



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le logement évolutif

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant
évolution du logement, de l'aménagement et du
numérique (article 64)

Rédacteurs

Ministère chargé du logement / Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) /
Sous-direction de la qualité et du développement durable dans la construction

Relecteurs

Ministère chargé du logement / Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJET DU RAPPORT.....	4
1 - LA LOI ELAN ET SES DEVELOPPEMENTS REGLEMENTAIRES	5
1.1 - L'article 64 de la loi ELAN : le logement évolutif	5
1.2 - Les modifications réglementaires suite à la loi ELAN	6
1.2.1 - Les travaux simples	6
1.2.2 - L'ascenseur au-dessus de deux étages	6
1.2.3 - Les douches sans ressaut	6
2 - L'EVALUATION QUALITATIVE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN	8
2.1 - L'évaluation des travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA) et des travaux simples	8
2.1.1 - Les dérogations ouvertes par TMA	8
2.1.2 - Les travaux simples	8
2.2 - L'évaluation de la douche sans ressaut	8
2.2.1 - Les contraintes techniques de mise en œuvre	8
2.2.2 - L'installation de baignoire comme alternative	9
3 - LES ACTIONS EN COURS DU GOUVERNEMENT	10
3.1 - Améliorer le repérage de l'accessibilité des logements	10
3.1.1 - La labellisation volontaire du parc privé	10
3.1.2 - Le recensement des logements accessibles du parc social	10
3.2 - Veiller au respect des règles d'accessibilité par des contrôles renforcés	10
4 - SYNTHESE	13
ANNEXES	14
ANNEXE 1 – LES TEXTES ANTERIEURS A LA LOI ELAN, LA LOI ELAN ET SES TEXTES D'APPLICATION	15
1. Les textes antérieurs à la loi ELAN	15
• La loi de 1975	15
• La loi de 1991	15
• La loi de 2005	15
• Le décret et l'arrêté de 2015	15
2. La loi ELAN : Article 64	16
3. Les textes d'application	17
ANNEXE 2 - CORPUS REGLEMENTAIRE DE L'ACCESSIBILITE DES BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS	22
ANNEXE 3 - EVALUATION DES TRAVAUX SIMPLES : EXEMPLE	27

CONTEXTE ET OBJET DU RAPPORT

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») a institué dans son article 64 la disposition sur les logements « évolutifs ».

Elle a également prévu au titre du IV de cet article que le Gouvernement remettrait dans les cinq ans un rapport au Parlement évaluant l'application de la mesure dans le cas de la construction de bâtiments d'habitation collectifs.

Le présent document, qui constitue ce rapport, est organisé de la façon suivante :

- Le chapitre 1 explicite les apports de la loi ELAN et de ses textes complémentaires ;
- Le chapitre 2 établit une première analyse qualitative de ces dispositifs ;
- Le chapitre 3 présente les actions complémentaires menées par le Gouvernement pour préciser et accompagner cette réglementation.

1 - LA LOI ELAN ET SES DEVELOPPEMENTS REGLEMENTAIRES

En matière d'habitat, l'article 64 de la loi ELAN modifie le code de la construction et de l'habitation (CCH) en introduisant une nouvelle disposition sur le logement évolutif avec, à l'article L. 162-1 du CCH, une obligation de 20 % de logements accessibles et 80 % de logements évolutifs lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs.

Une définition de la notion de logement évolutif a été apportée par la suite à l'article L. 111-1 du CCH, dans le cadre de l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Les textes réglementaires d'application viennent préciser ces dispositions :

- Le décret du 11 avril 2019 modifiant les dispositions du CCH relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan :
 - o rend obligatoire l'installation d'un ascenseur dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages (au lieu de trois étages) au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée (article R. 162-3 du CCH) ;
 - o établit les caractéristiques des logements évolutifs et des logements accessibles (article R. 162-4 du CCH) ;
 - o affine la notion de travaux simples de l'article L. 111-1 du CCH, en précisant qu'il s'agit de travaux « sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons » (article R. 162-4, I, 3°).

