



# 10 RECOMMANDATIONS POUR L'ACCESSIBILITÉ DES COMMERCES

Guide juridique 2015





# SOMMAIRE

## FICHE 1 - QUELLE RÉPARTITION DE LA CHARGE DES TRAVAUX ENTRE PROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE ? 7

- Cas n°1 : le bail ne prévoit pas que la charge des travaux prescrits par l'administration incombe au preneur
- Cas n°2 : le bail comporte une clause mettant expressément à la charge du preneur les travaux d'accessibilité
- Cas n°3 : le bail contient une clause stipulant que les travaux imposés par l'autorité administrative seront à la charge du preneur

## FICHE 2 - QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ? 9

- Principe
- Une accessibilité simplifiée pour les ERP existants

## FICHE 3 - QUE DOIS-JE FAIRE SI MON ERP EST ACCESSIBLE ? 12

- L'ERP est accessible au 31 décembre 2014
- L'ERP est rendu accessible au 27 septembre 2015 sans réalisation de travaux à la suite des ajustements normatifs
- L'ERP est accessible au 27 septembre 2015 avec des travaux en cours au 31 décembre 2014 et terminés le 27 septembre 2015
- L'ERP est accessible au 27 septembre 2015 avec travaux commencés après le 1<sup>er</sup> janvier 2015 mais terminés avant le 27 septembre 2015
- Fermeture d'ERP ou changement de destination ayant pour effet de ne plus recevoir de public au 27 septembre 2015

## FICHE 4 : QUE DOIS-JE FAIRE SI MON ERP N'EST PAS ACCESSIBLE ? 14

- Personnes concernées
- Contenu
- Modalités de souscription
- Délais applicables
- Décision
- Modalités de suivi et fin de l'Ad'AP

## FICHE 5 : PUIS-JE BÉNÉFICIER DE DÉROGATIONS ? 18

- En cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment
- En cas de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural
- En cas de disproportion manifeste
- En cas de refus par l'Assemblée générale des copropriétaires de réaliser des travaux d'accessibilité

## FICHE 6 : COMMENT MON DOSSIER EST-IL INSTRUIT ? 20

## FICHE 7 : QUELLES SONT LES SANCTIONS QUE JE RISQUE EN CAS DE NON-CONFORMITÉ ? 22

- Sanctions liées à l'Ad'AP
- Sanctions générales liées à l'absence de mise aux normes

## CONCLUSION 24



# INTRODUCTION

**12 millions** de personnes sur 65 millions de français sont concernées par le handicap<sup>1</sup>. Ils sont trop souvent oubliés à tort et de ce fait exclus de la vie économique, sociale et culturelle. Ils constituent pourtant autant de clients potentiels pour les commerçants.

C'est pourquoi la loi du 11 février 2005<sup>2</sup> a consacré le principe « d'accès à tout pour tous » selon lequel la société doit évoluer vers plus d'intégration et plus d'autonomie de ces personnes.

Elle impose une obligation très large de mise en accessibilité au 1<sup>er</sup> janvier 2015 dans la mesure où sont visés tous les handicaps et tous les établissements recevant du public (ERP).



## UNE OBLIGATION DE MISE AUX NORMES TRÈS LARGE EN THÉORIE

Tout d'abord, l'accès aux différents bâtiments s'entend quelle que soit la nature du handicap (moteur, visuel, auditif, mental). Au-delà, est visée la mobilité réduite englobant « *toutes les personnes ayant des difficultés pour utiliser les transports publics, telles que, par exemple, personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels, personnes en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes âgées, femmes enceintes, personnes transportant des bagages lourds et personnes avec enfants (y compris enfants en poussette)* »<sup>3</sup>.

L'accessibilité ne se limite donc pas aux fauteuils roulants, tout le monde est potentiellement concerné que ce soit le voyageur avec une valise ou la maman et sa poussette. Il faut donc y penser lors des travaux de mise aux normes.

Ensuite, tous les ERP<sup>4</sup> sont soumis aux exigences de la loi, notamment les commerces au titre de la 5<sup>e</sup> catégorie. Selon l'article R. 123-19 du Code de la construction et de l'habitation, ils sont en effet divisés en cinq catégories en fonction du nombre de personnes qu'ils sont susceptibles d'accueillir, public et personnel. L'effectif est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications :

- 1<sup>ère</sup> catégorie :** Au-dessus de 1 500 personnes.
- 2<sup>e</sup> catégorie :** De 701 à 1500.
- 3<sup>e</sup> catégorie :** De 301 à 700.
- 4<sup>e</sup> catégorie :** 300 et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5<sup>e</sup> catégorie.
- 5<sup>e</sup> catégorie :** Établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement (100 accueillies en sous-sol ou en étage et 200 tous étages confondus pour les établissements de type magasins et restaurants). Cette catégorie est la plus importante puisque sur les 650 000 ERP déclarés en France, 500 000 en font partie.

Pour l'application du règlement de sécurité, les établissements recevant du public sont classés en deux groupes :

**Le premier groupe** comprend les établissements des 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> catégories.

**Le deuxième groupe** comprend les établissements de la 5<sup>e</sup> catégorie.

Pour les ERP du premier groupe, le nombre de personnes pris en compte pour la détermination de la catégorie comprend le public et le personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui possèderaient leurs propres dégagements. Pour les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie (petits établissements), il ne comprend que le public (et pas le personnel).

**Les obligations d'accessibilité diffèrent selon la catégorie de l'ERP : pour la catégorie 1 à 4, ils doivent être entièrement accessibles au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et doivent obligatoirement faire l'objet d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité existantes et d'un examen des possibilités d'amélioration.**

Pour les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie, seule une partie de l'ERP peut être rendue accessible. Des mesures de substitution peuvent être envisagées lorsque les travaux se révèlent trop coûteux ou compliqués et le diagnostic n'est pas obligatoire (article 5 du décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des ERP, codifié à l'article R. 111-19-9 du CCH).

La mise en accessibilité des ERP s'inscrit dans un contexte plus large, la chaîne de déplacement, qui est une notion primordiale. Les commerces constituent donc l'un des maillons à rendre accessible avec les autres, à savoir les bâtiments, la voirie et les espaces publics, les logements et les systèmes de transports. Leur intérieur doit également respecter cette logique et permettre à l'ensemble des usagers d'y accéder, de franchir la porte d'entrée, de circuler à l'intérieur du local, d'accéder à tous les services proposés (cabines d'essayage, rayonnages, caisse, etc.) et de sortir en toute sécurité.

## Un enjeu économique



Les traductions de ce dispositif posent de véritables difficultés pratiques. L'obligation de mise aux normes est particulièrement délicate pour les locaux existants, par définition plus limités dans leurs possibilités d'adaptation.

Le respect des exigences d'accessibilité implique, en effet, des investissements financiers conséquents car il impose la réalisation de travaux pouvant, dans certains cas, aller jusqu'à une reconfiguration complète du bâtiment. Dans un contexte économique difficile, ces aménagements posent donc un important problème de financement. Ils ont également une incidence sur la rentabilité de l'activité dans la mesure où ils peuvent induire une réduction significative de la surface exploitable.

De plus, les aménagements sont souvent pensés pour les handicapés moteurs, mais non mentaux, ni même visuels ou auditifs. De sorte qu'en plus de l'aménagement intérieur, il est nécessaire de tenir compte des exigences de repérage ou de guidage pour les déficients visuels ou auditifs ainsi qu'une signalisation adaptée pour les déficients intellectuels, ce qui alourdit d'autant le poids financier.

Outre le coût moyen de mise aux normes, il convient d'ajouter :

**Les coûts induits** : sécurité incendie, travaux de rénovation.

**La perte** proportionnellement significative de surface de vente dans les commerces, de places assises dans les cafés/restaurants ou de capacité hôtelière, ayant un impact négatif sur le chiffre d'affaires.

**La baisse de chiffre d'affaires** due à la fermeture partielle ou totale de l'ERP pendant les travaux qui peuvent durer de quelques semaines à plusieurs mois.

Aussi, la mise en accessibilité représente-t-elle un enjeu financier significatif d'autant que son coût est estimé à 20 milliards d'euros pour l'ensemble des ERP existants<sup>5</sup>.

En d'autres termes, selon la CCI Paris Ile-de-France, sur une marge commerciale annuelle de 77 milliards d'euros (hors grande distribution), pour 180 000 commerces et un coût moyen de 33 000€, la mise aux normes représente 5 milliards d'euros, soit 8% de la marge totale.

Mais en dépit des charges que ces aménagements peuvent entraîner, il est possible d'y entrevoir la perspective d'une nouvelle clientèle jusque-là limitée dans ses possibilités d'achats, faute d'accès aux magasins<sup>6</sup>.

## Et chez nos voisins ?



La France n'est pas le seul Etat à s'être muni d'une législation en la matière, l'exigence est universelle, mais tous les pays n'ont pas la même approche.

En Suède<sup>7</sup> et au Royaume-Uni<sup>8</sup>, des lois-cadres fixent des objectifs assez généraux : dans le premier, il s'agit de supprimer les « barrières simples » ; dans le second, de mettre en place des « aménagements raisonnables ». Cela donne une marge de manœuvre aux autorités mais nécessite que les acteurs soient assez volontaires pour que les choses avancent.

