

Les
ressources



FICHE TECHNIQUE

RENDRE ACCESSIBLE

SON PATRIMOINE IMMOBILIER



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PRÉSENTATION DE LA SÉRIE

Cette série de fiches traite des grands principes et enjeux de la gestion de patrimoine immobilier. Elle décrypte les réglementations qui s'imposent aux gestionnaires de bâtiments et propose des clés d'action et de réussite pour la gestion de patrimoine.

INTRODUCTION

L'inclusion des personnes handicapées et plus généralement, des personnes à mobilité réduite, est un enjeu de société. L'accessibilité est la traduction technique de cette inclusion : rendre accessibles les bâtiments a pour objectif de s'assurer que toute personne, quelles que soient ses capacités physiques, sensorielles ou intellectuelles soit en mesure d'accéder aux services et aux prestations proposées avec la plus grande autonomie possible. L'accessibilité est un prérequis à l'égalité de traitement et d'accès à la citoyenneté mais également à l'éducation, au logement ou à la justice. De manière générale la prise en compte de l'accessibilité permet également d'améliorer la qualité d'usage des bâtiments pour un public beaucoup plus large : les séniors, les femmes enceintes, mais également les touristes et les familles avec enfants, etc.

La réglementation évolue régulièrement, le Cerema propose aux gestionnaires de patrimoine immobilier, une synthèse des principes réglementaires à retenir et des clés de réussite pour aider les gestionnaires à définir et mettre en œuvre leur stratégie de mise en accessibilité de leur parc de bâtiments.

SOMMAIRE

- 1 ■ Enjeux et objectifs de l'accessibilité des bâtiments p. 4
- 2 ■ Quelles sont les obligations réglementaires de mise en accessibilité du cadre bâti ? p. 6
- 3 ■ Clés de réussite d'une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité p. 14
- 4 ■ Synthèse des principales obligations de mise en accessibilité des bâtiments p. 15

1 • ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

1.1 Les grands principes de l'accessibilité

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fonde les grands principes actuels de l'accessibilité en stipulant que toute personne, présentant un handicap ou non, doit pouvoir accéder avec la plus grande autonomie possible aux services et aux infrastructures de tous les domaines de la vie dans des conditions de

non-discrimination. Ainsi, la mise en accessibilité de la chaîne du déplacement (cadre bâti, voirie et espaces publics et transport) est essentielle pour permettre aux personnes à mobilité réduite de **se déplacer et d'utiliser l'ensemble des services** à leur disposition avec la meilleure autonomie possible.



Les personnes à mobilité réduite, une catégorie très large !

Contrairement aux idées reçues, l'expression « personnes à mobilité réduite » (PMR) est plus large que celle de « personnes handicapées ». En effet, cette expression doit être prise au sens de la définition de « passager à mobilité réduite » donnée par la directive européenne 2001/85/CE qui indique que les personnes à mobilité réduite sont : « toutes les personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que, par exemple, personnes handicapées (y compris les personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels et les personnes en fauteuil roulant), personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes transportant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, personnes ayant un caddie et parents avec enfants (y compris enfants en poussette) ; ».

→ Texte de référence

Article 2 et article 45 de 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.

1.2 Besoins et difficultés des différentes familles de handicap

L'article L114 du Code de l'action sociale et des familles définit un handicap comme « toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »

Il existe **quatre grandes familles de handicap**, présentant chacune des variantes dans les causes et les conséquences sur le quotidien des personnes handicapées. Sans chercher l'exhaustivité, le tableau ci-après présente quelques exemples de difficultés rencontrées par les personnes handicapées et les points de vigilance et d'amélioration.



Type de handicap	Exemple de difficultés rencontrées	Points de vigilance et d'amélioration
Personnes non ou mal-marchantes	<ul style="list-style-type: none"> • Accéder au bâtiment depuis l'espace public • Parcourir de longues distances • Franchir des marches • Circuler à l'extérieur et au sein du bâtiment • Utiliser les sanitaires • Manœuvrer les fenêtres 	<ul style="list-style-type: none"> • Accès de plain-pied ou mise en œuvre d'un ascenseur • Revêtement carrossable facilitant le roulement • Dimensionnement et pente des circulations • Respect des espaces de manœuvre et d'usage • Sécurisation des escaliers • Vérification des hauteurs de commandes et équipements • Mise en œuvre d'un ascenseur
Personnes aveugles ou malvoyantes	<ul style="list-style-type: none"> • Se repérer et s'orienter sur un cheminement • Identifier et accéder au bâtiment • Repérer les commandes et équipements • Utiliser les ascenseurs et les escaliers • Détecter les obstacles sur le cheminement • Être alerté en cas de danger 	<ul style="list-style-type: none"> • Éclairage et contrastes visuels pour personnes malvoyantes • Repères et guidages tactiles • Informations sonores • Sécurisation des escaliers • Protection ou détection sur les obstacles non détectables • Repérage des parois vitrées • Accompagnement par un chien d'aveugle
Personnes sourdes ou malentendantes	<ul style="list-style-type: none"> • Communiquer et accéder aux informations • Être alerté en cas de danger • Accéder via un interphone 	<ul style="list-style-type: none"> • Lisibilité et repérage des espaces • Qualité sonore et visuelle des espaces • Informations visuelles et signalétiques adaptées • Mise en place de visiophones • Boucle à induction magnétique
Personnes atteintes d'une déficience mentale, cognitive ou psychique	<ul style="list-style-type: none"> • Repérer les espaces et leurs fonctions • Communiquer • Se sentir à l'aise et en sécurité 	<ul style="list-style-type: none"> • Lisibilité et repérage des espaces • Environnement sensoriel rassurant • Signalétique adaptée, visible et compréhensible

