

Annexes à la circulaire interministérielle (NOR : LOGU0907226C)
relative à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs existants, et des établissements recevant du public et installations
ouvertes au public existants, modifiant la circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007

Annexe 9 : Accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs existants

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------------|
| <u>A- Champ d'application et définitions.....</u> | <u>2</u> |
| <u>B- Dispositions générales.....</u> | <u>2</u> |
| <u>C- Adaptations de certaines exigences réglementaires.....</u> | <u>4</u> |
| <u>D- Spécifications "ascenseurs"</u> | <u>5</u> |
| <u>E- Incidence du coût des travaux</u> | <u>5</u> |

| Décret | Arrêté | Circulaire |
|---|---|--|
| A- Champ d'application et définitions | | |
| <p>« Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination</p> | <p>Article 1 – Les dispositions du présent arrêté sont prises pour l'application des dispositions des articles R.111-18-8 à R. 111-18-11 du code de la construction et de l'habitation.</p> | <p>- L'obligation de mise en accessibilité vise les bâtiments dans lesquels ou aux abords desquels sont réalisés des travaux, ou dans lesquels sont créés des logements par changement de destination, avec ou sans travaux. Dans les autres cas, les bâtiments d'habitation existants ne sont pas soumis à une obligation de mise en accessibilité avant une date fixée, telle qu'elle s'impose aux établissements recevant du public et aux installations ouvertes au public.</p> <p>- Les travaux de création de logements par changement de destination concernent des bâtiments ou des parties de bâtiments initialement à usage autre que d'habitation et qui, une fois les travaux terminés, seront classés en habitat collectif. Dans l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, une liste de neuf destinations est définie pour les bâtiments : « [...] habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et fonction d'entrepôt ». Le changement de destination consiste, par exemple, à créer des logements dans un immeuble comportant initialement des bureaux, des commerces ou des chambres d'hôtel, ou dans un bâtiment agricole. Les créations de logements par changement de destination ayant pour finalité de créer du logement individuel (ne répondant pas à la définition de "bâtiment d'habitation collectif" figurant à l'article R. 111-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et explicitée dans le chapitre "A-Généralités et définitions" de l'annexe 6 de la circulaire du 30 novembre 2007) sont exclues de ce champ d'application.</p> <p>- Donnent lieu au respect des règles d'accessibilité définies ici :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux soumis à permis de construire (définis à l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme) - les travaux ou changements de destination soumis à déclaration préalable (définis à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme) |
| B- Dispositions générales | | |
| <p>« Art. R. 111-18-8. - Les travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif existant, au sens de l'article R. 111-18, et les travaux de création de logements dans un bâtiment existant par changement de destination sont soumis aux dispositions suivantes :</p> <p>« a) Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;</p> | | <p>- Les travaux de modification concernent, à l'intérieur de bâtiments d'habitation collectifs existants, les parties déjà utilisables par les occupants à des fins privées ou collectives.</p> <p>- Les travaux d'extension ont pour but d'augmenter la surface des parties utilisables par les occupants à des fins privées ou collectives, notamment par addition d'une partie de bâtiment, ou par surélévation d'un bâtiment.</p> <p>- Lors de travaux réalisés à l'intérieur de bâtiments existants, il s'agit au minimum de veiller à ne pas dégrader les conditions d'accessibilité existantes. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre d'un carrelage en lieu et place d'un revêtement de sol plastique dans les parties communes d'un bâtiment existant ne devra pas créer d'obstacle à la circulation (ressaut de plus de 2 cm) dû à la légère surélévation du sol, mais ne rendra pas obligatoire la mise en accessibilité de la circulation commune (élargissement à 1,20 m, notamment) ; - si un bâtiment existant comprend trois marches au droit de son entrée, la rénovation d'appartements ne devra pas avoir pour conséquence d'augmenter ce nombre de marches, mais ne rendra pas obligatoire la suppression de celles-ci. |

« b) Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 et les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux de logement doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2 ;

Article 2 –

I. Les surfaces et volumes nouveaux considérés pour l'application du b) de l'article R. 111-18-8 sont :

- soit des parties communes, notamment des circulations horizontales et verticales, des locaux collectifs, des places de stationnement situées à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment et non affectées à un usage privatif ;
- soit des espaces affectés à un usage privatif, notamment des places de stationnement situées à l'intérieur ou à l'extérieur, des caves et des celliers ;
- soit des logements.

