



Avis favorable avec réserves du CNCPH

portant sur le projet d'arrêté relatif aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap

Assemblée plénière du 22 décembre 2023

En résumé

Le présent projet d'arrêté porte sur les attestations d'accessibilité qui doivent être réalisées à la fin des travaux pour lesquels un permis de construire a été demandé. Ces attestations fournissent des informations sur le respect ou non des règles d'accessibilité en vigueur par le constructeur.

Ce projet d'arrêté crée **9 modèles d'attestations d'accessibilité** pour les bâtiments neufs et existants.

Il s'inscrit dans le cadre d'une réforme globale du contrôle des règles de construction, entamée avec [l'ordonnance du 26 juillet 2022 relative au contrôle des règles de construction](#). Cette ordonnance exige le respect de la réglementation d'accessibilité et non plus comme avant, sa seule prise en compte. Elle prévoit également en 2024 la création d'une police administrative de contrôle des règles de construction. Cette ordonnance permet désormais aux bureaux d'étude ainsi qu'à l'architecte du projet de réaliser des attestations d'accessibilité, comme c'est actuellement le cas pour les contrôleurs techniques et les architectes indépendants.

Dossier de la saisine du CNCPH

Le CNCPH a été saisi pour avis sur un projet d'arrêté relatif aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap, transmis dans un dossier comprenant :

- **la présentation du dossier de consultation en FALC ;**
- **l'arrêté** relatif aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap ;
- **Les 9 modèles de l'attestation** relative au respect des règles d'accessibilité des bâtiments à joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux tel que mentionnée à l'article R.122-30 de code de la construction et de l'habitation :
 - Annexe 1 – Construction d'une maison individuelle,

- Annexe 2 – Construction d’un bâtiment d’habitation collectif ou d’une partie nouvelle d’un bâtiment à usage d’habitation collectif,
 - Annexe 3 – Construction d’un bâtiment à usage d’habitation collectif ou d’une partie nouvelle d’un bâtiment à usage d’habitation collectif destiné à l’occupation temporaire ou saisonnière,
 - Annexe 4 – Construction ou création d’un établissement recevant du public,
 - Annexe 5 – Travaux dans un établissement recevant du public existant ou création d’un ERP dans un cadre bâti existant,
 - Annexe 6 – Travaux dans un bâtiment d’habitation collectif existant où sont créés des logements par changement de destination pour lesquels le coût des travaux est supérieur à 80% de la valeur du bâtiment,
 - Annexe 7 – Travaux dans un bâtiment d’habitation collectif existant où sont créés des logements par changement de destination pour lesquels le coût des travaux est strictement inférieur à 80% de la valeur du bâtiment,
 - Annexe 8 – Travaux dans un bâtiment d’habitation collectif existant ou dans un bâtiment existant où sont créés des logements destinés à l’occupation temporaire ou saisonnière, dont la gestion et l’entretien sont organisés et assurés de façon permanente, par changement de destination pour lesquels le coût des travaux est supérieur ou égal à 80% de la valeur du bâtiment,
 - Annexe 9 – Travaux dans un bâtiment d’habitation collectif existant ou dans un bâtiment existant où sont créés des logements destinés à l’occupation temporaire ou saisonnière, dont la gestion et l’entretien sont organisés et assurés de façon permanente, par changement de destination pour lesquels le coût des travaux est strictement inférieur à 80% de la valeur du bâtiment ;
- La **fiche d’impact** concernant le projet d’arrêté.

Contexte du projet d’arrêté

Ce projet d’arrêté est pris en application :

- Du [décret en Conseil d’Etat \(DCE\) du 12 décembre 2023 relatif aux documents attestant du respect des règles concernant l’acoustique, l’accessibilité et la performance énergétique et environnementale](#),
- Et de [l’ordonnance du 26 juillet 2022 relative au contrôle des règles de construction](#).

