

L'accessibilité des ERP aux personnes handicapées

Notice explicative

La loi du 11 février 2005 prévoit la mise en accessibilité aux personnes handicapées de tous les établissements recevant du public (ERP) pour le 1er janvier 2015.

A compter de cette date, les ERP non conformes aux règles d'accessibilité étaient tenus de s'inscrire à un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad' AP) et à déposer avant le 27 septembre 2015.

Des dérogations sont possibles, afin de tenir compte notamment de contraintes techniques ou économiques.

Tout non-dépôt ou dépôt après cette date est sanctionnable d'une amende administrative.

Toutefois, des Ad' AP ou des demandes de dérogations pouvaient toujours être déposés afin d'éviter les sanctions.

Désormais depuis le 1er avril 2019, le dépôt d'un Ad'AP n'est plus possible.

Tout dépôt d'un Ad'AP après cette date sera déclaré irrecevable.

En effet, la délégation ministérielle relative à l'accessibilité a mis fin à la période transitoire au 31 mars 2019.

Les ERP doivent néanmoins continuer à effectuer les formalités administratives.

I. Les Etablissements Recevant du Public (ERP)

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation.

Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel ou aux relations d'affaires, n'est pas un ERP.

Ainsi, constituent des établissements recevant du public (ERP) : un magasin de vente dans une station-service ; une résidence de tourisme, assimilée à un hôtel.

Ne constituent pas un ERP : l'espace non clos par une enceinte d'une station-service, assujetti à la réglementation des installations classées pour l'environnement (ICPE) ; un garage, assujetti au code du travail et à la réglementation des installations classées pour l'environnement (ICPE) ; une résidence étudiante, assujettie à la réglementation des bâtiments d'habitation.

(Source : Réponse écrite du Ministère de l'intérieur JO Sénat du 02/10/2014)

Il existe 5 catégories d'ERP selon la capacité d'accueil du bâtiment, comprenant le public et le personnel de l'établissement (sauf 5ème catégorie) :

1^{er} groupe : Public + Personnel	
1 ^{ère} catégorie	1501 et plus
2 ^{ème} catégorie	701 à 1500
3 ^{ème} catégorie	301 à 700 personnes
4 ^{ème} catégorie	Jusqu'à 300 personnes
2^{ème} groupe : Public uniquement	
5 ^{ème} catégorie	En fonction des seuils d'assujettissement

Les seuils d'assujettissement dépendent du type d'établissement concerné ([Annexe 1](#)).

Tous les ERP sont soumis aux exigences de la loi sur l'accessibilité.

L'accès aux différents bâtiments s'entend quelle que soit la nature du handicap (moteur, visuel, auditif, mental). Au-delà, est visée la mobilité réduite englobant « toutes les personnes ayant des difficultés pour utiliser les transports publics », tel que le voyageur avec une valise ou la maman et sa poussette.

Il appartient au propriétaire ou au gestionnaire de l'ERP de déposer le dossier.

Dès lors, la question de la prise en charge des travaux par le bailleur doit se poser.

II. La répartition des travaux entre locataire et bailleur

Le propriétaire de l'établissement est responsable de la transmission de l'attestation d'accessibilité ou du dépôt d'une autorisation de travaux ou de permis de construire.

Toutefois, ces démarches incombent à l'exploitant de l'ERP lorsque le contrat de bail lui transfère les obligations de mise en accessibilité faites au propriétaire.

Pour les baux commerciaux signés ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, les dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du code civil, notamment les gros murs et les voutes, ne peuvent pas être mises à la charge du locataire.

Quant aux travaux qui ne relèvent pas de l'article 606, aucune disposition ne régleme leur répartition entre le bailleur et le preneur.

Il convient de se référer aux clauses du bail.

- [Le bail comporte une clause mettant expressément à la charge du preneur les travaux d'accessibilité](#)

Le locataire devra effectuer, à ses frais, les travaux d'accessibilité. Il faudra cependant vérifier que la clause est particulièrement claire et précise sur la nature des travaux à effectuer. A défaut, le locataire pourra contester cette clause et demander la réalisation des travaux d'accessibilité aux frais du bailleur.

- Le bail contient une clause stipulant que les travaux imposés par l'autorité administrative seront à la charge du preneur

Les travaux d'accessibilité étant bien des travaux prescrits par l'administration, c'est au locataire d'effectuer les travaux, à condition que la clause précise clairement la nature des travaux à effectuer.

A défaut de précisions, une répartition des charges sera envisageable :

- Le bailleur devra effectuer les gros travaux relevant de l'article 606 du code civil.
- Le locataire effectuera les travaux d'entretien.

- Aucune précision n'est indiquée dans le bail concernant les travaux prescrits par l'administration

Le principe est que le bailleur doit remettre au preneur un local conforme à l'activité spécifiée dans le contrat¹.

En l'absence de clause contraire, le locataire pourra donc contraindre son bailleur à effectuer, à ses frais, les travaux imposés par cette réglementation. Cette démarche devra être effectuée par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas d'inexécution, conformément à l'article 1144 du code civil, le locataire peut être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du bailleur, lequel peut être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution.