En Belgique<sup>9</sup> et en Espagne<sup>10</sup>, ce sont les régions qui édictent les prescriptions techniques pour répondre aux objectifs nationaux. Cette dernière approche laisse certes une large place à la concertation, notamment avec les associations, mais les solutions retenues diffèrent d'une région à une autre au sein d'un même Etat<sup>11</sup>. Il en va de même en Allemagne<sup>12</sup> et aux Etats-Unis<sup>13</sup>.

Au niveau européen, la charte des droits fondamentaux interdit toute discrimination fondée sur le handicap<sup>14</sup>. L'Union a ratifié, le 5 janvier 2011, la Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées (CNUDPH)<sup>15</sup>. Elle a également lancé un plan d'action intitulé « Egalité des chances pour les personnes handicapées » sur la période 2003-2010 dont l'objectif était de veiller à l'intégration des questions relatives au handicap dans toutes les politiques de l'Union ayant un impact potentiel sur la vie des handicapés. A l'issue de cette échéance, la Commission a renouvelé son engagement à travers une stratégie sur 10 ans qui encourage l'égalité des chances.



## UNE ACCESSIBILITÉ LOIN D'ÊTRE GÉNÉRALISÉE EN PRATIQUE

Si, à ce jour, en France, 225 000 ERP sont déjà aux normes de 2015<sup>16</sup>, l'objectif de la loi est néanmoins loin d'être atteint. Selon les statistiques du site internet Accesmétrie, la proportion de commerces dont l'entrée est inaccessible aux personnes à mobilité réduite est de 90 % (mesurée sur un échantillon de 320 magasins) et 68 % de la population pense que les magasins de proximité ne sont pas accessibles.

Ce retard s'explique par plusieurs raisons<sup>19</sup> :

**Un délai de parution des décrets plus long que les six mois fixés par le législateur**, en raison de leur nombre, de leur complexité et des procédures de concertation.

**Un coût des travaux non évalué.** Or, si les surcoûts sont limités pour le logement neuf (de l'ordre de 4 %), ils sont plus significatifs pour les ERP. Ces travaux peuvent aussi parfois entraîner des réductions de surface commerciale et, par là même, des pertes d'exploitation significatives.

**Une mauvaise appréciation des délais nécessaires à la réalisation de l'ensemble des travaux.** La durée de 10 ans est sans doute suffisante pour une majorité des équipements, elle l'est probablement moins dans d'autres cas, par exemple pour les établissements scolaires ou les transports qui connaissent des périodes de renouvellement de matériel s'échelonnant parfois sur plus de 20 ans.

**La complexité des règles à respecter et un manque d'harmonisation** des pratiques des commissions consultatives départementales de sécurité et d'accessibilité (CCDSA).

C'est dans ce contexte que le gouvernement a lancé une concertation pour compléter et améliorer le volet accessibilité de la loi. Les résultats ont été rendus publics le 26 février 2014 sous forme de deux rapports :

**Agendas d'accessibilité programmée** : leur mise en place permettra aux acteurs publics et privés, qui ne seraient pas en conformité avec les règles d'accessibilité au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de s'engager sur un calendrier précis et resserré de travaux<sup>18</sup>.

**Ajustement de l'environnement normatif** : la simplification, l'actualisation et l'adaptation des normes est nécessaire<sup>19</sup>.

Pour mettre en œuvre rapidement les mesures envisagées par ces rapports, le Gouvernement a demandé au Parlement de pouvoir légiférer par voie d'ordonnance, ce qui lui a été accordé par la loi d'habilitation du 10 juillet 2014<sup>20</sup>.

Sur ce fondement, l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées<sup>21</sup>, qui vise à garantir l'application de l'obligation d'accessibilité généralisée au 1<sup>er</sup> janvier 2015, a fixé le cadre légal des agendas. Deux décrets<sup>22</sup> et des arrêtés<sup>23</sup> viennent la préciser.



Si la mise en accessibilité des commerces représente une difficulté certaine et nécessite un accompagnement des commerçants devant se mettre aux normes, elle reste impérative. Le présent guide vient ainsi expliciter la nouvelle réglementation à travers des fiches pratiques :

**Qui est en charge de l'accessibilité entre le bailleur et le preneur ?**

**Quelles sont mes obligations ?**

**Que dois-je faire si mon ERP est accessible ?**

**Que dois-je faire si mon ERP n'est pas accessible ?**

**Puis-je bénéficier de dérogations ?**

**Comment mon dossier est-il instruit ?**

**Quelles sont les sanctions encourues en cas d'absence d'accessibilité ?**

# FICHE 1



## QUELLE RÉPARTITION DE LA CHARGE DES TRAVAUX ENTRE PROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE ?

Si cette fiche est la première de l'ouvrage, c'est qu'elle conditionne la charge financière des obligations de l'accessibilité. Qui doit la supporter ? Le bailleur ? Ou le preneur ?

En matière de bail commercial, le principe de liberté contractuelle domine. Ainsi, si le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014<sup>24</sup> précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne pourront pas être imputés au locataire, seules sont mentionnées les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, à savoir notamment celles relatives aux gros murs et aux voutes.

De sorte que pour les travaux ne relevant pas de l'article 606, il n'existe pas de disposition réglementant strictement la répartition de leur coût entre bailleur et preneur.

En d'autres termes, les travaux de mise aux normes, dès lors qu'ils ne concernent pas la structure de l'immeuble, pourront être mis à la charge du locataire. En revanche, des travaux qui

impliqueraient, par exemple, des modifications des accès en façade seront à la charge du bailleur.

Les parties peuvent, dans ces conditions, librement convenir de ne rien prévoir ou, au contraire, de fixer de façon très détaillée le partage de ces charges, sachant qu'il est tout à fait possible de décider que l'une d'elles en supportera seule l'intégralité. Il faut garder à l'esprit que le local rendu accessible prend de la valeur tant pour le bailleur que pour le commerçant-preneur.

Le nouvel article R. 111-19-32 du CCH ne modifie pas cette logique : en principe, le propriétaire d'un ERP est responsable de la transmission de l'attestation d'accessibilité ou du dépôt de la demande d'approbation. Cette demande incombe à l'exploitant lorsque le contrat de bail lui transfère les obligations de mise en accessibilité faites au propriétaire.

Dès lors, plusieurs cas de figure peuvent se présenter.

## Cas n° 1

**Le bail ne prévoit pas que la charge des travaux prescrits par l'administration incombe au preneur**

Dans cette hypothèse et en l'absence de clause contraire, c'est au bailleur que revient la charge des travaux.

En effet, en vertu de l'article 1719 du Code civil, le propriétaire a l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée : le bailleur doit remettre au preneur un local conforme à sa destination, c'est-à-dire à l'activité spécifiée dans le contrat<sup>25</sup>. Le preneur peut ainsi contraindre le bailleur à effectuer, à ses frais, les travaux imposés par cette réglementation<sup>26</sup>. En cas d'inexécution, conformément à l'article 1144 du Code civil, le preneur peut être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du bailleur, lequel peut être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution.

## Cas n° 2

**Le bail comporte une clause mettant expressément à la charge du preneur les travaux d'accessibilité**

Il appartient ici au preneur de réaliser les travaux sans qu'il ne puisse réclamer au bailleur aucune indemnité. La jurisprudence exige l'existence dans le contrat d'une clause spécifique, claire et précise, pour imposer au locataire la prise en charge des travaux d'accessibilité ; dans le cas contraire, le bailleur est tenu de réaliser les travaux conformément à l'article 1719, 2° du Code civil.

Les clauses visant à décharger le bailleur de ses obligations doivent être rédigées sans ambiguïté et de manière expresse. La Cour de cassation refuse ainsi au bailleur de se prévaloir d'une stipulation telle que : « *toutes les réparations grosses et menues qui pourraient devenir nécessaires seraient à la charge du preneur* »<sup>27</sup>.

Les clauses peuvent être précisées, par exemple en mentionnant que :

« *Le preneur devra se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité, d'accessibilité et autres causes, et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués* ».

Ou encore : « *Le preneur exécutera les travaux qui pourraient être exigés par le service de salubrité et les inspecteurs du travail, pour la ventilation, l'aération, la sécurité, et toutes autres prescriptions ainsi que tous les travaux déterminés par les règlements administratifs* ».

Enfin, conformément aux dispositions du décret du 3 novembre 2014 précité, les travaux mis à la charge du preneur ne doivent pas être de grosses réparations.



## Cas n° 3

**Le bail contient une clause stipulant que les travaux imposés par l'autorité administrative seront à la charge du preneur**

Les travaux d'accessibilité étant bien des travaux prescrits par l'administration, c'est au preneur que revient ici la charge des travaux (s'ils ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil).

En pratique, la répartition entre bailleur et preneur est fréquemment source de litiges. Nombreux sont les baux contenant des clauses ambiguës ou contradictoires. S'ils sont appelés à trancher, les tribunaux s'appuieront, le plus souvent, sur les grands principes déterminés par le Code civil. Ainsi, par exemple, le juge a estimé<sup>28</sup> qu'une clause prévoyant que « *le preneur ne pourra réclamer aucune réparation ni aucuns travaux quelconques pendant la durée du bail* » ne dispensait pas le bailleur de délivrer un local en bon état lors de la prise de possession des lieux mais visait uniquement l'obligation d'entretien en cours de bail.

En cas de silence du contrat, la répartition suivante pourrait être envisagée : incombent au bailleur les travaux d'accès au local et au preneur les aménagements intérieurs comme la largeur des allées, les aires de retournement, les caisses...

