

Le cadre juridique de l'accessibilité aux personnes handicapées

Responsabilités et assurances

Octobre 2012

PRÉAMBULE

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, encadre les modes de conception et d'exécution des ouvrages.

L'objectif fixé : « accès de tous, à tout », c'est-à-dire, accès des personnes en situation de handicap, que leur difficulté soit sensorielle, mentale ou physique, aux bâtiments d'habitations collectifs, aux maisons individuelles construites pour être louées ou vendues, et aux lieux ouverts au public.

L'esprit de la loi oriente vers des « performances d'usage » à atteindre pour garantir à tous une qualité de vie dans le cadre bâti.

Les constructeurs, en particulier les architectes, sont conduits à penser et à concevoir autrement.

1 – LE CONTEXTE SOCIAL ET POLITIQUE

1.1 – APPROCHE SOCIÉTALE

La construction de logements neufs adaptés aux personnes handicapées reste insuffisante. L'amélioration de la qualité de vie dans un grand nombre de bâtiments d'habitation existants doit aussi être développée.

L'amélioration du cadre bâti et de son environnement est de nature à jouer un grand rôle dans l'atténuation des difficultés des personnes handicapées à participer à la vie sociale.

Le papy-boom est maintenant d'actualité. Les personnes du quatrième âge cumulent pour nombre d'entre elles des difficultés physiques, sensorielles et psychiques.

1.2 – APPROCHE LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE

Les deux principales exigences des textes législatifs et réglementaires résident dans :

1.21 - le principe de non-rupture de la chaîne de déplacement qui oblige les divers acteurs à travailler de concert.

« La chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. » (article 45-I de la loi du 11 février 2005).

1.22 - le principe de la prise en compte des quatre grandes familles de handicap : personnes présentant des difficultés visuelles (non et malvoyantes), **auditives** (sourdes et malentendantes), **intellectuelles** (difficultés de lecture et de compréhension) **et motrices** (circulant en fauteuil roulant et mal-marchantes).

Dans les arrêtés du 1^{er} août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7, R. 111-19 à R. 111-19-3, et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées, les performances à atteindre portent principalement sur :

- le repérage des éléments structurants du cheminement et des sources de difficultés ;
- le guidage et la liaison continue ;
- la signalisation qui doit être comprise de tous ;
- l'absence ou la mise à distance de danger non repérable ;
- l'absence de gêne visuelle ou sonore ;
- l'atteinte et l'usage en position « assis » comme « debout ».

A ces éléments s'ajoutent les caractéristiques dimensionnelles.

2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES TEXTES ET DATES DE MISE EN ŒUVRE DES RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ ISSUES DE LA LOI DU 11 FÉVRIER 2005

⁽¹⁾ Date de dépôt de la demande de permis de construire ou date de commencement des travaux ne nécessitant pas une telle demande.

⁽²⁾ Le maître d'ouvrage qui construit une maison pour son propre usage n'est pas tenu de la rendre accessible aux personnes handicapées.

Type d'immeuble	Nature de l'opération	Textes fixant les règles d'accessibilité à mettre en œuvre	Date de mise en œuvre des règles ⁽¹⁾
MAISONS INDIVIDUELLES (MI)	Construction (pour location, mise à disposition ou vente) ⁽²⁾	Arrêté 1 ^{er} août 2006 art. 17 à 27	Depuis le 1 ^{er} janvier 2007
		CCH, art. R 111-18-6, al. 3 (accès en fauteuil roulant aux balcons et terrasses au niveau de l'accès au logement)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2008
		CCH, art. R 111-18-6, al. 4 (salle d'eau équipée permettant l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2010
	BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS (BHC)	Installation d'un ascenseur obligatoire pour les bâtiments de plus de 3 étages (CCH, art. R. 111-5, al. 2)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2007
		Si pas d'obligation d'installer un ascenseur, aménagement des parties de bâtiments comprenant plus de 15 logements situés en étages, permettant son installation ultérieure sans modification des structures et circulations existantes (CCH art. R. 111-5, al. 4)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2008
		Accessibilité du bâtiment (Arrêté 1 ^{er} août 2006 art. 1 ^{er} à 16)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2007
		Accessibilité des logements : • CCH, art. R. 111-18-2, 1 (pour tous les logements) • CCH, art. R. 111-18-2, 2, al. 1 ^{er} à 3 (pour les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par ascenseur est prévue dès la construction)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2007
		• CCH, art. R. 111-18-2, 2, al. 4 (accès en fauteuil roulant aux balcons et terrasses situés au niveau de l'accès au logement)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2008
		• CCH, art. R. 111-18-2, 2, al. 5 (salle d'eau équipée permettant l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2010
		Travaux de modification ou d'extension	• CCH, art. R. 111-18-8 • Arrêtés du 26 février 2007
		Travaux de modification ou d'extension ≥ à 80 % de la valeur du bâtiment	• CCH, art. R. 111-18-9 • Arrêtés du 26 février 2007
	LOGEMENTS CRÉÉS PAR CHANGEMENT DE DESTINATION	Travaux de changement de destination	• CCH, art. R. 111-18-8 • Arrêtés du 26 février 2007
		Travaux de changement de destination ≥ à 80 % de la valeur du bâtiment	• CCH, art. R. 111-18-9 • Arrêtés du 26 février 2007