Source : établi à partir de l'ouvrage « Accessibilité des établissements recevant du public : recueil d'actions simples à l'intention des gestionnaires », Cerema, mars 2015.

2 • QUELLES SONT LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES DE MISE EN ACCESSIBILITÉ DU CADRE BÂTI ?

Les obligations de mise en accessibilité qui s'imposent au cadre bâti sont définies dans plusieurs décrets et arrêtés. Elles sont présentées par typologie de bâtiments :

établissement recevant du public, bâtiment à usage professionnel et habitation, en faisant la distinction entre les constructions neuves et celles situées dans un cadre bâti existant.

2.1 Établissements recevant du public (ERP)

DÉFINITIONS ET RÉGLEMENTATION APPLICABLES

Les règles de mise en accessibilité s'appliquent aux ERP¹ en fonction de leur catégorie. Depuis la loi du 11 février 2005, les ERP doivent être accessibles à tous les types de handicaps, ils doivent permettre à tout le monde, sans distinction, d'accéder au bâtiment, d'utiliser les équipements, d'accéder à l'information, à la communication et aux prestations. Les obligations réglementaires sont détaillées dans

le tableau suivant et dépendent de la catégorie et de la situation de l'ERP.

Quand un ERP est conforme aux exigences d'accessibilité des personnes handicapées, il convient de déclarer cette conformité en envoyant une **attestation d'accessibilité** au préfet de département et à la commission communale ou intercommunale pour l'accessibilité de la commune d'implantation de l'établissement concerné.

ERP	Situé dans un cadre bâti existant	Neuf
1 ^{re} à 4 ^e catégorie	Toute surface ouverte au public doit être accessible Certaines dérogations sont possibles (cf. 2.5)	Tous les espaces ouverts au public doivent être accessibles, sans dérogation possible
5 ^e catégorie	L'ERP peut n'être accessible que sur une partie de l'établissement où l'ensemble des prestations sont proposées	

→ Textes de référence

- Décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public.
- Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité

aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public (nouvelle référence du CCH : articles R. 164-1 à R. 162-4).

- Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

¹ Les établissements recevant du public sont définis par l'article R. 143-2 du Code de la construction et de l'habitation (sécurité des personnes contre les risques d'incendie)

AGENDA D'ACCESSIBILITÉ PROGRAMMÉE (Ad'AP)

Tout gestionnaire ou propriétaire d'ERP ne respectant pas les normes d'accessibilité au 31 décembre 2014 devait déposer, avant le 26 septembre 2015, un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) afin de se mettre en conformité avec la Loi. Depuis le 31 mars 2019, le dépôt d'un Ad'AP n'est plus possible. Cet Ad'AP, qui peut concerner un ensemble de bâtiments, correspond à un engagement à réaliser des travaux dans un délai déterminé et à les financer afin de rentrer en conformité avec l'obligation d'accessibilité du ou des établissements.

La durée initiale maximale d'un Ad'AP est de 3 ans mais le gestionnaire a la possibilité de l'étendre à des périodes de 6 ou 9 ans pour les ERP et les patrimoines les plus complexes. Le projet de l'Ad'AP est validé par le préfet et des points de suivi et de contrôle sont demandés régulièrement. Une **attestation d'achèvement des travaux** vient valider la conformité d'un ERP et une attestation de fin d'Ad'AP clôture sa mise en œuvre.

Une **demande de prorogation** des délais d'exécution est possible et peut s'étendre à 12 mois non renouvelables dans le cas de difficultés techniques ou financières graves et imprévues et jusqu'à 3 ans renouvelables en cas de force majeure.

La modification d'un Ad'AP approuvé est possible, pour y ajouter ou enlever des ERP ou afin d'en allonger la durée dès lors que le maximum légal n'a pas été octroyé initialement. Le propriétaire ou l'exploitant devra en adresser

la demande au préfet avec les données mises à jour, en particulier la nouvelle liste des ERP concernés, la programmation des travaux de mise en accessibilité et leur estimation financière ainsi que les pièces justificatives pour toutes demandes de prolongation du délai précédemment approuvé.

