Les grands principes de l'accessibilité du logement

1. Accessibilité et adaptation

« Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente » (art R*111-18-1 du code de la construction et de l'habitation, dit CCH).

Les obligations réglementaires d'accessibilité ne peuvent répondre à tous les besoins particuliers propres à chaque individu. C'est pourquoi un logement accessible ne garantit pas systématiquement une adéquation avec les besoins de son occupant qui aura besoin d'adapter son logement.

Un logement accessible respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation. Un logement adapté répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires.

2. Qu'est-ce qu'un logement réglementairement accessible ?

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

"Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente" (article R*111-18-1 du CCH).

L'obligation d'accessibilité porte sur le neuf

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

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

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

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

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

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

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

Pour aller plus loin : https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-du-logement