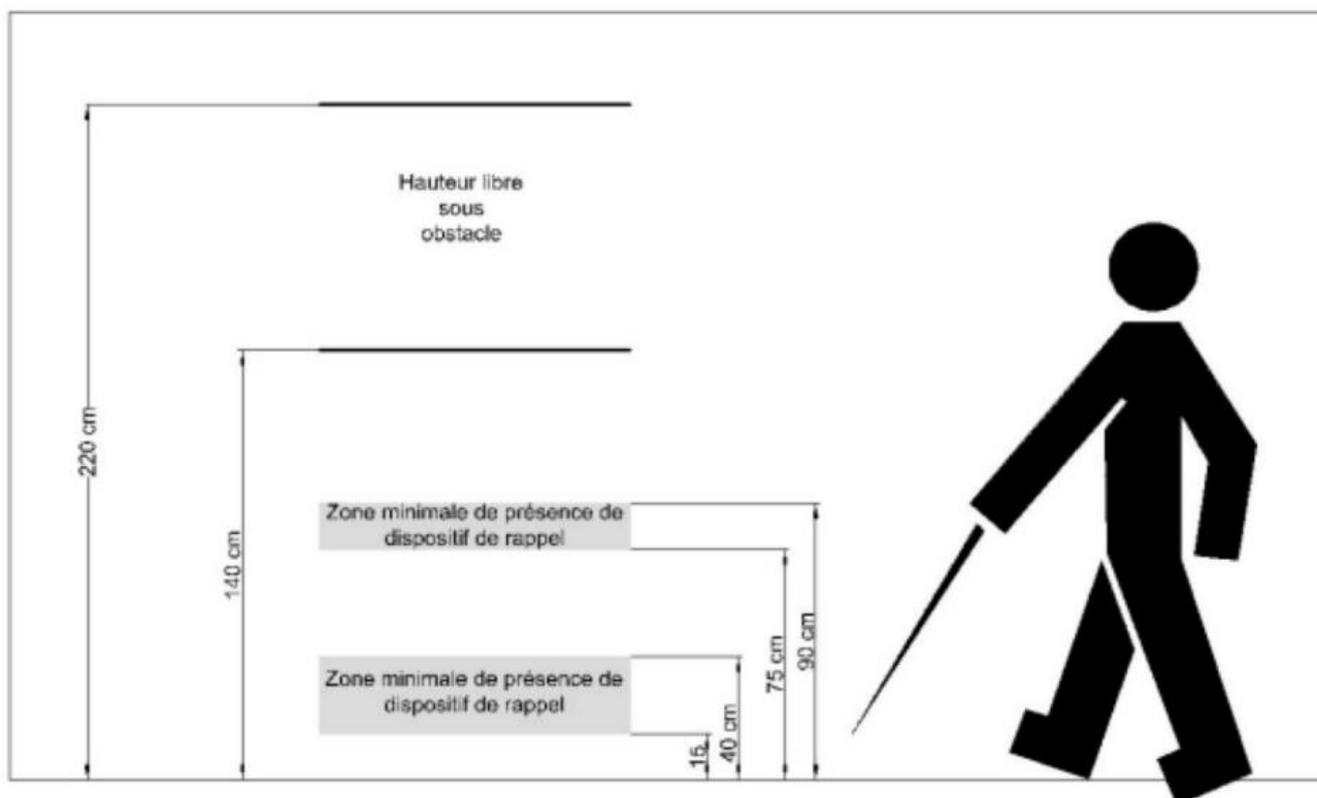
*(Tableau page suivante)*

Visibilité	Les informations doivent être regroupées.
	Les supports d'information doivent répondre aux exigences suivantes :
	- être contrastés par rapport à leur environnement immédiat ;
	- permettre une vision et une lecture en position debout comme en position assis ;
	- être choisis, positionnés et orientés de façon à éviter tout effet d'éblouissement, de reflet ou de contre-jour dû à l'éclairage naturel ou artificiel ;
- s'ils sont situés à une hauteur inférieure à 2,20 m, permettre à une personne mal voyante de s'approcher à moins de 1 m.	
Lisibilité	Les informations données sur ces supports doivent répondre aux exigences suivantes :
	- être fortement contrastées par rapport au fond du support ;
	- la hauteur des caractères d'écriture doit être proportionnée aux circonstances : elle dépend notamment de l'importance de l'information délivrée, des dimensions du local et de la distance de lecture de référence fixée par le maître d'ouvrage en fonction de ces éléments.
	Lorsque les informations ne peuvent être fournies aux usagers sur un autre support, la hauteur des caractères d'écriture ne peut en aucun cas être inférieure à :
	15 mm pour les éléments de signalisation et d'information relatifs à l'orientation ;
60 mm pour le numéro ou la dénomination du bâtiment rappelé en façade ;	
4,5 mm sinon.	
Compréhension	La signalisation recourt autant que possible à des icônes ou à des pictogrammes doublés par une information écrite.
	Les informations écrites recourent autant que possible aux lettres bâton. Ces informations sont concises, faciles à lire et à comprendre.
	Lorsqu'ils existent, le recours aux pictogrammes normalisés s'impose.
	Lorsque la signalétique repose sur un code, utilisant notamment différentes couleurs, celui-ci est homogène et continu dans tout l'établissement et sur tous les supports de communication.

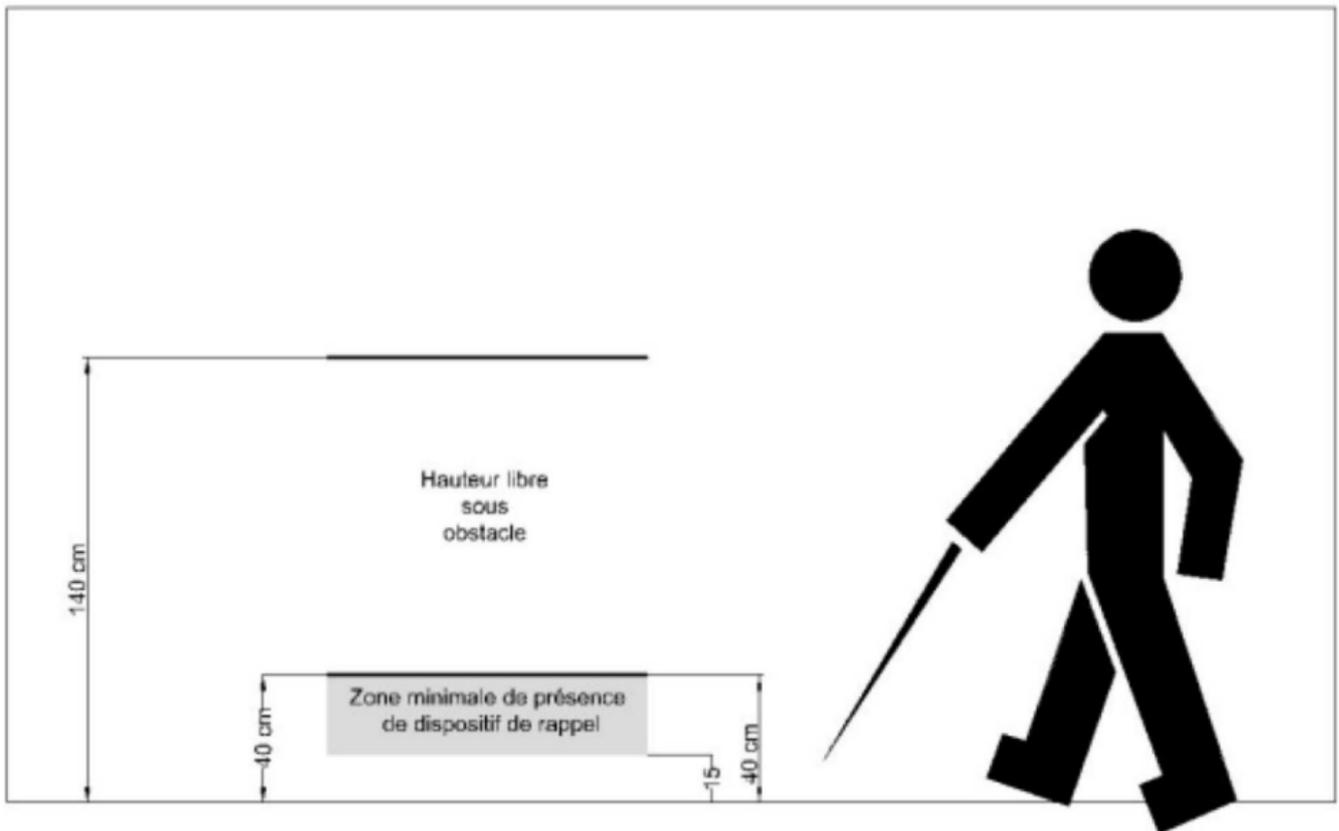
## Annexe 4

### DÉTECTION DES OBSTACLES EN SAILLIE LATÉRALE OU EN PORTE À FAUX

HAUTEUR LIBRE sous l'obstacle (HL)	NOMBRE ET POSITIONNEMENT du ou des dispositifs d'aide à la détection d'obstacle en saillie latérale ou en porte à faux
$hl \geq 2,20 \text{ m}$	Aucun dispositif nécessaire.
Cas n° 1: $1,40 \text{ m} < hl < 2,20 \text{ m}$	Au moins deux dispositifs nécessaires, positionnés: - l'un à une hauteur comprise entre 0,75 m et 0,90 m au-dessus du sol; - l'autre à une hauteur comprise entre 0,15 et 0,40 m au-dessus du sol.
Cas n° 2: $0,40 \text{ m} < hl \leq 1,40 \text{ m}$	Au moins un dispositif nécessaire, positionné à une hauteur comprise entre 0,15 et 0,40 m au-dessus du sol.