La réglementation accessibilité fixe plusieurs échéances dans le **suivi d'un Ad'AP**, les documents à fournir sont définis par l'arrêté du 14 septembre 2015 :

- **point de situation à un an** sur la mise en œuvre de l'Ad'AP à la fin de la première année ;
- **bilan à mi-parcours**: bilan des travaux et autres actions réalisés à la moitié de la durée de l'agenda. Ces documents sont établis par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre ;
- **bilan de fin d'Ad'AP**: bilan des travaux et autres actions réalisés pour mener à bien la mise en accessibilité des bâtiments identifiés dans l'Ad'AP.

→ Textes de référence

- Décret n° 2014-1327 du 5 novembre 2014 relatif à l'agenda d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public.
- Arrêté du 27 avril 2015 relatif aux conditions d'octroi d'une ou deux périodes supplémentaires et à la demande de prorogation des délais de dépôt et d'exécution pour les agendas d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public.
- Arrêté du 14 septembre 2018 relatif au suivi de l'avancement des agendas d'accessibilité programmée.

Les commissions pour l'accessibilité

Les commissions communales et intercommunales pour l'accessibilité jouent le rôle d'observatoire local de l'accessibilité en tenant à jour et en suivant la liste locale des ERP sous Ad'AP et des logements adaptés. Les commissions locales sont consultables en amont des projets pour apporter les éclairages nécessaires.

REGISTRE D'ACCESSIBILITÉ

Depuis le 22 octobre 2017, les gestionnaires d'ERP, neufs ou existants, sont tenus de mettre à disposition du public un registre d'accessibilité. Ce registre a pour but d'informer le public sur le degré d'accessibilité de l'ERP et de ses prestations. Ce document doit être consultable sur place au principal point d'accueil accessible de l'ERP. Il est conseillé de le rendre disponible sur internet et d'utiliser le langage FALC (*facile à lire et à comprendre*).

L'article R. 164-6 du CCH stipule que le registre public d'accessibilité doit contenir :

« 1° Une information complète sur les prestations fournies dans l'établissement ;

2° La liste des pièces administratives et techniques relatives à l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées ;

3° La description des actions de formation des personnels chargés de l'accueil des personnes handicapées et leurs justificatifs. »

Les modalités du registre portent sur sa mise à disposition de l'ensemble du public et sur sa mise à jour régulière.

→ Texte de référence

Arrêté du 19 avril 2017 fixant le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité.

Pour en savoir plus : « *Registre public d'accessibilité : Guide d'aide à la constitution pour les établissements recevant du public* », Délégation ministérielle à l'accessibilité (DMA).

FORMATION DES PERSONNELS EN CONTACT AVEC LE PUBLIC

Au-delà de l'accessibilité physique des locaux, les personnes en contact avec le public ont un rôle déterminant dans l'accès et la qualité des services et prestations proposés. Depuis l'ordonnance du 26 septembre 2014, les gestionnaires et les propriétaires d'ERP ont obligation en fonction du nombre de personnes accueillies dans l'ERP de former ou de mettre en place des formations ou des sensibilisations à l'accueil et à l'accompagnement des personnes handicapées pour le personnel en contact avec le public de leur établissement.

→ Textes de référence

– Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées et la loi n° 2015-988 du 5 août 2015 la ratifiant.

– Article L4142-3-1 du Code du travail.

Pour en savoir plus : plaquette « *Bien accueillir les personnes handicapées* », Délégation ministérielle à l'accessibilité (DMA).

Retrouvez la session de sensibilisation à l'accueil des publics à besoins spécifiques créée par le Cerema : <https://eformation.cerema.fr/>



Espaces d'accueil adaptés aux personnes malentendantes dans un ERP ©A. Bouissou/Terra

SANCTIONS APPLICABLES

Dans le cas d'un manquement non justifié du dépôt d'un Ad'AP pour un ou plusieurs ERP non accessibles, des sanctions peuvent s'appliquer : une amende de 1500 € par ERP de 5^e catégorie ou de 5 000 € par ERP des autres catégories. De plus, tout dossier incomplet, erroné ou non transmis peut faire l'objet d'une amende de 1500 €, pouvant aller jusqu'à 2 500 € dans certains cas.

Le dépôt d'un Ad'AP engage le pétitionnaire à respecter les travaux mentionnés. Plusieurs sanctions peuvent s'appliquer :

- en cas d'absence de tout commencement d'exécution des travaux de l'Ad'AP;
- en cas de retard important dans l'exécution des travaux pour la ou les périodes échues;
- en cas de non-réalisation des engagements des travaux figurant dans l'Ad'AP, au terme du délai imparti.

2.2 Bâtiment à usage professionnel

Les obligations réglementaires relatives aux locaux de travail sont présentées dans le tableau ci-dessous :

CONSTRUCTIONS NEUVES

Obligation d'accessibilité des travailleurs handicapés, quel que soit leur type de handicap.