Type d'immeuble	Nature de l'opération	Textes fixant les règles d'accessibilité à mettre en œuvre	Date de mise en œuvre des règles ⁽³⁾
ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC & INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC (IOP) (ERP)	Construction	<ul style="list-style-type: none"> • CCH, art. R. 111-19-1 à R. 111-19-4 • Arrêté du 1^{er} août 2006 (règles générales et règles particulières aux bâtiments recevant du public assis, aux bâtiments disposant de locaux d'hébergement pour le public, aux bâtiments comportant des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage, et aux bâtiments comportant des caisses de paiement disposées en batteries)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2007
	Création par changement de destination, avec ou sans travaux (sauf ERP de 5 ^e catégorie destinés à accueillir des professions libérales)	Mêmes règles qu'en matière de construction (voir ci-dessus)	Depuis le 1 ^{er} janvier 2007
	Mise aux normes des ERP existants de la 1 ^{re} à la 4 ^e catégorie	<ul style="list-style-type: none"> • CCH, art. R. 111-19-2 et R. 111-19-3 • Arrêté du 21 mars 2007 • Arrêté du 1^{er} août 2006 (conditions techniques en cas de contraintes liées à la structure du bâtiment)	Avant le 1 ^{er} janvier 2015 Depuis le 1 ^{er} janvier 2011 (pour les préfectures et les établissements d'enseignement supérieur)
		<ul style="list-style-type: none"> • CCH, art. R. 111-19-2 et R. 111-19-3 • Arrêté du 21 mars 2007 • Arrêté du 1^{er} août 2006 (conditions techniques pour les parties de bâtiments où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination)	Avant le 1 ^{er} janvier 2015 Depuis le 1 ^{er} janvier 2011 (pour les préfectures et les établissements d'enseignement supérieur)
		<ul style="list-style-type: none"> • CCH, art. R. 111-19-1 à R. 111-19-4 • Arrêté du 21 mars 2007 • Arrêté du 1^{er} août 2006 (conditions techniques pour les parties de bâtiments où sont réalisés des travaux de modification sans changement de destination)	A partir du 1 ^{er} janvier 2015
	Mise aux normes d'une partie des : - ERP existants de 5 ^e catégorie - ERP de 5 ^e catégorie créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales	<ul style="list-style-type: none"> • CCH, art. R. 111-19-2 et R. 111-19-3 • Arrêté du 21 mars 2007 • Arrêté du 1^{er} août 2006 (conditions techniques en cas de contraintes liées à la structure du bâtiment)	Avant le 1 ^{er} janvier 2015 Depuis le 1 ^{er} janvier 2011 (pour les nouveaux ERP créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales) Depuis le 1 ^{er} janvier 2011 (pour les préfectures et les établissements d'enseignement supérieur)
	- IOP existantes	<ul style="list-style-type: none"> • CCH, art. R. 111-19-2 et R. 111-19-3 • Arrêté du 21 mars 2007 • Arrêté du 1^{er} août 2006 (conditions techniques notamment en cas de contraintes liées à la structure du bâtiment pour les parties de bâtiments ou d'installation où sont réalisées des travaux de modification sans changement de destination)	A partir du 1 ^{er} janvier 2015

⁽³⁾ Date de dépôt de la demande de permis de construire ou date de dépôt de la demande d'autorisation de travaux prévue par l'article L. 111-8 du CCH (ERP et IOP).

3 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉROGATIONS POSSIBLES AUX RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ

⁽⁴⁾ La demande de dérogations aux règles d'accessibilité indique :

- les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger,
- les éléments du projet auxquels elles s'appliquent,
- les justifications de chaque demande, • une proposition de mesure de substitution dans le cas où il s'agit d'un ERP remplissant une mission de service public.

Sur demande ⁽⁴⁾ du maître d'ouvrage, des dérogations peuvent être accordées par le représentant de l'Etat dans le département, qui aura préalablement recueilli l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité. Ces dérogations s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitutions pour les ERP remplissant une mission de service public.

