

Accessibilité

Publication au JO d'un décret portant sur l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs, l'adaptation du logement existant aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire.

Le décret n° 2019-305 du 11 avril 2019, publié au Journal officiel du 12 avril 2019, modifie les dispositions prévues aux articles R. 111-5 et R. 111-18-2 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 (loi Elan) modifie la loi 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. Les dispositions des articles 1 à 2 du décret s'appliquent aux demandes de **permis de construire déposées à compter du 1er octobre 2019**.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038365534&categorieLien=id>

Accessibilité des bâtiments d'habitation : un ascenseur bientôt obligatoire dans les immeubles R+3 et quelques précisions sur le logement évolutif.

A compter du **1er octobre 2019, les nouveaux bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages devront être équipés d'un ascenseur**. A cette même date entrera en vigueur le nouveau concept de logement évolutif qui sera prochainement détaillé par arrêté.

Les pouvoirs publics viennent de fixer les premières modalités d'application de leur nouvelle politique d'accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes handicapées. Un décret du 11 avril 2019 abaisse tout d'abord le seuil d'installation obligatoire d'un ascenseur dans les immeubles neufs, seuil qui passe ainsi de R+4 à R+3. Il donne également quelques informations sur les caractéristiques des logements évolutifs qui ont été mis en place dans le cadre de la loi Elan du 23 novembre 2018. Mais il faudra attendre la parution d'un arrêté pour connaître en détail le contenu des travaux simples permettant de rendre les locaux accessibles. Ces nouvelles dispositions s'appliqueront aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er octobre 2019.

Ce texte actualise, par ailleurs, le décret fixant le délai d'acceptation tacite par le bailleur des travaux d'adaptation du logement aux situations de handicap ou de perte d'autonomie, qui sont réalisés par le locataire (D. n° 2016-1282, 29 sept. 2016, art. 2, I, al. 2, mod. par D. n° 2019-305, 11 avr. 2019, art. 3). La loi Elan a en effet ramené de 4 mois à 2 mois le délai au terme duquel le locataire peut engager les travaux à défaut de réponse du bailleur à sa demande (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 7, f, mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 64, V).

Les immeubles R+3 dotés obligatoirement d'un ascenseur

Un ascenseur devra être installé, à compter du 1er octobre 2019, dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs neufs comportant plus de deux étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée. Cette modification de l'article R. 111-5 du CCH est la concrétisation de l'annonce faite par le Premier ministre le 26 septembre 2018 afin de répondre aux inquiétudes des associations de défense des personnes handicapées, voyant d'un mauvais œil l'arrivée du concept de « logement évolutif » dans le projet de loi Elan.

En abaissant le seuil de R+4 (4 étages et plus) à R+3 (3 étages et plus), le gouvernement entend compenser la diminution du quota obligatoire de logements accessibles, qui est passé de 100 % à 20 % dans le cadre de la loi Elan. Comme l'a souligné le Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées (CNCPH) dans un avis rendu le 18 janvier 2019, cette mesure permet d'augmenter la qualité de vie pour tous et de tenir compte du vieillissement de la population. Elle profite aussi bien aux personnes handicapées ou âgées qu'aux personnes utilisant des poussettes, aux déménageurs, livreurs, manutentionnaires, concierges, équipes de nettoyage, etc.

A la grande satisfaction des associations, le texte ne contient plus la condition figurant dans un premier projet de décret, qui consistait à subordonner l'installation de l'ascenseur à la création de 12 logements par cage d'escalier. Or, cette condition aurait pu encourager quelques maîtres d'ouvrage à échapper à l'obligation réglementaire en réduisant le nombre de logements à certains étages.

L'ascenseur s'imposera donc dès qu'il y aura au minimum un 3e étage en plus du rez-de-chaussée, quel que soit le nombre de logements prévus par niveau dans le programme de construction.

Des logements évolutifs à ne pas sous-estimer en superficie

Le décret du 11 avril 2019 introduit dans l'article R. 111-8-2 du CCH les dispositions de la loi Elan sur le logement évolutif (CCH, art. L. 111-7-1, 1°, mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 64, I). Le taux minimum de 20 % de logements accessibles (et au moins un logement accessible) remplace donc le principe du « tout accessible ». Est logiquement ajouté à cet article un paragraphe relatif aux logements évolutifs. Ces logements sont, à l'instar des logements accessibles, ceux situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur. Ils permettent, au moins, à une personne handicapée d'utiliser le séjour et un cabinet d'aisance. Mais ils doivent pouvoir être convertis ultérieurement en logements accessibles grâce à la réalisation de travaux simples. Pour l'instant, pas plus de précisions sur la nature de ces travaux, si ce n'est qu'ils ne doivent pas porter atteinte aux éléments de structure ni à certains réseaux encastrés en cloisons (ce qui pourrait alors concerner les installations électriques et les canalisations). Un arrêté à paraître prochainement définira le contenu des travaux simples. Lors du débat parlementaire portant sur le projet de loi Elan, le Ministre de la cohésion des territoires a toutefois précisé que de simples travaux, comme le déplacement de cloisons n'affectant pas les alimentations en fluide, les entrées et flux d'air et le tableau électrique, devraient permettre de rendre un logement accessible. Les constructeurs ont jusqu'au 1er octobre 2019 pour intégrer dans leurs programmes ces nouvelles mesures réglementaires. Mais ils doivent d'ores et déjà savoir que des garde-fous ont été prévus pour assurer un espace suffisant de circulation dans le logement évolutif qui a vocation à devenir accessible. L'article R. 111-8-2 du CCH indique expressément que pour une même typologie de logements, la surface moyenne des logements évolutifs ne pourra pas être inférieure, lors de leur conception, à la surface moyenne des logements qui sont déjà accessibles dès la construction.

Plus d'énergie dans les documents d'urbanisme !

Un guide de la Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies (FNCCR) propose des clés pour intégrer dans la planification territoriale les thématiques favorisant le développement des énergies renouvelables. L'énergie et le développement des énergies renouvelables sont déjà pris en compte par le droit de l'urbanisme. Ainsi, l'action des collectivités territoriales en matière d'urbanisme doit contribuer à « la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables » (Code de l'urbanisme., art. L.101-2, 7°).

Les documents d'urbanisme et particulièrement le SCoT, les PLU et PLUi intègrent les enjeux liés à l'énergie, et des outils tels que les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) ou les Schémas Régionaux de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SDRADDET) visent à accroître certains objectifs concernant la production d'énergie renouvelable, l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer la coordination des réseaux d'énergies sur le territoire. Ce guide compile l'ensemble des réflexions et réalisations portées par les territoires en matière d'énergie, d'urbanisme et de planification. Il vise à renforcer le lien entre ces trois thématiques pour favoriser l'émergence de projets vertueux.

Dans sa première partie, le guide présente les principaux documents d'urbanisme et documents de planification en matière d'énergie. Il détaille également les articulations entre ces documents (prise en compte, compatibilité, conformité).

La seconde partie du guide indique les enjeux énergétiques dans les documents d'urbanisme et de planification.

Il fournit, enfin, des illustrations concrètes d'intégration au sein de ces différents documents des thématiques énergétiques touchant, par exemple, au développement de réseaux de chaleur et de froid ou de rafraîchissement urbain ou à la promotion des énergies renouvelables.

Sandrine Skoda, Dictionnaire Permanent Construction et urbanisme.

Urbanisme, énergie et planification : intégrer l'énergie dans l'urbanisme et la planification territoriale, FNCCR, mars 2019