*Cas n° 1 : deux dispositifs de rappel sont nécessaires*



*Cas n° 2 : un dispositif de rappel est nécessaire*

Annexe 5

DÉTECTION DES MOBILIERS, BORNES ET POTEAUX

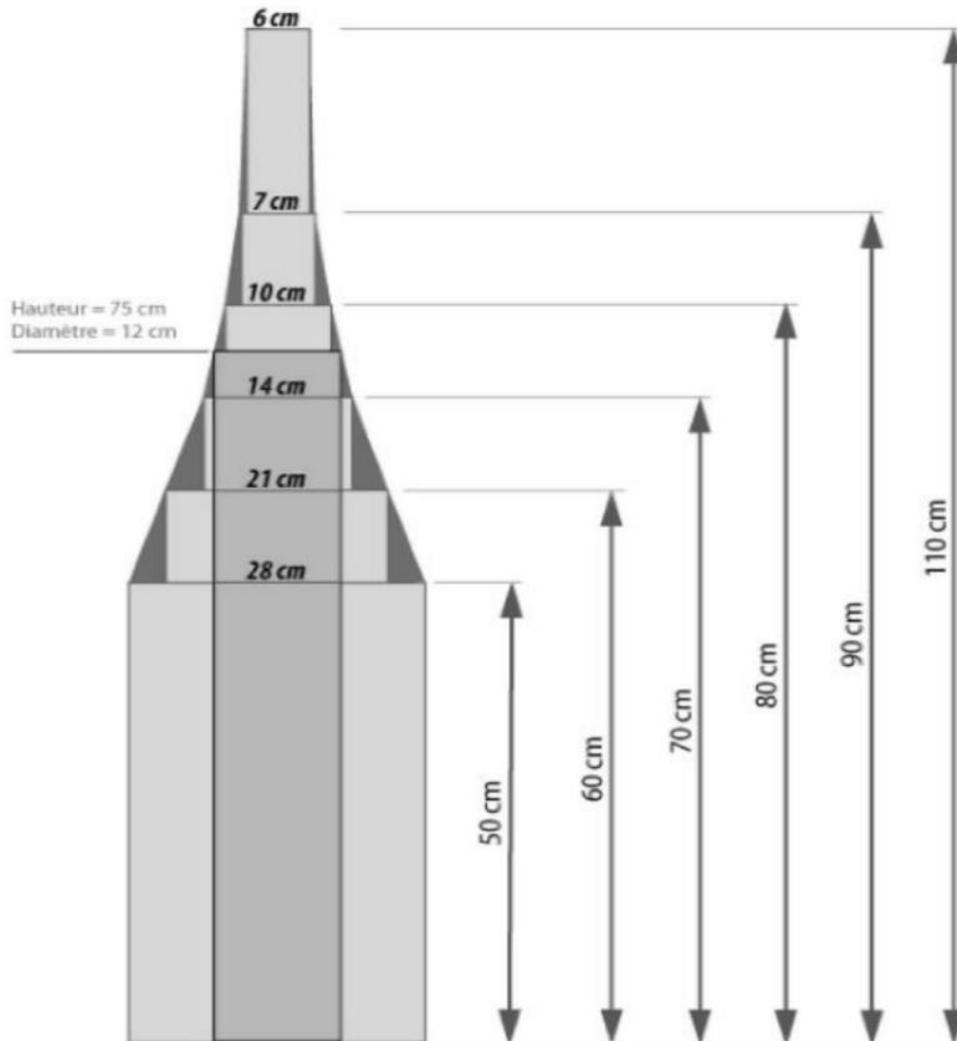
Les dimensions des mobiliers, bornes et poteaux sont déterminées conformément au schéma ci-dessous et compte tenu des précisions suivantes :

- hauteur minimale de 50 centimètres ;
- dimensions minimales de volumétrie :
- la largeur ou le diamètre minimal de la base diminue à mesure que sa hauteur augmente ;
- si la borne ou le poteau a une hauteur de 0,50 m, sa largeur ou son diamètre ne peut être inférieur à 0,28 mètre ;
- la hauteur du poteau est de 1,10 mètre au minimum pour un diamètre ou une largeur de 0,06 mètre.

Si la borne ou le poteau a une hauteur supérieure à 0,50 m, la largeur ou le diamètre minimal de la base diminue à mesure que sa hauteur augmente.

Des resserrlements ou évidements sont acceptés au-dessus de 0,50 m de hauteur.

Pour les bornes et poteaux comportant un resserrlement ou un évidement, un contraste visuel est réalisé sur sa partie sommitale sur une hauteur d'au moins 0,10 m, afin de veiller à la sécurité des déplacements des personnes aveugles ou malvoyantes.



## Annexe 6

### DISPOSITIF D'ÉVEIL À LA VIGILANCE

#### I. - Usages attendus :

Un dispositif d'éveil à la vigilance a pour objectif d'éveiller la vigilance des personnes présentant une déficience visuelle par détection tactile et visuelle mais ne présente pas de risque de chute.

#### II. - Caractéristiques minimales :

Un dispositif d'éveil à la vigilance présente les caractéristiques suivantes :

- il est constitué par un changement de revêtement de sol ;
- sa largeur est de 50 cm ;
- il est visuellement contrasté par rapport à son environnement immédiat ;
- il est non glissant ;
- il ne présente pas de gêne pour les personnes présentant des difficultés pour se déplacer.

Lorsque ces dispositifs d'éveil à la vigilance sont mis en œuvre au sein d'un même bâtiment, le revêtement de ces dispositifs doit être de même nature.

## Annexe 7

### SYSTÈMES DE BOUCLES D'INDUCTION UTILISÉE À DES FINS DE CORRECTION AUDITIVE - INTENSITÉ DU CHAMP MAGNÉTIQUE

Un système de boucle d'induction audiofréquences produit un champ magnétique destiné à produire un signal d'entrée aux appareils de correction auditive fonctionnant avec une bobine d'induction caprice.

Le site d'installation du système de boucle d'induction audiofréquences présente les caractéristiques suivantes :

- le niveau de bruit de fond magnétique est tel qu'il n'altère pas la qualité d'écoute du message sonore ;
- les éventuels signaux situés dans le voisinage n'interfèrent pas avec le signal émis par le système.

La procédure de mise en condition du système inclut un essai en situation normale de fonctionnement. Il est souhaitable que des utilisateurs d'appareils de correction auditive soient présents lors de l'installation du système ou lors de modifications importantes. La réponse en fréquence du champ magnétique garantit une bonne qualité de reproduction du signal sonore.

Fait le 24 décembre 2015.

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

## 5 Article 64 de la loi ELAN, textes d'application et textes collatéraux

### 5.1 Loi ELAN – Article 64

#### Note des rapporteurs

L'article 64 est constitué d'un « paquet » de cinq dispositions (numérotées I, II, III, IV et V), toutes relatives à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

La disposition I consiste en la modification de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, avec des ajouts matérialisés ci-dessous par les auteurs du rapport en **caractères gras de couleur bleue**.

Parmi ces ajouts, le 1° (**surligné en jaune par les auteurs**) introduit la nouvelle règle du « 20/80 » (20% au moins de logements accessibles et 80% au plus de logements dits « évolutifs »), dont la loi prévoit une évaluation de l'application dans un délai de 5 ans (disposition IV de l'article 64, également surlignée par les auteurs).

Le 4° (également matérialisé en caractères gras de couleur bleue) fixe pour sa part des obligations aux bailleurs sociaux, en matière d'adaptation des logements évolutifs « en vue de leur occupation par des personnes handicapées », et précise que la charge financière de ces travaux leur incombe.

#### Article 64

I.- L'article L. 111-7-1<sup>90</sup> du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 111-7-1.-Des décrets en Conseil d'Etat, **pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées**, fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent, **en particulier** :

**1° Les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs.**

**La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :**

**a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ;**

**b) La mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement est réalisable**

---

<sup>90</sup> Recodifié en [L162-1](#) au 1er juillet 2021, par l'[ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020](#) (NOR : [LOGL1933297R](#)) relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre 1er du code de la construction et de l'habitation. Recodifié accessoirement en [L111-1](#) (pour la définition du logement évolutif) et en [L161-3](#) (modalités à fixer par un décret en Conseil d'État)

**ultérieurement par des travaux simples.<sup>91</sup>**

2° Les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ;

3° Les modalités particulières applicables à la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ;

**4° Les modalités particulières applicables à la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs en vue de leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux simples de mise en accessibilité. Ces travaux doivent être exécutés dans un délai raisonnable et sont à la charge financière des bailleurs, sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux ;**

5° Les modalités particulières applicables à la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées. Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité. »

II.- Au premier alinéa de l'article L. 111-8-3-2 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « troisième alinéa » est remplacée par la référence : « 5° ».

III.- Au deuxième alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « social », sont insérés les mots : « , en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés ».

**IV.- Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'application des mesures prévues au 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation.**

V.- A la quatrième phrase du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux ».

---

<sup>91</sup> Seul le 1° de l'(ancien) article L162-1 (texte surligné) fait l'objet du rapport au Parlement prévu par le IV de l'article 64.

## 5.2 Décret n° 2019-305 du 11 avril 2019

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

Publics concernés : maîtres d'ouvrage et promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs, bailleurs et locataires.

Objet : accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs, adaptation du logement existant aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et modification de l'échéancier de paiement relatif aux contrats de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.

Entrée en vigueur : les dispositions des articles 1 à 2 s'appliquent aux demandes de permis de construire déposées à compter du **1er octobre 2019**.

Notice : le décret modifie les dispositions prévues aux articles R. 111-5<sup>92</sup> et R. 111-18-2<sup>93</sup> du code de la construction et de l'habitation. Il vient ainsi modifier les dispositions relatives à l'installation d'ascenseurs dans les bâtiments d'habitation collectifs et préciser que les caractéristiques des logements évolutifs sont définies par arrêté.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique modifie la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs en réduisant le délai d'autorisation tacite du bailleur lorsque des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie sont réalisés par le locataire. Ce délai passe de quatre à deux mois. Le décret tire les conséquences en modifiant à cet effet le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016.