Ces dispositions s'appliquent aux demandes de permis de construire déposées depuis le 1^{er} octobre 2019.

- Les deux arrêtés du 11 octobre 2019 et du 11 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction :
 - o précisent les caractéristiques des logements évolutifs et des logements accessibles, ainsi que la nature et les conditions de réalisation des travaux simples (article R. 162-4 du CCH) ;
 - o rendent obligatoire dans les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur des bâtiments d'habitation collectifs et dans les maisons individuelles (à l'exception de celles réservées à l'usage du propriétaire), l'installation d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire. Cette disposition s'applique aux demandes de permis de construire déposées depuis le 1^{er} janvier 2021 pour les rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles et depuis le 1^{er} juillet 2021 pour les logements desservis par ascenseur.

1.1 - L'article 64 de la loi ELAN : le logement évolutif

La loi ELAN définit ainsi le logement évolutif à l'article L. 111-1 du CCH : « *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 VI¹, est réalisable ultérieurement par des travaux simples* ; ».

L'article 64 de la loi et ses déclinaisons réglementaires modifient l'obligation de rendre accessibles 100 % des logements neufs en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur dans les bâtiments d'habitation collectifs,

¹ Le titre VI du livre Ier du CCH est consacrée aux règles d'accessibilité des bâtiments.

comme le prévoyait la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées². Ainsi, pour les opérations concernant les bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} novembre 2019, 20 % des logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur, et au moins un logement, sont accessibles et les autres logements sont évolutifs.

1.2 - Les modifications réglementaires suite à la loi ELAN

La règle principale du logement évolutif est complétée par les textes réglementaires d'application directe, qui fixent les caractéristiques d'un logement accessible et d'un logement évolutif, ainsi que la définition des travaux simples.

D'autres mesures viennent renforcer les obligations d'accessibilité :

- L'installation d'un ascenseur dans les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée (au lieu de trois étages, selon les obligations antérieures à la loi ELAN) ;
- L'installation d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire³.

1.2.1 - Les travaux simples

Les travaux simples conditionnent la transformation des logements évolutifs en logements accessibles ; leur définition est essentielle pour caler le niveau d'exigence réglementaire induit par la loi ELAN, avec un degré de précision suffisant afin de limiter les possibilités d'interprétation.

Selon l'arrêté du 24 décembre 2015 modifié par l'arrêté du 11 octobre 2019, les travaux simples d'adaptation a posteriori d'un logement (article 16 de l'arrêté) doivent respecter les mêmes conditions que les travaux modificatifs que peut demander l'acquéreur (article 17) afin d'adapter le logement à ses besoins⁴.

Ces travaux doivent donc :

- Être sans incidence sur les éléments de structure ;
- Ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluides 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.

1.2.2 - L'ascenseur au-dessus de deux étages

Le décret du 11 avril 2019 pris pour l'application de l'article 64 de la loi ELAN rend obligatoire l'installation d'un ascenseur dans les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée au lieu de trois étages précédemment.

1.2.3 - Les douches sans ressaut

L'article 15 de l'arrêté du 24 décembre 2015 modifié par l'arrêté du 11 septembre 2020 intègre la nouvelle obligation de la zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut, pour la première douche des logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur dans des bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles (à l'exception des maisons réservées à l'usage du propriétaire).

² L'Annexe 1 au présent rapport rappelle les textes législatifs et réglementaires qui se sont succédés jusqu'à la loi ELAN.

³ Le ressaut de douche est la différence de niveau entre le sol et la douche, principalement dû à la présence d'un receveur.

⁴ Se reporter à l'Annexe 1 sur le décret et l'arrêté de 2015.

Auparavant, l'arrêté de 2015 prévoyait qu'au moins une salle d'eau soit équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible. Le ressaut du bac de douche de la douche accessible devait être limité afin de permettre son accès en toute sécurité. L'obligation d'absence de ressaut promet donc un gain qualitatif intéressant pour les personnes en situation de handicap, en renforçant l'accès sécurisé à la douche.

