

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

- du projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

La Défense, le 3 mars 2020

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 19 février du projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 3 mars 2020 ;

En préambule de l'examen du texte, il est rappelé que depuis la loi Elan, 20% des logements (en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur) doivent désormais être accessibles. Les 80% restants doivent être « évolutifs ». L'arrêté du 11 octobre 2019 modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé a détaillé la notion de « travaux simples » permettant de rendre accessible un logement évolutif, sans évoquer la conception des douches.

Jusqu'alors, l'arrêté de 2015 prévoyait que le ressaut de ce bac de douche devait être limité « afin de permettre son accès en toute sécurité », laissant ainsi le soin aux constructeurs de s'assurer que ce ressaut soit le plus petit possible.

Ce nouveau projet de texte intervient dans la continuité des discussions relatives au logement évolutif et répond à la nécessité d'adapter les logements aux besoins de ses occupants, notamment en permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap. Ainsi il finalise la définition de travaux simples en imposant une zone de douche sans ressaut dans les logements neufs, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour les dépôts de permis de construire concernant les maisons individuelles (sauf celles construites pour le propre usage de leur propriétaire) et les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs ; et aux autres logements, desservis par ascenseur, au 1<sup>er</sup> juillet 2021. L'installation d'une baignoire est possible en alternative ; mais il faudra alors que la zone puisse être aménagée ultérieurement en douche « sans interventions sur le gros œuvre ».

Après examen de ce projet de texte, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, **émet les observations suivantes sur ces textes :**

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Le CSCEE soutient le dispositif du logement évolutif, prévu dans la loi ELAN et qui permet d'adapter le logement aux besoins réels de ses occupants tout en facilitant la construction.

Toutefois, la réglementation applicable aux logements accessibles laissait jusqu'alors la liberté aux constructeurs de réaliser un ressaut de douche le plus petit possible et un guide du CSTB de 2012 donnait des solutions pour réaliser des douches avec un ressaut de 4cm maximum. Or, le projet d'arrêté fait évoluer cette pratique et la mise en œuvre de douches sans ressaut va impliquer des

modifications importantes dans les solutions techniques à mettre en œuvre : solutions qui actuellement présentent une sinistralité sérielle importante.

Par ailleurs cette obligation de moyen très précise va à l'encontre du principe d'obligation de résultat qui aurait permis de générer de multiples solutions innovantes à ce sujet d'accessibilité.

D'un point de vue technique, cette obligation nécessite la mise en cohérence avec les différents textes afférents aux salles d'eau, notamment les DTU et normes (dont la NFC 15-100), voire l'émergence d'un DTU spécifique à ce type installation. Le délai moyen d'élaboration d'un DTU est de 3 ans minimum, auquel il faut rajouter le délai nécessaire à sa diffusion et appropriation par les acteurs.

Le Conseil salue le principe d'un dispositif qui s'applique en deux temps : un premier pour les cas de réalisation technique moins complexe et qui permettra d'anticiper la généralisation de cette obligation à tous les logements desservis par ascenseur dans un second temps. Mais les délais présentés par ce projet de texte ne laissent pas le temps à la profession de pouvoir s'organiser pour répondre aux exigences de cette obligation : nouvelles références techniques et formation des acteurs.

Par ailleurs, à l'instar des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, la filière note avec intérêt une disposition de ce projet de texte laissant la possibilité de superposer l'espace de demi-tour avec l'espace de douche sans ressaut, qui constitue une nouvelle simplification conceptuelle pour les constructeurs.

**- au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) :**

Pour la filière, la généralisation de la douche sans ressaut, dans des délais trop contraints, sera facteur d'un surcoût constructif et de sinistralité à venir.

Appliquée dans des délais contraint, au-delà du surcoût de construction, lié notamment à la nécessité d'une adaptation spécifique du plancher et de la chape, cette mesure pèsera également sur les coûts liés à la sinistralité par les coûts ultérieurs de reprise pendant la durée de vie du bâtiment (risque notamment de fuites et de dégâts des eaux, de dégradation de la qualité acoustique, ...).

