

F5

ACCESSIBILITÉ

ACCESSIBILITÉ
DES LOGEMENTSPRINCIPES
ET OBJECTIFS

GÉNÉRALITÉS

Il faut prendre en compte tous les types de handicaps (physiques, sensoriels, cognitifs, mentaux ou psychiques).

Pour l'accessibilité du cadre bâti, cette exigence concerne 20 % des logements (décret 2019-305 du 11 avril 2019) :

- tous les logements concernés doivent permettre à une personne en situation de handicap permanent ou temporaire de pouvoir s'y déplacer ;
- les logements accessibles doivent permettre à une personne à mobilité réduite d'y vivre ; sont concernés tous les logements situés en rez-de-chaussée et en étages desservis par un ascenseur.

Les autres logements sont évolutifs. Ils doivent pouvoir être rendus accessibles et doivent pouvoir être visités par une personne handicapée en fauteuil roulant (accès au séjour et aux toilettes) ;

- les obligations d'accessibilité pour l'ensemble des logements portent sur les circulations, les portes, les dispositifs de commande et les escaliers intérieurs (pour les habitations réalisées sur plusieurs niveaux) ;
- les logements situés au rez-de-chaussée et en étages desservis par ascenseur doivent comporter en complément :

- une unité de vie (voir tableau sur la page suivante) aménagée de manière à pouvoir être utilisée par une personne à mobilité réduite,
- un accès aux balcons, loggias et/ou terrasses, obligatoire depuis une pièce de vie lorsque ceux-ci présentent une profondeur suffisante (0,60 m),
- une douche de 0.9m x 1.20m accessible sans ressaut, avec son espace d'usage, située au niveau accessible. Lorsqu'une baignoire est installée dès

l'origine, l'aménagement ultérieur de la douche accessible doit être possible à la suite de travaux simples, sans intervention sur le gros œuvre et les réseaux existants (voir l'arrêté du 11 septembre

2020). L'étanchéité de toute la pièce devra être prise en compte désormais.

Attention à l'étanchéité, l'isolement acoustique et la résistance au feu entre logements superposés.

PIÈCES DE L'UNITÉ DE VIE SUIVANT LE TYPE DE LOGEMENT ET CONCERNÉES PAR CES EXIGENCES

Type de logement	Cuisine	Séjour	Chambre	Salle d'eau	WC
Logement sur 1 niveau	✓ ou partie de studio aménagée en cuisine	✓	✓ ou partie de studio aménagée en chambre	✓	✓
Logement sur plusieurs niveaux / Au niveau d'accès	✓	✓	✓ ou partie de ce niveau aménageable en chambre	✓	✓
Logement sur plusieurs niveaux soumis à des contraintes d'urbanisme ou foncières	✓ ou partie du niveau d'accès aménagée en cuisine	✓ Aménageable en chambre	✓ Éventuellement en étages Réservation pour un futur ascenseur		✓ Avec un lavabo

DIAGNOSTICS

ORIGINE DES DYSFONCTIONNEMENTS CONSTATÉS

- Conception des circulations intérieures ne tenant pas compte des exigences de manœuvre du fauteuil roulant ;
- positionnement des dispositifs de manœuvre, de commande et de service non mentionné dans les plans d'exécution ;
- dimensionnement inapproprié des pièces de l'unité de vie ;
- cloisonnement mal conçu du cabinet d'aisance ;
- escaliers préfabriqués adaptés sur chantier pour compenser les écarts dimensionnels ;
- conception des ouvrages sans marge pour l'exécution ;
- non-respect des caractéristiques dimensionnelles de conception au moment de l'exécution.