### 1<sup>ère</sup> RECOMMANDATION

**Prévoyez expressément dans le bail à qui incombent les travaux de mise d'accessibilité**

# FICHE 2



## QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ?

Tous les ERP devront être au 1<sup>er</sup> janvier 2015 accessibles à tous. Cette obligation résulte de l'article L. 111-7-3 du Code de la construction et de l'habitation<sup>29</sup> selon lequel les ERP devront « *être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public* ». Ce principe connaît des assouplissements.

### PRINCIPE

Le principe d'accessibilité pour tous se traduit par des travaux de mise aux normes et par la formation du personnel.

**Concernant la formation**, l'article 12 de l'ordonnance du 26 septembre 2014 vise le personnel appelé à être en contact avec les clients. Par exemple, les formations qui préparent aux métiers de l'accueil et de l'accompagnement devront comporter un enseignement permettant d'appréhender les différentes situations de handicap.

**Concernant les travaux**, les ERP existants doivent garantir les mêmes possibilités d'accès que les ERP à bâtir, sur l'ensemble du bâtiment (pour les 4 premières catégories) ou sur une partie au moins (s'agissant de la 5<sup>e</sup> catégorie)<sup>30</sup>. Pour ces derniers, cela signifie qu'une seule partie regroupera tous les services aux personnes handicapées proposés par l'établissement (*cf. infra*).

De plus, les travaux de modification ou d'extension réalisés sur l'existant doivent, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

Respecter les règles d'accessibilité lorsqu'ils entraînent la création de nouvelles surfaces.

*A minima*, maintenir les conditions d'accessibilité s'ils sont réalisés à l'intérieur des volumes existants.

En pratique, si les nouveaux ERP sont, depuis 2005, obligatoirement aux normes, il n'en va pas de même pour les ERP existants : outre l'aspect psychologique (« *on a encore le temps* », « *je ne sais pas comment faire* »), le retard s'explique aussi par des difficultés techniques. C'est pourquoi, l'ordonnance du 26 septembre 2014, le décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014 et l'arrêté du 8 décembre 2014, pour assurer une accessibilité réelle, prévoient un assouplissement et un éclaircissement des obligations en vue d'une accessibilité raisonnée.

## UNE ACCESSIBILITÉ SIMPLIFIÉE POUR LES ERP EXISTANTS

Jusqu'au 5 novembre 2014, date de parution des décrets d'application de l'ordonnance du 26 septembre 2014, le Code distinguait les dispositions applicables aux ERP nouvellement construits de celles relatives aux établissements en service mais les mesures concrètes à mettre en œuvre pour assurer leur accessibilité étaient identiques.

En effet, l'arrêté du 21 mars 2007 relatif aux ERP existants<sup>32</sup> opérait un simple renvoi aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 concernant les créations d'ERP<sup>33</sup> : les règles techniques applicables aux existants étaient les mêmes que celles touchant le neuf (mêmes exigences en matière de cheminements extérieurs, de stationnement, d'accès, de circulations intérieures). Cette situation entraînait d'importants problèmes pratiques pour les premiers et des frais conséquents.

Il faut ajouter qu'au sein même de la catégorie des ERP existants, d'une part, tous n'ont pas les mêmes capacités de financement pour faire face à de tels aménagements et, d'autre part, la réalisation de ces prescriptions n'a pas le même impact selon les dimensions de l'établissement. Par exemple, l'obligation de libérer suffisamment d'espace dans un magasin pour permettre à un client se déplaçant en fauteuil roulant d'effectuer un demi-tour n'aura pas les mêmes conséquences dans une petite boutique que dans une grande surface.

C'est pour mettre fin à ces incohérences que le Code prévoit désormais que :

L'accès des personnes handicapées aux ERP doit se faire dans les mêmes conditions que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente (article R. 111-19-7 du CCH). L'arrêté du 8 décembre 2014<sup>33</sup> fixe les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et aménagements propres à assurer l'accessibilité des ERP existants et de leurs abords. Il prévoit notamment que des solutions d'effet équivalent peuvent être mises en œuvre dès lors que celles-ci satisfont aux mêmes objectifs d'accessibilité.

En cas de modification ou d'extension, les travaux doivent permettre de maintenir les conditions existantes et, s'ils entraînent la création de nouveaux volumes, les parties nouvellement créées doivent bien évidemment respecter l'obligation d'accessibilité (article R. 111-19-8 du CCH). Cela signifie que, concernant les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie, seule une partie du bâtiment assure l'accessibilité des personnes handicapées à l'ensemble des prestations. Toutefois, une partie des prestations peut être fournie par des mesures de substitution. Cette partie doit être la plus proche possible de l'entrée principale et doit être desservie par un cheminement usuel (article R. 111-19-8 du CCH).

Cet ajustement des obligations applicables aux ERP existants devrait permettre d'éviter la multiplication des demandes de dérogation et d'assurer l'accessibilité du plus grand nombre de commerces.



### 2<sup>e</sup> RECOMMANDATION

**Pensez à toutes les situations de handicap lors des travaux de mise en accessibilité**



## sur...

... l'arrêté du 8 décembre 2014<sup>34</sup> précité, en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, prévoit les prescriptions techniques devant être respectées par les ERP existants, moins contraignantes que celles imposées dans le neuf :

Il précise, dans son article 1<sup>er</sup>, que lorsqu'un étage n'est pas accessible aux utilisateurs de fauteuil roulant (« UFR »), ne s'appliquent pas les dispositions relatives aux espaces de manœuvre de porte, les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour, les espaces d'usage devant les équipements. En d'autres termes, la mise aux normes pour les UFR n'est pas obligatoire pour les étages en hauteur lorsqu'il n'est pas possible d'y accéder.

L'article 2 dispose que dès lors que l'entrée principale ne peut être rendue accessible, l'accès par une entrée dissociée peut être envisagée.

Concernant le stationnement automobile, dans les parkings enterrés ou aériens, les places adaptées et réservées aux personnes handicapées peuvent être concentrées sur les deux niveaux les plus proches de la surface (article 3).

Il est désormais possible d'installer des rampes amovibles sans demander de dérogation (article 4)<sup>35</sup>.

L'article 5 prévoit que le dispositif d'accueil bénéficie d'une ambiance visuelle et sonore adaptée.

L'article 6 fait preuve d'une certaine tolérance dans la largeur des allées structurantes des restaurants (1,20m - au lieu d'1,40 m - et 0,60 m pour les autres allées).

Concernant les ascenseurs, l'article 7 prescrit notamment que les établissements hôteliers classés 1 à 3 étoiles, mais ne comportant pas plus de trois étages en plus du rez-de-chaussée, sont exonérés de l'obligation d'installer un ascenseur, dès lors que des chambres adaptées sont accessibles au rez-de-chaussée et présentent une qualité d'usage de fonctionnement équivalente à celles situées en étage.

De plus, selon ce même article, il est possible d'installer, sans dérogation, des appareils élévateurs verticaux lorsque, d'une part, l'établissement est situé dans une zone où un plan de prévention du risque inondation, ou la topographie du terrain ne permet pas l'aménagement d'un cheminement accessible ou ne garantit pas l'accessibilité de l'entrée de l'établissement ; d'autre part, à l'intérieur d'un établissement situé dans un cadre bâti existant.

Concernant les portes, elles doivent permettre le passage des personnes à mobilité réduite et être manœuvrées par des personnes ayant des capacités physiques diminuées, y compris en cas de systèmes d'ouverture complexes (article 8).

Les sanitaires adaptés pourront être unisexes dans le bâti (article 12).

# FICHE 3



## QUE DOIS-JE FAIRE SI MON ERP EST ACCESSIBLE ?

Il ne suffit pas de dire que son ERP est accessible pour qu'il le soit. Des outils existent pour savoir s'il l'est : les diagnostics d'accessibilité.

Les ERP de la première à la quatrième catégorie doivent obligatoirement faire l'objet d'un diagnostic, à la différence des ERP de 5<sup>e</sup> catégorie pour lesquels il est facultatif. Le site internet <http://www.accessibilite.gouv.fr/> permet de le réaliser soi-même, mais il est conseillé de faire appel aux chambres consulaires.

Le caractère d'accessibilité se vérifie dans cinq situations<sup>36</sup>.

### 1 L'ERP EST ACCESSIBLE AU 31 DÉCEMBRE 2014

Une attestation d'accessibilité devra être transmise, par le propriétaire ou l'exploitant, au préfet du département d'implantation pour les ERP de catégorie 1 à 4. Cette attestation, qui contient des précisions sur l'établissement ainsi que sur le propriétaire ou l'exploitant, devra être accompagnée de pièces justificatives. Pour les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie, une simple déclaration sur l'honneur suffit. Un modèle-type est disponible sur le site du Ministère du développement durable<sup>37</sup>. Des sanctions pénales peuvent être encourues en cas de faux et d'usage de faux (articles 441-1<sup>38</sup> et 441-7<sup>39</sup> du Code pénal).

Date butoir pour l'envoi du document : 1<sup>er</sup> mars 2015.

Référence : article R. 111-19-33 du CCH.

