



Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 04 août 2022

Partie législative (Articles L111-1 à L863-5)
Livre Ier : Construction, entretien et rénovation des bâtiments (Articles L111-1 à L192-7)
Titre VI : Accessibilité (Articles L161-1 à L165-7)

Chapitre Ier : Objectifs généraux d'accessibilité des bâtiments (Articles L161-1 à L161-3)

Article L161-1

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux à usage d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments à usage professionnel sont accessibles à tous au sens de l'article L. 111-1, dans les cas et selon les conditions déterminées par les articles L. 162-1 à L. 164-3.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L161-2

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Le ministre de la défense désigne l'autorité administrative compétente pour prendre les décisions relatives à l'accessibilité des bâtiments relevant de son autorité.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L161-3

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles, fixe les modalités d'application des dispositions du présent titre.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Chapitre II : Construction de bâtiments (Article L162-1)

Article L162-1

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Les dispositions relatives à l'accessibilité que doivent respecter les bâtiments nouveaux ou parties de bâtiment nouvelles lors de leur construction sont particulières à chacun des types de bâtiments relevant de l'article L. 161-1.

Ces dispositions précisent notamment :

1° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs, en fonction de leurs caractéristiques, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs ;

2° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement, des travaux modificatifs de l'acquéreur peuvent être réalisés ;

3° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs et imposent l'exécution dans un délai raisonnable de ces travaux qui sont à la charge financière des bailleurs, sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux ;

4° Les prestations en termes d'accessibilité que doivent fournir les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente. Cette qualification est soumise à l'accord de l'autorité administrative, après avis de la commission compétente en matière d'accessibilité.

NOTA :

Chapitre III : Modification de bâtiments existants (Articles L163-1 à L163-2)

Article L163-1

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Les bâtiments à usage d'habitation et les bâtiments à usage professionnel situés dans un cadre bâti existant sont rendus accessibles lorsqu'ils font l'objet de travaux, en tenant compte notamment de la nature des bâtiments et parties de bâtiments concernés, du type de travaux entrepris ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments au-delà duquel ces modalités s'appliquent.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L163-2

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Des dérogations motivées à l'article L. 163-1 peuvent être autorisées en cas :

1° D'impossibilité technique ;

2° De disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts ainsi que leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords, d'autre part ;

3° De contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural.

Les personnes handicapées affectées par une de ces dérogations bénéficient d'un droit à être relogées dans un bâtiment accessible à tous au sens de l'article L. 111-1, dès lors que le propriétaire du bâtiment possède un parc de logements dont le nombre est supérieur à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Chapitre IV : Etablissements recevant du public existants (Articles L164-1 à L164-3)

Article L164-1

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Les installations ouvertes au public existantes et les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant sont rendus accessibles, dans les parties ouvertes au public, selon des conditions particulières à leur type et leur catégorie et un registre public d'accessibilité y est tenu.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L164-2

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Les établissements et installations entrant dans le champ d'application de l'article L. 164-1 répondent à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public existant à la date du 31 décembre 2014 transmet à l'autorité administrative dans le délai prévu à l'article L. 165-2 un document établissant la conformité de cet établissement ou de cette installation aux exigences d'accessibilité prévues au présent article dont le contenu est défini par décret. A défaut il soumet à cette autorité un agenda d'accessibilité programmée dans les conditions définies au chapitre V.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L164-3

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Des dérogations motivées à l'article L. 164-1 peuvent être autorisées en cas :

1° D'impossibilité technique ;

2° De 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, d'autre part ;

3° De contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ;

4° De refus des copropriétaires, par une délibération motivée prise dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, de réaliser les travaux de mise en accessibilité pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un bâtiment d'habitation existant.

Les dérogations sont accordées après avis de la commission compétente en matière d'accessibilité et s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public remplissant une mission de service public. Lorsqu'elles concernent un établissement recevant du public répondant à des conditions de fréquentation définies par décret, cet avis est conforme et la demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite.

Une dérogation est accordée pour les établissements recevant du public situés dans un bâtiment d'habitation existant à la date de publication de 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 lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité par une délibération motivée prise dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, lorsque le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement recevant du public prend à sa charge l'intégralité du coût des travaux de mise en accessibilité, le refus ne peut être opposé par les copropriétaires du bâtiment d'habitation que sur justification d'au moins un des motifs mentionnés aux 1° à 3°.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Chapitre V : Agendas d'accessibilité programmée (Articles L165-1 à L165-7)

Article L165-1

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

I. - Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 164-1 élabore un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

II. - Le contenu et les modalités de présentation d'un agenda d'accessibilité programmée sont précisés par décret pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L165-2

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

I. - Le projet d'agenda d'accessibilité programmée doit être déposé dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014.

L'autorité administrative compétente peut autoriser, par décision motivée, la prorogation de ce délai pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés financières liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux le justifient, de douze mois dans le cas où les difficultés techniques liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux le justifient ou de six mois en cas de rejet d'un premier agenda.