III. Les démarches à effectuer

→ Le diagnostic accessibilité

C'est par le biais d'un diagnostic d'accessibilité que l'établissement pourra déterminer s'il répond aux normes d'accessibilité prévues par la loi.

Ce diagnostic est obligatoire pour les ERP de la 1ère à la 4ème catégorie et facultatif pour ceux de la 5ème catégorie (bien que vivement conseillé).

Le diagnostic peut être demandé en Mairie ou à la Préfecture. Un outil d'autodiagnostic est mis à disposition des ERP sur le site gouvernemental : https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/laccessibilite-etablissements-recevant-du-public-erp#scroll-nav_3

Il est construit autour de 4 types d'ERP de 5ème catégorie :

- Les commerces de proximité

¹ Article 1719 du code civil

- Les mairies
- Les cabinets médicaux
- Les hôtels

▪ Votre établissement est aux normes :

➤ L'attestation sur l'honneur

Une attestation, précisant que l'ERP est accessible, doit être adressée au Préfet de département et à la commission pour l'accessibilité de la commune où est implanté l'établissement (commission installée par le Maire dans toute commune de plus de 5 000 habitants, document à adresser à la mairie).

Une attestation sur l'honneur suffit pour un ERP de 5ème catégorie ([Annexe 2](#))

Cette démarche peut également être faite en ligne en cliquant sur le lien suivant pour les ERP de 5ème catégorie :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/attestation-accessibilite-erp-cat-5>

▪ Votre établissement n'est pas aux normes :

➤ Le dépôt d'une autorisation de travaux (AT) ou d'un permis de construire (PC)

Dorénavant, les gestionnaires d'ERP devront, pour répondre à leurs obligations de mise en accessibilité, déposer des demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale, sous peine de sanctions administratives et pénales.

Cette règle générale ne connaît de dérogations - c'est-à-dire la possibilité de déposer, après le 31 mars 2019, un Ad'Ap - que dans trois cas :

- celui de Mayotte, compte tenu de la mise en œuvre différée des dispositions de l'ordonnance de 2014 précitée dans ce DOM
- celui des gestionnaires d'ERP ayant un Ad'Ap approuvé en cours dont la situation évolue, à la suite d'une extension de leur patrimoine ou d'une dégradation de leur situation financière
- celui des dossiers déposés avant le 31 mars 2019 et en cours de traitement, parce qu'incomplets ou sous avis défavorable avec un délai supplémentaire pour les redéposer.

Les établissements n'étant pas conformes aux règles d'accessibilité au 31 décembre 2014 doivent utiliser l'un des formulaires Cerfa mentionné au tableau ci-après :

Dépôt d'une AT ou d'un PC	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux soumis à permis de construire : <u>dossier spécifique</u> à joindre à la demande de permis (Annexe 3) → A transmettre à la Mairie. - Travaux non soumis à permis de construire : <u>Cerfa n°13824*04</u> (Annexe 4) → A transmettre à la Mairie
---------------------------	--

L'instruction de la demande est menée par le Maire ou le Préfet dans un délai de 4 mois à compter du dépôt du dossier.

Si le dossier est incomplet, le Maire ou le Préfet, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt de la demande à la mairie, adresse au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si les pièces manquantes n'ont pas été transmises dans le délai fixé par l'autorité administrative ou, à défaut dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la demande en a été faite, la demande d'autorisation est rejetée.

Le délai d'instruction de quatre mois ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces pièces.

La décision d'approbation ou de refus est notifiée au maître d'ouvrage.

En cas de refus, une nouvelle demande peut être déposée, dans un délai qui n'excède pas 6 mois.

Le défaut de notification de la décision à l'expiration du délai de 4 mois vaut décision implicite d'acceptation.

A la fin des travaux, une attestation d'achèvement de travaux est établie par un bureau de contrôle ou un architecte pour les ERP du 1^{er} groupe.

Une attestation sur l'honneur suffit pour un ERP de 5^{ème} catégorie, accompagnée de photos, factures ou tout autre élément probant ([Annexe 2](#)).

Elle est transmise au préfet dans les deux mois suivant l'achèvement des travaux.

IV. Les dérogations

L'autorité compétente peut accorder des dérogations dans les quatre hypothèses suivantes.

1. L'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment

Pour bénéficier de cette dérogation il faudra apporter la preuve de difficultés relatives aux caractéristiques de l'établissement et du terrain et/ou à la nature des travaux.

Il est également possible de mettre en avant des difficultés liées à la présence de constructions existantes ou à la réglementation en vigueur. C'est le cas notamment pour la réglementation en matière d'inondation.

Il conviendra alors, en fonction de la situation géographique de l'établissement et du risque d'inondation de trouver des solutions de compromis permettant d'allier les deux objectifs de prévention des risques et d'accessibilité aux personnes handicapées.

2. En cas de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural

Ces contraintes seront vérifiées à l'extérieur mais également à l'intérieur de l'établissement classé. Il en est de même pour les ERP situés aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé.