L'accessibilité des douches constitue un sujet à forte technicité et sa mise en œuvre avait déjà fait l'objet d'un guide technique à l'attention des professionnels. Ainsi, le ministère en charge de la construction avait engagé avec le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) la rédaction d'un guide sur les douches de plain-pied présentant un ressaut maximal de 2 cm, paru en juillet 2012.

La mise en œuvre de la douche sans ressaut a fait, depuis, l'objet de travaux explorant les nouvelles solutions techniques, afin d'accompagner les professionnels de la construction (cf. point 2.2).

2 - L'ÉVALUATION QUALITATIVE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN

L'article 64 prévoit qu'un bilan de l'application de la loi ELAN doit être établi cinq ans après sa promulgation, sur la base des logements évolutifs livrés à cette échéance.

Les données disponibles à ce jour ne permettent pas d'établir une analyse quantitative, du fait principalement des délais de livraison des premiers logements évolutifs (pour les dépôts de permis de construire des bâtiments d'habitation collectifs à compter du 1^{er} octobre 2019) dans le contexte de la crise sanitaire due à la Covid-19.

Néanmoins, le présent rapport fournit un premier bilan qualitatif en considérant notamment :

- les travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA) et les travaux simples,
- les contraintes techniques liées aux douches sans ressaut,

2.1 - L'évaluation des travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA) et des travaux simples

2.1.1 - Les dérogations ouvertes par TMA

Comme évoqué au 1.2.1, selon l'article R. 162-4 du CCH (anciennement R. 111-18-2), les TMA⁵ permettent aux acquéreurs d'adapter leur logement à leurs besoins, en matière de surface et d'équipement. 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.

Les demandes de modification sont fréquentes lors des ventes en l'état futur d'achèvement, avec un taux de recours aux TMA compris entre 50 à 70 % selon l'estimation de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).

2.1.2 - Les travaux simples

L'absence de données statistiques suffisamment représentatives à ce jour ne permet pas d'établir d'évaluation économique des dispositions de la loi ELAN sur le logement évolutif.

Il apparaît donc difficile d'apporter des éléments généraux sur les coûts des travaux permettant la transformation d'un logement évolutif en logement accessible, en se basant sur la définition des travaux simples par types de travaux retenue en 2019.

Un exemple de transformation d'un logement évolutif en logement accessible par des travaux simples, présenté en Annexe 3, permet une illustration des coûts dans un cas concret.

2.2 - L'évaluation de la douche sans ressaut

2.2.1 - Les contraintes techniques de mise en œuvre

L'installation des douches sans ressaut est susceptible d'augmenter les risques d'inondation de la salle d'eau en cas de problème d'évacuation. Afin d'éviter une multiplication des sinistres, cette nouvelle obligation nécessite le développement et la mise sur le marché de solutions et produits validés.

⁵ Extrait de l'article R. 162-4 : « 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. »

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819259/2024-05-13/.

Un premier guide provisoire de mise en œuvre des douches sans ressaut du CSTB paru en août 2022 a traité d'un nombre restreint de solutions disponibles et validées par des avis techniques. Ce guide a depuis été enrichi en proposant d'autres solutions techniques, avec une mise à jour en janvier 2025⁶.

Le CSTB, en partenariat avec la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) a présenté début 2023 dans un guide la mise en œuvre de douches sans ressaut dans les salles d'eau à usage individuel en travaux neufs, avec revêtement de sol céramique ou assimilé, pierres naturelles sur plancher bois. Il est le fruit d'une démarche collective menée avec les acteurs de la filière bois dans le cadre de la construction du village des athlètes des jeux olympiques et paralympiques de 2024.

La Fédération française du bâtiment (FFB) a également publié un guide à l'attention de ses adhérents sur la conception des salles d'eau accessibles avec douches sans ressaut⁷.