Par ailleurs, le décret modifie l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation portant sur l'échéancier de paiement relatif aux contrats de construction de maisons individuelles avec fourniture de plans en ce qui concerne la réalisation des enduits extérieurs, en ajoutant ces enduits à la liste des travaux relevant de la fin du chantier de construction.

Références : ce décret est pris pour l'application de l'article 64 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Il modifie le code de la construction et de l'habitation qui peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

### **Article 1**

L'article R. \* 111-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes : « 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. » ;

2° Le quatrième alinéa est supprimé.

### **Article 2**

---

<sup>92</sup> nouvellement [R. 162-3](#)

<sup>93</sup> nouvellement [R. 162-4](#)

Le I de l'article R. \* 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La seconde phrase du premier alinéa du 1 est supprimée et le deuxième alinéa du 1 est complété par la phrase suivante : « Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que ces solutions répondent aux objectifs poursuivis. » ;

2° Le premier alinéa du 2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur conformément à l'article R. 111-5 : 20 % de ces logements, et au moins un logement, sont conformes aux dispositions ci-après. » ;

3° Au deuxième alinéa du 2, les mots : « Ces logements doivent, » sont remplacés par les mots : « Ils doivent respecter les dispositions prévues au 1 et, » et les mots : « celles-ci » sont remplacés par les mots : « ces solutions » ;

4° Avant le dernier alinéa du I, il est inséré un 3 ainsi rédigé :

« 3. Pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur conformément à l'article R. 111-5, autres que ceux mentionnés au 2 :

« Ces logements sont évolutifs. Dès leur construction, ils doivent respecter les dispositions prévues au 1 et permettre à une personne handicapée d'utiliser le séjour et un cabinet d'aisance dans les conditions prévues au 2. En outre, ils doivent pouvoir ultérieurement être rendus conformes à l'intégralité des dispositions prévues au 2 à l'issue de travaux simples, c'est-à-dire sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons. Un arrêté du ministre chargé de la construction précise la nature et les conditions de réalisation de ces travaux simples.

« Pour une même typologie de logements, la surface moyenne des logements évolutifs ne peut être inférieure, lors de leur conception, à la surface moyenne des logements qui sont accessibles dès la construction en application du 2. » ;

5° La dernière phrase est supprimée.

*.../... [articles 3 et 4 sans rapport avec l'accessibilité]*

## **Article 5**

Les dispositions des articles 1er et 2 s'appliquent aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er octobre 2019.

### 5.3 - Arrêté du 11 octobre 2019 (Extrait – logement évolutif)

*L'arrêté du 11 octobre 2019 « modifiant l'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 » vient modifier l'arrêté du 24 décembre 2015 notamment **pour introduire les caractéristiques des logements évolutifs.***

[ ... ]

#### **Article 4**

L'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé est ainsi rédigé :

« Art. 16.- **Dispositions relatives aux logements évolutifs.**

I.-Usages attendus :

La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté.

II.-Caractéristiques minimales :

Sont considérés comme simples, les travaux respectant les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement. »

[ ... ]

## 5.4 - Arrêté du 11 septembre 2020 (douches « zéro ressaut »)

*L'arrêté du 11 septembre 2020 modifiant l'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 Indique que dans les logements accessibles, évolutifs et les maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage du propriétaire, la zone de **douche accessible** se fait **sans ressaut**.*

Publics concernés : maîtres d'ouvrage et promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs, bailleurs et locataires.

Objet : le présent arrêté vise à préciser l'accessibilité des douches.

Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux demandes de permis de construire relatif aux maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage de leur propriétaire, ainsi qu'à celles de tous les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs, déposées à compter du 1er janvier 2021 et à toutes les autres déposées à compter du 1er juillet 2021.

Notice : l'arrêté indique que dans les logements accessibles, évolutifs et les maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage du propriétaire, la zone de douche accessible se fait sans ressaut.

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.\* 111-5 et R.\* 111-18 à R.\* 111-18-6 ;

Vu l'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 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 2 avril 2020 ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 19 mars 2020 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 3 mars 2020,

Arrêtent :

### Article 1

L'article 15 de l'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 est ainsi rédigé :

« Art. 15.-Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau.

« I.-Usages attendus :

« Dans les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, au moins une salle d'eau, située au niveau d'accès du logement, est équipée d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire.

« En cas d'installation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone de douche est possible sans interventions sur le gros œuvre.

« II.- Caractéristiques minimales :

« Pour répondre aux exigences décrites au précédent I, une zone de douche accessible correspond à un volume d'une surface rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m x 1,20 m et d'une hauteur minimale de 1,80 m. Cette zone est accessible sans ressaut par un espace d'usage parallèle, situé au droit de son côté le plus grand.

« Lorsque la zone de douche accessible n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur est possible sans modification du volume de la salle d'eau à l'exception de l'éventuelle réintégration des cabinets d'aisance tel que décrit au 1 du II de l'article 13. »

## Article 2

Après le dernier alinéa du 2 de l'annexe 2 de l'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, est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, lorsque la zone de douche accessible est aménagée dès la livraison du logement, l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour peut se superposer à cette zone. »

## Article 3

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux demandes de permis de construire relatifs aux maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage de leur propriétaire, ainsi qu'à celles de tous les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs, déposées à compter du 1er janvier 2021 et à toutes les autres demandes déposées, à compter du 1er juillet 2021.

## Article 4

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 11 septembre 2020.

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. Adam

La ministre de la transition écologique,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. Adam

## 6 Evolutions de l'article L111-7-1 depuis février 2005

Articles L111-7-1 (ancienne codification) et L162-1 (nouvelle codification de 2021 - décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent)

Version Loi handicap de 2005 en vigueur du 12 février 2005 au 31 juillet 2011	Version Loi « Blanc » handicap en vigueur du 31 juillet 2011 au 01 janvier 2015	Version « TMA » en vigueur du 01 janvier 2015 au 29 janvier 2017	Version en vigueur du 29 janvier 2017 au 25 novembre 2018	Version « ELAN » en vigueur du 25 novembre 2018 au 01 juillet 2021	Version « recodifiée » en vigueur depuis le 01 juillet 2021
<p>Article L111-7-1 - <a href="#">Création Loi n°2005-102 du 11 février 2005 - art. 41 (V) JORF 12 février 2005</a> <a href="#">Modifié par Loi n°2005-102 du 11 février 2005 - art. 41 (V)</a></p> <p>Des décrets en Conseil d'Etat ...</p> <p>... fixent ...</p> <p>... les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent ...</p>	<p>Article L111-7-1 - <a href="#">Modifié par LOI n°2011-901 du 28 juillet 2011 - art. 20 (V)</a></p> <p>Des décrets en Conseil d'Etat ...</p> <p>... fixent ...</p> <p>... les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent ...</p>	<p>Article L111-7-1 - <a href="#">Modifié par ORDONNANCE n°2014-1090 du 26 septembre 2014 - art. 1</a> <a href="#">(loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014)</a></p> <p>Des décrets en Conseil d'Etat ...</p> <p>... fixent ...</p> <p>... les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent ...</p>	<p>Article L111-7-1 - <a href="#">Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 134</a></p> <p>Des décrets en Conseil d'Etat ...</p> <p>... fixent...</p> <p>... les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent ...</p>	<p>Article L111-7-1 - <a href="#">Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 64 (V)</a></p> <p>Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, ...</p> <p>... fixent ...</p> <p>... les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent, ...</p> <p>... en particulier :</p> <p>1° Les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, <u>20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs.</u></p> <p>La conception des logements évolutifs doit permettre la <u>redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de</u></p>	<p>Article L162-1 - <a href="#">Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 1</a></p> <p>Les dispositions relatives à l'accessibilité que doivent respecter les bâtiments nouveaux ou parties de bâtiment nouvelles lors de leur construction sont particulières à chacun des types de bâtiments relevant de l'article L. 161-1.</p> <p>Ces dispositions précisent notamment :</p> <p>1° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs, en fonction de leurs caractéristiques,</p> <p><u>20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs ;</u></p>

Version Loi handicap de 2005 en vigueur du 12 février 2005 au 31 juillet 2011	Version Loi « Blanc » handicap en vigueur du 31 juillet 2011 au 01 janvier 2015	Version « TMA » en vigueur du 01 janvier 2015 au 29 janvier 2017	Version en vigueur du 29 janvier 2017 au 25 novembre 2018	Version « ELAN » en vigueur du 25 novembre 2018 au 01 juillet 2021	Version « recodifiée » en vigueur depuis le 01 juillet 2021
<p>... les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ...</p>	<p>les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.</p> <p>Pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon</p>	<p>les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles</p> <p>et aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur.</p>	<p>les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles</p> <p>et aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur</p> <p>ainsi qu'aux logements locatifs sociaux construits et gérés par les organismes et les sociétés définis aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1. Ils précisent également les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements pour leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité qui sont à la charge financière des bailleurs et leur délai d'exécution qui doit être raisonnable.</p>	<p><u>l'unité de vie, à l'issue de travaux simples</u>. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :</p> <p>a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ;</p> <p>b) La mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples ;</p> <p>2° Les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ;</p> <p>3° Les modalités particulières applicables à la construction de <u>logements vendus en l'état futur d'achèvement</u> et faisant l'objet de <u>travaux modificatifs de l'acquéreur</u> ;</p> <p>4° Les modalités particulières applicables à la <u>construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1</u>, ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs en vue de leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des <u>travaux simples de mise en accessibilité</u>. Ces travaux doivent être exécutés dans un délai raisonnable et sont à la charge financière des bailleurs,</p>	<p>2° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de <u>logements vendus en l'état futur d'achèvement</u>, des <u>travaux modificatifs de l'acquéreur</u> peuvent être réalisés ;</p> <p>3° Les conditions dans lesquelles, lors de la <u>construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1</u>, ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs et imposent l'exécution dans un délai raisonnable de ces travaux qui sont à la charge financière des bailleurs, sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux ;</p> <p>4° Les prestations en termes d'<u>accessibilité</u> que doivent fournir les</p>