II. - Lorsqu'un agenda d'accessibilité programmée porte sur des établissements recevant du public ou des installations ouvertes au public situés dans plusieurs départements, la décision de validation relative à l'agenda et à la prolongation éventuelle de la durée de cet agenda prévue au III et au IV de l'article L. 165-3 est prise par le représentant de l'Etat dans le département :

1° Dans lequel est domiciliée la personne physique qui a déposé la demande ;

2° Dans lequel est implanté le siège ou le principal établissement, pour une société ayant son siège à l'étranger, de la personne morale privée qui a déposé la demande ;

3° Dans lequel est implanté le siège de l'établissement public ou de la collectivité territoriale qui a déposé la demande ;

4° Dans lequel est situé le siège de l'administration centrale de l'Etat, du service à compétence nationale de l'Etat, du service déconcentré ou délocalisé de l'Etat, de l'échelon territorial du ministère de la défense, de la cour ou de la juridiction ou de l'unité de la gendarmerie nationale qui a déposé la demande.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L165-3

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

I. - La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée ne peut excéder trois ans à compter de son approbation.

II. - La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur deux périodes de trois ans maximum chacune, sauf si l'ampleur des travaux ne le justifie pas, lorsqu'il concerne :

1° Un établissement susceptible d'accueillir un public excédant un seuil fixé par le règlement de sécurité ;

2° Lorsque le même propriétaire ou exploitant met en accessibilité un patrimoine constitué de plusieurs établissements ou installations comportant au moins un établissement mentionné au 1°.

III. - En cas de contraintes techniques ou financières particulières, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée concernant un ou plusieurs établissements recevant du public n'appartenant pas aux catégories mentionnées au II du présent article peut porter sur deux périodes de trois ans maximum chacune. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision motivée de l'autorité administrative compétente.

IV. - A titre exceptionnel, dans le cas d'un patrimoine dont la mise en accessibilité est particulièrement complexe en raison des exigences de continuité de service, du nombre de communes d'implantation, du nombre et de la surface des bâtiments concernés ou du montant des investissements nécessaires rapporté au budget d'investissement mobilisable par le responsable

de la mise en accessibilité, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur trois périodes de trois ans maximum chacune. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision motivée de l'autorité administrative compétente.

V. - Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L165-4

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

En cas de force majeure, la prorogation de la mise en œuvre de l'agenda d'accessibilité programmée peut être demandée. Elle est prononcée par décision expresse de l'autorité administrative qui l'a validé pour une durée maximale de trois ans, renouvelable si les circonstances de force majeure ou leurs conséquences l'imposent.

En cas de difficultés techniques ou financières graves ou imprévues, ou en cas d'obligation de reprise d'une procédure administrative, cette autorité peut prononcer par décision expresse la prorogation de la durée de cet agenda pour une durée maximale de douze mois.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L165-5

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Un décret précise les modalités de suivi de l'exécution des agendas d'accessibilité programmée en tenant compte de leur durée ainsi que les modalités d'attestation de l'achèvement des travaux et les conditions de transmission de cette attestation à l'autorité administrative.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L165-6

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 165-2 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 165-5 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Article L165-7

Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

I. - En l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, en cas de retard important dans l'exécution des engagements pour la ou les périodes échues de l'agenda ou lorsqu'au terme de l'échéancier de programmation des travaux les engagements de travaux figurant dans l'agenda d'accessibilité programmée n'ont pas été tenus, l'autorité administrative qui l'a approuvé peut mettre en œuvre une procédure de constat de carence dans des conditions précisées par décret.

Pour engager cette procédure et décider de l'une des mesures définies aux II et III, cette autorité tient compte de l'importance de l'écart entre les engagements et les réalisations constatées sur l'ensemble des périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, des difficultés techniques ou financières rencontrées par le maître d'ouvrage et des travaux en cours de réalisation.

II. - La carence du maître d'ouvrage est prononcée par un arrêté motivé qui précise, selon les manquements relevés, la mesure retenue par l'autorité administrative :

1° En l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, l'abrogation de la décision approuvant l'agenda d'accessibilité programmée ainsi que le signalement au procureur de la République ;

2° En cas de retard important dans l'exécution des engagements pour la ou les périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, la constitution d'une provision comptable correspondant au montant des travaux non réalisés sur la ou les périodes échues ;

3° Au terme de l'échéancier de programmation des travaux, quand les engagements de travaux figurant dans l'agenda d'accessibilité programmée n'ont pas été tenus :

a) L'élaboration d'un nouvel échéancier de travaux avec un aménagement des délais prévus à l'article L. 165-3 ne pouvant excéder douze mois supplémentaires, si la durée de l'agenda d'accessibilité programmée n'a pas déjà été prorogée en application du deuxième alinéa de l'article L. 165-4, quand des contraintes techniques ou financières ne permettent pas de respecter les engagements initiaux ;

b) Une mise en demeure du maître d'ouvrage de terminer les travaux dans le cadre d'un nouvel échéancier de travaux correspondant à un aménagement des délais prévus à l'article L. 165-3 ne pouvant excéder douze mois ainsi que la constitution d'une provision comptable ;

c) La fixation d'une sanction pécuniaire pour non-respect des engagements de l'agenda d'accessibilité programmée.

La provision comptable ne peut excéder le montant des travaux non réalisés.

III. - Le montant de la sanction pécuniaire mentionnée au II peut être compris entre 5 % et 20 % du montant des travaux restant à réaliser. Elle ne peut toutefois être supérieure à :

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

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

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

d) 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.

Pour la mise en œuvre des dispositions des a et b, l'autorité administrative compétente est habilitée à demander à la personne ayant déposé l'agenda d'accessibilité programmée de lui transmettre les documents établissant respectivement sa capacité d'autofinancement ou son revenu fiscal de référence. En l'absence de réponse, le plafond n'est pas applicable.

En outre la sanction pécuniaire ne peut excéder le montant de l'amende prévue au premier alinéa de l'article L. 183-4 multipliée par le nombre d'établissements recevant du public non rendus accessibles, entrant dans le périmètre de l'agenda d'accessibilité programmée.

Le produit des sanctions pécuniaires prévues au présent article est recouvré comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

IV. - Un décret en Conseil d'Etat pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles détermine les conditions d'application du présent article.

NOTA :

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.