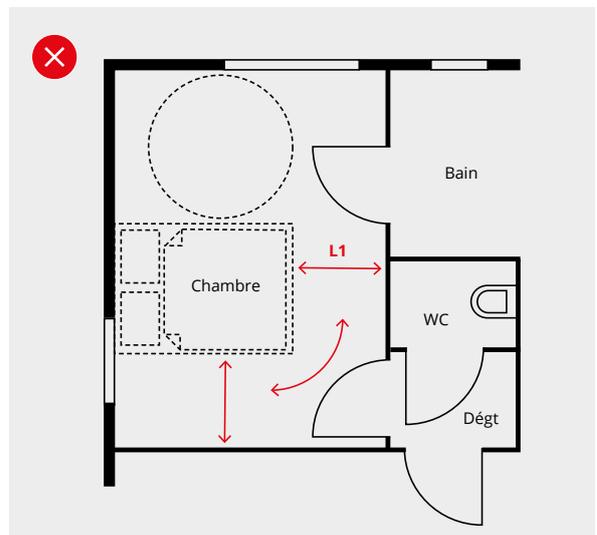
POINTS À RISQUES

Logement :

- éloignement insuffisant de la poignée de porte d'entrée et/ou serrure vis-à-vis d'une paroi ou d'un obstacle proche (photo 1) ;
- dépassement de la hauteur maximale des dispositifs de commande, d'arrêt d'urgence et de manœuvre de fenêtre ;
- espace de manœuvre de la porte palière insuffisant ;
- largeur des accès balcon insuffisante (cas des portes-fenêtres à 2 vantaux) ;
- espaces autour du lit ne permettant pas la circulation du fauteuil roulant (schéma 2) ;



1. Éloignement insuffisant (poignée et serrure) de la porte d'entrée par rapport à la paroi.



2. Espaces autour du lit ne permettant pas la circulation du fauteuil roulant.

- aire de giration (Ø 1,50 m) de la salle de bains empiétant sur un équipement ou une cloison (schéma 3).

Escalier :

- absence totale ou partielle de main courante dans les escaliers ;
- escaliers préfabriqués avec une hauteur de marche d'extrémité des escaliers supérieure à 0,18 m pour rattraper un écart de hauteur sous plafond.

Pièces de l'unité de vie :

- impossibilité de pénétrer dans les pièces de l'unité de vie ou des circulations à angle droit en cas de circulation trop étroite. L'application du $L1 + L2 \geq 2$ m assure un accès en fauteuil roulant (schéma 3) ;
- absence de prise électrique à proximité immédiate des interrupteurs d'éclairage à l'entrée des pièces de l'unité de vie, notamment dans le cabinet d'aisance ;
- cloisonnement non démontable de l'espace d'usage du cabinet d'aisance (présence de réseaux).

IMPACT DES DYSFONCTIONNEMENTS CONSTATÉS

Logement :

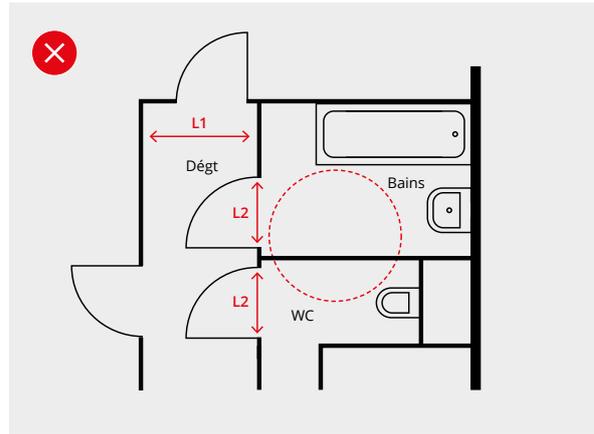
- difficultés de déplacement dans le logement pour les personnes atteintes d'une déficience temporaire ou pour recevoir un visiteur en fauteuil roulant ;
- difficultés pour les personnes de petite taille d'atteindre les divers dispositifs de commande et de manœuvre.

Escalier :

- risque de chute accru.

Pièces de l'unité de vie :

