

SIMPLIFIER LES RÈGLES ET NORMES EXISTANTES

Adapter les règles d'accessibilité pour mieux répondre aux besoins

Mesure n° 25 :

Prévoir un pourcentage de logements accessibles en fauteuil roulant pour les logements à occupation temporaire

AVANT/APRÈS

Cette mesure concerne la construction neuve de logements à occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente. Il s'agit principalement des résidences étudiantes, des résidences hôtelières à vocation sociale, des résidences de tourisme, etc.

Depuis le 21 juillet 2009 et jusqu'au 14 mars 2014, date d'entrée en vigueur du décret et des deux arrêtés, la réglementation imposait que la totalité des logements à occupation temporaire d'une même opération soit accessible aux personnes handicapées quel que soit leur handicap.

Afin de concilier les besoins des personnes handicapées et les contraintes des maîtres d'ouvrage, une réglementation spécifique aux logements à occupation temporaire a été créée. Ainsi, un pourcentage de logements devra être accessible aux personnes utilisant un fauteuil roulant, l'ensemble des logements devant par ailleurs être accessible aux personnes présentant une déficience visuelle, auditive ou mentale.

Désormais :

- 5 % des logements (10 % pour les résidences de tourisme) doivent permettre aux personnes en fauteuil roulant, l'accès à toutes les pièces de l'unité de vie et un usage de toutes leurs fonctions ;
- tous les autres logements devront pouvoir être visités par une personne utilisant un fauteuil roulant et occupés par une personne sourde, malentendante, aveugle, malvoyante ou présentant un handicap mental, cognitif ou psychique ;
- dans chaque bâtiment, un cabinet d'aisance commun devra être accessible et utilisable par les personnes en fauteuil roulant ;
- en outre, le gestionnaire devra proposer au sein de l'ensemble résidentiel des prestations propres à assurer la qualité de séjour des personnes handicapées.

Par ailleurs, les textes intègrent deux notions nouvelles :

- la notion d'objectif de résultats à atteindre en termes de satisfaction des besoins spécifiques des personnes handicapées ;
- et la notion de « solution d'effet équivalent » qui permet de choisir des moyens techniques, autres que ceux présentés dans les textes, pour satisfaire aux objectifs de résultats.

Références réglementaires

- ▶ Article L.111-7-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié par la Loi n° 2011-901 du 28 juillet 2011.
- ▶ Décret n° 2014-337 du 14 mars 2014 relatif 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, modifiant les articles R.111-18-2 et R.111-18-6 du CCH.
- ▶ 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.
- ▶ Arrêté du 14 mars 2014 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2006 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 bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

EXPLICATION

Les textes d'application de la loi de 2005 prévoyaient initialement la possibilité, par dérogation, de ne construire qu'un pourcentage de 5 % de logements adaptés aux fauteuils roulants dès lors que ceux-ci présentaient certaines caractéristiques. Or, la possibilité de déroger aux règles d'accessibilité dans les constructions neuves a été annulée par un arrêt du Conseil d'État le 21 juillet 2009. Depuis cette date, l'application de ce pourcentage n'était plus possible réglementairement, rendant obligatoire l'accès et l'utilisation des fonctions de chaque logement par une personne en fauteuil roulant.

Cette situation a perturbé la construction d'ensembles immobiliers à vocation temporaire qui se retrouvent soumis à une obligation de rendre l'ensemble des logements accessibles générant un surcoût lié à la surface supplémentaire nécessaire à l'accessibilité du fauteuil (en particulier dans les logements de petite taille du type chambre ou studio étudiant), alors que la réalisation d'un pourcentage de logements adaptés aux fauteuils roulants par programme répond aux besoins.

Le décret susvisé a réintroduit cette notion de pourcentage, répondant ainsi aux contraintes des professionnels tout en maintenant une offre suffisante de logements adaptés pour les personnes en fauteuil roulant.

IMPACT

La prise en compte des spécificités des logements temporaires ou saisonniers soumis au renouvellement fréquent de leurs occupants mais pour lesquels la présence d'un gestionnaire facilite l'attribution des logements permet de répondre aux besoins et aux attentes des futurs occupants.

Les textes favorisent la relance de la construction de résidences, notamment étudiantes, en permettant d'accroître l'offre de logements. En effet, à surface équivalente, l'application du pourcentage de logements adaptés au fauteuil roulant augmentera le nombre total de logements construits.

De plus les caractéristiques et équipements des logements répondent aux exigences d'accessibilité pour tous les types de handicap :

- d'une part en garantissant une habitabilité renforcée de tous les logements et, pour un certain nombre d'entre eux, l'accès et l'utilisation des fonctions de toutes les pièces de l'unité de vie aux personnes utilisant un fauteuil roulant ;
- d'autre part en améliorant la qualité de séjour des personnes handicapées en apportant une réponse appropriée aux difficultés rencontrées grâce à des services dédiés proposés par le gestionnaire ;
- enfin en permettant la visitabilité de chaque logement par tous, par la création de sanitaires communs adaptés.

La possibilité au maître d'œuvre de proposer des solutions d'effet équivalent, dès lors qu'elles satisfont aux mêmes objectifs, permettra d'apporter des réponses différentes de celles décrites dans les textes et de stimuler le développement d'innovations dans le domaine des équipements destinés aux personnes handicapées.

Chef de projet : Marc Ournac/Cerema/DTerCE/DCAP/DIR
Rédaction : Sylvie Giraud/Cerema/DTerCE/DCAP/UPERBAT
Mise en page : FB/Cerema/DTerCE/DMOB/U6
Édition : décembre 2014