Version Loi handicap de 2005 en vigueur du 12 février 2005 au 31 juillet 2011	Version Loi « Blanc » handicap en vigueur du 31 juillet 2011 au 01 janvier 2015	Version « TMA » en vigueur du 01 janvier 2015 au 29 janvier 2017	Version en vigueur du 29 janvier 2017 au 25 novembre 2018	Version « ELAN » en vigueur du 25 novembre 2018 au 01 juillet 2021	Version « recodifiée » en vigueur depuis le 01 juillet 2021
<p>Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la <a href="#">loi n° 2005-102 du 11 février 2005</a> pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.</p>	<p><b>permanente, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixe les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées.</b></p> <p><b>Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.</b></p> <p>Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la <a href="#">loi n° 2005-102 du 11 février 2005</a> pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.</p>	<p>Pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixe les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées.</p> <p>Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.</p> <p>Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la <a href="#">loi n° 2005-102 du 11 février 2005</a> pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.</p> <p><i>Conformément à l'article 18 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, l'article L111-7-1 dans sa rédaction résultant de la présente ordonnance, est applicable respectivement aux logements et aux copropriétés des immeubles bâtis dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015.</i></p>	<p>Pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixe les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées.</p> <p>Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.</p>	<p><b>sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux ;</b></p> <p>5° Les modalités particulières applicables à la construction de <u>logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente</u>, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées.</p> <p>Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.</p>	<p><u>logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.</u></p> <p>Cette qualification est soumise à l'accord de l'autorité administrative, après avis de la commission compétente en matière d'accessibilité.</p> <p><i>Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.</i></p>



## 7 Évolutions réglementaires recommandées par la mission

Cette annexe précise la forme que pourrait prendre la traduction réglementaire de la recommandation n°3 incluant les mesures 1 à 13.

### La salle de bains avec espace de manœuvre sans recouvrement

Traduction réglementaire de la mesure 1

- le tableau de l'annexe 2 de [l'arrêté du 24 décembre 2015](#) est à modifier comme suit (suppression des parties en rouge) :

TYPE D'ESPACE	CARACTÉRISTIQUES dimensionnelles
2. Espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour	
<p>L'espace de manœuvre permet la manœuvre du fauteuil roulant mais aussi d'une personne avec une ou deux cannes. Il permet de s'orienter différemment ou de faire demi-tour.</p> <p><del>En outre, lorsque la zone de douche accessible est aménagée dès la livraison du logement, l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour peut se superposer à cette zone.</del></p>	<p>L'espace de manœuvre reste lié au cheminement mais avec une exigence de largeur correspondant à un Ø 1,50 m.</p> <p>Un chevauchement partiel d'au maximum 25 cm est possible entre l'espace permettant à un utilisateur de fauteuil roulant de faire demi-tour et l'espace de débattement de la porte.</p> <p><del>Un chevauchement de l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour d'une largeur de 15 cm est autorisé sous la vasque du lave-mains ou du lavabo ou sous un évier.</del></p> <p><del>Un seul chevauchement peut être effectué sur un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.</del></p>

### En prévision du vieillissement, une « zone de douche accessible » de 90x90 cm pour tous les logements en R+1 et R+2 sans ascenseur

Traduction réglementaire de la mesure 2

Au I de l'article R164-2 du CCH :

- Le 2° est ainsi rédigé :  
« 2°. Pour les logements situés en étages non desservis par ascenseur.  
Ils doivent respecter les dispositions prévues au 1 et, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée non assujettie à l'usage d'un fauteuil roulant d'utiliser une salle d'eau.  
Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du [date à définir], 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 non assujettie au fauteuil roulant. »

- Les 2° et 3° deviennent respectivement 3° et 4°, le texte restant inchangé.

L'article 13 de [l'arrêté du 24 décembre 2015](#), est ainsi rédigé :

« Art. 13. – Dispositions relatives aux logements situés en étages non desservis par ascenseur :  
En plus des caractéristiques de base décrites à l'article 11, les logements situés en étages non desservis par ascenseur doivent présenter les caractéristiques d'adaptabilité suivantes :  
Une personne à mobilité réduite non assujettie à l'usage d'un fauteuil roulant doit pouvoir adapter au moins une salle d'eau pour disposer d'une douche accessible. »

Les articles 13 à 21 deviennent respectivement 14 à 22 (nouvelle numérotation).

Au I de l'article 16 (nouvelle numérotation, actuellement article 15) de l'arrêté susvisé, il est inséré après le premier alinéa deux alinéas ainsi rédigés (**parties en rouge et gras** dans le texte complet, pour la commodité de lecture du rapport) :

« Article 16. - Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau.

I.- Usages attendus :

**Dans les logements situés en étages non desservis par ascenseur, au moins une salle d'eau est équipée d'une zone de douche accessible à une personne à mobilité réduite non assujettie à l'usage d'un fauteuil roulant dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire.**

**En cas d'installation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone de douche est possible sans interventions sur le gros œuvre.**

Dans les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, au moins une salle d'eau, située au niveau d'accès du logement, est équipée d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire.

En cas d'installation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone de douche est possible sans interventions sur le gros œuvre. »

Au II de l'article 16 (nouvelle numérotation, actuellement article 15) de l'arrêté susvisé, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« II.- Caractéristiques minimales :

Pour répondre aux exigences décrites au précédent I :

**- une zone de douche accessible à une personne à mobilité réduite non assujettie à l'usage d'un fauteuil roulant correspond à un volume d'une surface rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m × 0,90 m et d'une hauteur minimale de 1,80 m. Cette zone est accessible sans ressaut par un espace d'usage parallèle, situé au droit de son côté le plus grand.**

**Lorsque la zone de douche accessible n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur est possible sans modification du volume de la salle d'eau.**

- une zone de douche accessible correspond à un volume d'une surface rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m × 1,20 m et d'une hauteur minimale de 1,80 m. Cette zone est accessible sans ressaut par un espace d'usage parallèle, situé au droit de son côté le plus grand.

Lorsque la zone de douche accessible n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur est possible sans modification du volume de la salle d'eau à l'exception de l'éventuelle réintégration des cabinets d'aisance tel que décrit au 1 du II de l'article 13.

## Une réservation obligatoire aux dimensions du receveur pour pouvoir l'encastrer

## ultérieurement sans atteinte ni à la dalle ni à la chape éventuelle

### + L'évacuation d'eau encastrée dans la chape et/ou la dalle dès la construction

#### Traduction réglementaire des mesures 3 et 4

Au deuxième alinéa du I de l'article 16 (nouvelle numérotation, actuellement article 15) de l'arrêté susvisé :

- avant les mots « gros œuvre », il est inséré les mots « les éléments de structure » ;
- après les mots « gros œuvre », il est inséré les mots « , y compris la chape, et sans modification du dispositif d'évacuation des eaux ». (**parties en violet et gras** dans le texte complet, pour la commodité de lecture du rapport) :

« Article 16. - Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau.

I.- Usages attendus :

**Dans les logements situés en étages non desservis par ascenseur, au moins une salle d'eau est équipée d'une zone de douche accessible à une personne à mobilité réduite non assujettie à l'usage d'un fauteuil roulant dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire.**

**En cas d'installation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone de douche est possible sans interventions sur les éléments de structure et le gros œuvre, y compris la chape, et sans modification du dispositif d'évacuation des eaux.**

Dans les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, au moins une salle d'eau, située au niveau d'accès du logement, est équipée d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire.

En cas d'installation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone de douche est possible sans interventions sur **les éléments de structure et le gros œuvre, y compris la chape.** »

Au II de l'article 16 (nouvelle numérotation, actuellement article 15) de l'arrêté susvisé, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« II.- Caractéristiques minimales :

Pour répondre aux exigences décrites au précédent I :

**- une zone de douche accessible à une personne à mobilité réduite non assujettie à l'usage d'un fauteuil roulant correspond à un volume d'une surface rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m × 0,90 m et d'une hauteur minimale de 1,80 m. Cette zone est accessible sans ressaut par un espace d'usage parallèle, situé au droit de son côté le plus grand.**

**Lorsque la zone de douche accessible n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur est possible sans modification du volume de la salle d'eau.**

- une zone de douche accessible correspond à un volume d'une surface rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m × 1,20 m et d'une hauteur minimale de 1,80 m. Cette zone est accessible sans ressaut par un espace d'usage parallèle, situé au droit de son côté le plus grand.

Lorsque la zone de douche accessible n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur est possible sans modification du volume de la salle d'eau à l'exception de l'éventuelle réintégration des cabinets d'aisance tel que décrit au 1 du II de l'article 14 (nouvelle numérotation).

**Dans tous les cas, outre la mise en place d'une évacuation des eaux encastrée dans le sol, une réservation destinée à permettre l'encastrement du receveur est pratiquée sur 4 cm dans l'épaisseur du gros œuvre et/ou de la chape.**

## Les balcons et terrasses vraiment accessibles

### Traduction réglementaire de la mesure 5

Cette proposition se concrétise par une modification l'article 15 (nouvelle numérotation, actuellement article 14) de l'arrêté de 2015 supprimant les éléments relatifs à la tolérance (en rouge barré dans le texte) :

« Dispositions relatives aux balcons, terrasses et loggias.