### 2 L'ERP EST RENDU ACCESSIBLE AU 27 SEPTEMBRE 2015 SANS RÉALISATION DE TRAVAUX À LA SUITE DES AJUSTEMENTS NORMATIFS

Un document tenant lieu d'Ad'AP devra être élaboré par le propriétaire ou l'exploitant et transmis au préfet du département du lieu d'implantation (Cerfa n° 15247\*01). Il contient des précisions sur l'établissement ainsi que sur le propriétaire ou l'exploitant et, le cas échéant, sur la nature des travaux à réaliser. Une simple déclaration sur l'honneur suffit pour les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie.

Date butoir d'envoi du document : 27 septembre 2015.

Référence : article R. 111-19-47 du CCH.

### 3 L'ERP EST ACCESSIBLE AU 27 SEPTEMBRE 2015 AVEC DES TRAVAUX EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2014 ET TERMINÉS LE 27 SEPTEMBRE 2015

Document tenant lieu d'Agenda d'accessibilité programmée pour un établissement recevant du public rendu accessible entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 27 septembre 2015 (Cerfa n° 15247\*01).

Se reporter au point 2.

### 4 L'ERP EST ACCESSIBLE AU 27 SEPTEMBRE 2015 AVEC TRAVAUX COMMENCÉS APRÈS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 MAIS TERMINÉS AVANT LE 27 SEPTEMBRE 2015

Document tenant lieu d'Ad'AP (Cerfa n° 15247\*01).

Se reporter au point 2.

### 5 FERMETURE D'ERP OU CHANGEMENT DE DESTINATION AYANT POUR EFFET DE NE PLUS RECEVOIR DE PUBLIC AU 27 SEPTEMBRE 2015

Exonération de la transmission de l'attestation d'accessibilité si le propriétaire prévoit, au plus tard le 27 septembre 2015, de fermer son établissement ou d'en changer la destination avec pour effet de ne plus recevoir de public.

Référence : article R. 111-19-33 du CCH.



### 3<sup>e</sup> RECOMMANDATION

**Pensez à fournir tous les éléments justifiant de la conformité de votre ERP aux règles d'accessibilité, notamment une copie du diagnostic**

# FICHE 4



## QUE DOIS-JE FAIRE SI MON ERP N'EST PAS ACCESSIBLE ?

Si l'ERP n'est pas accessible, il faut le mettre aux normes. Pour ce faire, un nouvel outil a été créé, l'agenda d'accessibilité programmée (ci-après Ad'AP).

Prévu par l'article 1<sup>er</sup> de la loi d'habilitation n° 2014-789 du 10 juillet 2014, puis détaillé par l'ordonnance du 26 septembre 2014 (et le décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014), il a pour effet de pallier au non-respect de l'échéance prévue par la loi du 11 février 2005 en programmant sur une durée déterminée pouvant aller jusqu'à trois ans les travaux de mise aux normes.

**Il ne s'agit en aucun cas d'un renoncement ou d'un report de l'échéance de 2015 mais d'un réel engagement du commerçant de planifier les travaux requis.**

L'article 3 de l'ordonnance crée les articles L111-7-5 à L. 111-7-11 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH). Ils sont précisés par les nouveaux articles R. 111-19-31 à R. 111-19-47 du même Code.

Le mode d'emploi est le suivant :

### PERSONNES CONCERNÉES

En vertu du nouvel article L.111-7-5 du CCH, le propriétaire ou l'exploitant d'un ERP qui ne répond pas aux exigences d'accessibilité au 31 décembre 2014 doit élaborer un Ad'AP **déposé avant le 27 septembre 2015** (article L. 111-7-6 du CCH).

En principe, le propriétaire d'un ERP est responsable de la transmission de l'attestation d'accessibilité ou du dépôt de la demande d'approbation. Cette obligation incombe à l'exploitant lorsque le contrat de bail lui transfère les obligations de mise en accessibilité faites au propriétaire (article R. 111-19-32 du CCH).

### 4<sup>e</sup> RECOMMANDATION

#### Faites attention aux échéances :

- **ERP aux normes au 31 décembre 2014 :**  
attestation de conformité à envoyer avant le 1<sup>er</sup> mars 2015
- **ERP non accessible au 31 décembre 2014 :**  
dossier AD'AP à déposer avant le 27 septembre 2015

## CONTENU

Le contenu du dossier Ad'AP est fixé par l'article D111-19-34, I du CCH. En vertu de ce texte, il convient d'adresser **tous les documents d'identification du demandeur et de l'établissement**, c'est-à-dire :

Le nom et l'adresse du demandeur, ainsi que son numéro SIREN/ SIRET ou, à défaut, sa date de naissance.

La dénomination de l'ERP ainsi que la catégorie et le type de l'établissement pour lequel la demande est présentée.

La présentation de la situation de l'établissement ou l'analyse synthétique du patrimoine du demandeur.

De plus, le dossier comprend les pièces détaillant la **nature des travaux et actions pour rendre accessibles les locaux** ainsi que les **demandes de dérogation** présentées dans le cadre de l'autorisation de travaux.

Si la mise en accessibilité est prévue sur plusieurs périodes, le maître d'ouvrage doit fixer un **calendrier** de travaux pour chaque période et sur chacune des années de la première période.

Une estimation financière de l'opération doit également être jointe, précisant la répartition du coût des travaux sur les années de l'agenda.

Si le propriétaire d'un ERP de 5<sup>e</sup> catégorie sollicite une approbation de son agenda sur deux périodes de 3 ans pour cause de contraintes techniques ou financières particulières (comme le permet l'article L. 111-7-7, III du CCH), celui-ci doit ajouter dans son dossier les **éléments établissant l'impact des travaux sur sa situation budgétaire et financière**. Ces mêmes justificatifs sont demandés dans le cadre d'un Ad'AP de patrimoine complexe (article D. 111-19-34 du CCH).

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

En principe, le dossier est adressé au préfet en deux exemplaires par LRAR et par voie électronique<sup>40</sup> (article D. 111-19-35).

Mais, lorsque l'Ad'AP porte sur un ERP unique dont la mise en accessibilité est prévue sur une seule période de 3 ans, la demande est transmise au maire de la commune d'implantation de l'ERP. Dans ce cas, le dossier comprend quatre exemplaires qui complètent la demande d'autorisation de travaux sur les ERP prévue par les articles L. 111-8 et R. 111-19-17 du CCH. Le projet est également envoyé en un exemplaire à la commission pour l'accessibilité (article D. 111-19-35 du CCH).

Le formulaire à remplir indique les pièces à joindre à



l'appui de la demande d'approbation de l'agenda, notamment celles relatives au descriptif du bâtiment, au calendrier des travaux sur chacune des années et aux moyens financiers mobilisés.

Le type d'ERP va conditionner le formulaire à remplir<sup>41</sup> :

Pour un ERP simple, isolé, de 5<sup>e</sup> catégorie, sur une durée allant de un à trois ans, une distinction doit être faite selon que les travaux soient soumis ou non à permis de construire ou d'aménager :

- si les travaux n'y sont pas soumis, il s'agira du **Cerfa n°13824\*03** (demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public). Le point 6 « Agenda d'accessibilité programmée » devra être complété ;
- si les travaux y sont soumis : il faudra remplir le Cerfa « **dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique en complétant** ». Le point 6 « Agenda d'accessibilité programmée » devra également être complété. Ce dossier devra être joint à la demande de permis.

Pour un ERP simple, isolé, sur une durée allant de 4 à 9 ans : il faut se reporter au Cerfa demande d'approbation d'un Ad'AP n°15246\*01.

Pour un ensemble d'ERP situés ou non dans un même département : Cerfa demande d'approbation d'un Ad'AP n°15246\*01.

Pour un ensemble d'ERP à patrimoine complexe, Cerfa demande d'approbation d'un Ad'AP n°15246\*01.

Pour bénéficier d'une troisième période de trois ans, le patrimoine complexe doit respecter les critères suivants<sup>42</sup> :

Être composé de 50 bâtiments ou plus.

Être situé dans 30 communes ou plus.

Avoir 40 bâtiments ou plus sur 25 communes ou plus.

## DELAIS APPLICABLES



### Concernant le dépôt de l'Ad'AP

Le projet doit être envoyé avant le 27 septembre 2015. Un retard, non justifié, sera imputé sur le délai d'exécution de l'agenda (articles L. 111-7-10, al. 1<sup>er</sup> et R. 111-19-39, II du CCH).

### Concernant l'instruction de l'Ad'AP

Le délai d'instruction est calqué sur le nouveau délai d'instruction des demandes d'autorisation de travaux sur les ERP, à savoir 4 mois<sup>43</sup> à compter de la date de réception du dossier complet ou des pièces manquantes<sup>44</sup>.

Cela s'explique par le fait que pour un ERP de 5<sup>e</sup> catégorie isolé, non soumis à permis de construire ni à permis d'aménager, la demande d'autorisation des travaux est couplée avec celle de l'Ad'AP, la procédure est conjointe (Cerfa n°13824\*03).

Si la demande est soumise à permis de construire ou d'aménager, le Cerfa « dossier spécifique » devra nécessairement être joint à la demande de permis de construire ou d'aménager. A noter que le délai d'instruction de la demande de permis reste de six mois pour les ERP (article R.423-28 du Code de l'urbanisme).

Pour les autres hypothèses (ensemble d'ERP, ERP sur plusieurs départements ou à patrimoine complexe), **ce n'est qu'une fois que l'Ad'AP sera validé qu'il sera possible de demander une autorisation de travaux en lien avec l'agenda validé.**

La durée d'exécution d'un AD'AP ne peut excéder 3 ans (sauf hypothèses particulières de prorogation).

