



FICHE DÉMOCRATISATION



6 rue Gager-Gabillot - 75015 PARIS
Tél. : 01 44 42 91 91 Fax : 01 44 42 91 92
www.aveuglesdefrance.org

L'accessibilité des copropriétés

D'après :

- *La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM),*
- *La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 24) fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis,*
- *Informationsrapidesdelacopropriété.fr,*
- *Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R*111-5, R*111-18-1 et R*111-18-8),*
- *L'Arrêté du 24 Décembre 2015 relatif aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction (article 4 et annexe 7).*

Il est important de rappeler que d'après l'article R*111-18-1 : « Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente »

1. La mise en place des travaux

- *Comment ça se passe ?*

Les travaux de mise en accessibilité des parties communes et privatives en copropriété sont tous soumis au vote des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale annuelle d'après l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Le syndic ne peut décider seul de l'amélioration des conditions d'accessibilité sans l'aval préalable des copropriétaires. Pour faciliter l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale, seule la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés suffit alors que la majorité des voix de tous les copropriétaires est normalement requise d'après l'article 25 de la même loi. Si l'assemblée refuse, elle peut néanmoins autoriser le copropriétaire à effectuer les travaux d'accessibilité des parties communes à ses frais.



FICHE DÉMOCRATISATION



6 rue Gager-Gabillot - 75015 PARIS
Tél. : 01 44 42 91 91 Fax : 01 44 42 91 92
www.aveuglesdefrance.org

2. Le financement des travaux

- *Qui paie ?*
 - Pour les bâtiments neufs, l'accessibilité des escaliers au sein d'une copropriété doit être pensée dès la phase de conception de l'immeuble.
 - En ce qui concerne les bâtiments anciens, les travaux d'accessibilité ne sont pas obligatoires. Dans le cas où un copropriétaire en a personnellement besoin, il devra lui-même demander au syndic de copropriété de mettre aux normes l'accessibilité de la copropriété. Les frais de rénovations au sein des parties communes sont partagés entre tous les copropriétaires. Cependant, lors de l'Assemblée Générale, ces derniers peuvent refuser de participer au projet mais autoriser le copropriétaire dans le besoin à réaliser les travaux dans les parties communes à ses frais.
- *Existe-t'il des aides au financement ?*

Oui. Des subventions de l'Etat peuvent être obtenues pour faciliter le financement des travaux d'adaptation de l'immeuble. Pour cela, vous pouvez directement vous renseigner auprès de votre Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH). De plus, les copropriétaires participant au financement des travaux peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt de 25% pour tous travaux réalisés dans les parties communes et privatives.

3. Numéro de rue, ascenseurs et systèmes d'interphones

a) Numéro de rue

Les entrées principales du bâtiment doivent être facilement repérables par des éléments architecturaux ou par un traitement utilisant des matériaux différents ou visuellement contrastés.

S'il est prévu, le numéro ou la dénomination du bâtiment est situé dans le champ visuel et à proximité immédiate de l'accès au terrain et de l'entrée du bâtiment à usage d'habitation. Il respecte les dispositions de l'annexe 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015.



FÉDÉRATION DES
AVEUGLES
DE FRANCE

LA CITOYENNETÉ,
ÇA NOUS REGARDE !

6 rue Gager-Gabillot - 75015 PARIS
Tél. : 01 44 42 91 91 Fax : 01 44 42 91 92
www.aveuglesdefrance.org

FICHE DÉMOCRATISATION



b) Les ascenseurs

- *Que dit la réglementation au sujet des ascenseurs dans les logements d'habitations collectifs neufs et existants ?*

D'après l'article R*111-18-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les travaux réalisés sur les ascenseurs jouent un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées et doivent un minimum maintenir les conditions d'accessibilités existantes. Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme.

Lors de ces modifications, la nouvelle signalisation exige que :

- Dans les halls ne comportant pas de logements, un signal sonore doit prévenir du début d'ouverture des portes.
- Dans le cas où plusieurs ascenseurs sont disposés en batterie, deux flèches lumineuses d'une hauteur d'au moins 40 millimètres doivent être installées pour indiquer le sens du déplacement de chacune des cabines.

Concernant le dispositif, il exige que :

- Un indicateur visuel permette de connaître la position de la cabine. La hauteur des numéros d'étage est comprise entre 30 et 60 millimètres.
- A l'arrêt de la cabine, un message vocal indique sa position.
- Les signaux sonores et messages vocaux doivent avoir un niveau réglable entre 35 et 65 dB.
- Le dispositif de demande de secours, équipé de signalisations visuelles et sonore doit comporter :
 - Un pictogramme illuminé jaune, en complément du signal sonore de transmission de la demande, pour indiquer que la demande de secours a été émise.
 - Un pictogramme illuminé vert, en complément du signal sonore normalement requis (liaison phonique), pour indiquer que la demande de secours a été enregistrée.
 - Une aide à la communication pour les personnes malentendantes, telle qu'une boucle magnétique.
 - Des boutons de commande comportant l'indication du numéro d'étage en relief positif, braille facultatif.



FÉDÉRATION DES
AVEUGLES
DE FRANCE

LA CITOYENNETÉ,
ÇA NOUS REGARDE !

FICHE DÉMOCRATISATION



6 rue Gager-Gabillot - 75015 PARIS
Tél. : 01 44 42 91 91 Fax : 01 44 42 91 92
www.aveuglesdefrance.org

- *Dans quelles circonstances devons-nous disposer d'ascenseurs ?*

Avec la mise en place de *la loi Elan* (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) et selon *l'article R*111-5 du Code de la Construction et de l'Habitation*, à compter du 1^{er} Octobre 2019, les immeubles neufs d'habitation comportant au moins deux étages au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée devront disposer d'un ascenseur. Si un bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès par les piétons. Chaque niveau doit pouvoir être desservi par l'ascenseur, qu'il soit en étage ou en sous-sol, qu'il comporte des locaux collectifs ou privés.

c) Les systèmes d'interphonie

- *Que dit la réglementation concernant les systèmes de communication entre l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment ?*

Tout dispositif visant à permettre ou restreindre l'accès au bâtiment ou à se signaler à un occupant, notamment le portier d'immeuble et le bouton de déverrouillage de la porte, doit être facilement repérable par un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement et une signalétique répondant aux exigences définies à l'annexe 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015, et ne doit pas être situé dans une zone sombre.

Les dispositifs de commande des systèmes de contrôle d'accès ou de communication entre visiteurs et occupants et les systèmes d'ouverture des portes doivent être situés :

- à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m ;
- au droit d'un espace d'usage dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 du même arrêté.

Tout signal lié au fonctionnement des dispositifs d'accès doit être sonore et visuel.

Les appareils d'interphonie sont complétés par un système d'acheminement de l'image jusqu'au logement de nature à permettre à un occupant de visualiser ses visiteurs. Les combinés sont équipés d'une boucle magnétique respectant les dispositions décrites en annexe 7 permettant l'amplification par une prothèse auditive. Les spécifications de la norme NF EN 60118-4:2007 sont réputées satisfaire à ces exigences.



FICHE DÉMOCRATISATION



6 rue Gager-Gabillot - 75015 PARIS
Tél. : 01 44 42 91 91 Fax : 01 44 42 91 92
www.aveuglesdefrance.org

Les appareils à menu déroulant doivent permettre l'appel direct par un code.

Afin d'être lisible par une personne malvoyante, toute information doit répondre aux exigences définies à l'annexe 3 du même arrêté.

Thierry JAMMES
Expert accessibilité
MAIL : access@cfpsaa.fr