PARTIES NEUVES DES BÂTIMENTS EXISTANTS

L'employeur peut être amené à rendre le lieu de travail accessible :

- dans le cas où il emploie des travailleurs handicapés (notamment pour les entreprises soumises à l'obligation d'employer des personnes handicapées);
- dans le cas de travaux de restructuration modifiant les cheminements.

Il y a obligation de maintenir à minima les conditions d'accessibilité préexistantes lors de travaux sur des surfaces ou volumes existants.

→ Textes de référence

- Décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés.
- Arrêté du 27 juin 1994 relatif aux dispositions destinées à rendre accessibles les lieux de travail aux personnes handicapées.
- Article R. 4214-26 et R. 4214-27 du Code du travail (accessibilité des locaux de travail).

De plus, les responsables de la mise en accessibilité d'un ERP ne répondant pas aux normes d'accessibilité peuvent faire l'objet de sanctions s'élevant jusqu'à 45 000 € pour une personne physique et 225 000 € pour une personne morale.

→ Textes de référence

- Décret n° 2016-578 du 11 mai 2016 relatif aux contrôles et aux sanctions applicables aux agendas d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public.
- Article L. 183-4 du CCH.
- Articles L165-6 et à L165-7 du CCH.



Espace de travail adapté aux personnes handicapées

2.3 Logements

Les obligations réglementaires relatives aux logements sont synthétisées dans le tableau ci-après :

		Obligations de mise en accessibilité	Les obligations portent sur :
Bâtiment d'habitation collectif (BHC)	Neuf	Tous les bâtiments d'habitation neufs doivent répondre aux obligations d'accessibilité. 20 % minimum des logements au rdc ou desservis par ascenseur sont accessibles, les autres sont évolutifs.	<ul style="list-style-type: none"> • Les caractéristiques minimales des espaces et circulations communes (largeur de porte et des circulations horizontales et verticales, dimension des ascenseurs et hauteur de commandes); • les caractéristiques supplémentaires pour les logements en rdc ou desservis par un ascenseur (unité de vie adaptée, douche sans ressaut, accessibilité des balcons, terrasses et loggia).
	Existant	Lors de travaux : <ul style="list-style-type: none"> • dont le montant est supérieur à 80 % de la valeur du bâtiment; • concernant la modification, l'extension ou la création d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment • pour la création de logements par changement de destination. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les parties communes, intérieures et extérieures ; • les places de stationnement, celliers et caves, si les travaux y sont réalisés ; • les logements où sont réalisés les travaux, s'ils sont en rdc, desservis par un ascenseur (avec une répartition possible de 20 % de logements accessibles minimum, les autres étant évolutifs).
Maison individuelle (MI)	Neuve	Construite pour être louée, mise à disposition ou vendue	<ul style="list-style-type: none"> • Les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile ; • les locaux et équipements collectifs affectés à un ensemble résidentiel comprenant plusieurs maisons individuelles groupées.

Compléments: pour les bâtiments d'habitation collectifs, au moins 20 % des logements en rdc ou desservis par ascenseur doivent répondre aux obligations d'accessibilité. Les autres logements sont évolutifs, ils doivent alors remplir deux critères :

- disposer d'un séjour et d'un cabinet d'aisances accessibles à tous et en particulier pour les usagers en fauteuil roulant ;
- pouvoir être rendus accessibles réglementairement par la réalisation de travaux simples.

Le nouvel article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015 définit les **travaux simples** comme :

- devant 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 .

Lors d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'acquéreur peut faire modifier les plans pour répondre à ses besoins au moyen d'un contrat de **travaux modificatifs acquéreur** (TMA). Les aménagements induits par les TMA doivent être réversibles par des travaux simples. Le logement doit toujours pouvoir être visité par une personne handicapée, elle doit être en

mesure d'entrer dans le logement, se rendre dans le séjour, y circuler et en sortir. Dans tous les cas, une attestation d'achèvement des travaux doit être établie par un contrôleur technique agréé ou un architecte.

→ **Textes de référence**

- Décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neuves.
- 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.
- Arrêté du 26 février 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du Code de la construction et de

l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination (nouvelle référence du CCH : articles R. 163-1 et R. 163-2).

« À noter : Tous les besoins propres des personnes handicapées ne peuvent être traduits de manière exhaustive par des obligations réglementaires, c'est pourquoi un logement doit pouvoir évoluer pour répondre aux besoins de son occupant. 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, [...] » (site DMA)



Cheminement accessible pour des logements collectifs ©B. Suard/Terra

2.4 Dérogations

Un bâtiment peut déroger aux règles d'accessibilité sous certaines conditions. Une dérogation ne peut concerner qu'un point de la réglementation et ne permet pas de s'affranchir de l'ensemble des obligations, notamment sur les autres types de handicaps. Les motifs de dérogation sont présentés dans le tableau ci-après.

Pour les ERP assurant une mission de service public, toute demande de dérogation doit être accompagnée d'une mesure de substitution. Cette mesure peut être de nature technique, organisationnelle ou humaine. L'accessibilité est alors réduite ou dégradée.