II. Les surfaces et volumes nouveaux définis au I doivent respecter les dispositions du b) de l'article R. 111-18-8 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils sont créés dans les parties communes d'un bâtiment d'habitation collectif existant ou dans un bâtiment ou une partie de bâtiment où sont créés des logements par changement de destination.

Ces surfaces et volumes nouveaux doivent respecter les dispositions fixées par les articles 2 à 16 de l'arrêté du 1^{er} août 2006 susvisé.

Cette obligation ne concerne pas la création de surfaces ou de volumes nouveaux à l'intérieur d'un logement existant ou à l'intérieur des espaces affectés à un usage privatif.

- Lorsqu'il y a création, dans un bâtiment existant, de parties communes ou privatives à usage d'habitation, il s'agit d'appliquer sur ces parties les exigences relatives aux bâtiments neufs définies dans les articles suivants de l'arrêté "Habitation" du 1^{er} août 2006 modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007 :

- création de parties communes (hall, circulations horizontales et verticales, etc.) et d'espaces à usage privatif autre que les logements (caves, places de stationnement automobile, etc.) : articles 2 à 10
- création d'espaces de logement : articles 11 à 16

- Il n'est pas obligatoire d'appliquer les règles d'accessibilité dans le cas, par exemple, d'un recloisonnement à l'intérieur d'un logement, ou de travaux ayant pour but de réunir deux logements en un.

« c) Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité, dont la liste est définie par arrêté du ministre chargé de la construction, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 relatives à ces circulations, locaux et équipements.

Article 3 – Les travaux d'entretien considérés pour l'application des c) et d) de l'article R.111-18-8 sont les travaux d'entretien, de réparation et de maintenance qui ont pour but de préserver ou de recouvrer l'état initial d'un composant du bâtiment ou d'un équipement et d'assurer sa pérennité.

- Les travaux d'entretien définis ici n'entraînent donc pas l'obligation de respecter les règles d'accessibilité. Il s'agit, par exemple, de l'entretien, voire de la réparation :

- d'un élément de maçonnerie
- d'un interphone
- de boîtes aux lettres
- d'un revêtement mural ou de sol
- ...

Dans tous ces cas, il n'est pas demandé de disposer à l'issue des travaux d'un composant ou d'un équipement respectant la réglementation accessibilité. Par exemple, la réparation de l'interphone n'implique pas son remplacement par un visiophone.

- En revanche, lorsque, dans le cadre de travaux d'amélioration ou suite à un dysfonctionnement, un composant du bâtiment ou un équipement est remplacé, alors le nouveau composant ou équipement installé devra respecter les exigences du neuf. Ainsi en cas de panne d'un interphone, si le modèle ne peut être réparé et que la panne nécessite son remplacement, alors il devra être remplacé par un visiophone. Dans ce dernier cas, il n'est pas obligatoire d'installer dans tous les logements des postes récepteurs comportant un écran et un combiné équipé d'une boucle magnétique.

Article 4 – Les circulations communes considérées pour l'application du c) de l'article R.111-18-8 sont les circulations horizontales et verticales, intérieures et extérieures, situées dans les parties communes.

Les équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité considérés pour l'application du c) de l'article R. 111-18-8 sont tous les équipements disposés dans les circulations communes et dans les locaux collectifs qui sont susceptibles d'être utilisés par les habitants ou les visiteurs, et notamment les dispositifs d'accès, les portes, les boîtes aux lettres, les mains courantes d'escalier, les panneaux d'information, les dispositifs d'éclairage et les éléments de signalétique.

