

Réglementation accessibilité : quels bâtiments sont concernés ?

Les règles d'accessibilité aux personnes en situation de handicap sont-elles applicables à tous les bâtiments, neufs et existants, quel que soit leur usage ? Réponses dans notre dossier.

Etablissements et installations recevant du public (ERP/IOP)

ERP/IOP neuf

Oui, les règles d'accessibilité s'appliquent toujours, même si la réglementation distingue le cas de la construction d'un ERP, alors soumise aux règles du neuf, de celui de la création d'un ERP dans un cadre bâti existant, pour lequel les règles de l'existant prévalent.

ERP/IOP existant

Oui, les règles d'accessibilité s'appliquent à toutes les opérations de rénovation. Des adaptations, voire des atténuations, sont possibles pour les ERP de 5e catégorie en fonction des zones où les travaux sont prévus.

Ateliers et bureaux

Bâtiment à usage professionnel neuf

Oui, les règles d'accessibilité s'appliquent aux différentes configurations rencontrées.

Bâtiment à usage professionnel existant

Oui et non. Les règles d'accessibilité ne s'appliquent que partiellement selon les cas (extension et création de surface dans l'existant). Toutefois, les dispositions valables pour les bâtiments neufs prévalent lors de la restructuration lourde d'un ouvrage existant. À noter que l'article 1 de l'arrêté du 27 juin 1994 est un peu plus nuancé dans les obligations en rappelant que les travaux menés à l'intérieur des surfaces ou volumes existants ont au minimum à maintenir les conditions d'accessibilité préexistantes.

Bâtiments d'habitation collectif

Bâtiment d'habitation collectif neuf

Oui, les règles d'accessibilité s'appliquent mais, depuis le 1er octobre 2019, seuls 20 % des logements doivent être accessibles, les 80 % restants pouvant être « évolutifs », c'est-à-dire aptes à être rendus accessibles par des travaux simples. En outre, pour les logements cédés via un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), l'acquéreur et le promoteur peuvent signer un contrat dit de « travaux modificatifs de l'acquéreur » autorisant sous conditions à déroger aux règles d'accessibilité.

Bâtiment d'habitation collectif existant

Non mais... Les règles d'accessibilité ne s'appliquent pas si le montant des travaux est inférieur à 80 % du coût de construction – fixé à 1 654 €/m² TTC en 2021, soit moins de 1 323 €/m² HT. Au-delà, l'ouvrage concerné sera mis en conformité avec les règles d'accessibilité. Mais attention ! Même si ce seuil n'est pas atteint, l'article R. 163-1 du Code de la construction et de l'habitation demande d'appliquer les règles d'accessibilité lors de travaux de modification et/ou d'extension de tout ou partie du BHC existant, d'une part, et quand des logements y sont créés par changement de destination, d'autre part.

Maisons individuelles

Maison individuelle neuve pour le propre usage du maître de l'ouvrage

Non, les règles d'accessibilité ne s'appliquent pas.

Maison individuelle neuve ayant vocation à être mis en vente, en location ou à disposition

Oui, les règles d'accessibilité s'appliquent. C'est, par exemple, le cas des maisons construites par des promoteurs pour être vendues à des particuliers.

Maison individuelle existante pour le propre usage du maître de l'ouvrage

Non. Les règles d'accessibilité ne s'appliquent pas.

Maison individuelle existante ayant vocation à être mis en vente, en location ou à disposition

Oui, mais... Les règles d'accessibilité s'appliquent si le montant des travaux à réaliser est supérieur à 80 % du coût de construction – fixé à 2108 €/m² TTC fin 2024, soit 1 686 €/m² HT.