I.- Usages attendus :

Au sein des opérations de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, tout balcon, loggia ou terrasse présentant une profondeur de plus de 60 cm et situé au niveau d'accès d'un logement situé en rez-de-chaussée, en étage desservi par un ascenseur conformément au second alinéa de l'article R. \* 111-5, doit posséder au moins un accès depuis une pièce de vie respectant les dispositions suivantes :

II.- Caractéristiques minimales :

1° Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale de l'accès doit être de 0,80 m.

2° Atteinte et usage :

Afin de minimiser le ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre :

- la hauteur du seuil de la menuiserie doit être inférieure ou égale à 2 cm ;

- la hauteur du rejingot doit être égale à la hauteur minimale admise par les règles de l'art en vigueur pour assurer la garde d'eau nécessaire.

Le cheminement de la pièce intérieure vers l'espace extérieur est aménagé de plain-pied ou présente une différence de niveau limitée.

3° Franchissement du ressaut de l'intérieur du logement vers l'espace extérieur :

a) Hauteur maximale du ressaut du côté intérieur

Un faible écart de niveau entre la pièce intérieure et l'espace extérieur peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur peut être portée à 4 cm si le ressaut est muni d'un chanfrein dont la pente ne dépasse pas 33 %.

~~Lorsqu'un écart de niveau supérieur à 4 cm ne peut être évité, cet écart ne saurait être supérieur à :~~

~~15 cm pour les balcons et les loggias ;~~

~~20 cm pour les terrasses, lorsque le logement est muni d'une chape flottante associée à une isolation ;~~

~~25 cm pour les terrasses, dans les autres cas.~~

~~Le maître d'ouvrage indique dans une notice explicative les raisons pour lesquelles cet écart ne peut être évité.~~

~~Si l'écart est supérieur à 4 cm, le promoteur indique la différence de niveau sur le plan fourni à l'acquéreur et annexé à l'acte authentique de vente.~~

b) Réserve d'un espace libre

~~Pour l'un des balcons, terrasses ou loggias du logement au moins, lorsque la hauteur du ressaut mentionné au 3.1 est supérieure à 4 cm, un espace libre est prévu au droit d'au moins un des accès, pour permettre l'installation ultérieure d'une rampe amovible ou d'un appareil élévateur vertical. La largeur de l'espace est de 0,80 m et sa longueur est telle que l'on peut franchir le dénivelé grâce à une rampe qui présente la pente suivante :~~

~~10 % sur 2 m au plus ;~~

~~12 % sur 50 cm au plus ;~~

~~12 % sur toute la longueur de la rampe, dans le cas particulier d'une terrasse appartenant à un logement qui n'est~~

~~pas muni d'une chape flottante associée à une isolation.~~

~~e) Fourniture d'une rampe ou d'une marche amovibles~~

~~Lorsque le logement est destiné à être occupé par une personne handicapée et à la demande de celle-ci, le promoteur fournit à l'acquéreur, en fonction de son besoin, une rampe ou une marche amovibles permettant l'accès au balcon, à la loggia ou à la terrasse.~~

4° Franchissement du ressaut de l'espace extérieur vers l'intérieur du logement

Afin de limiter le ressaut du côté extérieur à une hauteur inférieure ou égale à 2 cm, un dispositif de mise à niveau du plancher, tel qu'un caillebotis, des dalles sur plots ou tout autre système équivalent, est installé dès la livraison. Pour le respect des règles de sécurité en vigueur, la hauteur du garde-corps est mesurée par rapport à la surface accessible. »

## Une chambre accessible pour le logement à usage universel permettant des usages diversifiés dans tous les logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur

### Traduction réglementaire de la mesure 6

Au I de l'article 17 nouvelle numérotation, actuellement article 16), le premier alinéa est complété de la façon suivante (parties en rouge dans le texte complet, pour la commodité de lecture du rapport) :

« Article 17. – Dispositions relatives aux logements à usage universel<sup>94</sup> évolutifs.

I.- Usages attendus :

**Hormis les caractéristiques dimensionnelles minimales de la chambre de l'unité de vie définies au II de l'article 14, qui s'appliquent sans exception à tous les logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur, la conception des logements à usage universel évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, correspondant à l'application des articles 11 à 16 du présent arrêté. »**

### Traduction réglementaire de la mesure 7

Au 1° du II de l'article 14 (nouvelle numérotation, actuellement article 13) - Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée et desservis par ascenseur, la phrase suivante est supprimée :

« Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale, le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi. »

## Des cloisons et des gaines techniques facilitant les évolutions futures

### Traduction réglementaire des mesures 8 et 9

Après l'article 16 (nouvelle numérotation, actuellement article 15) - Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau, créer un nouvel article (qui sera donc l'article 17) intitulé « Cloisons séparatives », qui reprendra les préconisations suivantes :

- La pose obligatoire des cloisons sur les revêtements de sols et non sur le plancher nu, qui évite de devoir refaire le revêtement en cas de suppression ou déplacement. (Mesure 8)
- La mise en œuvre systématique de cloisons renforcées (en l'absence de mur porteur) pour l'accrochage des équipements barre d'appui, siège de douche, ...), pour l'ensemble SdB/ toilettes

---

<sup>94</sup> Substitution du terme « à usage universel » au terme actuel « évolutif », selon la recommandation n°4 de la Mission.

/ cuisine, à composer avec des cloisons modulaires ou placards amovibles en cas de toilettes séparées. (Mesure 9)

Les articles 17 à 22 deviennent alors respectivement 18 à 23 (deuxième renumérotation).

### Traduction réglementaire de la mesure 10

La systématisation à tous les logements des gaines techniques centralisées avec la réservation des fourreaux électriques et des capacités du tableau électrique pour la domotique à adapter, l'électrification des volets roulants, la mise à hauteur des interrupteurs, les commandes libres.

Au dernier alinéa du II de l'article 18 (deuxième renumérotation, actuellement article 16) : Dispositions relatives aux logements à usage universel-évolutifs.

#### II. Caractéristiques minimales :

Sont considérés comme simples, les travaux respectant les conditions suivantes :

Remplacer « - ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement. » par l'alinéa suivant « *ne pas conduire au déplacement ou à l'agrandissement du tableau électrique du logement, en ayant prévu dès l'origine des réservations de fourreaux pour les alimentations électriques ultérieures (motorisation des volets roulants, domotique, compléments d'éclairage. »*

Même modification pour l'article 19 (deuxième renumérotation, actuellement article 17) - Dispositions relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur :

« Pour permettre par des interventions limitées la remise du logement en l'état correspondant à l'application des articles 11 à 17 du présent arrêté, les travaux modificatifs de l'acquéreur permettant la réversibilité mentionnée au b du III de l'article R.\* 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation et au b du IV de l'article R.\* 111-18-6 respectent les conditions suivantes : »

....

Remplacer l'alinéa « - ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement. » par l'alinéa suivant « *ne pas conduire au déplacement ou à l'agrandissement du tableau électrique du logement, en ayant prévu dès l'origine des réservations de fourreaux pour les alimentations électriques ultérieures (motorisation des volets roulants, domotique, compléments d'éclairage, etc...) »*

### Clarifier et renforcer la définition des travaux simples

#### Traduction réglementaire de la mesure 11 et de la mesure 3

Au II de l'article 18 (, actuellement article 16) - Dispositions relatives aux logements à usage universel :

- Au deuxième alinéa, les mots « *et le gros œuvre, y compris les chapes* » sont insérés après les mots « *les éléments de structure* »
- Il est inséré le nouvel alinéa suivant entre le deuxième et le troisième alinéas :  
« *- ne pas nécessiter une intervention sur le dispositif d'évacuation des eaux usées de la baignoire ;* »

#### Traduction réglementaire de la mesure 12

Au II de l'article 18 (deuxième renumérotation, actuellement article 16) - Dispositions relatives aux logements à usage universel, il est inséré le nouvel alinéa suivant entre le troisième et le quatrième alinéas :

« - ne pas nécessiter plus qu'une réfection partielle de l'étanchéité et de l'isolation phonique de la salle d'eau, limitée à la surface d'encastrement prévue pour un receveur et aux liaisons périphériques de cette surface. »

### Traduction réglementaire de la mesure 13

L'article 19 (deuxième renumérotation, actuellement article 16) - Dispositions relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur, est rédigé ainsi :

« Pour permettre par des interventions limitées la remise du logement en l'état correspondant à l'application des articles 11 à 17 du présent arrêté, les travaux ~~modificatifs de l'acquéreur~~<sup>95</sup> permettant la réversibilité mentionnée au b du III de l'article R.\* 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation et au b du IV de l'article R.\* 111-18-6 respectent les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure et le gros œuvre, y compris les chapes ;
- ne pas nécessiter une intervention sur le dispositif d'évacuation des eaux usées de la baignoire ;
- ne pas nécessiter plus qu'une réfection partielle de l'étanchéité et de l'isolation phonique de la salle d'eau, limitée à la surface d'encastrement prévue pour un receveur et aux liaisons périphériques de cette surface.
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
  - ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement ou à l'agrandissement du tableau électrique du logement, en ayant prévu dès l'origine des réservations de fourreaux pour les alimentations électriques ultérieures (motorisation des volets roulants, domotique, compléments d'éclairage, etc...). »

---

<sup>95</sup> La mission propose au passage de corriger ce qui lui apparaît comme une erreur rédactionnelle : l'application de la définition des travaux simples aux TMA eux-mêmes alors qu'il aurait été logique de viser les travaux de réversibilité et non les travaux modificatifs avant livraison.

## 8 Evaluation Economique des Prix de vente et des coûts de construction – lien avec le chapitre 2.5

Estimation du coût de transformation d'un logement évolutif en logement accessible par des travaux simples

La mission a essayé d'obtenir des estimations fiables du coût de l'évolutivité par des travaux simples. L'Union sociale de l'habitat a répondu favorablement à notre demande à partir d'un T3 en fournissant les deux plans ci-dessous et une estimation d'un économiste de la construction.

