



Accessibilité des locaux professionnels aux personnes handicapées

Guide pratique de l'accessibilité

Accessibilité des locaux professionnels aux personnes handicapées

Guide pratique de l'accessibilité

Sommaire

Accessibilité : synopsis

Accessibilité : pourquoi ?

Accessibilité : quoi de neuf ?

Accessibilité : pour qui ?

Accessibilité : quoi faire ?

Accessibilité : qui paye ?

Contacts



Accessibilité: synopsis

Ce que vous devez retenir et faire :

1/ La mise aux normes est obligatoire. Ne pas le faire est sanctionnable.

2/Faites établir un diagnostic d'accessibilité

3/ Si vous n'êtes pas aux normes **avant le 31 décembre 2014** déposez :

- **Un dossier complet d'AD'AP**, comprenant votre programme de travaux, un calendrier de réalisation et un plan de financement.
- Si votre dossier n'est pas bouclé, **un simple engagement d'entrer dans la démarche d'AD'AP**, vous aurez ensuite jusqu'à l'été 2015 pour constituer votre dossier d'AD'AP

L'AD'AP permet d'échelonner sur 3 ans maximum la réalisation des travaux. En cas de retard dans la réalisation de votre AD'AP, n'hésitez pas à demander un nouveau calendrier.

4/ En cas d'impossibilité à réaliser la mise aux normes des dérogations sont prévues.

Accessibilité : pourquoi ?

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, prévoit la mise en accessibilité pour les personnes handicapées, au **1er janvier 2015**, des transports collectifs et des établissements recevant du public, publics ou privés. Cette obligation est déjà applicable depuis 2007 pour les logements collectifs neufs et lors de la réalisation de travaux de rénovation pour la voirie et les espaces publics.

Face aux retards accumulés dans la mise en œuvre de l'accessibilité, le gouvernement a compris que la date du 1^{er} janvier 2015 était un objectif irréaliste, pour de nombreux acteurs publics et privés. Sans repousser cette échéance, il a décidé des mesures pragmatiques pour faciliter cette adaptation.

- ❶ **La mise en accessibilité est obligatoire. La Loi l'impose.**

Accessibilité : pour qui ?

Tous les établissements recevant du public sont concernés et doivent se mettre aux normes pour l'accueil des personnes handicapées, quel que soit le type de handicap qui les concerne (visuel, moteur, auditif..). Les professionnels libéraux sont concernés dans la catégorie des établissements de 5^{ème} catégorie, c'est-à-dire les petits établissements, visés par l'article R123-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

- ❶ **La mise en accessibilité des locaux est obligatoire pour tous les établissements, dès lors qu'ils reçoivent du public. Même si elle est peu nombreuse, votre clientèle peut être concernée par le handicap.**

Accessibilité : quoi de neuf ?

Face au retard accumulé et au constat que l'échéance du 1^{er} janvier 2015 pour la mise aux normes de tous les établissements recevant du public, dont les locaux des professionnels libéraux, devenait un objectif irréaliste, il a été décidé la mise en place des **Agendas d'Accessibilité Programmée (AD'AP)**, et l'adaptation des normes. Une ordonnance en précisera le contenu. Elle est attendue pour la fin de l'été.

Pour les locaux professionnels qui ne sont pas aux normes, il est obligatoire de déposer un AD'AP ou de déclarer votre intention de le faire avant le 31 décembre 2014 à la préfecture. Cet AD'AP contient un diagnostic de votre cabinet au regard des normes d'accessibilité et une programmation des travaux sur une durée de 3 ans maximum. Un ensemble de dérogations est toutefois prévu, pour les situations techniques complexes, et celles où le coût des travaux serait disproportionné au regard du chiffre d'affaires et mettrait la structure en péril financier.

- ❶ **L'Agenda d'Accessibilité Programmée (AD'AP), permet de programmer la réalisation des travaux dans une délai de trois ans au-delà du 31 décembre 2014.**

Accessibilité : quoi faire ?

..Si vous êtes déjà aux normes

Si votre local est conforme aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées en vigueur au 31 décembre 2014, vous devez transmettre, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, **l'attestation de conformité à la Préfecture** du département dans lequel votre local professionnel est situé (*Si vous être responsable de plusieurs ERP dans votre société, ce sera au siège social de celle-ci*). Cette attestation est transmise au plus tard dans les deux mois qui suivent le 31 décembre 2014, soit **avant le 1^{er} mars 2015**. Dans ce cas, pour vous les procédures et démarches s'arrêtent ici.

L'attestation comporte :

- Le nom et l'adresse du propriétaire ou de l'exploitant, ainsi que son numéro SIREN/SIRET ou, à défaut, sa date de naissance ;
- L'établissement recevant du public ou l'installation ouverte au public et son adresse ainsi que les éléments de détermination de l'effectif du public au sens des articles R. 123-18 et R. 123-19, la catégorie et le type de l'établissement pour lequel l'attestation est transmise ;
- une déclaration sur l'honneur indiquant la conformité de l'établissement ou de l'installation aux règles d'accessibilité en vigueur au 31 décembre 2014.

...Si vous n'êtes pas aux normes

Dans l'ordre :

1. **Faites établir un diagnostic d'accessibilité** de vos locaux par un architecte (voir adresses à la fin de ce document).
2. Si vous le pouvez et si vous en avez le temps : faites faire vos travaux avant le 31 décembre 2014.
3. **Si vous ne pouvez pas faire vos travaux de mise aux normes** dès maintenant : **vous devez alors, obligatoirement déposer votre dossier d'Agenda d'Accessibilité Programmée (AD'AP) ou, si votre dossier n'est pas bouclé, un simple engagement d'entrer dans la démarche d'AD'AP avant le 31 décembre 2014**, auprès de la Préfecture ou de la Mairie (*Si vous être responsable de plusieurs ERP dans votre société, ce sera au siège social de celle-ci*). En cas d'engagement d'entrer dans la démarche d'AD'AP, vous disposez d'un délai d'un an à compter de la date de publication des ordonnances attendues à la fin de l'été 2014, soit jusqu'à la fin de l'été 2015, pour déposer votre dossier complet d'AD'AP.