2.2.2 - L'installation de baignoire comme alternative

L'article 15 de l'arrêté du 24 décembre 2015 modifié par l'arrêté du 11 septembre 2020 prévoit la possibilité d'installer une baignoire en alternative dans la salle d'eau accessible, à condition que l'aménagement ultérieur d'une douche sans ressaut soit possible sans intervention sur le gros œuvre et sans modification du volume de la salle d'eau⁸.

⁶ « Guide pour la mise en œuvre d'une douche accessible « zéro ressaut » dans les salles d'eau à usage individuel en travaux neufs – V3 » - CSTB, Janvier 2025.

Guide à télécharger sur les sites du ministère et du CSTB :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DoucheAccessible-ZeroRessaut-support-beton-janvier-2025.pdf>

<https://www.cstb.fr/centre-ressources/toutes-nos-ressources/guide-douches-zero-ressaut-supports-beton>

En 2025, le CSTB dénombre plusieurs avis techniques expérimentaux (ATEX) pour la zone de douche à revêtir (douche carrelée à l'italienne), le receveur à revêtir et le receveur fini à encastrer (solution réputée nettement moins chère que la douche carrelée à l'italienne). Concernant cette dernière possibilité, les 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.

⁷ <https://www.ffbatiment.fr/revues-guides/guides/conception-salles-d-eau-accessibles-avec-douche-sans-ressaut-en-logement>.

⁸ À l'exception de l'éventuelle réintégration des cabinets d'aisance.

3 - LES ACTIONS EN COURS DU GOUVERNEMENT

Le Gouvernement mène actuellement plusieurs actions qui accompagnent ou qui complètent le dispositif de la loi ELAN, afin de continuer à améliorer l'accessibilité et l'évolutivité des logements.

3.1 - Améliorer le repérage de l'accessibilité des logements

Lors de la conférence nationale du handicap (CNH) d'avril 2023, le président de la République a présenté des mesures pour améliorer la vie quotidienne des personnes en situation de handicap autour de quatre grands axes⁹. Ces mesures ont été confirmées et précisées lors du comité interministériel du handicap (CIH) de mars 2025 présidé par le Premier ministre.

Concernant le logement, deux orientations ont été fixées, dont la mise en œuvre sera assurée par le ministère chargé du logement. Ces deux chantiers visent à mieux repérer l'accessibilité des logements existants ou neufs, et prévoient des groupes de travail avec notamment des experts de l'accessibilité, des professionnels de l'immobilier, des maîtres d'ouvrage et des associations d'usagers. Ces groupes de travail permettront de préciser les critères d'accessibilité à prendre en compte pour le handicap moteur, les handicaps sensoriels (déficiences visuelle et auditive) et le grand âge, qui devront être renseignés afin de mieux connaître l'accessibilité des logements du parc privé et du parc social.

3.1.1 - La labellisation volontaire du parc privé

Un label volontaire d'Etat relatif à l'accessibilité des logements du parc privé sera créé et apposé de manière volontaire par les particuliers ou les professionnels de l'immobilier afin de permettre aux acheteurs comme aux locataires de repérer le niveau d'accessibilité des logements. Le projet pourra s'inspirer des labels privés qui existent déjà.

Ces travaux, débutés en 2023 avec l'assistance du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), prévoient la rédaction d'un cahier des charges définissant les critères du label et la création d'un logo permettant de visualiser le niveau d'accessibilité d'un logement en 2025, avec un déploiement de ce label prévu cette même année.

3.1.2 - Le recensement des logements accessibles du parc social

Ce chantier vise à améliorer le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), qui sera enrichi pour mieux identifier les logements sociaux adaptés.

Ce référentiel s'appuiera sur les travaux de labellisation du parc privé développés au point précédent.

Ce travail, prévu de 2024 à 2026, consistera en l'ajout de nouvelles variables relatives à l'accessibilité dans le RPLS, avec la modification de la réglementation fixant les informations qui doivent y être renseignées, et la fourniture effective des informations sur l'accessibilité des logements dans le RPLS lors de la collecte des données en 2026. Une première réunion avec les acteurs est prévue courant 2025, une fois les critères et les niveaux sur la labellisation des logements privés consolidés.