Logement évolutif avant modification



Logement mise en accessibilité après travaux



Ce montant se décompose comme suit :

Désignation	Unité	Quantité	PU	Montant
Démolition de cloisons	m <sup>2</sup>	43,43	25,00 €	1 085,83 €
Dépose de porte 1 VTL	U	4	80,00 €	320,00 €
Porte 1 VTL neuve	U	4	250,00 €	1 000,00 €
Cloison neuve	m <sup>2</sup>	44,98	55,00 €	2 473,63 €
Peinture sur cloisons	m <sup>2</sup>	73,95	12,00 €	887,45 €
Dépose de sol	m <sup>2</sup>	55,70	20,00 €	1 114,00 €
Reprise de sol souple	m <sup>2</sup>	47,50	35,00 €	1 662,50 €
Reprise de sol dur	m <sup>2</sup>	8,20	55,00 €	451,00 €
Plinthe bois	ml	12,10	10,00 €	121,00 €
Plinthe carrelée	ml	18,40	15,00 €	276,00 €
				<b>9 391,40 €</b>

## **Figure 2 : Plans T3 du logement évolutif et du logement devenu accessible avec l'estimation du coût des travaux - source USH**

Le coût des travaux (sols, porte et cloisons) est de l'ordre de 9 400 € HT, ne comprenant pas la reprise de la douche pour une douche zéro ressaut avec la reprise d'étanchéité éventuelle, ni la fourniture et l'installation des équipements de renfort si nécessaire.

### **L'évaluation économique des prix de vente des logements – l'impact des coûts de construction sur les prix de vente**

L'évaluation économique des prix de vente des logements fait l'objet d'études régulières. La construction de quelques m<sup>2</sup> supplémentaires n'est pas le synonyme direct d'une augmentation conséquente ou proportionnelle du prix de vente. La mission relève un certain nombre d'études récentes consacrées à ce sujet.

L'analyse incluse sur « quelles incidences économiques de la qualité d'usage ? » relative au triptyque « coût du foncier, coût de la construction, prix de vente » du rapport sur la qualité d'utilisation du logement<sup>96</sup> est pertinente au regard de la construction de plus ou moins quelques mètres carrés en faveur de la qualité du logement

**Un surcroît de qualité des logements risque naturellement de se traduire par une perturbation de l'équation économique en tirant vers le haut le coût et le prix du logement. Il convient toutefois d'être extrêmement prudent sur l'évaluation de ses incidences.**

- En termes de surcoût de construction, les critères de qualité d'usage proposés auraient un impact limité. Un logement un peu plus grand et avec un peu plus de hauteur sous plafond n'engendre pas de surcoût d'installations sanitaires, de menuiserie, ni de réseaux. Il représente en revanche un peu plus de linéaire de murs et de cloisons, de surface de plancher et de plafond. A l'échelle de chaque projet pris isolément, la question des limites physiques de la parcelle et de sa constructibilité sera probablement plus déterminante.

55

- En termes de prix, un raisonnement appliquant un prix moyen au m<sup>2</sup>, ou un loyer moyen au m<sup>2</sup>, sur une surface de logement, aboutira inévitablement à la conclusion qu'un logement un peu plus grand conduit à un prix d'achat ou un loyer d'autant plus élevé.

Ce raisonnement est à nuancer fortement, car le logement ne s'inscrit pas dans les modèles classiques de marché qui correspondent à une économie des quantités, dans laquelle le prix dépendrait « basiquement » des niveaux d'offre et de demande. A l'acquisition, le processus décrit est plutôt celui d'acteurs économiques (les ménages) qui investissent à hauteur de leur limite budgétaire, en fonction de leur solvabilité et des conditions de crédits, et qui recherchent le meilleur logement possible selon leurs critères, dans l'enveloppe budgétaire dont ils disposent.

Les critères de qualification du meilleur logement possible sont par ailleurs dépendants de la situation et des aspirations du ménage, et ne portent bien souvent pas prioritairement sur la qualité d'usage, au moment de l'achat (localisation, nombre de pièces...).

Le prix est en outre fortement influencé par les conditions de marché locales, et parfois micro-locales, elles-mêmes éminemment dépendantes du parc existant.

Il apparaît dès lors extrêmement difficile d'évaluer, *in abstracto*, l'incidence que pourrait avoir la mise en œuvre des critères de qualité proposés sur les prix.

Quoi qu'il en soit, le prix de vente étant fortement corrélé au budget disponible des acquéreurs, une augmentation du coût liée à une augmentation de la qualité ne se répercuteraient pas nécessairement, ou pas intégralement, dans le prix : la faisabilité de l'opération peut alors reposer par exemple sur la faculté à modérer les exigences du vendeur de foncier.

[utilisation-du-logement](#) - pages 55 à 56

2-

### **Figure 3 Rapport de la mission sur la qualité du logement - Leclercq - Girometti septembre 2021 - extraits pages 55 et 56**

Cette analyse peut être complétée par des éléments d'explication fournis sur les facteurs de disparité des coûts de construction au m<sup>2</sup> (Etudes CGDD n°315)<sup>97</sup> ou le constat des coûts de construction très différents suivant le type d'immeuble<sup>98</sup> (« augmentation des coûts avec la hauteur et la complexité », « construire dense, c'est construire cher ») ou suivant les territoires<sup>99</sup>.

#### 1.2 Les facteurs de disparité des coûts de construction au m<sup>2</sup>

Comme le montre le tableau 1, les coûts de construction sont significativement différents entre le secteur individuel et le secteur collectif. De plus, ces deux secteurs constituent des marchés relativement cloisonnés. Par conséquent, nous estimons trois modèles à partir des bases de données ICC-PRLN et EPTB : un pour les logements individuels (individuel et individuel groupé) sur les données de l'enquête ICC-PRLN, un pour les logements collectifs sur les données de l'enquête ICC-PRLN et un pour les maisons individuelles seules sur les données de l'enquête EPTB.

Dans le cas d'une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement (« individuel pur »), la variable d'intérêt correspond au montant au m<sup>2</sup> du logement. Dans le cas d'une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels (« individuel groupé ») et de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus (« collectif »), la variable d'intérêt correspond au montant au m<sup>2</sup> de l'ensemble de l'opération de construction.

Différents groupes de variables explicatives sont introduits :

- Des variables de localisation : des indicatrices pour les Zones d'Étude et d'Aménagement du Territoire<sup>3</sup> (ZEAT, Carte A.1), des indicatrices pour les constructions situées dans les zones montagneuses, dans les communes littorales, et la densité de population de la commune.
- Des indicatrices concernant les prestations incluses dans le montant des marchés de construction et le degré de finition du logement.
- Des variables sur les autres caractéristiques physiques des constructions : surface totale de l'opération, nombre de niveaux, nombre de bâtiments, forme.
- Des variables sur le type d'énergie principale de chauffage et le label énergétique de la construction.

#### **Figure 4 - Etude CGDD n°315 Un habitat plus compact et moins énergivore: pour quels coûts de construction ? Chapitre 1.2 - source CGDD**

<sup>97</sup> [https://side.developpement-durable.gouv.fr/Default/doc/SYRACUSE/348816/un-habitat-plus-compact-et-moins-energivore-pour-quels-couts-de-construction?\\_lg=fr-FR](https://side.developpement-durable.gouv.fr/Default/doc/SYRACUSE/348816/un-habitat-plus-compact-et-moins-energivore-pour-quels-couts-de-construction?_lg=fr-FR) – CGDD – Etudes et documents n°135 décembre 2015 -

<sup>98</sup> Arnaud Bouteille – Des coûts de construction très différents selon le type d'immeuble - décembre 2019 - <https://politiquedulogement.com/2019/12/des-couts-de-construction-tres-differents-selon-le-type-dimmeuble/>

<sup>99</sup> Pierre-Henri Bono, Boris Le Hir - Dépenses de logement et de transport : quelles différences entre les territoires ? Juin 2023 - <https://politiquedulogement.com/2023/06/depenses-de-logement-et-de-transport-quelles-differences-entre-les-territoires/>

## Conclusion : des surcoûts de construction réels, à replacer dans le contexte du coût global des logements

Parmi les principaux facteurs explicatifs des coûts de la construction, le type de construction occupe une place prépondérante. Sur la période de 2010 à 2014, le coût de construction dans le collectif s'élevé à 1 090 euros par m<sup>2</sup> tandis qu'il atteint 890 euros par m<sup>2</sup> pour l'individuel (euros constants 2010).

L'application de la méthode hédonique sur les coûts unitaires de la construction fait ensuite apparaître des facteurs de disparité complémentaires comme la localisation ou le degré de finition de la construction. Le pouvoir explicatif de la modélisation hédonique des coûts de construction est plus important dans le collectif que dans l'individuel. En dépit des informations disponibles dans les bases de données utilisées, il semble qu'un ensemble de caractéristiques ou de conditions de construction inobservées empêche de rendre compte de l'ensemble de la variabilité des coûts observés.

L'analyse du coût de l'habitat dense et de l'efficacité énergétique dans la construction de logements neufs conduit à identifier et à mesurer des économies d'échelle et des facteurs de surcoûts.

Sur les données issues de l'enquête PRLN, on estime que construire une superficie deux fois plus grande sur une même parcelle réduit le coût au m<sup>2</sup> de 7 % dans le collectif et de 5 % dans l'individuel. Dans le collectif, le surcoût lié à l'élévation du bâtiment est compensé par les économies d'échelle liées à la construction d'une superficie plus grande. Les coûts de construction apparaissent également sensibles à la densité de population de la commune dans laquelle les logements sont construits. Ils s'élèvent de 2 % lorsque celle-ci est multipliée par deux. Il pourrait s'agir de coûts techniques de chantier plus élevés en milieu très dense.