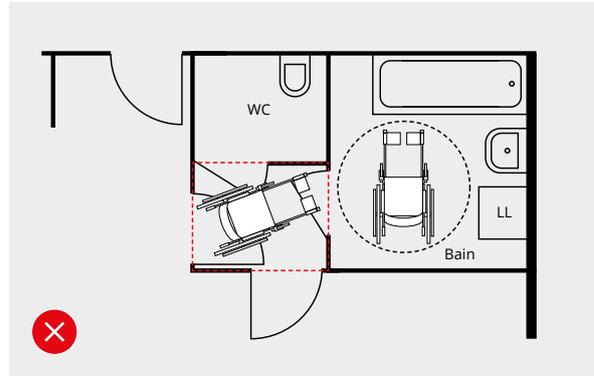
- impossibilité d'accéder et/ou d'utiliser une ou des pièces de l'unité de vie pour une personne en fauteuil roulant (photo 4 et schéma 5) ;
- impossibilité d'équiper les pièces d'unité de vie de dispositifs d'alarme ou de communication visuelle pour les personnes sourdes ou malentendantes ;
- l'absence d'espace d'usage dans le cabinet d'aisance rend celui-ci inutilisable pour une personne en fauteuil roulant.



3. L'aire de giration (Ø 1,50 m) doit être intégrée dans la salle de bains dès la construction.



4. L'ouverture de la porte des sanitaires réduit la largeur du passage pour y accéder.



5. Sas intérieur ne permettant pas les manœuvres du fauteuil roulant pour pénétrer dans le WC adapté.

LES BONNES PRATIQUES

- Coordonner les différents corps d'état.

Logements

- Concevoir les dégagements complexes, par simulation graphique, de passage du fauteuil roulant ;
- prévoir des marges d'exécution à la conception ;
- dans les logements sur plusieurs niveaux, si les chambres sont en étage, une partie du séjour doit être aménageable en chambre aux dimensions d'une chambre de l'unité de vie (cloisonnée, ventilée, avec

une fenêtre...) et non seulement un coin nuit dans le séjour. Il doit subsister un séjour suffisant.

Escaliers

- S'assurer que les dimensions réelles de trémies et de hauteur sous plafond n'auront pas d'impact sur la conformité de l'escalier.

Unités de vie

- Définir le positionnement des équipements dans les plans d'exécution.

QUAND ÊTRE VIGILANT ?

Du début de la conception à la fin de la réalisation, des étapes de vérification sont nécessaires pour atteindre la qualité réglementaire :

 Étapes critiques

 Étapes importantes

Attention : aux phases sans symbole, rester vigilant.

	CONCEPTION	DÉPÔT P.C.	CHANTIER	RÉCEPTION
LOGEMENTS : ÉLOIGNEMENT, POIGNÉE DE PORTE D'ENTRÉE ET/OU SERRURE, INSUFFISANT VIS-À-VIS D'OBSTACLE				
HAUTEUR DES DISPOSITIFS DE COMMANDE, D'ARRÊT D'URGENCE, DE MANŒUVRE DE FENÊTRE				
ESPACE DE MANŒUVRE DE LA PORTE PALIÈRE				
BOUCLE MAGNÉTIQUE DANS LES COMBINÉS PORTIER				
DIMENSIONS DES COULOIRS, PORTES				
ESCALIERS : MAIN COURANTE				
DIMENSIONS				
UNITÉ DE VIE : ACCÈS AUX PIÈCES DE L'UNITÉ DE VIE				
PRISE ÉLECTRIQUE À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DES INTERRUPTEURS D'ÉCLAIRAGE				
À L'ENTRÉE DES PIÈCES DE L'UNITÉ DE VIE				
CLOISON MOBILE DU CABINET D'AISANCE				
DIMENSIONS PIÈCES DE L'UNITÉ DE VIE				
ACCÈS BALCONS				
DOUCHE ACCESSIBLE				

L'ESSENTIEL

POUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS, VEILLER AUX :

1. circulations et espaces de manœuvre de la porte palière à l'intérieur du logement ;
2. hauteurs des dispositifs de commande, d'arrêt d'urgence et manœuvre des fenêtres ;
3. mains courantes d'escaliers intérieurs.

POUR LES LOGEMENTS ACCESSIBLES, VEILLER AUX :

1. accès et usages de toutes les pièces de l'unité de vie (espace de manœuvre, espace d'usage) ;
2. prises électriques en entrée de toutes les pièces de l'unité de vie.

À CONSULTER

- Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- Décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neuves (et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation).
- Arrêté modifié du 24 décembre 2015 fixant les

dispositions prises pour l'application des articles R. 162-1 à R. 162-7 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

- Site internet ministériel Questions/réponses <http://www.accessibilite-batiment.fr>