Les ERP de 5^e catégorie situés dans un cadre bâti existant ont la possibilité de mettre en œuvre des mesures de substitution afin d'assurer l'accessibilité de l'ensemble des prestations proposées.

→ Textes de référence

- Article R. 164-2 CCH (mesure de substitution).
- Article R. 164-3 CCH (dérogation ERP existants).
- Article R. 163-3 CCH (dérogation BHC existants lors de travaux).

Type de bâtiment	Motif de dérogation possible	
ERP	Neuf	Pas de dérogation possible
	Dans un cadre bâti existant	<ul style="list-style-type: none"> • Impossibilité technique avérée (terrain, constructions existantes, plan de prévention des risques (PPR), etc.) ; • contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ; • disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leur coût, leur effet sur l'usage du bâtiment ou la viabilité de l'établissement ; • refus de l'assemblée générale des copropriétaires lorsque l'ERP est situé dans un bâtiment à usage principal d'habitation.
		Les ERP situés dans un cadre bâti existant remplissant une mission de service public ou de cinquième catégorie doivent mettre en place une mesure de substitution afin de proposer des services équivalents.
BHC	Neuf	Pas de dérogation possible
	Lors de travaux de modification, d'extension ou de changement de destination	<ul style="list-style-type: none"> • Impossibilité technique (terrain, constructions existantes, plan de prévention des risques...); • contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ; • disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leur coût, leur effet sur l'usage du bâtiment ou la viabilité de l'établissement
MI	Neuves	Pas de dérogation possible

2.5 Solution d'effet équivalent

La loi 24 décembre 2015 a introduit le concept de solution d'effet équivalent (SEEq), appelé également **solution d'accessibilité équivalente**, aux dispositions techniques réglementaires dont l'objectif est de favoriser l'innovation.

Une solution d'effet équivalent est une alternative technique organisationnelle ou architecturale qui offre donc la possibilité de ne pas satisfaire les exigences techniques si l'objectif de résultat est atteint et que la qualité d'usage reste identique. Chaque solution doit être validée en fonction de son contexte précis par l'autorité compétente.

→ Textes de référence

- Arrêté du 24 décembre 2015 (article 1) : SEEq dans les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles neuves.
- Arrêté du 8 décembre 2014 (article 1) : SEEq dans les ERP existants.
- Arrêté du 20 avril 2017 (article 1) : SEEq dans les ERP neuves.

Pour en savoir plus: « *Qu'est-ce qu'une solution d'effet équivalent ?* », Délégation ministérielle à l'accessibilité (DMA), avril 2018.



La transformation d'une prison en un lieu de vie multifonctionnel a nécessité la prise en compte de tous les handicaps - Université catholique de Lyon ©2019 A. Bouissou/Terra

3 • SYNTHÈSE DES PRINCIPALES OBLIGATIONS DE MISE EN ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Le tableau suivant constitue une synthèse des principales obligations en vigueur en juin 2022 :

EXIGENCES	CHAMP D'APPLICATION	RESPONSABILITÉ
À la construction		
Accessibilité aux personnes handicapées	ERP, BHC (TMA ¹ possible), MI (sauf si usage propre), locaux de travail construits depuis 2005	Maître d'ouvrage, promoteur, propriétaire, employeur
En cas de travaux		
Mise en accessibilité partielle des circulations, locaux et équipements par remplacement des dispositifs	BHC si travaux de modification ou d'extension jouant un rôle dans l'accessibilité	Gestionnaire ou propriétaire
Mise en accessibilité des circulations et des espaces communs, des logements et des installations faisant l'objet des travaux	BHC si les travaux sont supérieurs à 80 % de la valeur de l'immeuble	Gestionnaire ou propriétaire
Mise en accessibilité des circulations et conservation des conditions d'accessibilité préexistantes	Locaux de travail	Gestionnaire ou propriétaire
À la vente		
Degré d'accessibilité précisé dans l'acte de vente (conseil)	ERP, locaux de travail	Vendeur
À l'usage/à l'exploitation		
Mise en accessibilité	ERP	Propriétaire ou exploitant (suivant le bail ou la convention)
Suivi et mise en œuvre d'un Ad'AP	ERP sous Ad'AP	Propriétaire ou exploitant (suivant le bail ou la convention)
Constitution et mise à jour d'un registre public d'accessibilité	ERP	Exploitant, gestionnaire ou employeur
Formation des agents en contact avec le public	ERP	Exploitant, gestionnaire ou employeur
Adaptation du poste de travail aux travailleurs handicapés	Locaux de travail	Employeur

¹ Travaux modificatifs acquéreurs

4 • CLÉS DE RÉUSSITE D'UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La mise en accessibilité d'un bâtiment ou d'un parc immobilier doit s'intégrer dans une **stratégie globale**, combinant l'ensemble des thématiques devant être prises en considération par un gestionnaire. Mise en accessibilité, performance énergétique et environnementale ou encore entretien-maintenance des bâtiments sont autant de thématiques devant s'articuler pour établir sa stratégie immobilière. Les priorités fixées par le gestionnaire détermineront son **plan d'actions**, qu'il soit thématique, par bâtiment ou à la croisée de ces deux approches. Cependant, une réflexion technique spécifique à chaque thématique peut être d'abord menée pour définir :

- quels bâtiments traiter en priorité au sein du parc
- quelles actions mener sur chacun des bâtiments et dans quel ordre.