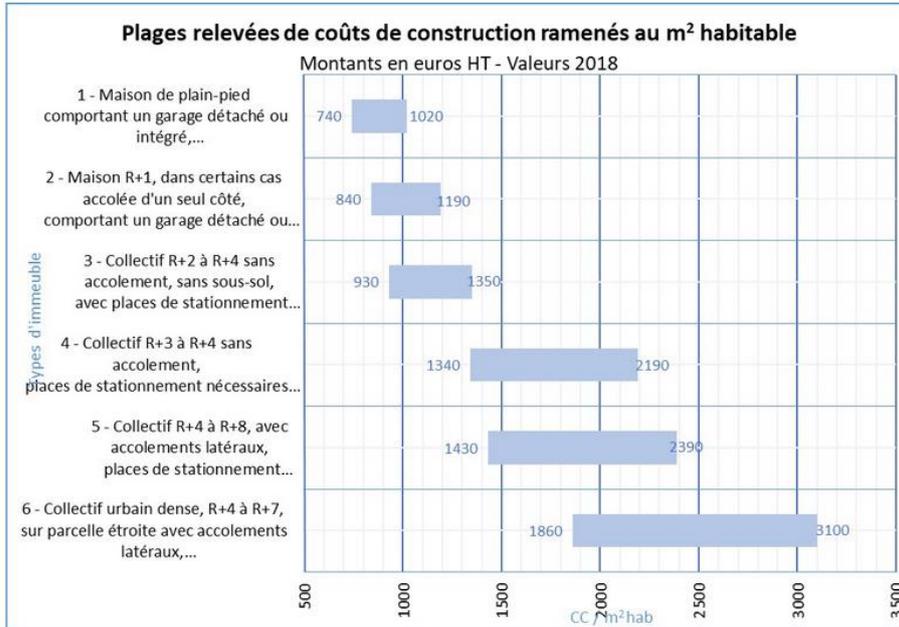
Du côté de l'efficacité énergétique des logements neufs, le respect des labels énergétiques récents, dont le niveau d'exigence a augmenté de manière conséquente en comparaison avec les normes de 2005, se ressent sur les prix de construction proposés aux maîtres d'ouvrage. Le respect du niveau de performance énergétique du label BBC, qui sera généralisé dans la construction neuve dans le cadre de la réglementation thermique 2012, a entraîné, pour des projets de construction comparables sur les autres aspects, des augmentations de coûts de construction estimées ici à environ 14 % dans l'individuel pur et groupé, et 9 % dans le collectif, en comparaison avec les opérations de construction respectant la réglementation thermique 2005.

Toutefois, l'ordre de grandeur de ces coûts de construction additionnels liés à la poursuite d'objectifs environnementaux et climatiques ne doit s'interpréter que dans le contexte du coût global des logements, c'est-à-dire d'une part en considérant non seulement la composante construction de l'opération mais également la partie foncière, et d'autre part en inscrivant le logement dans une vision de long terme, pour laquelle les investissements réalisés au moment de la construction conduisent à des économies dans l'usage futur du logement. Et, resitués dans cette vision complète, les surcoûts identifiés apparaissent moindres. En effet, le choix de l'efficacité énergétique dans les bâtiments neufs conduit à un surcoût au moment de la construction qui sera compensé pour les ménages occupants par une diminution de la facture énergétique. Par ailleurs, si la compacité semble bien générer des coûts pour les constructeurs, ils sont modérés au regard des variations de prix fonciers que l'on peut observer selon la densité des espaces urbains.

**Figure 11: Etude CGDD n°315 Un habitat plus compact et moins énergivore: pour quels coûts de construction ? Conclusion - source CGDD**

## Les coûts de construction augmentent très fortement avec la hauteur et la complexité

Sous l'éclairage de ces préliminaires, les plages de valeurs selon les types sont les suivantes :



**Figure 5 - Arnaud Bouteille – Des coûts de construction très différents selon le type d'immeuble - décembre 2019 (extrait)**

## **Conclusion**

Les dépenses en logement et en transport semblent structurer en grande partie les écarts de coût de la vie selon le lieu de résidence dans le sens où elles affichent les plus fortes variabilités territoriales parmi les postes répondant aux besoins essentiels<sup>[11]</sup>.

Ces dépenses suivent en revanche des tendances partiellement opposées et elles sont aussi en théorie la conséquence de choix (de vie) des ménages sous contrainte budgétaire. En effet, les prix de l'immobilier, déterminant principal du coût du logement, reflètent les services que le territoire rend à ceux qui y résident. Plus un territoire est attractif, plus ces prix y sont élevés et, lorsque ces services sont concentrés à un endroit, la pression immobilière peut y devenir forte. Si ces services restent accessibles depuis les territoires avoisinants, les ménages peuvent aussi faire le choix d'habiter l'une des zones voisines pour bénéficier d'un logement moins coûteux... au prix de plus de transport. C'est le concept de base du modèle monocentrique.

Ces services rendus peuvent toutefois être de nature variée. Il peut s'agir d'un cadre environnemental, de l'accès à des centres culturels ou à divers services améliorant le bien-être des locaux que l'on regroupe sous le terme d'aménités. Il peut aussi s'agir de choses plus contraignantes telles que l'accès à l'emploi et à des revenus plus élevés. La vie est-elle plus chère en région parisienne parce que Paris est « la plus belle ville du monde » ou parce qu'il y a une concentration d'emplois à hauts revenus ? La seconde explication domine probablement et des travaux additionnels, intégrant par exemple des indicateurs d'aménités ou de services de proximité, pourraient être menés pour tenter de mettre en regard les gains et les coûts.

**Figure 6 : Pierre-Henri Bono, Boris Le Hir - Dépenses de logement et de transport : quelles différences entre les territoires ? Juin 2023 – extraits**

## 9 Illustration des difficultés et sources de progrès pour la mise en relation de l'offre et de la demande de logements

### L'offre dans le parc privé, une connaissance très fragmentée

Faute de recueil systématique de données sur le type de logement occupé par les personnes en situation de handicap, quelques études d'impact préalables à une évolution législative ou à la création d'un dispositif abordent ce champ, en marge d'analyses orientées en premier lieu sur le vieillissement de la population et la perte d'autonomie associée.

Ainsi en 2023 une étude d'impact économique de la politique d'adaptation des logements aux seniors réalisée par EY par France Silver Eco et la Filière Silver Économie<sup>100</sup>, énonce que 50% des logements seniors sont non adaptables et que 6% des logements sont adaptés (à la perte d'autonomie), base admise par tous sans que la mission soit parvenue à en obtenir l'objectivation<sup>101</sup>.

En revanche, aucun chiffre n'est indiqué dans l'exposé des motifs de la proposition de loi « portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France », déposée par des députés des groupes Renaissance et Horizons partiellement discutée à l'Assemblée nationale au printemps 2023.

En avril 2023, la contre-proposition de loi « visant à garantir le droit à vieillir dans la dignité et à préparer la société au vieillissement de sa population », déposée par Jérôme Guedj et les députés socialistes, rappelle que près de 15 % des logements en France présentent des problèmes d'accessibilité (chiffres ANAH).

Si la campagne 2023 de l'Enquête nationale sur le logement (ENL) intègre une question pour renseigner la modalité « Logement pas adapté à la perte d'autonomie ou au handicap », la notion de confort n'a pas évolué depuis dix ans : il n'est toujours pas mentionné si le cabinet d'aisance est situé dans ou hors de la salle de bains. La présence d'un ascenseur et le nombre d'étages sont renseignés mais sans faire mention du nombre de logements par étage. De même, le nombre de pièces et la surface globale du logement sont indiqués mais sans préciser la taille de la salle de bains ni d'aucune des pièces. Les balcons et leur surface sont déclarés mais sans spécifier la hauteur des seuils de franchissement.

Le travail en cours sur le Répertoire Inter-Administratif de locaux (RIAL), établi à l'échelle nationale, fondé sur l'identifiant fiscal du logement qui existe pour le parc public comme privé, pourrait soutenir les avancées indispensables en matière de connaissance de l'offre. Par le croisement des données qui figurent aujourd'hui dans divers systèmes d'information, le RIAL facilitera la mise en œuvre et le suivi des politiques publiques qui se rattachent au logement. Un progrès dans la qualité des données RPLS comme l'ajout de celles de l'Anah pour MPA' permettraient une valorisation des connaissances très conséquente. La production du RIAL est envisagée pour le printemps 2024, avec un accès aux données en 2025.

### Le rapprochement de l'offre et de la demande, vacuité des dispositifs nationaux, solutions initiées dans des collectivités locales mobilisées

A l'échelle nationale, quelques tentatives des pouvoirs publics sont restées sans suite.

En 2011, six ans après l'instauration de l'obligation de recensement de l'offre par les communes de plus de 3 500 habitants, un premier bilan établi par le CETE de Lyon relève que onze

---

<sup>100</sup> [https://filièresilvereconomie.fr/dmediafiles/biblio/20230207\\_France%20Silver%20Eco\\_Pr%C3%A9sentation%20publique%20vF.pdf](https://filièresilvereconomie.fr/dmediafiles/biblio/20230207_France%20Silver%20Eco_Pr%C3%A9sentation%20publique%20vF.pdf).

<sup>101</sup> ANAH, INSEE, analyse EY-Parthenon pour le diagnostic préalable à Ma Prime Adapt'.

collectivités seulement évoquent une démarche de recensement<sup>102</sup>. Aucune impulsion nationale proactive n'a fait suite à ce constat.

Depuis 2014, le Cerema coordonne les rencontres des groupes techniques des référents accessibilité des villes inclusives (RAVI), instances informelles dont un seul des ateliers collaboratifs, en novembre 2019, a été consacré aux « Méthodes et outils de recensement des logements accessibles ». Logiquement, les acteurs ont mentionné lors des auditions que les CCA et CIA centrent leurs travaux sur l'accessibilité de la chaîne de déplacement (cadre bâti, voirie, espaces publics et transport).