3.2 - Veiller au respect des règles d'accessibilité par des contrôles renforcés

La CNH prévoit de passer à une logique contraignante sur l'accessibilité des établissements recevant du public (ERP), avec le renforcement des contrôles par les services de l'Etat et des sanctions prononcées en cas de manquement aux obligations d'accessibilité.

⁹ Ces quatre axes sont l'école pour tous, le plein emploi, faire de l'accessibilité une priorité nationale et garantir la qualité de l'accompagnement partout et pour tous.

Dossier de presse de la CNH : <https://handicap.gouv.fr/sites/handicap/files/2023-04/DP%20CNH%20-%202026%20avril%202023.pdf>

Dans cette logique de respect de la réglementation, l'ordonnance n°2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction¹⁰ a pour objectif d'améliorer l'efficacité du contrôle des règles de construction (CRC) et ainsi la qualité des bâtiments neufs ou ayant fait l'objet de travaux soumis à permis de construire et achevés depuis moins de 6 ans.

En ce qui concerne le respect des règles d'accessibilité, un décret en Conseil d'Etat et un arrêté¹¹ modifient le contenu technique de l'attestation d'accessibilité. Ainsi, l'arrêté fixe :

- La création de nouveaux modèles d'attestation afin de prendre en compte les logements temporaires ou saisonniers, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants (soit 9 modèles au lieu de 3 actuellement dans l'arrêté du 22 mars 2007) ;
- La modification du format de l'attestation afin de le rendre cohérent avec les autres modèles d'attestation et de préparer et faciliter la future dématérialisation du contenu ;
- L'actualisation du contenu de l'attestation afin de prendre en compte les modifications réglementaires depuis 2007, en particulier les dispositions dans les établissements recevant du public et les logements, datant de 2014, 2015 et 2017, ainsi que celles issues de la loi ELAN (logement évolutif et douches sans ressaut).

La mise à jour de ces attestations devrait contribuer à améliorer le respect des réglementations correspondantes.

De plus, le chantier de dématérialisation des attestations de conformité à la réglementation actuellement en cours vise à permettre aux organismes qui délivrent ces attestations et aux maîtres d'ouvrage de générer leurs attestations en ligne, et à l'État de les collecter notamment pour en évaluer le contenu. La future plate-forme qui accueillera les documents dématérialisés améliorera les contrôles sur dossier à l'achèvement et le suivi de l'application de la réglementation en la matière, tout en simplifiant le parcours des attestateurs.

Enfin, les services de l'Etat continuent de réaliser des contrôles sur site dans le cadre du CRC (qui concernent plus particulièrement les bâtiments d'habitation nouvellement construits mais peuvent s'étendre aux ERP) afin de vérifier la bonne application des règles de construction et de sensibiliser les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre à ces règles. Ces contrôles intègrent une rubrique spécifique au respect des règles d'accessibilité des bâtiments inspectés.

3.3 - Améliorer l'accessibilité du parc privé grâce au dispositif MaPrimeAdapt'

Depuis le 1er janvier 2024, MaPrimeAdapt' est l'aide unique, distribuée par l'Anah, pour financer l'adaptation des logements du parc privé au vieillissement et au handicap (adaptation de la salle de bain, accessibilité du logement, autres travaux selon le diagnostic).

L'aide cible les propriétaires occupants et les locataires du parc privé en perte d'autonomie et les personnes en situation de handicap. Elle est réservée aux ménages très modestes (déciles 1 et 2, 70 % d'aide) et modestes (déciles 3 et 4, 50 % d'aide).

Le montant moyen de l'aide est d'environ 5 700 € par logement, pour environ 8 800 € de travaux générés.

En 2024, cette aide a permis de financer l'adaptation de 37 000 logements pour un budget de 210M€.