Les stratégies de mise en accessibilité peuvent être regroupées en cinq « familles » distinctes :

- assurer la continuité de la chaîne de déplacement ;
- prendre en compte les enjeux spécifiques aux différents bâtiments ;
- optimiser « l'efficacité de l'euro investi » ;
- regrouper les travaux de même nature ;
- organiser la répartition territoriale des services rendus.



4.1 Connaître son parc

Avant de se lancer dans la définition d'une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité, il convient de connaître son parc et d'en avoir une vision globale, toutes thématiques confondues, et d'identifier le périmètre d'intervention. Ainsi, un gestionnaire de patrimoine cherchera à renseigner pour l'ensemble de son parc immobilier et pour chaque bâtiment devant être mis en accessibilité les indicateurs suivant :

- pour tous les bâtiments :
 - le type de bâtiment : ERP, local de travail, bâtiments d'habitation collectif et maisons individuelles,
 - l'année de construction,
 - la surface,
 - l'exploitant et le gestionnaire,

- les éventuelles contraintes liées à la localisation du bâtiment - (zones protégées ou à risque, zonage sismique, périmètre classé ou inscrit, etc.),
- les externalités aux bâtiments (risque amiante, projet PNRU, etc.) ;
- pour chaque ERP du parc :
 - la catégorie et le type,
 - les fonctions de l'ERP et les activités accueillies,
 - l'existence du registre public d'accessibilité, sa mise à disposition et la date de la dernière mise à jour,
 - l'attestation d'accessibilité.

Ces informations lui permettront de se référer aux textes réglementaires concernant ses bâtiments.

En cas d'Ad'AP, il est recommandé de répertorier :

- **le nombre d'ERP** dans le périmètre de l'Ad'AP;
- **un suivi économique et financier** des mesures mises en place (coût projeté, coût réel, bilan annuel);
- **un suivi des autorisations de travaux** avec leur statut (prévues, déposées, obtenues et refusées), le motif du refus le cas échéant et leur bilan annuel et global);
- **un suivi des dérogations** avec leur nombre, nature, problématique (impossibilité technique, disproportion manifeste, conservation du patrimoine...), leur statut (prévues, déposées, obtenues et refusées), le motif du refus le cas échéant et leur bilan annuel et global);
- **un suivi des attestations d'achèvement des travaux.**

Et pour les bâtiments de logements collectifs ou individuels du parc :

- **la liste des logements accessibles** et ceux qui sont adaptés et sa mise à jour régulière;
- **l'attestation d'accessibilité.**

Les indicateurs précédents peuvent être complétés par des **diagnostics d'accessibilité**. Ces diagnostics permettent de définir l'état initial (à quel point mon bâtiment est-il accessible ?) et propose des solutions de mise en conformité réglementaire. Habituellement, les diagnostics abordent l'accessibilité selon le cheminement, de l'extérieur vers l'intérieur puis pour accéder

à l'ensemble des services rendus dans et par le bâtiment. Ils comprennent une liste d'obstacles à lever avec des préconisations de travaux, un rappel réglementaire et une estimation des coûts par obstacle. Par ailleurs, les diagnostics d'accessibilité viennent éclairer le gestionnaire sur les éventuelles problématiques en lien avec l'accessibilité mais ne doivent pas être considérés comme une réponse toute faite.

Une appropriation du contenu des diagnostics par la maîtrise d'ouvrage est nécessaire pour questionner les préconisations et y apporter des solutions contextualisées reposant, par exemple, sur la modification des usages, une réorganisation fonctionnelle ou un projet architectural global. Ce travail permet également d'affiner le coût estimé en optimisant les travaux nécessaires et identifiant les travaux induits comme ceux liés à la sécurité incendie ou au rafraîchissement.

Le diagnostic n'est donc pas un plan d'actions mais bien un **outil au service du gestionnaire** lui permettant d'élaborer sa stratégie de mise en accessibilité en fonction de ses priorités.

La mise en accessibilité peut aussi être questionnée lors de la réalisation de travaux sur l'enveloppe ou encore lors d'une réorganisation des services. Dans tous les cas, le gestionnaire doit être vigilant à ne pas dégrader la mise en accessibilité du bâtiment lors de la réalisation de travaux.

4.2 Suivre la mise en accessibilité de son parc immobilier

Un suivi de la mise en œuvre du plan d'actions de mise en accessibilité de son patrimoine est essentiel pour atteindre les objectifs d'usage définis dans la stratégie. Suivre les travaux réalisés et leur coût permet d'évaluer l'atteinte de ces objectifs et de les réévaluer en cas de retard ou de surcoût important.