Bâtiments Dérogations	BHC neuf	BHC existant		ERP ou IOP nouveau		ERP ou IOP existant
				Construction neuve	Création par changement de destination dans un bâtiment existant	
Motifs de dérogation (articles R. 111-18-10 et R. 111-19-10 du CCH)		y compris : - créé par changement de destination - lors de travaux > 80% de la valeur de bâtiment				
Impossibilité technique						
liée aux caractéristiques du terrain		Dérogation			Dérogation	Dérogation
liée à la présence de constructions existantes		Dérogation			Dérogation	Dérogation
liée au classement zone de construction		Dérogation			Dérogation	Dérogation
Préservation du patrimoine						
Travaux sur bâtiment classé ou inscrit		Dérogation			Dérogation	Dérogation
Travaux périmètre d'un bâtiment classé ou inscrit		Dérogation				Dérogation
Travaux périmètre zone protection sauvegardée		Dérogation				Dérogation
Impact sur l'activité ou disproportion entre avantages et inconvénients						
		Dérogation				Dérogation
Dispositions spécifiques						
Logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière	Dérogation ⁽⁵⁾	Dérogation	Dérogation ⁽⁵⁾			
Difficultés liées au bâtiment avant travaux					Dérogation	Dérogation
Mise en place d'un élévateur (si impossibilité technique)		Dérogation			Dérogation	Dérogation

⁽⁵⁾ Le décret d'application n'a toujours pas été pris.

4 – LES MOYENS DE CONTRÔLE

4.1 – LES COMMISSIONS D'ACCESSIBILITÉ

4.11 – La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA)

Cette commission est généralement composée de quatre représentants des personnes handicapées et de quatre représentants de l'administration.

La CCDSA examine le dossier de demande de permis de construire.

Elle est habilitée à donner des avis favorables ou défavorables à l'autorité compétente pour autoriser ou non les travaux. Ces avis sont consultatifs, sauf dans le cas où des dispositions réglementaires prévoient un avis conforme (c'est-à-dire, un avis devant obligatoirement être suivi).

Toutefois, les autorisations concernant les ERP ne peuvent être délivrées que s'il est démontré que les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité (article R. 111-19-14 du CCH).

4.12 – La commission communale ou intercommunale pour l'accessibilité

Elle est obligatoirement créée dans les communes ou EPCI (établissement public de coopération intercommunale) de 5 000 habitants et plus. Elle est composée notamment des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées.

Présidée par le maire, elle dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports et organise un système de recensement de l'offre de logements accessibles. 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.

4.2 – Le dossier de demande de permis de construire

La demande de permis de construire précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence des règles générales de construction prévues dans le code de la construction et de l'habitation (dont les règles d'accessibilité lorsque la construction y est soumise) et de l'obligation de respecter ces règles.

Il est important que la notice accessibilité jointe au dossier de demande de permis de construire soit correctement renseignée sur les aménagements et équipements envisagés.

4.3 – Les travaux sur ERP non soumis à demande de permis de construire

Lorsque des travaux sont envisagés à l'intérieur d'un ERP (travaux de cloisonnement, d'aménagement mobilier fixe ou mobile, d'éclairage, etc.) ou à l'extérieur de celui-ci (modification de vitrine, d'enseigne, etc.), ils doivent être déclarés à l'administration pour permettre la vérification de la conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité incendie (article L. 111-8 du CCH et Cerfa n° 13824*02).

4.4 – L'attestation de vérification de l'accessibilité

« A l'issue des travaux mentionnés aux sous-sections 1 à 5 [ERP, IOP, BHC et MI louées ou vendues] et soumis au permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, l'attestation prévue à l'article L. 111-7-4 est établie par un contrôleur technique (...) ou par un architecte (...) qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. » (article R. 111-19-27 du CCH).

Cette notice, complétée au fur et à mesure de l'avancement du projet, permettra de montrer, à l'attestateur en charge du contrôle a posteriori (voir le 4.4), la conformité des travaux à la réglementation.

⁽⁶⁾ Ces modèles d'attestation sont annexés à l'arrêté du 3 décembre 2007 publié au JO du 21 février 2008.

Un arrêté du 22 mars 2007, modifié par arrêté du 3 décembre 2007, précise les modalités d'établissement de l'attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées. Pour chaque type de construction (MI, BHC et ERP) il existe un modèle d'attestation⁽⁶⁾.

L'établissement de l'attestation par une personne non habilitée (par exemple, l'architecte ayant conçu le projet) entraîne une condamnation à une amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe, soit 1500 euros et 3000 euros en cas de récidive (article R. 111-19-23 du CCH).