¹⁰ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046113609>

¹¹ - Décret n°2023-1175 du 12 décembre 2023 relatifs aux documents attestant du respect des règles concernant l'acoustique, l'accessibilité et la performance énergétique et environnementale : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048560412>
- Arrêté du 26 décembre 2023 relatif aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048736773#:~:text=les%20b%C3%A2timents%20...-Arr%C3%AAt%20du%206%20d%C3%A9cembre%202023%20relatif%20aux%20attestations%20de%20respect,personnes%20en%20situation%20de%20handicap>

En 2025 le budget et l'objectif de MaPrimeAdapt' sont reconduits. Des campagnes de communication institutionnelles ont accompagné le lancement du dispositif en 2024 (spot TV, presse, réseaux sociaux) et seront davantage dès 2025 adaptées aux personnes en situation de handicap.

3.4 - Soutenir le déploiement de l'habitat inclusif

La loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie prévoit plusieurs mesures visant à soutenir le déploiement de l'habitat inclusif : prise en compte des espaces communs dans les projets, clarification de la réglementation sécurité incendie, possibilité de sous-location d'un logement à l'accompagnant/ porteur de projet.

S'agissant de la réglementation incendie, trois projets de textes ont été présentés à la concertation des acteurs à l'automne 2024 (un décret en Conseil d'Etat, un décret et un arrêté) dans l'objectif de définir les règles applicables aux colocations en habitat inclusif, et de stabiliser de façon pérenne leur rattachement à la réglementation incendie des bâtiments d'habitation. Ces textes seront publiés en 2025.

Depuis le lancement en octobre 2022, du dispositif habitat inclusif dans les programmes de l'ANCT, 116 projets, localisés dans 65 départements, ont été sélectionnés pour bénéficier d'un accompagnement. Chaque projet a recueilli le soutien du Conseil départemental concerné

Par ailleurs, un groupe de travail sur l'habitat inclusif sera monté incluant les associations, la CNSA, les ministères en charge du logement et de l'autonomie et des personnes handicapées.

Enfin, 1,5M€ seront mobilisés pour la première fois par l'Anah pour porter des projets d'habitat inclusif.

4 - SYNTHÈSE

L'article 64 de la loi ELAN instaure, dans les bâtiments d'habitation collectifs, une obligation de 20 % de logements accessibles et 80 % de logements évolutifs lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs. Les logements évolutifs peuvent être visitables par des personnes en situation de handicap et modifiables en logements accessibles grâce à des travaux simples.

La loi a été accompagnée de deux obligations réglementaires nouvelles :

- l'installation d'un ascenseur dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages (au lieu de trois étages) au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée,
- l'installation d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut, ou d'une baignoire, dans les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur des bâtiments d'habitation collectifs et dans les maisons individuelles (à l'exception de celles réservées à l'usage du propriétaire).

Un premier bilan qualitatif développé dans ce rapport aborde les points soulevés par la mise en œuvre de la loi, tels que :

- les travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA) et les travaux simples,
- les contraintes techniques liées aux douches sans ressaut.

Des actions sont en cours en 2025 afin de poursuivre l'action du gouvernement, notamment afin d'améliorer l'information sur les logements en matière d'accessibilité et d'améliorer l'accessibilité des constructions neuves.

Annexes

ANNEXE 1 – LES TEXTES ANTERIEURS A LA LOI ELAN, LA LOI ELAN ET SES TEXTES D'APPLICATION

1. Les textes antérieurs à la loi ELAN

- **La loi de 1975**

La loi n°75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées inscrit pour la première fois l'accessibilité des personnes handicapées (et particulièrement les personnes à mobilité réduite) dans la loi, en ce qui concerne les locaux d'habitation, les installations ouvertes au public (IOP) et les services de transports.

Les décrets d'application sont publiés en 1978 pour l'accessibilité des IOP et des transports, puis en 1980 pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Le même jour, une autre loi en faveur des personnes handicapées est également publiée : la loi n°75-535 relative aux institutions sociales et médico-sociales permet aux acteurs publics et privés de développer des prises en charge adaptées aux besoins des personnes handicapées, âgées ou en difficultés sociales.