### Concernant les hypothèses de prorogations



La demande de prorogation doit intervenir au plus tard 3 mois avant l'expiration du délai imparti pour déposer le projet (article R. 111-19-42, CCH) et le délai d'instruction de la demande est de trois mois à compter de la date de réception du dossier complet (article R. 111-19-43). La décision d'octroyer la prorogation précise la durée octroyée (article R.111-19-44).

Il faut distinguer entre prorogation du délai de dépôt du dossier et celle du délai d'exécution.

### Prorogation du délai de dépôt

Elle peut être accordée pour une durée maximale de 3 ans en cas de difficultés techniques ou financières liées à l'évaluation du programme de travaux ou en cas de rejet d'un premier agenda (article L. 111-7-6, I du CCH).

### Prorogation du délai d'exécution

Si la durée d'exécution d'un AD'AP ne peut excéder 3 ans, dans les cas suivants, elle peut être plus longue<sup>45</sup> (article L. 111-7-7, I) :

- Pour les ERP de catégorie 1 à 4, ou pour les ensembles d'ERP comportant au moins un ERP de catégorie 1 à 4 :
  - Dans ce cas, la durée totale de l'exécution de l'agenda peut porter sur **deux périodes de trois ans maximum** (article L. 111-7-7, II).
- Pour les ERP, isolé ou non, de catégorie 5, en cas de contraintes techniques ou financières particulière :
  - Dans ce cas, la durée totale de l'exécution de l'agenda peut porter sur **deux périodes de trois ans maximum** (article L. 111-7-7, III).
- Pour les ERP à patrimoine complexe :
  - Dans ce cas, la durée totale de l'exécution de l'agenda peut porter sur **trois périodes de trois ans maximum** (article L. 111-7-7, IV).
- En cas de force majeure :
  - Une prorogation d'au plus **trois ans** est accordée en cas de force majeure, renouvelable si cette durée ne suffit pas (article L.111-7-8, premier alinéa).
- En cas de difficultés techniques ou financières graves ou imprévues ou en cas de reprise d'une procédure administrative :
  - Une prorogation d'au plus **un an** est octroyée si ces difficultés sont avérées (article L.111-7-8, second alinéa).

Aussi, parce que le dépôt des dossiers peut avoir lieu jusqu'au 27 octobre 2015, un ERP, bénéficiant d'une planification pouvant aller jusqu'à 3 ans, ne devra pas être mis aux normes avant le deuxième semestre 2018 ! En revanche, si aucun projet n'est déposé, des sanctions seront applicables<sup>46</sup>.

## DÉCISION

Il convient de préciser, à titre liminaire, que si la demande se fait dans le cadre de l'autorisation de travaux, le préfet doit consulter pour avis la commission pour l'accessibilité ainsi que la commission de sécurité compétente au regard des règles de sécurité-incendie. L'absence de réponse de la commission pour l'accessibilité sur le projet d'agenda dans un délai de 2 mois vaut avis favorable. L'avis est également réputé favorable en cas de silence de la commission de sécurité pendant 2 mois (article R. 111-19-25, al. 2 CCH).

Un Ad'AP ne peut être approuvé s'il ne contient pas la présentation de la programmation des travaux sur chaque année ou n'est pas conforme à ses dispositions (article R.111-19-38).

La décision d'approbation ou de refus est notifiée au maître d'ouvrage et est communiquée aux préfets concernés lorsque l'Ad'AP concerne des ERP implantés dans plusieurs départements.

En cas de refus d'approbation, une nouvelle demande peut être déposée dans un délai qui n'excède pas six mois (article R. 111-19-40).

Le défaut de notification de la décision à l'expiration du délai de quatre mois vaut décision implicite d'acceptation sauf dans les cas où :

Une autorisation de travaux a également été sollicitée et a été rejetée

Une dérogation à la durée d'exécution de droit commun a été sollicitée sur le fondement des III et IV de l'article L. 111-7-7 du CCH

## MODALITÉS DE SUIVI ET FIN D'ADAP

Un contrôle sur l'avancement des travaux est désormais prévu (article R. 111-19-45 du CCH). Ainsi, lorsqu'un Ad'AP comportant plus d'une période est approuvé, le maître d'ouvrage adresse au préfet par LRAR ainsi qu'aux commissions accessibilité :

Un point de situation sur la mise en œuvre de l'agenda à la fin de la première année.

Un bilan des travaux et des actions de mises en accessibilité à la moitié de la durée de l'agenda.

Enfin, une **attestation d'achèvement**, créée par l'article L 111-7-9, est établie par un contrôleur technique habilité à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte. **Concernant les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie, elle peut être établie par le propriétaire ou l'exploitant.** Elle est alors accompagnée de toutes les pièces justificatives. Elle est transmise au préfet dans les deux mois suivant l'achèvement des travaux (article D. 111-19-46 du CCH).



### 5<sup>e</sup> RECOMMANDATION

**Si vous n'êtes pas aux normes,  
déposez un Ad'AP.**

**Document obligatoire, il permettra d'obtenir un  
délai supplémentaire plutôt que de se  
voir appliquer des sanctions.**

# FICHE 5



## PUIS-JE BÉNÉFICIER DE DÉROGATIONS ?

### **6<sup>e</sup> RECOMMANDATION** **Demandez une dérogation** **par handicap concerné.**

ne supportent aucune dérogation, il est logique que la loi du 11 février 2005, ainsi que l'ordonnance du 26 septembre 2014 intègrent un principe de réalité technique ou économique, en ouvrant des possibilités de dérogations exceptionnelles à une ou plusieurs prescriptions techniques d'accessibilité. Les dérogations doivent s'accompagner de mesures de substitution pour les ERP remplissant une mission de service public.

A ce jour, une demande de dérogation a été déposée pour 13,2% des ERP existants. 84,6% des demandes des dossiers ont été acceptées<sup>47</sup>.

Le préfet peut accorder des dérogations dans quatre hypothèses prévues à l'article R. 111-19-10. Les deux premières sont des reprises du dispositif existant, la troisième est précisée, la quatrième est nouvelle.

### **EN CAS D'IMPOSSIBILITÉ TECHNIQUE RÉSULTANT DE L'ENVIRONNEMENT DU BÂTIMENT**

Elle s'apprécie au regard des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment, de la réglementation de prévention contre les inondations, ou des difficultés relatives aux caractéristiques de l'établissement ou à la nature des travaux réalisés.

Par exemple, la prévention des risques est susceptible d'entraîner des contraintes constructives incompatibles avec l'accessibilité totale du bâtiment : dans les zones de prévention des risques où les constructions sont admises, les règles de préventions habituelles prescrivent que le niveau habitable ou utilisé pour un ERP est construit au-dessus de la côte atteinte par les plus hautes eaux. Cette côte peut être telle que les règles d'accessibilité au bâtiment, en particulier la pente maximale du chemin d'accès, ne peuvent être respectées sans devoir réaliser un chemin d'accès d'une très grande longueur, ce qui peut d'ailleurs constituer un obstacle à l'écoulement

des eaux. Il convient alors, en fonction de la situation du terrain, de la hauteur effective du niveau utile par rapport au sol, de la fréquence des inondations, de trouver des solutions de compromis qui respectent au mieux les deux objectifs de prévention des risques et d'accessibilité aux personnes handicapées.

### **EN CAS DE CONTRAINTES LIÉES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

Ces contraintes se vérifient :

À l'extérieur et, le cas échéant, à l'intérieur d'un ERP classé au titre des monuments historiques sur un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé.

Sur un établissement recevant du public situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou dans un secteur sauvegardé, lorsque ces travaux sont de nature à porter atteinte à la qualité de ces espaces protégés.

## EN CAS DE DISPROPORTION MANIFESTE

Une dérogation peut être demandée pour disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part.

Deux hypothèses sont visées :

Lorsque le coût ou la nature des travaux d'accessibilité sont tels qu'ils s'avèrent impossibles à financer ou qu'ils ont un impact négatif critique sur la viabilité économique de l'ERP (l'existence de cette impossibilité ou de ces difficultés est établie notamment par le dépassement de seuils fixés par arrêté).

Lorsqu'une rupture de la chaîne de déplacement au sein de l'emprise de l'établissement rend inutile la mise en œuvre d'une prescription technique d'accessibilité pour le ou les types de handicap déterminés.

Selon une circulaire du 30 novembre 2007, doivent être pris en compte :

La réduction significative de l'espace dédié à l'activité de l'ERP, du fait de l'encombrement des aménagements requis et de l'impossibilité d'étendre la surface occupée.

L'impact économique du coût des travaux, lorsqu'il est tel qu'il pourrait entraîner le déménagement de l'activité, une réduction importante de celle-ci et de son intérêt économique, voire la fermeture de l'établissement.

L'impact réel de la dérogation au regard du coût des travaux, en distinguant celle qui se traduirait par l'impossibilité d'accès à la prestation de celle qui n'aurait pour conséquence qu'une dégradation modérée de la qualité du service rendu aux personnes handicapées.

Elle indique, par ailleurs, qu'est à prendre en compte, non seulement le coût des travaux directement obligatoires par la réglementation mais également ceux indirectement rendus nécessaires par les prescriptions ( finition, isolation thermique, sécurité...).