Dès 2006, la Fédération des PACT (aujourd'hui Soliha) a initié un dispositif interactif pour rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles ou adaptés pour les personnes âgées ou en situation de handicap: Adalogis<sup>103</sup>. Les logements adaptés sont classifiés selon des critères descriptifs partagés entre les bailleurs et Soliha. Mais notamment pour cause de faiblesse des moyens dédiés, seuls deux à trois territoires départementaux demeurent aujourd'hui investis dans ce dispositif.

### **Des EPCI qui organisent une interaction entre les politiques sociales et celles de l'habitat et du cadre de vie.**

Depuis 2014 la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées et la Ville de Pau mutualisent leurs services : le département de la qualité urbaine et la direction des solidarités et de la santé, y compris le CCAS, sont sous la responsabilité de la même direction générale des services. Ce fonctionnement resserré permet de concevoir des projets qui intègrent d'emblée les contraintes d'accessibilité pour la population et de les traduire dans les choix d'aménagement retenus.

Plus nombreuses sont les métropoles qui traduisent dans leur fonctionnement la recherche d'objectifs communs aux politiques publiques de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement avec celles de la solidarité.

Au sein de la communauté Européenne d'Alsace (CEA), la Direction générale de l'Attractivité des Territoires et la Direction de l'habitat et de l'innovation urbaine œuvrent ensemble à une offre d'ingénierie qui soumet l'attribution de toute subventions à l'examen préalable des possibilités d'insertion d'un projet en faveur des seniors ou personne handicapées dans une dynamique partenariale locale.

La métropole de Lyon dispose d'une instance de pilotage interne où siègent conjointement les vice-présidents à l'habitat et à la santé, qui sont également invités dans les groupes de travail thématique de la commission métropolitaine d'accessibilité. La Délégation solidarités, habitat et éducation veille à une meilleure articulation avec la direction de maîtrise urbaine.

Nantes métropole copilote avec le Conseil départemental la conférence des financeurs de la perte d'autonomie.

La Métropole Européenne de Lille associe la direction des politiques sociales au suivi des chantiers, afin de s'assurer que le cahier des charges établi avec la CARSAT et transmis aux architectes lors des appels d'offre soit respecté.

### **Le détail des outils co-construits par les acteurs locaux pour identifier les logements accessibles ou adaptables**

**En Alsace**, dès 2011 le bailleur social Opus 67 (devenu Alsace Habitat) et le CEP CICAT de Strasbourg, rejoints par la CEA, ont élaboré un référencement de l'offre avec un classement par étiquettes de couleurs selon les caractéristiques du logement. Le marquage des logements par le logiciel D3A -Diagnostic, Accessibilité, Autonomie, Adaptation permet d'attribuer une note comprise entre A, meilleur score, de couleur verte et F, note la plus faible, de couleur rouge, pour

un niveau d'accessibilité qui se décompose en trois zones de notation : le cheminement extérieur de la voirie à l'entrée de l'immeuble ; les circulations intérieures communes, les dénivellations ; les logements.

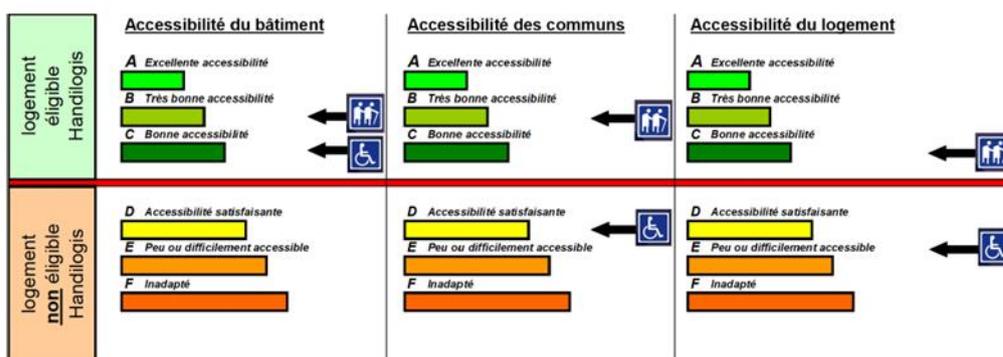
Depuis un navigateur web, la base de données peut être interrogée et mise à jour par les bailleurs sociaux et privés partenaires du dispositif.

Les logements identifiés sont transmis à Handilogis 67, plate-forme qui met en relation l'offre et la demande de logements adaptés et/ou accessibles relevant du parc social : après enregistrement dans le SNE, le demandeur remplit, avec l'aide d'un tiers référencé, une fiche technique Handilogis 67. La CEA appuie les demandes auprès des bailleurs sociaux et les sollicite régulièrement sur leurs disponibilités en logements accessibles et/ou adaptés pouvant correspondre à la demande. Parallèlement, les bailleurs sociaux soumettent leurs offres de tels logements disponibles, afin que la CEA propose des demandeurs enregistrés dans le dispositif Handilogis.



## Marquage des logements

### Les logements éligibles HANDILOGIS 67



Un logement est considéré accessible et éligible si il se trouve dans un des 3 premiers niveaux sur l'ensemble de la chaîne de déplacement.

alsacehabitat.fr

**Figure 1 : Marquage des logements - D3A - classement logement éligible Handilogis - source Alsace habitat**

Depuis 2011 également, **la métropole du Grand Lyon**, prenant la suite des initiatives de la Ville de Lyon et du département du Rhône, mise sur la connaissance de l'offre dans les parcs publics et privés. Une Charte approuvée fin 2019, mise en œuvre conjointement avec l'Etat, les organismes HLM, la CARSAT, la Fédération des promoteurs immobiliers, les ergothérapeutes de la MDPH, ambitionne par une démarche partagée à dépasser le cadre réglementaire lié à l'accessibilité prévoit l'articulation de plusieurs outils:

- un référentiel qui vise à produire, dans le neuf et l'ancien, dans le parc social comme privé, des logements adaptés en fonction des types de handicap, en recherchant la qualité d'usage. Mis à

jour en avril 2023, le logement évolutif est traité au titre du logement adapté ;

- la création expérimentale, en 2023 de deux logos, « Adapt » et Adapt+ » qui au sein du parc social permettront de repérer les logements adaptés au vu de deux grilles, l'une pour le logement adapté, l'autre pour les PMR. Dans le parc privé, ces logos répondront à un enjeu de visibilité pour le grand public et d'appropriation d'une culture commune avec les bailleurs privés et les professionnels de l'immobilier. Il convient de noter que cette sémantique est admise par les associations de personnes handicapées, qui par l'intermédiaire de la Commission métropolitaine d'accessibilité ont été associées lors d'ateliers participatifs ;

- un outil cartographique recensant les secteurs propices au vieillissement car disposant des équipements et services recherchés par les personnes en perte d'autonomie.

Le rapprochement de l'offre et de la demande est recherché par une meilleure identification des situations de handicap dans le cadre des commissions sociales territorialisées du logement (CSTL) organisées dans le cadre des Instances Locales de l'Habitat et du Logement (ILHA), par la priorisation au titre des accords collectifs et par la nouvelle cotation de la demande de logement social.

**La Métropole Européenne de Lille (MEL)**, dont dès 2012 le PLH prend en compte le vieillissement de ses habitants, a développé une expertise partenariale et technique. L'évaluation du premier programme OCTAVE<sup>104</sup>, ouvert aux personnes de plus de 60 ans, handicapées ou non, logées dans le parc social, intègre des recommandations sur la conception des logements, formulées après recommandations d'ergothérapeutes, de chargés d'opération et de responsables de programme : typologie de T2bis, dotés d'un espace d'appoint pouvant être dédié au repos de l'aidant ou à l'assistance en soins, adaptés et équipés à la perte d'autonomie, avec une conception qui permette la circulation aisée d'une pièce à l'autre même avec un appareillage technique. Pour le deuxième appel à manifestation d'intérêt lancé en 2023, l'absence de ressaut devient la norme. Ce cahier de prescriptions architecturales, garanti par des ergothérapeutes, permet de mobiliser un bouquet d'aides à l'investissement qui réunit la MEL, la CARSAT et des financeurs publics tels que Groupe MALAKOFF HUMANIS, l'AG2R La Mondiale, Agrica, Klésia, la MSA Nord Pas-de-Calais, les Villes. Les organismes HLM mobilisent leurs leviers de financement de droit commun.

**Sur le territoire de la métropole de Nantes**, une « base Biens » partagée entre bailleurs sociaux par l'intermédiaire du fichier commun de la demande de logement social propose une classification des logements adaptés. Depuis 2023 est également engagée une évaluation annuelle des attributions des logements sociaux accessibles, qui sera partagée avec la CIA. Plus largement, les associations de personnes en situation de handicap sont associées à de groupes de travail réguliers et apportent leur expertise d'usage pour partager avec les promoteurs et aménageurs publics les bonnes pratiques et celles à ne pas reproduire.

Les bailleurs sociaux présents sur le **territoire de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées** utilisent pour certains le logiciel IKOS, où sont codifiés tous les éléments de confort des logements et repérés les logements adaptés et/ou accessibles ; pour d'autres la classification d'Adalogis de Soliha est préférée. Une proposition de catégorisation plus uniforme des logements est en cours, en distinguant les logements accessibles et adaptés/adaptables aux utilisateurs de fauteuils roulants, les logements accessibles et enfin les logements évolutifs.

---

104

<https://www.lillemetropole.fr/sites/default/files/2022-11/Appel%20%C3%A0%20Manifestation%20d%E2%80%99Int%C3%A9r%C3%AAt%20du%20Programme%20OCTAVE.pdf>



Site internet de l'IGEDD :  
« Les rapports de l'inspection »