

# Loi ELAN en vigueur : 3 mesures sur l'accessibilité

1er octobre 2019, date clé pour les nouveaux permis de construire qui doivent prendre en compte les nouvelles dispositions sur l'accessibilité des bâtiments d'habitation pour les personnes handicapées. Quelles nouveautés portées par la loi ELAN ?



Cette loi ELAN a fait couler beaucoup d'encre dans le champ du handicap et surtout suscité de nombreuses indignations. Après des mois mouvementés, le décret N° 2019-305 du 11 avril 2019 est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019 et s'applique à toutes les demandes de permis de construire déposées à compter de cette date. Trois mesures concernent plus particulièrement les personnes en situation de handicap.

## **Ascenseur obligatoire à R+3**

Pour augmenter le nombre de logements accessibles, tous les immeubles neufs de plus de deux étages devront être équipés d'un ascenseur, contre plus de trois jusqu'à présent. L'article R111-5 du code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret du 11 avril 2019, impose désormais l'installation d'un ascenseur 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. Cette mesure n'est assortie d'aucune condition minimale de nombre de logements, comme l'avaient un temps redouté les associations de personnes handicapées, ce qui aurait limité considérablement l'impact de cette mesure.

## **La notion de logements « évolutifs »**

La loi prévoit par ailleurs que toutes les parties communes des immeubles, les toilettes et le séjour doivent être accessibles. « *Les personnes à mobilité réduite pourront ainsi rendre visite à leurs proches.* », se satisfait le communiqué du secrétariat d'Etat, ajoutant que la salle-de-bains et les chambres seront quant à elles « évolutives » dans 80 % des logements construits dans le neuf. Ils doivent également pouvoir être rendus conformes à certaines caractéristiques par le biais de la

réalisation de travaux simples, c'est-à-dire sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons. Cette notion qui fait polémique doit être précisée par un arrêté ministériel très attendu et définir ainsi la nature et les conditions de réalisation des travaux en question. Seuls 20 % des logements devront donc être livrés directement « *accessibles* » lors de la construction. Face à cette mesure jugée trop restrictive, certaines villes et bailleurs sociaux ont décidé de continuer à produire 100 % de logements accessibles comme prévu initialement par la loi handicap de 2005.

## **L'accessibilité des logements locatifs**

Des nouveautés ont également été apportées en faveur des locataires en situation de handicap ou en perte d'autonomie (texte déjà entré en vigueur au lendemain du décret, c'est à dire le 13 avril 2019). Ces derniers peuvent demander au propriétaire du logement l'autorisation de faire certains travaux d'adaptation ; l'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la demande en recommandé avec accusé de réception vaut d'acceptation. Ce délai était auparavant de 4 mois (Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016). Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en l'état des lieux. A noter que ces travaux sont réalisés « *aux frais du locataire* ».

Handicap.fr