# Les lois sur l’accessibilité des logements et les droits des personnes en situation de handicap

## Introduction

L’accessibilité des logements et des espaces publics constitue aujourd’hui un enjeu majeur de société. Elle ne concerne pas uniquement les personnes en situation de handicap, mais également les personnes âgées, les familles avec poussettes, les personnes temporairement blessées ou encore toute personne ayant besoin d’un environnement pratique et sécurisé.

En France, plusieurs lois ont été mises en place afin de garantir l’égalité d’accès au logement, aux bâtiments et aux services numériques. Pourtant, malgré un cadre juridique de plus en plus précis, de nombreuses difficultés persistent encore dans la réalité quotidienne.

Ce document a pour objectif d’expliquer les principales lois relatives à l’accessibilité, les obligations des bailleurs et des professionnels du logement, mais également les droits des personnes en situation de handicap.

---

# 1. Les articles L.111-7 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation

Les articles L.111-7 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) constituent l’un des fondements juridiques de l’accessibilité en France.

## Ce que prévoit la loi

Ces articles imposent que :

- toute construction neuve soit accessible aux personnes en situation de handicap ;
- les bâtiments rénovés prennent également en compte les normes d’accessibilité ;
- les personnes à mobilité réduite, les personnes déficientes sensorielles ou cognitives puissent accéder et utiliser les espaces de manière autonome.

L’accessibilité concerne notamment :

- les circulations,
- les entrées,
- les ascenseurs,
- les sanitaires,
- les espaces de stationnement,
- les équipements communs.

### Les établissements recevant du public (ERP)

Les ERP (mairies, commerces, écoles, administrations, restaurants, etc.) ont l'obligation :

- soit d'être conformes aux normes d'accessibilité ;
- soit de mettre en place un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP).

L'Ad'AP permet de planifier les travaux nécessaires afin de rendre progressivement les établissements accessibles.

---

## 2. La loi ELAN du 23 novembre 2018

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a modifié plusieurs règles concernant l'accessibilité des logements.

### La notion de logement évolutif

La principale nouveauté introduite par cette loi est la création du concept de « logement évolutif ».

Cela signifie que :

- seulement une partie des logements neufs doit être immédiatement accessible ;
- les autres logements doivent pouvoir être adaptés facilement dans le temps, sans travaux lourds.

Par exemple :

- possibilité d'installer une douche à l'italienne ;
- élargissement simple des portes ;
- adaptation future des sanitaires ;
- circulation pouvant être modifiée facilement.

### Les critiques de la loi ELAN

Certaines associations de défense des personnes handicapées ont critiqué cette réforme.

Elles considèrent que :

- le nombre de logements directement accessibles a diminué ;
- certains logements « évolutifs » restent compliqués à adapter ;
- les coûts d'adaptation peuvent être reportés sur les occupants.

---

---

## 4. L'accessibilité : un droit fondamental

Aujourd'hui, l'accessibilité est considérée comme un droit fondamental.

Elle permet :

- l’inclusion sociale ;
- l’autonomie ;
- la participation à la vie quotidienne ;
- l’égalité entre les citoyens.

L’accessibilité ne consiste pas uniquement à respecter des normes techniques.

Elle vise surtout à permettre à chacun :

- de vivre librement ;
- d’accéder à son logement ;
- de circuler sans obstacle ;
- d’utiliser les services publics ;
- de participer pleinement à la société.

---

# 5. Réalité et décalage entre théorie et pratique

Malgré les lois existantes, un important décalage subsiste entre les textes officiels et la réalité du terrain.

## Le problème des annonces « accessibles PMR »

De nombreuses annonces immobilières affichent la mention :

- « accessible PMR » ;
- « logement adapté ».

Pourtant, dans la pratique, les logements présentent souvent :

- des portes trop étroites ;
- des marches cachées ;
- des salles de bain inadaptées ;
- des couloirs trop petits ;
- des accès extérieurs compliqués.

Quelques centimètres peuvent suffire à rendre un logement inutilisable pour une personne en fauteuil roulant.

---

# 6. Comprendre le vrai sens du mot “accessible”

L’accessibilité ne consiste pas uniquement à respecter une liste de normes.

Un logement réellement accessible doit permettre :

- d’entrer facilement ;

- de circuler librement ;
- de cuisiner ;
- de se laver ;
- de recevoir des proches ;
- de vivre de manière autonome et digne.

L’accessibilité est donc une expérience humaine avant d’être une simple obligation technique.

