

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2014-337 du 14 mars 2014 relatif 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

NOR : ETL1326981D

Publics concernés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes.

Objet : accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret prévoit les dispositions particulières applicables 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.

Les logements concernés sont notamment ceux des résidences étudiantes, des résidences de tourisme et des résidences hôtelières à vocation sociale. Le décret fixe les caractéristiques communes applicables à tous les logements et définit un pourcentage de logements devant présenter des équipements et caractéristiques supplémentaires.

Pour chaque bâtiment d'habitation collectif, un cabinet d'aisances commun doit par ailleurs être accessible.

Des prestations propres à assurer la qualité de séjour des personnes handicapées, telles que des équipements, des matériels, un accueil ou un service personnalisé, doivent enfin être proposées par le gestionnaire des logements.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 2011-901 du 28 juillet 2011 tendant à améliorer le fonctionnement des maisons départementales des personnes handicapées et portant diverses dispositions relatives à la politique du handicap. Le code de la construction et de l'habitation qu'il modifie peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu la directive 98/34/CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques, modifiée par la directive 98/48/CE du 20 juillet 1998 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-7-1 ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 22 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 1^{er} octobre 2013 ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 27 novembre 2013 ;

Vu la notification n° 2013/391/F adressée le 18 juillet 2013 à la Commission européenne ;

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

Décète :

Art. 1^{er}. – L'article R. 111-18-2 du code la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« I. – Les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs et autres que ceux visés au II du présent article doivent satisfaire aux obligations ci-après : » ;

2° Au dixième alinéa, les mots : « au présent article » sont remplacés par les mots : « au présent I » ;

3° L'article est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

« II. – Lorsqu'une opération de construction comporte des logements, situés dans des bâtiments d'habitation collectifs, destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité de ces logements doivent présenter :

« a) Des caractéristiques communes applicables à tous ces logements garantissant qu'ils puissent être visités par une personne handicapée et occupés par une personne sourde, malentendante, aveugle, malvoyante ou présentant une déficience mentale ;

« b) Pour un pourcentage d'entre eux, calculé au regard de l'ensemble de ces logements prévus dans l'opération de construction et destinés à être gérés par la même personne physique ou morale, des caractéristiques supplémentaires et des équipements permettant, sans travaux préalables, l'accès des personnes handicapées aux pièces de l'unité de vie et un usage de leurs fonctions. Lorsque, au regard du nombre de pièces à vivre, plusieurs types de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente existent, ces différents types doivent être représentés de manière proportionnée parmi les logements soumis aux caractéristiques supplémentaires ;

« c) Pour chaque bâtiment d'habitation collectif, un cabinet d'aisances commun accessible.

« En outre, des prestations propres à assurer la qualité de séjour des personnes handicapées, telles que des équipements, des matériels, un accueil ou un service personnalisé, sont proposées par le gestionnaire des logements.

« Pour l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 111-7-1, le maître d'ouvrage transmet au représentant de l'Etat dans le département, préalablement aux travaux, les éléments permettant de vérifier que les logements considérés sont des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente et que les dispositions prévues par le présent II sont respectées. Ces éléments sont transmis en trois exemplaires sauf s'ils sont transmis par voie électronique.

« Le représentant de l'Etat dans le département notifie sa décision motivée, dans les trois mois qui suivent la réception des éléments, après avoir consulté la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, celui-ci est réputé favorable.

« A défaut de réponse du représentant de l'Etat dans le département dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande d'accord, celui-ci est réputé acquis.

« Le ministre chargé de la construction détermine par arrêté les conditions d'application du II du présent article, notamment les caractéristiques, équipements et prestations prévus par celui-ci et les modalités de calcul du pourcentage de logements devant présenter des caractéristiques supplémentaires. »

Art. 2. – L'article R. 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, il est inséré le chiffre : « I » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « les circulations intérieures de ces logements et leurs caractéristiques minimales intérieures selon le nombre de niveaux qu'ils comportent, permettant à une personne handicapée de les occuper » sont supprimés ;

3° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« II. – Dans les maisons individuelles autres que celles visées au III, le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les circulations intérieures des logements et leurs caractéristiques minimales intérieures selon le nombre de niveaux qu'ils comportent, permettant à une personne handicapée de les occuper. » ;

4° Aux troisième et quatrième alinéas devenus les quatrième et cinquième alinéas, après les mots : « Dans les maisons individuelles », sont insérés les mots : « autres que celles visées au III » ;

5° L'article est complété par huit alinéas ainsi rédigés :

« III. – Lorsqu'une opération de construction comporte des maisons individuelles constituées de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité de ces logements doivent présenter :

« a) Des caractéristiques communes applicables à tous ces logements garantissant notamment qu'ils puissent être visités par une personne handicapée et occupés par une personne sourde, malentendante, aveugle, malvoyante ou présentant une déficience mentale ;

« b) Lorsque l'opération de construction comporte au moins cinq logements de cette catégorie destinés à être gérés par la même personne physique ou morale, pour un pourcentage d'entre eux, des caractéristiques supplémentaires et des équipements permettant, sans travaux préalables, l'accès des personnes handicapées aux pièces de l'unité de vie et un usage de leurs fonctions. Lorsque, au regard du nombre de pièces à vivre, plusieurs types de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente existent, ces différents types doivent être représentés de manière proportionnée parmi les logements soumis aux caractéristiques supplémentaires.

« En outre, des prestations propres à assurer la qualité de séjour des personnes handicapées, telles que des équipements, des matériels, un accueil ou un service personnalisé, sont proposées par le gestionnaire des logements.

« Pour l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 111-7-1, le maître d'ouvrage transmet au représentant de l'Etat dans le département, préalablement aux travaux, les éléments permettant de vérifier que les logements considérés sont des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente et que les dispositions prévues par le présent III sont respectées. Ces éléments sont transmis en trois exemplaires sauf s'ils sont transmis par voie électronique.

« Le représentant de l'Etat dans le département notifie, dans les trois mois qui suivent la réception des éléments, sa décision motivée, après avoir consulté la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis, celui-ci est réputé favorable.

« A défaut de réponse du représentant de l'Etat dans le département dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande d'accord, celui-ci est réputé acquis.

« Le ministre chargé de la construction détermine par arrêté les conditions d'application du III du présent article, notamment les caractéristiques, équipements et prestations prévus par celui-ci, les modalités de calcul du pourcentage de logements devant présenter des caractéristiques supplémentaires. »

Art. 3. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux constructions pour lesquelles les travaux n'ont pas débuté lors de son entrée en vigueur.

Art. 4. – La ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie 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 14 mars 2014.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLLOT

*Le ministre de l'écologie,
du développement durable
et de l'énergie,*
PHILIPPE MARTIN