3. Lorsqu'il y a une disproportion entre l'objectif des travaux et les conséquences sur l'activité de l'établissement

C'est le cas notamment lorsque le coût ou la nature des travaux sont tels qu'ils sont impossibles à financer ou qu'ils peuvent nuire à la viabilité économique de l'établissement. L'existence de cette impossibilité ou de ces difficultés est établie notamment par dépassement de seuils fixés par arrêté.

Sont pris en compte non seulement le coût des travaux imposés mais également ceux rendus nécessaires par ces travaux (sécurité, finition, isolation thermique).

4. En cas de refus par l'assemblée générale des copropriétaires de réaliser des travaux d'accessibilité

Lorsque les copropriétaires d'un bâtiment réunis en assemblée générale s'opposent, dans les conditions prévues par la loi², à la réalisation des travaux de mise en accessibilité dans les parties communes, l'ERP doit solliciter une dérogation.

Parmi ces travaux, on peut citer l'élargissement des portes, l'établissement de plans inclinés, la pose de rampes le long d'un mur, la pose d'une signalisation particulière, etc....

Cette dérogation est accordée de plein droit si le refus est opposé à un ERP présent dans la copropriété au 28 septembre 2014. Au contraire, s'il s'agit d'un ERP qui souhaite s'installer, celui-ci ne bénéficiera pas de la dérogation de plein droit.

Dans ce cas, il conviendra de demander une dérogation selon le cheminement classique : le propriétaire ou gestionnaire de l'ERP devra notamment démontrer qu'il ne peut pas s'installer ailleurs malgré le refus.

² Article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

V. Le registre public d'accessibilité

Depuis le 30 septembre 2017, un registre public d'accessibilité doit être mis à disposition dans les ERP au point principal d'accueil de l'établissement (Par exemple : salle d'attente, comptoir de caisse, comptoir d'accueil, ... etc.). Toute personne peut ainsi le consulter librement.

L'objectif de ce registre est de porter à la connaissance du public le degré d'accessibilité de l'ERP et les dispositions prises pour permettre à tous les clients de bénéficier des prestations proposées par l'ERP. Il peut se présenter sous la forme d'un classeur ou d'un porte-documents, mis à la disposition de la personne qui demande à le consulter.

Ce registre doit mentionner les dispositions prises par l'exploitant pour permettre aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations fournies par l'établissement. Le registre public d'accessibilité doit contenir les éléments suivants :

- Une information complète sur les prestations fournies dans l'établissement ;
- Le degré d'accessibilité de l'ERP à travers :
 - Pour les **ERP nouvellement construits**, l'attestation d'achèvement de travaux soumis à permis de construire.
 - Pour les **ERP existants conformes**, l'attestation d'accessibilité (attestation sur l'honneur).
 - Pour les **ERP sous Ad'AP**, le calendrier de la mise en accessibilité, le bilan à mi-parcours (uniquement pour les agendas de 4 à 9 ans), et en fin d'Ad'AP l'attestation d'achèvement.
 - Pour les **ERP sous AT (autorisation de travaux)**, la notice d'accessibilité.
 - Le cas échéant, les arrêtés préfectoraux accordant la ou les dérogations.
- La description des actions de formation des personnels chargés de l'accueil des personnes handicapées et leurs justificatifs.

A cet effet, il est conseillé de se servir de la plaquette intitulée « Bien accueillir les personnes handicapées » (**Annexe 5**)

- Les modalités de maintenance et d'utilisation des équipements d'accessibilité.

Les **annexes 6 et 7** devront être remplies et intégrées au registre public d'accessibilité.

VI. Les sanctions

L'absence de dépôt d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais est passible d'une sanction financière de :

- 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement de 5e catégorie,
- 5 000 € dans les autres cas.

La non-conformité à l'obligation d'accessibilité est passible d'une sanction pénale maximale de 45 000 € (225 000 € pour les personnes morales).

En cas de récidive, le propriétaire encourt une peine de 6 mois d'emprisonnement.

L'adhésion à un Ad'Ap permettait de suspendre cette sanction.

Dans le cas où l'agenda n'est pas mis en œuvre ou lors d'un retard important, un constat de carence motivé peut être prononcé par l'autorité administrative. Il entraîne une sanction financière comprise entre 5 % et 20 % du montant des travaux restant à réaliser.

Toutefois, ces deux sanctions peuvent ne pas être appliquées sur présentation au préfet des éléments justifiant le retard.

Attention aux arnaques !

Plusieurs sociétés, dont le nom commercial comporte le terme Ad'Ap pour certaines, démarchent les entreprises, par courrier ou par téléphone, de façon parfois agressive, en leur demandant d'effectuer un diagnostic payant en ligne, ou en les menaçant de sanctions pénales.

Or, les autodiagnostic en ligne sont gratuits, et aucune société n'est habilitée à percevoir des sanctions financières pour le compte ou au nom de l'état.

Nous vous conseillons de vous méfier des méthodes agressives, et surtout de ne jamais donner vos coordonnées bancaires au téléphone.