## EN CAS DE REFUS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DE RÉALISER DES TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ



Lorsque les copropriétaires d'un bâtiment réunis en assemblée générale s'opposent, dans les conditions prévues par l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à la réalisation des travaux de mise en accessibilité **dans les parties communes**, l'ERP doit solliciter une dérogation.

Pour rappel, l'article 24 de la loi de 1965<sup>48</sup> sur la copropriété des immeubles bâtis prévoit que sont décidés à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés :

Les travaux d'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'exécuter à leurs frais les travaux d'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite touchant aux parties communes, mais qui n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Parmi ces travaux, on peut citer l'élargissement des portes, l'établissement de plans inclinés, la pose de rampes le long d'un mur, la pose d'une signalisation particulière, etc.

Cette dérogation est accordée de plein droit si le refus est opposé à un ERP présent dans la copropriété au **28 septembre 2014**. Au contraire, s'il s'agit d'un ERP qui souhaite s'installer, celui-ci ne bénéficiera pas de la dérogation de plein droit. Dans ce cas, il conviendra de demander une dérogation selon le cheminement classique : le propriétaire ou gestionnaire devra notamment démontrer qu'il ne peut pas s'installer ailleurs malgré le refus.

### 7<sup>e</sup> RECOMMANDATION

**Motivez bien votre demande de dérogation si vous voulez installer votre ERP dans une copropriété qui refuse la mise aux normes puisque, dans ce cas, la dérogation ne sera pas accordée de plein droit.**

# FICHE 6



## COMMENT MON DOSSIER EST-IL INSTRUIT ?

L'instruction de la demande d'autorisation est menée par les autorités compétentes pour la délivrer à savoir le préfet ou le maire (art. R.111-19-21). L'instruction ne peut durer plus de 4 mois à compter du dépôt du dossier (art. R.111-19-22).

Deux cas de figure se présentent (art. R.111-19- 22) :

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande, adresse au demandeur une LRAR indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. Le délai de l'instruction de 4 mois ne court qu'à compter de la réception des pièces manquantes.

Si le projet fait l'objet d'un permis de construire, le délai d'instruction du permis<sup>49</sup> ne court qu'à compter de la plus tardive des dates de réception des pièces mentionnées ci-dessus.

La demande de dérogation est transmise en trois exemplaires au préfet de département. Elle indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent, les justifications produites ainsi que les mesures de substitution proposées dans le cas où l'établissement remplit une mission de service public.

Ces dispositions s'appliquent aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisation de construire, aménager ou modifier un établissement recevant du public déposées à compter de la date d'entrée en vigueur du décret du 5 novembre 2014<sup>50</sup>.

L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande d'autorisation ou de dérogation à la CCDSA (art. R.111-19-23). Avec l'ordonnance, l'avis n'est plus conforme, mais simple (c'est-à-dire que l'autorité n'est plus obligée de suivre l'avis de la CCDSA, article L. 111-7-3 du CCH), sauf si la demande concerne des établissements de catégories 1 et 2.

En l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la CCDSA, cette dernière est réputée avoir émis un avis favorable.

La dérogation est octroyée par décision motivée du préfet. A défaut de réponse dans les trois mois et deux

semaines à compter de la date de dépôt de la demande, elle est réputée accordée lorsqu'elle concerne des établissements de catégorie 3, 4 et 5. Au contraire, elle est réputée refusée lorsqu'elle vise des ERP de catégories 1 et 2 (article R. 111-19-23 du CCH).

A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai de 4 mois, l'autorisation de travaux est accordée. Toutefois, le silence vaut décision de rejet lorsque le préfet a rejeté une demande de dérogation (art. R.111-19-26).

A l'issue des travaux de mise aux normes, et s'ils ont fait l'objet d'un permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité (art. R.111-19-27).

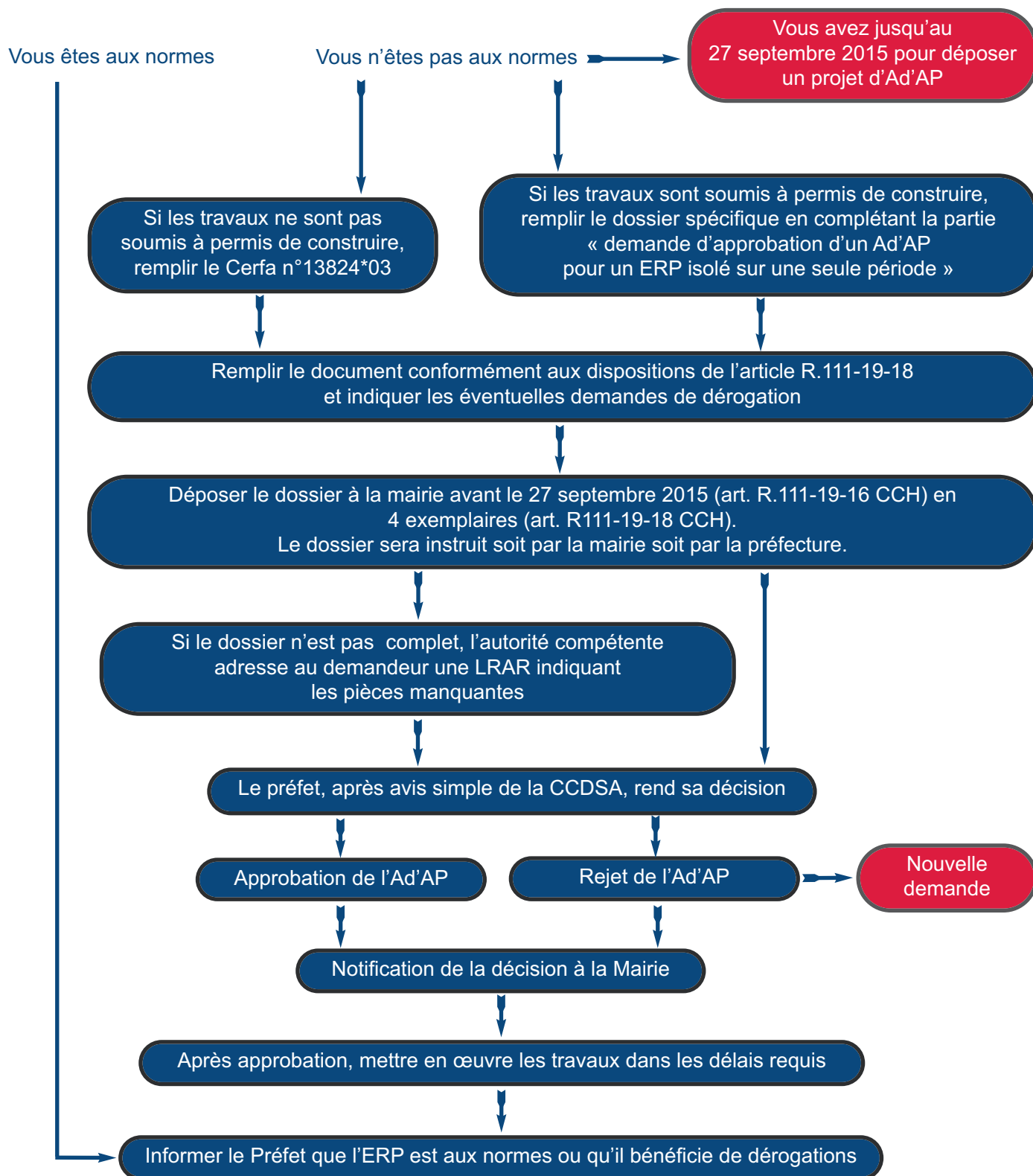
A noter également que, dans les communes de plus de 5 000 habitants, la commission change de dénomination et voit ses missions augmenter. S'appelant désormais Commission communale pour l'accessibilité, et non plus « commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées », elle doit tenir à jour, par voie électronique, la liste des ERP situés sur son territoire qui sont accessibles et celle de ceux ayant élaboré un Ad'AP (article 11 de l'ordonnance, modifiant l'article L. 2143-3 du Code général des collectivités territoriales).

**8<sup>e</sup> RECOMMANDATION**  
**Faites attention au montage du dossier de demande de dérogation**



**9<sup>e</sup> RECOMMANDATION**  
**Envisagez des mesures de substitution en cas de dérogation**

## PROCÉDURE DE LA MISE AUX NORMES D'UN ERP ISOLÉ DE 5<sup>E</sup> CATÉGORIE



# FICHE 7



## QUELLES SONT LES SANCTIONS QUE JE RISQUE EN CAS DE NON-CONFORMITÉ?

L'absence de mise aux normes d'accessibilité au 27 septembre 2015 implique des sanctions qui diffèrent selon la faute commise.

### SANCTIONS LIÉES À L'AD'AP

#### Sanctions pécuniaires (article L. 111-7-10 du CCH)

Outil de programmation pluriannuelle, on rappellera que l'Ad'AP doit être obligatoirement déposé au plus tard le 27 septembre 2015 pour les commerçants qui ne seraient pas aux normes à cette date (sauf demande de prorogation accordée).

A défaut, le gestionnaire s'expose à des sanctions pécuniaires, à savoir une amende forfaitaire de 1.500 € pour les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie et de 5.000€ pour les autres.

Cette amende est également applicable :

En cas de non-transmission des documents de suivis ou si ces derniers sont erronés.

En cas de non-transmission de l'attestation d'achèvement des travaux.