Sans chercher l'exhaustivité, la liste suivante identifie les informations nécessaires à la mise en œuvre d'un outil de suivi. En complément des données générales de connaissance du patrimoine citées précédemment, le gestionnaire peut y associer les indicateurs de suivi administratif de l'Ad'AP sur les coûts, projetés et réels, sur les autorisations de travaux, leur statut et le motif du refus le cas échéant, sur les dérogations, leur type, leur statut et le motif du refus le cas échéant et sur les attestations d'achèvement des travaux.

Des indicateurs pour le suivi opérationnel des travaux :

- les éléments du diagnostic;
- la liste des actions programmées identifiant un responsable d'action, les délais envisagés et la date de réalisation des travaux; le chiffrage et le coût réel des travaux, le mode de réalisation;
- le taux d'avancement de la mise en accessibilité;
- la maintenance à prévoir avec sa périodicité sur les nouveaux équipements installés;
- la liste des travaux hors Ad'AP pouvant impacter la mise en accessibilité de l'ERP avec des précisions sur l'impact éventuel.

L'outil mis en place pourra être co-construit avec l'ensemble des services avec qui il sera partagé. Le suivi est à réaliser en continu dès lors qu'une modification apparaît et notamment en cas de travaux. Dans la pratique, des points réguliers pourront être planifiés afin de réunir les acteurs impliqués et alimenter l'outil de suivi.

Le bilan des actions doit être fait périodiquement afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs d'accessibilité fixés en amont mais aussi d'évaluer l'appropriation des travaux par les utilisateurs. L'intérêt d'une telle évaluation est de pouvoir conserver la mémoire des objectifs amont et des travaux réalisés et de pouvoir s'assurer du

maintien du niveau d'accessibilité du bâtiment. À chaque nouvelle intervention sur le bâti, quelle qu'en soit la raison (travaux sur l'enveloppe, refonte des espaces, accès au bâtiment, etc.), il faudra être vigilant et réinterroger l'accessibilité afin de ne pas la dégrader.

4.3 Rendre compte et communiquer sur sa progression

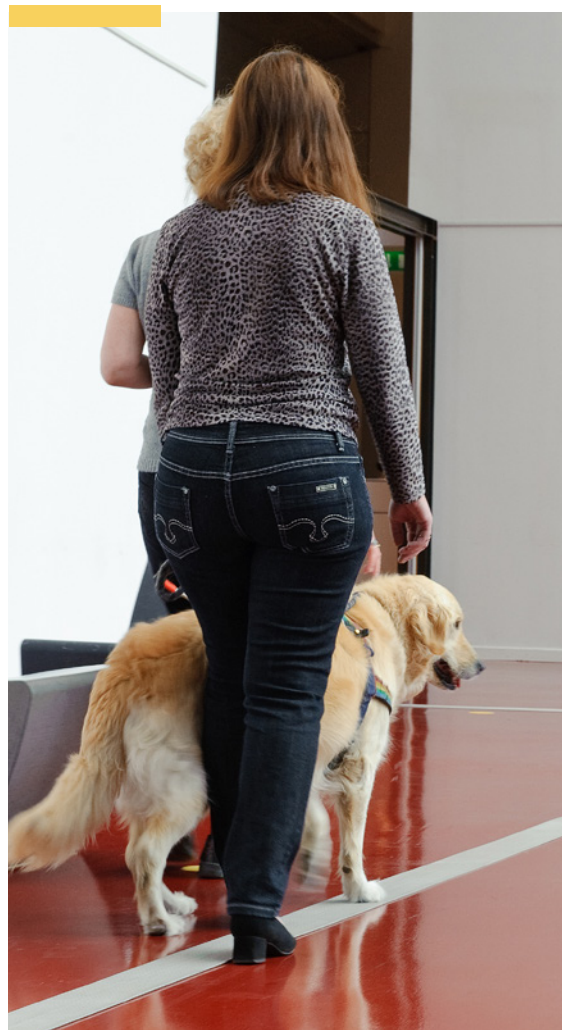
L'un des enjeux, notamment pour les gestionnaires de patrimoine important, est de **capitaliser les bonnes pratiques** et les solutions apportées afin d'homogénéiser et de déployer plus facilement les actions de mise en accessibilité. Ce travail peut prendre la forme d'un référentiel de bonnes pratiques avec des fiches récapitulant les points saillants: le contexte et les objectifs à atteindre, la mise en œuvre et le déploiement de la solution, la maintenance... C'est l'occasion d'évaluer les mesures de substitution, les solutions d'effet équivalent et les solutions techniques ayant fait l'objet d'une expérimentation et d'une concertation.

Communiquer sur l'avancée de son Ad'AP et surtout sur l'accessibilité effective des bâtiments est un enjeu de valorisation des actions entreprises par la collectivité ou le gestionnaire mais permet également de donner des informations sur l'accès aux usagers en situation de handicap.