**- au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Les impacts économiques pour la filière sont importants et nécessitent de prévoir des délais de mise en œuvre raisonnables pour les raisons suivantes :

- Cette mesure pose aujourd'hui des difficultés dans la gestion des interfaces entre les différents corps de métiers (carrelage, plomberie, équipement, pose) et va nécessiter une spécialisation de la filière pour la mise en œuvre, voir l'émergence d'un métier spécifique pour l'installation de douches sans ressaut.

- Ce ressaut obligera également les industriels à adapter leur offre de receveurs extraplats à la demande significative à venir.

- La mise en œuvre au 1<sup>er</sup> juillet des cas les plus simples, maisons individuelles et les rez-de-chaussée, prend également en compte les rez-de-chaussée sur sous-sol et/ou parking ou vide sanitaire. Or, les rez-de-chaussée d'une maison individuelle ou d'un immeuble ne se limitent pas à de simples dallages sans conséquences sur la structure. Il existe aussi le cas des rez-de-chaussée sur sous-sol et/ ou parking (garages) ou vide-sanitaire avec des spécificités techniques identiques aux étages intermédiaires (structure, étanchéité).

Afin de limiter les impacts économiques sur la filière, le Conseil préconise que soient limités au 1<sup>er</sup> juillet 2020 uniquement les rez-de-chaussée sur dallage, et que soient généralisées les douches sans ressaut à partir de 2025.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiments de qualité et abordable :**

Le CSCEE note que cette mesure impose une seule réponse à des questions multiples d'accessibilité. Cette approche nécessitera tout autant des équipements ultérieurs spécifiques de transfert ou d'appui.

L'obligation de réaliser des douches sans ressaut constitue aujourd'hui un risque de sinistralité dans les logements concernés liés notamment à des problèmes d'étanchéité, de dégradation de la qualité acoustique et de la qualité phonique. Cette mesure appliquée avec les délais proposés aura des conséquences en termes de qualité d'usage et de coût de reprise des désordres.

**Après délibération et vote de ses membres,**

**Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique émet un avis défavorable, aux motifs suivants :**

- les délais imposés par le projet de texte ne laissent pas le temps à la filière :
  - de définir les conditions techniques de réalisation pour limiter les risques de sinistre ;
  - de mettre à jour les DTU et les normes ;
  - et de se former aux solutions techniques de mise en œuvre de douches sans ressaut ou de dispositions pour en faciliter l'installation ultérieure.
- l'obligation à tous les rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> juillet 2020, alors que de nombreux rez-de-chaussée (sur sous-sol, vide sanitaire, parking) présentent des spécificités techniques identiques aux étages ;
- L'exigence étendue à tous les logements desservis par ascenseur un an après l'obligation pour les rez-de-chaussée. Or la différence entre les logements en rez-de-chaussée et les logements en étage est majeure, et insuffisamment prise en compte dans le texte : 1 an de décalage n'est pas supportable pour sa mise en œuvre, les acteurs avaient proposé un report au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- l'imposition de ces mêmes exigences pour les logements accessibles et évolutifs alors que cette obligation aurait pu se limiter aux logements accessibles, puisque l'aménagement de ces douches pour les logements évolutifs doit être possible sans intervention sur le gros œuvre ;
- l'imposition d'une obligation de moyen très précise qui va à l'encontre du principe d'obligation de résultat.

**Vote pour l'avis défavorable :** Vice-Présidente, UNTEC, USH, FPI, CAPEB, FFB, COPREC, LCA-FFB, SCOP-BTP, UNSFA, FFA, M. Bertrand Delcambre, Mme Nadia Bouyer

**Vote contre l'avis défavorable :** CNOA, Syntec-Ingénierie, UFC, CLCV

**Abstention :** AIMCC, CLER, FIEEC M. Philippe Pelletier

Alexandra FRANCOIS-CUXAC  
  
Vice-Présidente  
du Conseil Supérieur de la Construction  
et de l'Efficacité Energétique