Cette ordonnance vise à renforcer le contrôle des règles de construction (CRC). Elle élargit le champ de la police administrative applicable à l’ensemble du livre [1er du code de la construction et de l’habitation](#) (construction, entretien et rénovation des bâtiments). Elle modifie et complète également le régime des attestations, à la charge des maîtres d’ouvrage, au moment du dépôt du permis de construire et/ou de l’achèvement des travaux.

Le projet d'arrêté vient quant à lui préciser le contenu et le format des attestations de conformité aux règles d'accessibilité, l'identification du maître d'ouvrage et de l'attestateur, sa qualité et la liste des documents à fournir à l'attestateur.

L'entrée en vigueur des textes est prévue au 1er janvier 2024.

Présentation du dispositif

L'article 3 du projet d'arrêté abroge [l'arrêté du 22 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-21 et R. 111-19-24 du code de la construction et de l'habitation](#), relatives à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées. Cet arrêté de 2007 créait uniquement 3 **modèles d'attestations** pour 3 **types de constructions neuves** : établissements recevant du public (ERP), bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles. Cet arrêté faisait référence aux règles à respecter pour les bâtiments existants mais sans présenter de modèle d'attestation. Il n'a jamais été réactualisé même si depuis 2007 nombre d'arrêtés ont été publiés afin de faire respecter de nouvelles règles relatives à l'accessibilité des ERP, des logements et des bâtiments temporaires.

Ainsi, **l'article 1^{er}** crée en annexe 9 modèles d'attestation relative au respect des règles d'accessibilité des bâtiments, à joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux telle que mentionnée à [l'article R.122-30 de code de la construction et de l'habitation](#) :

- Des **modèles pour les bâtiments existants** pour lesquels une attestation était déjà nécessaire précédemment **mais pour lesquels un modèle n'existait pas**,
- Un **modèle d'attestation pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière**, dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Lorsque la construction comporte des usages différents correspondant à plusieurs catégories de bâtiments, une attestation est établie pour chacune des parties correspondantes, conformes aux modèles d'attestation annexées.

Le contenu des modèles d'attestation a été élaboré à partir des attestations déjà existantes, créées par les différents arrêtés spécifiques pris depuis 2007.

L'article 2 fixe la liste des documents, à remettre à un attestateur, par le maître d'ouvrage. Cela comprend notamment la liste des ouvrages réalisés, la documentation technique, les références de l'autorisation de construire, etc.

Pour rappel, les attestations doivent être envoyées à la mairie qui a accordé le permis de construire, au plus tard 30 jours après la fin des travaux.

Par ailleurs, il est prévu à terme que les constructeurs puissent remplir les attestations en ligne via une plateforme numérique dédiée qui collectera toutes les données transmises via les attestations.

Même si l'arrêté entre en vigueur au 1er janvier 2024, les constructeurs peuvent toutefois utiliser les anciens modèles d'attestations pour les projets dont la demande d'urbanisme a été effectuée avant le 1er janvier 2024, et dont la déclaration d'achèvement de travaux, déposée auprès du service accordant le permis de construire, est faite avant le 1er janvier 2025.

Observations et recommandations du CNCPH

Lors de l'échange de la commission avec la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), les membres de cette commission ont exprimé des préoccupations quant à l'augmentation du nombre d'attestations et ont demandé des clarifications sur l'application pratique de ces nouvelles formes.

Des questions ont été soulevées sur la manière dont ces attestations seraient contrôlées et sur les processus d'agrément des entités autorisées à délivrer ces attestations.

L'importance d'une mise en œuvre effective et d'un contrôle rigoureux a été soulignée pour s'assurer que les bâtiments répondent réellement aux normes d'accessibilité.

Proposition de la commission Accessibilité

La commission Accessibilité propose d'émettre un **avis favorable avec réserves**. Elle demande des précisions sur :

- L'amélioration et la fiabilité des attestations d'accessibilité,
- La transparence et la rigueur des processus d'agrément,
- Les modalités particulières de la formation et de la sensibilisation des professionnels impliqués dans la délivrance des attestations.

Vote de l'Assemblée plénière du CNCPH

Les membres du CNCPH, réunis en assemblée plénière, approuvent et adoptent l'**avis favorable avec réserves**.