

L'accessibilité des maisons individuelles



Permettre à tous de bien utiliser son cadre de vie

L'accessibilité et/ou l'adaptation d'une maison individuelle aux personnes handicapées sont réglementées, hormis pour son propre usage *.

On distinguera une maison **accessible** qui respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation, d'une maison **adaptée** qui répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter toutes les obligations réglementaires.

Est considérée comme accessible aux personnes handicapées, toute maison dans laquelle un habitant ou un visiteur handicapé peut circuler avec la plus grande autonomie, accéder aux pièces telles que la cuisine, le séjour, une chambre ou la partie en faisant office, les toilettes, une salle d'eau et en utiliser les équipements.

■ Si votre projet n'est pas soumis à la réglementation

Face à une population de plus en plus vieillissante, il est recommandé de penser, le plus en amont possible, l'adaptabilité du logement pour un futur maintien à domicile et pour le confort de tous.

Quelles sont les obligations à respecter ?

Je fais :	Soumis à la réglementation accessibilité ?	Quelle réglementation ?
Construire une maison destinée à la location de longue durée	OUI	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
Construire une maison destinée à la vente (ex : vente en l'état futur d'achèvement - VEFA)	OUI	L'arrêté du 24 décembre 2015 visé ci-dessus s'applique
Construire une maison individuelle de location saisonnière pour ≤ à 15 personnes	OUI	Une demande est à réaliser auprès de l'autorité administrative (le préfet de département) pour appliquer l'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
		Sinon l'arrêté du 24 décembre 2015 visé ci-dessus s'applique
Rénover une maison dans un cadre bâti déjà existant (garage, changement de destination d'une pièce...)	NON <i>sauf si logement collectif</i>	-
Adapter ma maison	NON	-
Construire une maison pour mon propre usage	NON	-

* **Pour mon propre usage** : Les maisons individuelles construites pour être louées, mises à dispositions ou pour être vendues ne sont pas considérées comme des bâtiments construits pour son propre usage. Ils doivent respecter la réglementation d'accessibilité (**Article L. 161-1 - Article R. 162-5** du code de la construction de l'habitation – CCH).

Les obligations à respecter :

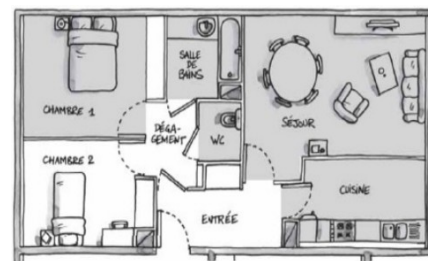
- Le logement doit permettre à une personne handicapée d'utiliser l'**unité de vie**, constituée des pièces suivantes :

- une cuisine ;
- un séjour ;
- une chambre ;
- une salle d'eau ;
- un cabinet d'aisance.

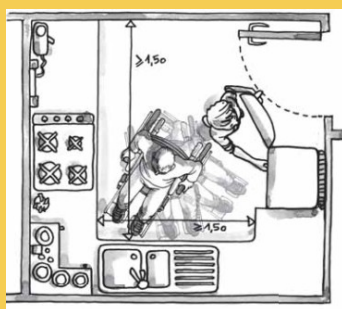
- Une salle d'eau doit être conçue et équipée de manière à être accessible.

À la livraison, il peut être prévu que la douche soit rendue accessible ultérieurement par **des aménagements simples***.

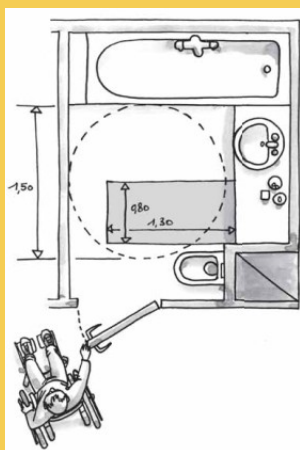
- Lorsqu'il y a un extérieur type balcon, terrasse ou loggia, au moins un accès pour une personne en fauteuil roulant, depuis une pièce de vie (séjour ou chambre) doit être réalisé. De nombreux éléments sont à prendre en considération : traitement du seuil, type et hauteur de la commande d'ouverture, débattement de l'ouvrant...



Quelques exemples de dimensions minimales à respecter :

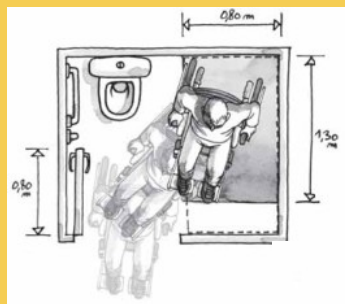


Cuisine



Salle de bain

(Prévoir une douche accessible initialement)



Cabinet d'aisance

*Des aménagements 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 (Article R. 162-4 du CCH).

Pour consulter les dispositions relatives aux logements évolutifs :

- L'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015

Cette thématique est susceptible de faire l'objet d'un contrôle du respect des règles de construction - CRC (Article L. 181-1 du CCH).

Le non respect de la réglementation peut aboutir à des sanctions pénales et/ou financières si des non-conformités sont relevées lors d'un contrôle.



Attention au démarchage agressif

Certaines sociétés pratiquent un démarchage agressif, par téléphone fax ou mail, en se faisant passer parfois pour une autorité administrative. La Délégation Ministérielle à l'Accessibilité (DMA) a créé et met à disposition un document expliquant comment reconnaître un démarchage malintentionné et quoi faire si l'on s'estime lésé.

<https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp>

Références réglementaires :

- Code de la construction et de l'habitation pour les bâtiments neufs

L. 161-1

L. 162-1

R. 162-5 à R. 162-7

- Code de la construction et de l'habitation pour les bâtiments existants

L. 163-1

L. 163-2

R. 163-1 à R. 163-4

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 et ses modifications

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 et ses modifications

A noter : Depuis le 1^{er} juillet 2021 → Nouvelle écriture du code de l'habitation et de la construction (CCH) et renumérotation des articles.

Informations complémentaires :

<https://www.haut-rhin.gouv.fr/>

<https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp>

<http://www.accessibilite-batiment.fr/>

<http://www.accessibilite.gouv.fr>

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques/accessibilite-du-bati>

<http://france-renov.gouv.fr/>