

Information PRO n°11 – le 12/04/2019.

Le décret d'application de la loi Elan précisant les modalités d'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs aux personnes en situation de handicap a été publié au Journal officiel du 12 avril. Il détaille en outre les modalités de travaux d'adaptation d'un logement réalisés aux frais du locataire en cas de perte d'autonomie, ainsi que les modifications de l'échéancier de paiement relatif aux contrats de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.

L'article 64 de la loi Elan réduisant de 100 % à 20 % la part des logements neufs collectifs accessibles aux personnes handicapées fut l'un des plus discutés au Parlement. Le décret n° 2019-305 publié ce vendredi 12 avril vient préciser ses modalités de mise en œuvre. Il rend obligatoire la présence d'ascenseurs dans les immeubles neufs d'au moins trois étages, contre quatre actuellement, modifiant ainsi l'article R*111-5 du CCH.

L'article 2 du décret modifie ensuite l'article R*111-18-2 du CCH, explicitant que pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur, 20 % de ces logements et au moins un logement devront être accessibles aux personnes handicapées, contre 100 % auparavant. Les conditions d'accessibilités étant celles déjà définies dans l'article R*111-18-2 du CCH.

En revanche, pour ce qui concerne les 80 % maximum restants, les logements devront être évolutifs. Seule obligation dans le décret, dès leur construction, ces logements évolutifs devront permettre à une personne handicapée d'utiliser le séjour et les toilettes.

Pour le reste, le décret demande que ces logements puissent être ultérieurement rendus conformes à accessibles aux personnes handicapées 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 viendra préciser la nature et les conditions de réalisation de ces travaux simples.

Dernière contrainte prévue : 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.

Les dispositions de ces deux premiers articles du décret publié ce vendredi 12 avril s'appliqueront aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er octobre 2019.

L'article 3 du décret modifie ensuite 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.

L'article 4 du décret modifie l'article R*231-7 du CCH portant sur l'échéancier de paiement relatif aux contrats de construction de maisons individuelles avec fourniture de plans. Il ajoute concrètement la réalisation des enduits extérieurs à la liste des travaux relevant de la fin du chantier de construction, aux côtés des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Annexe :

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. 111-5 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 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.

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.

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-7-1, R.* 111-5, R.* 111-18-2 et R.* 231-7 ;

Vu 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, notamment son article 7 ;

Vu le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 18 janvier 2019 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 19 février 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

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.

Article 3

Au deuxième alinéa du I de l'article 2 du décret du 29 septembre 2016 susvisé, le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux ».

Article 4

Au dernier alinéa du I de l'article R.* 231-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de menuiserie et de chauffage » sont remplacés par les mots : « de menuiserie, de chauffage et de revêtements extérieurs ».

Article 5

Les dispositions des articles 1er et 2 s'appliquent aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er octobre 2019.

Article 6

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 11 avril 2019.

Edouard Philippe

Par le Premier ministre :

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Julien Denormandie

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire,

François de Rugy

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline Gourault