A cette sanction s'ajoute celle de l'imputation du retard sur la durée disponible de l'agenda : en d'autres termes, si le dossier Ad'AP est déposé le 27 septembre 2016 pour une durée de trois ans, alors que la date limite pour les déposer est le 27 septembre 2015, la durée de l'agenda ne sera pas de trois ans mais seulement de deux ans.

#### Procédure de constat de carence (article L. 111-7-11 du CCH)

Une procédure de carence peut être engagée par l'autorité administrative ayant approuvé l'agenda dans trois cas de figure :

En cas d'absence de commencement d'exécution de l'agenda.

En cas de retard important dans l'exécution des engagements.

Lorsqu'au terme de l'échéance, les travaux prévus n'ont pas été réalisés.

En tout état de cause, l'autorité devra tenir compte d'un certain nombre d'éléments, comme l'importance de l'écart entre les engagements et les réalisations constatées sur l'ensemble des périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, les difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage et les travaux en cours de réalisation.

En cas de carence avérée, les sanctions encourues sont les suivantes :

En l'absence de toute commencement d'exécution des travaux, abrogation de la décision approuvant l'Ad'AP.

En cas de retard important dans l'exécution des travaux, constitution d'une provision comptable correspondant au montant des travaux non réalisés.

Au terme de l'échéancier, lorsque les travaux non pas été tenus, nouvel échéancier des travaux ne pouvant excéder 12 mois, mise en demeure du maître de l'ouvrage de réaliser les travaux, sanction pécuniaire comprise entre 5 et 20% du montant des travaux restant à réaliser<sup>51</sup>.

## SANCTIONS GÉNÉRALES LIÉES À L'ABSENCE DE MISE AUX NORMES

### Sanctions administratives<sup>52</sup>

La loi du 11 février 2005 a inscrit l'obligation pour les maîtres d'ouvrage de transmettre, lors de l'achèvement de tous travaux soumis à permis de construire, un document attestant de la prise en compte des exigences d'accessibilité.

Ont par ailleurs été prévues les sanctions administratives suivantes :

La fermeture administrative par l'autorité administrative compétente d'un ERP qui n'aurait pas respecté ses obligations d'accessibilité (article L.111-8-3-1 CCH).

Le remboursement des aides publiques à la construction à la collectivité qui a attribué l'aide si elle s'aperçoit qu'a posteriori les règles d'accessibilité n'ont pas été respectées (article 41 non codifié de la loi du 11 février 2005).

### Sanctions pénales

Le non-respect des obligations d'accessibilité est également soumis à des sanctions pénales en vertu de l'article L.152-4 du CCH. Il est passible d'une amende maximale de 45 000 euros pour une personne

physique et de 225 000 euros<sup>53</sup> pour une personne morale, ainsi que de six mois d'emprisonnement en cas de récidive en vertu de l'article L. 152-4 du CCH<sup>54</sup>.

Cette sanction est applicable aux maîtres d'ouvrage, aux architectes, aux maîtres d'œuvre, etc., responsables de l'exécution de travaux.

Ces sanctions sont suspendues pendant la durée de l'Ad'AP. En effet, l'élaboration d'un tel agenda par un propriétaire ou exploitant permet qu'il ne soit pas exposé à ces sanctions pénales à compter du **27 septembre 2015** et qu'il puisse mettre en œuvre, en toute sécurité juridique, les engagements pris dans le cadre de l'agenda. En revanche, à cette date, en l'absence d'un agenda, le non-respect des exigences d'accessibilité est, sauf dérogation validée, passible de sanctions pénales

En d'autres termes, même si l'Ad'AP apparaît comme une « bouffée d'oxygène » pour les commerçants, il constitue avant tout une manifestation forte de leur volonté de se mettre aux normes.

Ces sanctions viendront alimenter le fonds national d'accompagnement de l'accessibilité universelle créé par l'article 4 de l'ordonnance (article L. 111-7-12). Il permettra de participer au financement d'actions de mise aux normes pour les ERP dont la situation financière ne le permet pas.



### 10<sup>e</sup> RECOMMANDATION

**Ne prenez pas la mise aux normes à la légère, des sanctions existent et elles peuvent être lourdes.**



# C ONCLUSION

La mise aux normes ne peut se faire sans celle de tous, des ERP bien évidemment, mais aussi celle des collectivités territoriales. Pour qu'elle soit effective, et surtout pour ne pas se perdre dans les méandres des textes, il est possible de se faire aider : des ambassadeurs de l'accessibilité viendront informer les PME. De même, l'aide des CCI s'avère précieuse.

Enfin, il convient de garder à l'esprit les 10 recommandations suivantes :

## **1<sup>ère</sup> recommandation**

Prévoyez expressément dans le bail à qui incombent les travaux de mise en accessibilité.

## **2<sup>e</sup> recommandation**

Pensez à toutes les situations de handicap lors des travaux de mise en accessibilité.

## **3<sup>e</sup> recommandation**

Pensez à fournir tous les éléments justifiant de la conformité de votre ERP aux règles d'accessibilité, notamment une copie du diagnostic.

## **4<sup>e</sup> recommandation**

Faites attention aux échéances :

- ERP aux normes au 31 décembre 2014 : attestation de conformité à envoyer avant le 1<sup>er</sup> mars 2015
- ERP non accessible au 31 décembre 2014 : dossier AD'AP à déposer avant le 27 septembre 2015

## **5<sup>e</sup> recommandation**

Déposez un Ad'AP si vous n'êtes pas aux normes. Document obligatoire, il permettra d'obtenir un délai supplémentaire plutôt que de se voir appliquer des sanctions.

## **6<sup>e</sup> recommandation**

Demandez une dérogation par handicap concerné.

## **7<sup>e</sup> recommandation**

Motivez bien votre demande de dérogation si vous voulez installer votre ERP dans une copropriété qui refuse la mise aux normes : dans ce cas, la dérogation ne sera pas accordée de plein droit.

## **8<sup>e</sup> recommandation**

Faites attention au montage du dossier de demande de dérogation.

## **9<sup>e</sup> recommandation**

Envisagez des mesures de substitution en cas de dérogation.

## **10<sup>e</sup> recommandation**

Ne prenez pas la mise aux normes à la légère, des sanctions existent et elles peuvent être lourdes.



# RÉFÉRENCES

1. "2014, les chiffres clés du handicap", Ministère des affaires sociales, de la santé et des droit des femmes.
2. Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. La première loi date de 1975 (loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées) mais n'a pas eu d'impact significatif en pratique.
3. Cf. décret 2006-138 du 9 février 2006 qui reprend le point 2-21 de l'annexe 1 de la directive 2001/85/CE du Parlement et du Conseil européen du 20 novembre 2001 concernant des dispositions particulières applicables aux véhicules destinés au transport des passagers et comportant, outre le siège du conducteur, plus de huit places assises, et modifiant les directives 70/156/CEE et 97/27/CE (JO L 42 du 13.2.2002, p. 1).
4. C'est-à-dire, au sens de l'article R.123-2 du Code de la construction et de l'habitation : « *tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel* ».
5. « Accessibilité des établissements recevant du public pour les personnes en situation de handicap – quels enjeux économiques pour l'Etat et les collectivités territoriales ? », étude conjointe d'Accès-métrie, de la fédération des APAJH, de Dexia Crédit Local et de la Fédération française du bâtiment, 5 mai 2010.
6. Des témoignages en ce sens ont été livrés dans le Parisien Economie du 18 novembre 2013 : une commerçante de Bourg-en-Bresse a chiffré ses travaux à 15 000€ et a acquis une nouvelle notoriété auprès des personnes handicapées ; un autre d'Haguenau a quant à lui vu son chiffre d'affaires progresser de 22% en 2011 et de 12% en 2012, malgré des travaux s'élevant à 100 000€. De même, une étude de la Commission européenne montre que 72% des français achèteraient davantage ou paieraient plus pour des produits s'ils étaient plus accessibles (Flash Eurobaromètre 345, étude réalisée en mars 2012, [http://ec.europa.eu/public\\_opinion/flash/fl\\_345\\_fact\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/public_opinion/flash/fl_345_fact_fr.pdf)).
7. La loi suédoise SFS 2003/307 fait référence à la notion d'obstacles qui peuvent être facilement éliminés.
8. Disability Discrimination Act, 1995, révisé par l'Equality Act, 2006.
9. Loi-cadre du 17 juillet 1975 concernant l'accès des personnes handicapées aux bâtiments accessibles au public. Par exemple, la région de Bruxelles a adopté, par arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006, le règlement régional d'urbanisme qui comporte, un titre IV intitulé « accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ».
10. En 1982 a été adoptée la Loi d'Intégration Sociale des Personnes Handicapées. Cette législation, très exhaustive, impose à l'État l'obligation d'assurer la prévention du handicap et les soins médicaux et psychologiques, la réhabilitation, l'éducation, l'orientation, et l'intégration dans le travail des personnes handicapées, ainsi que la garantie d'un minimum de droits économiques, légaux et sociaux, et la sécurité sociale. Les autorités publiques sont en outre responsables de plans d'urbanisme et de construction garantissant l'accessibilité aux bâtiments, passages publics, parcs et jardins, et de l'adaptation des bâtiments déjà existants. Au niveau régional, un plan d'action a ainsi été lancé en 1996 pour 10 ans à Barcelone.
11. « La voirie urbaine universelle. Villes et accessibilité en Europe », Actes de la journée d'échanges du 27 septembre 2011 à Montpellier, Certu et CNFPT.
12. Section 8 paragraphe du Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen – Behindertengleichstellungsgesetz, BGG. Les 16 länder ont des législations similaires (<http://www.disability-europe.net/dotcom>).
13. Aux Etats-Unis, l'une des normes les plus importantes, à savoir l'Americans with Disabilities Act de 1990, règle de manière complète et détaillée les questions de l'égalité dans le domaine du handicap.
14. Article 21 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (2010/C 83/02)FR 30.3.2010 Journal officiel de l'Union européenne C 83/389.
15. Un rapport de mise en œuvre de la CNUDPH, publié le 5 juin 2014 sous la forme d'un document de travail de la Commission, recense les initiatives, au niveau européen, en matière d'accès à l'emploi, aux infrastructures, aux bâtiments ouverts au public, etc. Il est disponible à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/justice/discrimination/files/swd\\_2014\\_182\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/discrimination/files/swd_2014_182_en.pdf)
16. Ce chiffre a été arrêté au 31 décembre 2013 et est issu du document des ministères de l'égalité des territoires et du logement et de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, « Point sur... la mise en accessibilité au 31 décembre 2013 », disponible à l'adresse suivante : [http://www.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/14147\\_DMA-Point-sur\\_31\\_12\\_13\\_8p\\_def\\_light.pdf](http://www.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/14147_DMA-Point-sur_31_12_13_8p_def_light.pdf)