- **La loi de 1991**

La 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, réaffirme et précise l'obligation d'accessibilité par un aménagement architectural du cadre bâti et de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Cette loi introduit 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, ces textes d'application à visée opérationnelle et technique détaillent les aménagements à réaliser et précisent les règles dimensionnelles associées.

- **La loi de 2005**

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 contient un volet « accessibilité », en développant une stratégie d'accessibilité pour tous, 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.

En matière d'habitat, l'accessibilité 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 construction¹².

La loi a également créé le dispositif de contrôle par attestations établies par un professionnel compétent, et qui s'inscrit dans le cadre du contrôle des règles de construction (CRC).

- **Le décret et l'arrêté de 2015**

Le décret n° 2015-1770 et l'arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, mettent en œuvre des mesures de simplification pour la construction des logements.

Le décret donne la possibilité aux maîtres d'œuvre de recourir à des « solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques d'accessibilité pour autant qu'elles satisfassent aux objectifs d'accessibilité ».

Il introduit également « 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 ».

Selon l'arrêté du 24 décembre 2015, les travaux modificatifs de l'acquéreur (TMA) doivent respecter 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 fluides 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.

2. La loi ELAN : Article 64

I.- L'article L. 111-7-1¹³ 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 ultérieurement par des travaux simples.¹⁴

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 ;

¹³ L'article a été recodifié en [L. 162-1](#) au 1er juillet 2021, par [l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020](#) relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation. Après cette recodification, la définition du logement évolutif fait l'objet de l'article L. 111-1 et les modalités à fixer par un décret en Conseil d'Etat font l'objet de l'article L. 161-3.

¹⁴ Seul le 1° (texte en gras) fait l'objet du rapport au Parlement prévu par le IV de l'article 64.

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 ».

3. Les textes d'application

- **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. 111-5¹⁵ et R. 111-18-2¹⁶ 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.

¹⁵ Actuellement [R. 162-3](#)

¹⁶ Actuellement [R. 162-4](#)

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

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.

- **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. »

[...]

- **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 × 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

ANNEXE 2 - CORPUS REGLEMENTAIRE DE L'ACCESSIBILITE DES BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

Code de la construction et de l'habitation (version du 1er janvier 2025)

Partie législative

Livre Ier : Construction, entretien et rénovation des bâtiments

Titre VI : Accessibilité (Articles L. 161-1 à L. 165-7)

Chapitre Ier : Objectifs généraux d'accessibilité des bâtiments

Article L. 161-1

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 L. 161-2

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 L. 161-3

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 L. 162-1

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 R. 161-1 à R. 161-3)

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

Article R. 162-1

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 R. 162-2

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 R. 162-3

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 R. 162-4

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.

ANNEXE 3 - EVALUATION DES TRAVAUX SIMPLES : EXEMPLE

Cas d'un exemple du coût de transformation d'un logement évolutif en logement accessible par des travaux simples

Cette estimation du coût de l'évolutivité par des travaux simples a été fournie par l'USH, à partir d'un T3 avec 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	m²	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	m²	44,98	55,00 €	2 473,63 €
Peinture sur cloisons	m²	73,95	12,00 €	887,45 €
Dépose de sol	m²	55,70	20,00 €	1 114,00 €
Reprise de sol souple	m²	47,50	35,00 €	1 662,50 €
Reprise de sol dur	m²	8,20	55,00 €	451,00 €
Plinthe bois	ml	12,10	10,00 €	121,00 €
Plinthe carrelée	ml	18,40	15,00 €	276,00 €
				9 391,40 €

Figure : Plans T3 du logement évolutif et du logement devenu accessible (conception Immobilière 3F)
avec l'estimation du coût des travaux - source USH/UNTEC

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.

Le surcoût de la mise en place de la douche sans ressaut peut être compris, à dire d'expert estimation AQC, dans une fourchette de l'ordre de 3 000 à 5 000 €¹⁷.

¹⁷ *Les Cahiers du bâtiments N°410*, décembre 2022/janvier 2023, p. 16 et 17