Votre dossier d'AD'AP comporte le programme de vos travaux, avec planning d'exécution détaillé sur une durée maximum de 3 ans. Sachez que son exécution et que le respect de vos engagements seront régulièrement

contrôlés. Une attestation de fin de travaux sera à envoyer à la fin de chaque année et à la fin de la période totale des travaux à la Mairie, donc au 31 août 2018 maximum.

En cas de non-respect vous vous exposez à des sanctions financières. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés, notamment techniques ou financières, dans le déroulement de vos travaux, vous pouvez demander un nouvel échelonnement de votre AD'AP. L'Ad'AP pourra alors être prolongé pour une seconde période de 3 ans au maximum.

A noter que pendant la durée de votre AD'AP le risque pénal lié à la non-conformité des locaux aux normes d'accessibilité au 31 décembre 2014, est suspendu.

Le contenu de votre dossier d'AD'AP :

Le dossier de demande de validation d'un agenda d'accessibilité programmée est adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la Préfecture du département où se trouve le local. Il comprend les pièces suivantes :

- Le nom et l'adresse du demandeur, ainsi que son numéro SIREN/SIRET ou, à défaut, sa date de naissance
- La catégorie et le type de l'établissement pour lequel la demande est présentée. *NB : Dans votre cas, il s'agit d'un ERP de catégorie 5.*
- L'analyse de la situation de l'établissement ou de l'installation au regard des obligations d'accessibilité
- La nature des travaux à mener pour mettre en conformité l'établissement
- L'estimation financière de la mise en accessibilité ainsi que la répartition des coûts sur chacune des années de l'agenda.
- La demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public.

Votre dossier est instruit dans un délai de 5 mois à compter de la date de dépôt du dossier. Si le dossier de demande de validation d'un agenda d'accessibilité programmée est incomplet, l'autorité à qui il est adressé, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande, adresse au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou un courrier électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. Le délai d'instruction ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces pièces.

Lorsque la validation d'un agenda d'accessibilité programmée est refusée, l'autorité qui prend cette décision peut également préciser le délai laissé pour présenter à la validation un agenda revu. Ce délai est par défaut de 2 mois et ne peut excéder 6 mois.

4. **Si vous ne pouvez pas du tout faire de mise aux normes, des dérogations exceptionnelles sont possibles** dans les cas :

- a. **d'impossibilité technique** de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ;
- b. **où l'Assemblée générale des copropriétaires** d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation **refuse les travaux** de mise en accessibilité ;
- c. **de disproportion manifeste entre les améliorations apportées, leurs conséquences ou leurs coûts**. Cette disproportion manifeste s'apprécie notamment lorsqu'il y a impossibilité de financer des travaux d'accessibilité ou lorsque la mise en accessibilité a un impact critique sur la viabilité économique future de l'entreprise.

Ces dérogations sont accordées par le représentant de l'État dans le département après avis conforme de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité.

Accessibilité : Qui paye ?

- **Vous si vous êtes propriétaire,**
- **Vous si vous êtes locataire avec un bail professionnel** dans lequel les travaux sont à la charge du preneur,
- **Vous si vous avez un bail commercial** où cela est indiqué.

En revanche, si vous êtes locataire et que votre bail prévoit que c'est le propriétaire, ou la copropriété, qui doit effectuer les travaux, en cas de refus celui-ci doit être motivé. Le dossier à déposer en Préfecture doit comporter la motivation ainsi qu'une lettre ou un PV, remis à vous par le bailleur avec la décision dûment indiquée.

Cela peut faire l'objet d'une dérogation, mais de toutes les façons, il est préférable de déposer votre plan de travaux au cas où vous auriez un refus de la Préfecture.

Contacts

Pour faire votre diagnostic d'accessibilité : l'ADIA

Dès à présent, faites votre diagnostic et évaluez le montant des travaux pour préparer votre dossier AD'AP. Pour vous aider l'UNAPL a mis en place un partenariat avec l'ADIA. L'association d'Experts Immobiliers architectes (ADIA) assiste les entreprises libérales dans la réalisation de leur diagnostic d'accessibilité et, le cas échéant, la conception et les travaux de mise en conformité à exécuter.

ADIA EXPERTS - Siège social : 12 Rue Vivienne - 75002 PARIS

Tél. : 02 47 42 19 92 - Email : info@adia-experts.org

A défaut, vous pouvez vous adresser à tout autre expert de votre choix.

Pour aller plus loin et rencontrer des experts : les formations de l'UNAPL

L'UNAPL a engagé depuis 2013 un « tour de France » à la rencontre des professionnels libéraux sur le thème de la modernisation et de la mise aux normes des locaux professionnels avec des experts spécialisés pour apporter une formation et des conseils utiles.

Inscrivez-vous et participez à une de ces rencontres organisées en région.

i C'est gratuit !

Les prochaines dates :

- Picardie : Laon, le jeudi 25 septembre 2014
- Alsace : Strasbourg, le mercredi 1 octobre 2014
- Rhône-Alpes : Grenoble, le jeudi 02 octobre 14
- Auvergne : Clermont-Ferrand, le jeudi 30 octobre 2014



46 Boulevard de La Tour-Maubourg

75007 PARIS

Tél. 01 44 11 31 50

www.unapl.fr