17. « Réussir 2015 – Accessibilité des personnes handicapées au logement, aux ERP, aux transports, à la voirie et aux espaces publics », Rapport de Madame la Sénatrice Claire-Lise Campion, mars 2013.
18. « Agenda d'accessibilité programmée – propositions issues de la concertation », février 2014.
19. « Ajustement de l'environnement normatif – propositions issues de la concertation », février 2014.
20. Loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées.
21. Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées.
22. Décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014 relatif à l'agenda d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et les installations ouvertes au public et décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public.
23. Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public et arrêté du 15 décembre 2014 fixant les modèles des formulaires des demandes d'autorisation et d'approbation prévues aux articles L. 111-7-5, L. 111-8 et L. 122-1 du Code de la construction et de l'habitation.
24. Les dispositions issues de ce décret ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter de la publication du présent décret, c'est-à-dire le 4 novembre 2014.
25. Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 15 juin 2010, n° 09-12187.
26. L'injonction doit être préalablement adressée par le preneur au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
28. Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 19 avril 1989, n° 87-14942.
29. Issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, *JORF* 16 juillet 2006.
30. Il convient de relever que les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie, notamment les commerces, bénéficient d'une certaine souplesse prévue par l'article R. 111-19-8, paragraphe III, à savoir la possibilité de ne rendre accessible qu'une partie du bâtiment au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les autres parties le devenant au fur et à mesure, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination.
31. Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.
32. Arrêté du 21 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public.
33. Arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création.
34. L'arrêté est disponible sur le site Legifrance, *JORF* n°0288 du 13 décembre 2014 page 20916.
35. Intégration des recommandations issues des fiches du groupe de travail « Regards Croisés ». Ce dernier, composé de représentants nationaux d'acteurs économiques et d'associations de personnes handicapées, se réunissant sous l'égide de la Délégation ministérielle à l'accessibilité et de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, doit établir des lignes nationales thématiques à destination des CCDSA et des demandeurs. A ce jour, quatre fiches ont été établies : la disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences, l'accès à l'ERP depuis le trottoir, les circulations horizontales au sein des ERP existants, les sanitaires à usage commun dans les ERP existants. Elles sont notamment disponibles sur le site du ministère du développement durable ainsi que sur celui de l'APF.
36. Accessibilité : maîtriser la procédure de l'Ad'AP et les nouvelles règles dans l'existant, journée d'étude technique, 4 décembre 2014.
37. <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-modeles-types.html>
38. Art. 441-1 du Code pénal : « Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques. Le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende ».

39. Article 441-7 du Code pénal : « *Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :*

1° *D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;*

2° *De falsifier une attestation ou un certificat originairement sincère ;*

3° *De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.*

*Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende lorsque l'infraction est commise en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui ».*

40. L'adresse électronique sera la suivante : [adap@nomdedepartement.gouv.fr](mailto:adap@nomdedepartement.gouv.fr)

41. <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-modeles-types.html>

42. Définitions données par A. Mathieu, CEREMA, et par M. Prost-Coletta, déléguée ministérielle à l'accessibilité, lors de la journée d'études.

43. Article R 111-19-22 du CCH : « *Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de quatre mois à compter du dépôt du dossier ».*

44. Lesquelles doivent être produites dans le délai maximum d'un mois (articles R. 111-19-36 et R. 111-19-37 du CCH.

45. La demande de prorogation doit bien évidemment être justifiée.

46. Cf. *infra*, p. 31 et suivantes.

47. Ce chiffre a été arrêté au 31 décembre 2013 et est issu du document des ministères de l'égalité des territoires et du logement et de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, « Point sur... la mise en accessibilité au 31 décembre 2013 », disponible à l'adresse suivante : [http://www.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/14147\\_DMA-Point-sur\\_31\\_12\\_13\\_8p\\_def\\_light.pdf](http://www.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/14147_DMA-Point-sur_31_12_13_8p_def_light.pdf)

48. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

49. De six mois pour un ERP (article R.423-28 du Code de l'urbanisme).

50. Décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public.

51. Selon le III de l'article L. 111-7-11 du CCH, la sanction pécuniaire prévue en cas de carence du maître d'ouvrage ne peut dépasser :

- 5 % de la capacité d'autofinancement pour une personne morale de droit privé ou pour un établissement public ;

- 5 % du revenu fiscal de référence établi au titre de la pénultième année pour une personne physique ;

- 2 % du montant des dépenses d'investissement figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice pour une collectivité territoriale ;

- 2 % des dépenses d'investissement indiquées dans les annexes de la dernière loi de règlement pour l'action qui finance l'agenda d'accessibilité programmée pour l'Etat.

52. En outre la sanction pécuniaire ne peut excéder le montant de l'amende prévue au premier alinéa de l'article L. 152-4 (c'est-à-dire 45 000 €) multipliée par le nombre d'établissements recevant du public non rendus accessibles, entrant dans le périmètre de l'agenda d'accessibilité programmée. « Agenda d'accessibilité programmée – propositions issues de la concertation », février 2014, p. 27.

53. Selon l'article 131-38 du Code pénal qui quintuple la sanction pour les personnes morales et qui prévoit la publicité de la décision, ainsi qu'une peine complémentaire d'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales.

54. Article L. 152-4 du CCH : « *Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée ».* L'article L.111-7 cité renvoie à l'obligation de mise en accessibilité.

## LA CCI PARIS ILE-DE-FRANCE

Représentant près de 840 000 entreprises, la CCI de Paris Ile-de-France est animée par 98 élus chefs d'entreprise bénévoles. Ses missions: former les hommes et les femmes dans ses écoles (HEC, ESCP Europe, ESSEC, Les Gobelins, Ferrandi...), accompagner le développement des entreprises et des territoires, accroître l'attractivité et le rayonnement international de la Région capitale grâce notamment à ses centres de congrès et d'exposition (Palais des congrès de la Porte Maillot, Parc international d'expositions de Paris Nord Villepinte...) et promouvoir les intérêts des entreprises auprès des pouvoirs publics.

En s'appuyant sur ses élus chefs d'entreprise, réunis en commissions spécialisées, sur ses experts et sur ses centres d'études et de recherche (CROCIS, OCED, CREDA, IRPI), la CCI Paris Ile-de-France produit et publie chaque année plus de 60 rapports, études et avis dans les domaines intéressant directement la vie des entreprises : la compétitivité, les mutations économiques, les politiques publiques et l'attractivité de la Région capitale.

L'ensemble de ces travaux est diffusé aux pouvoirs publics nationaux et européens et aux acteurs économiques.

Retrouvez l'ensemble de ces publications sur :  
[www.cci-paris-idf.fr/etudes](http://www.cci-paris-idf.fr/etudes)

Directeur de la publication  
Étienne Guyot

Contact expert  
Julie Uzan-Naulin  
juzannaulin@cci-paris-idf.fr  
01.55.65.75.25

Maquette  
Stéphanie FOURNIER

#### Crédits photographiques

© Baillou - Fotolia  
© Texelart - Fotolia  
© Andy Dean - Fotolia  
© Sframe - Fotolia  
© Style media - Fotolia  
© CGInspiration - Fotolia  
© Scusi - Fotolia  
© Jane - Fotolia  
© Richard Villalon - Fotolia  
© Atlantis - Fotolia  
© Waldemarus - Fotolia  
© Albachiaraa - Fotolia  
© AKS - Fotolia  
© Rudie - Fotolia  
© Alphaspirt - Fotolia  
© Kebox - Fotolia  
© Gilles Paire - Fotolia  
© Gajus - Fotolia  
© He2 - Fotolia  
© Bacho Foto - Fotolia  
© Fotomek - Fotolia  
© Frédéric Massard - Fotolia  
© Jérôme Rommé - Fotolia



CCI Paris Ile-de-France  
27 avenue de Friedland - 75382 Paris cedex 08  
Rapports consultables ou téléchargeables sur le site :  
[www.cci-paris-idf.fr](http://www.cci-paris-idf.fr)  
Dépôt légal : Mars 2015  
ISSN : 0995-4457 – Gratuit  
ISBN :