---

---

---

# 9. Les droits des personnes en situation de handicap face aux bailleurs

L’accès à un logement adapté est un droit fondamental.

Les bailleurs ont des obligations précises afin de garantir l’égalité d’accès au logement.

---

# 10. La loi du 11 février 2005

La loi du 11 février 2005 pour « l’égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » constitue une réforme majeure.

## Ce que prévoit cette loi

Elle instaure le principe d’accessibilité universelle.

Cela signifie que toute personne doit pouvoir :

- accéder aux bâtiments ;
- circuler ;
- utiliser les équipements ;
- accéder aux transports et services publics.

## En matière de logement

La loi impose :

- des normes architecturales précises ;
- l’accessibilité des logements collectifs neufs ;
- la possibilité d’adapter un logement à ses besoins.

Le locataire handicapé peut réaliser certains aménagements nécessaires à son autonomie.

Le bailleur ne peut pas refuser abusivement ces travaux.

---

# 11. Les articles importants du Code de la Construction et de l’Habitation

## Article L.111-7

Tout bâtiment collectif doit être accessible aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

## Articles R.162-1 à R.162-2

Ils précisent les caractéristiques techniques :

- espaces de manœuvre ;
- accès aux sanitaires ;
- seuils ;
- stationnements ;
- largeurs minimales.

## Article L.111-7-3

Il permet au locataire de réaliser des aménagements pour adapter le logement à ses besoins.

---

# 12. Le droit à la non-discrimination

Le Code pénal interdit toute discrimination liée au handicap.

Un bailleur ne peut pas :

- refuser un dossier ;
- augmenter un loyer ;
- rompre un bail ;
- discriminer une personne percevant l’AAH ou la PCH.

En cas de discrimination, le Défenseur des droits peut être saisi gratuitement.

---

# 13. Les aménagements raisonnables

Une personne handicapée peut demander :

- l’installation d’une barre d’appui ;
- une douche à l’italienne ;
- l’abaissement d’un plan de travail ;
- une rampe d’accès ;
- un visiophone.

Le bailleur ne peut pas refuser ces travaux sans raison valable.

En cas de refus abusif :

- le tribunal judiciaire peut être saisi ;
- la MDPH peut accompagner la personne.

---

# 14. Les sanctions en cas de non-respect

## Sanctions liées à l'accessibilité

Le non-respect des obligations peut entraîner :

- jusqu'à 45 000 € d'amende ;
- jusqu'à 75 000 € et 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive.

Les promoteurs ou bailleurs sociaux peuvent également recevoir des sanctions administratives.

## Discrimination

Un refus discriminatoire lié au handicap peut entraîner :

- 3 ans d'emprisonnement ;
- 45 000 € d'amende.

Le locataire peut aussi demander des dommages et intérêts.

---

# 15. Conseils pratiques pour les locataires

## Toujours écrire les demandes

Les demandes d'aménagement doivent être réalisées par écrit :

- lettre recommandée ;
- courriels ;
- devis.

## Conserver les preuves

Il est conseillé de garder :

- les photos ;
- les échanges ;
- les rapports techniques.

### S’appuyer sur les associations

Des associations comme :

- APF France Handicap ;
- UNAPEI ;
- FISAF ; peuvent accompagner les personnes dans leurs démarches.

---

# 16. Une accessibilité bénéfique pour tous

Un logement accessible profite à l’ensemble de la population :

- personnes âgées ;
- familles avec poussettes ;
- personnes blessées ;
- enfants ;
- personnes temporairement limitées.

Un logement sans obstacle améliore le confort et la sécurité de tous.

L’accessibilité ne doit pas être vue comme une contrainte, mais comme une amélioration générale de la qualité de vie.

---

# Conclusion

L’accessibilité des logements et des services constitue aujourd’hui un enjeu essentiel de justice sociale et de dignité humaine.

Même si les lois françaises ont considérablement évolué depuis plusieurs années, un écart important subsiste encore entre les textes et la réalité quotidienne des personnes concernées.

Garantir un logement réellement accessible ne consiste pas uniquement à respecter des normes techniques. Cela implique également :

- d’écouter les personnes concernées ;
- de comprendre leurs besoins ;
- de penser les logements de manière plus humaine ;
- de concevoir des espaces réellement adaptés à la vie quotidienne.

Chaque détail compte :

- une marche ;
- une porte trop étroite ;
- un trottoir inaccessible ;
- une salle de bain mal pensée.

L’accessibilité est avant tout un moyen de permettre à chacun de vivre librement, en sécurité et avec dignité dans son propre logement.