| | |
|--|---|
| <p>Les modifications apportées aux circulations communes, locaux collectifs et équipements doivent respecter les dispositions fixées par les articles 2 à 10 de l'arrêté du 1^{er} août 2006 susvisé.</p> <p>Le respect de ces dispositions n'entraîne pas l'obligation de réaliser des travaux sur des parties du bâtiment ou sur des éléments des équipements fonctionnellement indépendants des parties ou des éléments modifiés.</p> | <p>- Pour illustrer la notion d' "éléments ou équipements fonctionnellement indépendants", quelques exemples peuvent être donnés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - changer la poignée d'une porte de 0,80 m n'entraîne pas l'obligation d'installer une porte de 0,90 m, mais, en revanche, la poignée installée devra respecter les exigences du neuf sur cet élément : elle devra être facilement préhensible et manœuvrable ; - changer la main courante d'un escalier ne répondant pas aux exigences du neuf n'entraîne pas l'obligation de réaliser des travaux de mise en conformité de cet escalier (largeur et hauteur des marches, profondeur du giron, etc.), mais, en revanche, la main courante installée devra respecter les exigences du neuf sur cet élément : elle devra être située à la hauteur réglementaire, se prolonger au delà des première et dernière marches, être continue, rigide et facilement préhensible, et être facilement repérable. |
|--|---|

C- Adaptations de certaines exigences réglementaires

| | | |
|---|--|--|
| <p>Cet arrêté définit les adaptations mineures qui peuvent être apportées aux caractéristiques de ces éléments et équipements lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent ;</p> | <p>Pour l'application du c) de l'article R. 111-18-8 du code de la construction et de l'habitation, des adaptations mineures peuvent être apportées aux exigences fixées en application des articles R. 111-18-1 et R.111-18-2, si elles sont liées à la présence d'éléments participant à la solidité du bâtiment tels que murs, plafonds, planchers, poutres ou poteaux.</p> <p>Dans chacun des cas considérés, ces adaptations peuvent porter notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la largeur minimale du cheminement, qui doit être supérieure ou égale à 0,90 m pour une circulation horizontale et à 0,80 m, mesurés entre mains courantes, pour un escalier ; - la porte d'accès à un local collectif, qui doit avoir une largeur supérieure ou égale à 0,80m ; - l'éloignement des poignées de porte et des serrures éventuelles par rapport à un angle rentrant de parois, qui peut ne pas être exigé. | <p>- En cas de contraintes avérées liées à la structure du bâtiment, le maître d'ouvrage doit s'assurer que la solution retenue est la plus proche possible des exigences "du neuf". L'éventuel recours aux adaptations mineures pouvant être apportées aux exigences fixées en application des articles R. 111-18-1 et R.111-18-2 du CCH ne doit induire qu'une qualité d'usage moindre ; l'usage du bâtiment doit rester possible.</p> |
|---|--|--|

D- Spécifications "ascenseurs"

| | | |
|---|---|--|
| <p>« d) Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.</p> | <p>Article 5 – Pour l'application du d) de l'article R. 111-18-8 du code de la construction et de l'habitation, en cas de modification de la signalisation palière du mouvement de la cabine, la nouvelle signalisation respecte les exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les halls ne comportant pas de logements, un signal sonore doit prévenir du début d'ouverture des portes ; - dans le cas où plusieurs ascenseurs sont disposés en batterie, deux flèches lumineuses d'une hauteur d'au moins 40 mm doivent être installées pour indiquer le sens du déplacement de chacune des cabines. <p>Pour l'application du d) de l'article R. 111-18-8 du code de la construction et de l'habitation, en cas de modification d'un panneau de commande en cabine, le nouveau dispositif respecte les exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un indicateur visuel permet de connaître la position de la cabine. La hauteur des numéros d'étage est comprise entre 30 et 60 mm ; - à l'arrêt de la cabine, un message vocal indique sa position. <p>En outre, un nouveau dispositif de demande de secours équipé de signalisations visuelle et sonore ou un dispositif de demande de secours existant faisant l'objet d'une modification comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un pictogramme illuminé jaune, en complément du signal sonore de transmission de la demande, pour indiquer que le demande de secours a été émise ; - un pictogramme illuminé vert , en complément du signal sonore normalement requis (liaison phonique), pour indiquer que la demande de secours a été enregistrée ; - une aide à la communication pour les personnes malentendantes, telle qu'une boucle magnétique ; - des boutons de commande comportant l'indication du numéro d'étage en relief. <p>Dans tous les cas, les signaux sonores et messages vocaux doivent avoir un niveau réglable entre 35 et 65 dB(A).</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le remplacement d'un ou plusieurs boutons de commande de l'ascenseur en cabine n'est pas considéré comme une modification du panneau de commande. En revanche, les exigences définies ici devront être respectées en cas de remplacement de ce panneau. - Recommandé : La hauteur d'implantation des nouveaux boutons ne doit pas obligatoirement être conforme à la norme EN 81.70, les nouveaux boutons peuvent être installés en lieu et place des anciennes commandes. Toutefois, il est recommandé de se rapprocher de ce référentiel et de s'inspirer des dimensions qui y sont prescrites. - L'objectif est que les signaux sonores dans les halls et les messages vocaux en cabine ne génèrent pas de nuisance sonore dans les circulations et dans les logements. |
|---|---|--|