Les constructions ou les travaux soumis à déclaration préalable ne sont pas soumis à l'obligation d'attestation.

Pour les opérations concernant des ERP de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie qui ne font pas l'objet de permis de construire, l'ouverture de l'établissement n'est possible qu'après avis de la commission compétente d'accessibilité (article R. 111-19-29 du CCH).

4.5 – Contrôle des règles de construction par l'administration

L'article L. 151-1 du CCH prévoit que l'autorité administrative peut exercer un droit de visite des constructions et de communication des documents techniques (en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées), soit en cours de travaux, soit après leur achèvement pendant trois ans.

L'article L. 152-1 du CCH édicte que les infractions aux principales règles de construction peuvent faire l'objet de procès-verbaux dressés par tous agents publics habilités et transmis au ministère public. Le non-respect de la réglementation relative à l'accessibilité entre bien entendu dans le champ d'application de cet article.

5 – LES SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ

5.1 – SANCTION ADMINISTRATIVE

L'autorité administrative peut décider la fermeture d'un ERP qui ne respecte pas les règles d'accessibilité (article L. 111-8-3-1 du CCH).

5.2 – SANCTION FINANCIÈRE

Une collectivité publique ne peut accorder une subvention pour la construction, l'extension ou la transformation du gros œuvre d'un bâtiment soumis au respect des règles d'accessibilité que si le maître d'ouvrage a produit un dossier relatif à l'accessibilité. L'autorité ayant accordé une subvention en exige le remboursement si le maître d'ouvrage ne fournit pas l'attestation de vérification de l'accessibilité (article 41-IV de la loi du 11 février 2005).

5.3 – SANCTIONS PÉNALES

Comme pour toutes les réglementations les plus importantes dans le domaine de la construction, le non-respect des règles d'accessibilité résultant des articles L. 111-7 et L. 111-8 du CCH est assorti des sanctions pénales prévues par le CCH, en particulier par l'article L. 152-4 (amende de 45 000 euros et six mois d'emprisonnement en cas de récidive). Ces sanctions visent les maîtres d'ouvrage et les constructeurs.

6 – LA RESPONSABILITÉ ET L'ASSURANCE

Le fait qu'un ouvrage n'est pas conforme à la réglementation accessibilité est constitutif d'une impropriété à destination, et relève donc de la responsabilité décennale et de l'assurance construction obligatoire.

Toutefois, les assureurs sont fondés à refuser leurs garanties en cas d'inobservation délibérée de cette réglementation.

Principaux textes

- **Loi n° 2005-102 du 11 février 2005** pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (en particulier, articles L. 111-7, L. 111-7-1 à L. 111-7-4 du CCH)
- **Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006** relatif à l'accessibilité des ERP, des IOP et des bâtiments d'habitation et modifiant le CCH (en particulier, articles R. 111- 5 et R. 111-8 à R 111-19-24 du CCH)
- **Arrêté du 1^{er} août 2006**, modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007, fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-18 à R.111-18-7 du CCH relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des BHC et des MI lors de leur construction
- **Arrêté du 1^{er} août 2006**, modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007, fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-19 à R.111-19-3 et R.111-19-6 du CCH relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP et des IOP lors de leur construction ou de leur création
- **Arrêté du 26 février 2007** relatif au coût de construction pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment mentionné à l'article R.111-18-9 du CCH
- **Arrêté du 26 février 2007** fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du CCH, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des BHC lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination
- **Arrêté du 21 mars 2007** fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-19-8 et R.111-19-11 du CCH, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des ERP existants et des IOP existantes
- **Arrêté du 22 mars 2007**, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007, fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-19-21 et R.111-19-24 du CCH, relatives à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées
- **Circulaire n° 2007-53 du 30 novembre 2007** (ERP, IOP et bâtiments d'habitation)
- **Annexes 1 à 8 de la circulaire du 30 novembre 2007**
- **Circulaire n° 2009-8 du 20 avril 2009** (BHC, ERP et IOP existants)

Sites utiles :

- Centre de Ressources de l'Accessibilité :
www.developpement-durable.gouv.fr/-Centre-de-Ressources-de-l-.html
- Réglementation Accessibilité :
www.accessibilite-batiment.fr/plan-du-site.html



Mutuelle des Architectes Français assurances. Entreprise régie par le code des assurances. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables
9, rue de l'Amiral Hamelin - 75783 Paris CEDEX 16 - Tél. : 01 53 70 30 00 - Fax : 01 53 70 32 10 - Email : maf@maf.fr - www.maf.fr
Impression : Imprimé par Grafik Plus 10/2012