Premièrement, il est conseillé de mettre en place un retour par les usagers sur le niveau d'accessibilité ressenti et l'appréciation des actions engagées.

Deuxièmement, il s'avère indispensable de multiplier les supports de communication afin d'informer et de sensibiliser le plus grand nombre d'usagers (journal local, rencontres avec les associations, site internet...). Au-delà de l'information apportée aux personnes en situation de handicap, cette information va aussi permettre d'éveiller les consciences aux problèmes d'accessibilité pouvant être rencontrés par tout public au quotidien.

Le registre public d'accessibilité est lui aussi un bon vecteur de communication, notamment pour l'utilisateur qui va préparer son déplacement. Cet outil réglementaire peut être complété par des solutions telles qu'une visite immersive à 360° et la description de l'accessibilité effective du bâtiment sur la **plateforme « acceslibre »**.



Bandes podotactiles au sol facilitant le déplacement de personnes malvoyantes ©A.Bouissou/Terra

acceslibre

plateforme
gratuite de
description de



l'accessibilité des ERP, depuis l'extérieur jusqu'à l'accueil, développée en partenariat avec le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

<https://acceslibre.beta.gouv.fr>

Glossaire

Ad'AP	Agenda d'accessibilité programmée
DMA	Délégation ministérielle à l'accessibilité
ERP	Établissement recevant du public
BHC	Bâtiment d'habitation collectif
MI	Maison individuelle
TMA	Travaux modificatifs acquéreurs
SEEq	Solution d'effet équivalent

La série de fiches « Gérer son patrimoine immobilier »

- **Fiche n°1 • Rendre accessible son patrimoine immobilier**

À paraître :

- **Fiche n°2 •** Connaissance du patrimoine
- **Fiche n°3 •** Élaborer une stratégie de gestion patrimoniale

Pour en savoir plus

Accessibilité des logements neufs: comment éviter les non-conformités les plus récurrentes ?
Cerema, 2021.

Accessibilité des établissements recevant du public: recueil d'actions simples à l'attention des gestionnaires, Cerema, 2015.

Quelle stratégie patrimoniale pour la mise en accessibilité des ERP ?, Cerema, 2013

Série de fiches:

- **Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (APMR): de belles pratiques**
- **Handicaps et Usages**

Formation à distance:

<https://eformation.cerema.fr/>



Le Programme Ville Accessible à Tous

Le programme VAT, créé en 2001, a pour vocation de permettre aux responsables urbains de mieux comprendre, de mieux « lire » leur ville selon les paramètres de l'accessibilité et donc de mieux décider. Ses objectifs sont de susciter la prise de conscience, de mettre en place une culture commune et d'accompagner les démarches en faveur de l'accessibilité, en élaborant des outils opérationnels d'aide à la décision.

Partager au sein d'un réseau

Le groupe technique des référents accessibilité des villes inclusives (GT-Ravi) est un réseau national de techniciens de collectivités territoriales travaillant sur l'accessibilité. Créé en 2014, il est animé par le Cerema en coopération avec les collectivités. L'objectif principal de ce réseau est de permettre aux services d'échanger entre eux et de diffuser les connaissances et bonnes pratiques. Pour rejoindre le réseau vous pouvez vous rendre à l'adresse suivante : <https://www.expertises-territoires.fr>

LE CEREMA, DES EXPERTISES AU SERVICE DES TERRITOIRES

Le Cerema est un établissement public qui apporte son expertise pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires. Grâce à ses 26 implantations partout en France, il accompagne les collectivités dans la réalisation de leurs projets. Le Cerema agit dans 6 domaines d'activité: Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Téléchargez nos publications dans la rubrique « centre de ressources » sur cerema.fr

RENDRE ACCESSIBLE SON PATRIMOINE IMMOBILIER



CONTRIBUTEURS

Rédacteurs:

Sébastien Froment avec la participation de Lucile Bavay, Cerema

Relecteur et contributeurs:

Thierry Bousquet, DGALN/DHUP/QC1

Pascale Demaegdt, Ville de Rouen

Jean-Yves Fosse, Cerema

Matthieu Komjati, Cerema

Cédric Lentillon, Cerema

CONTACT

Cerema Territoires et ville
Département Bâtiment durable
Dbd.dtectv.cerema@cerema.fr



EXPERTISE & INGÉNIERIE TERRITORIALE | BÂTIMENT
| MOBILITÉS | INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT |
ENVIRONNEMENT & RISQUES | MER & LITTORAL



www.cerema.fr

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Siège social : Cité des mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex - Tél. +33 (0)4 72 14 30 30 -

Dépôt légal : juin 2022 - ISSN : en cours - Achevé d'imprimer : juin 2022 - Impression : Dupliprint - 733 rue Saint Léonard 53100 Mayenne -
Tél. 02 43 11 09 00 / Crédit photo de couverture : iStock/fstop123