E- Incidence du coût des travaux

| | | |
|--|--|---|
| <p>« Art. R. 111-18-9. - Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif ou à l'occasion de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes :</p> <p>« a) Toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article</p> | <p>Article 6 – Pour l'application de l'article R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation, le coût des travaux à prendre en compte est le montant, hors taxes et hors honoraires, de l'ensemble des travaux d'investissement sur le bâtiment ou ses extensions, décidés ou financés au cours des deux années précédant la décision d'engager ou de financer les travaux.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Ne sont pas pris en compte pour ce calcul les travaux de raccordement et de branchement aux différents réseaux réalisés sur le terrain (travaux de VRD), les travaux de désamiantage et de retrait de peinture au plomb. - Lors d'une demande de permis de construire ou lors d'une déclaration préalable de travaux, le pétitionnaire doit indiquer la somme des montants hors taxes de l'ensemble des travaux qu'il a prévu de réaliser et des travaux déjà décidés ou financés au cours des deux ans précédant sa demande ou sa déclaration. - Les dispositions applicables aux parties communes intérieures et extérieures du bâtiment prévues à l'article R. |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>R. 111-18-1 même si elles ne font pas l'objet de travaux ;</p> <p>« b) Les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 ;</p> <p>« c) Les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2.</p> <p>« Pour l'application du premier alinéa du présent article, sont pris en compte pour calculer le coût des travaux le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et, pour déterminer la valeur du bâtiment, le produit de la surface hors oeuvre nette par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.</p> | | <p>111-18-1 sont définies dans les articles 2 à 10 de l'arrêté "Habitation" du 1^{er} août 2006 modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007.</p> <p>- Les dispositions applicables aux places de stationnement privatives et aux celliers et caves privatifs prévues à l'article R. 111-18-1 sont définies dans les articles 2 à 10 de l'arrêté "Habitation" du 1^{er} août 2006 modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007.</p> <p>- Les dispositions applicables aux logements prévues à l'article R. 111-18-2 sont définies dans les articles 11 à 16 de l'arrêté "Habitation" du 1^{er} août 2006 modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007.</p> <p>- La définition de la surface hors oeuvre nette est donnée à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>- Le coût de construction est défini par un arrêté du 26 février 2007. Il a été fixé à 1287 euros hors taxe par mètre carré de surface hors oeuvre nette, hors honoraires et charge foncière, et est à actualiser chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre sa valeur au deuxième trimestre de l'année N - 2 et sa valeur au deuxième trimestre de l'année N - 1.</p> <p>Ainsi : $\text{Coût (année n)} = \text{ICC (2ème trimestre année n-1)} / \text{ICC (2ème trimestre année n-2)} \times \text{Coût (année n-1)}$.</p> <p>Les valeurs de l'indice du coût de la construction (ICC) sont disponibles sur le site de l'INSEE.</p> <p>Ce calcul fournit les coût de construction suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour 2008 : 1352€ / m² de SHON - pour 2009 : 1472€ / m² de SHON |
|---|--|--|