



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

L'accessibilité des immeubles en copropriété

12 septembre 2024

Introduction

La première partie de l'atelier a porté sur les actualités relatives aux copropriétés. L'essentiel de la réunion a ensuite été consacré à la thématique de l'accessibilité des immeubles en copropriété.

L'aspiration à mieux vivre chez soi passe notamment par l'adaptation du bâtiment et du logement, de manière à répondre aux enjeux générationnels et de santé publique. L'aide à l'adaptation (des logements) et à l'accessibilité (des immeubles) reste une politique publique sinon méconnue, du moins encore largement dans l'ombre de la rénovation énergétique, et bénéficiant d'une résonance médiatique marginale, alors que les Jeux Paralympiques viennent de s'achever dans notre pays¹... Surtout, en habitat collectif, la connexion entre le logement et le bâtiment se fait mal – lorsqu'elle existe.

La faute sans doute à un régime d'aides financières jusqu'ici assez limité. En effet, MaPrimeAdapt' à titre individuel ne vient apporter une aide qu'aux copropriétaires modestes ou très modestes, tandis que la version collective finance 50 % du montant des travaux par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté, dans la limite de 10 000 € d'aide. Cela reste donc limitatif s'agissant de la nature des travaux éligibles.

Mais la faute surtout à des dispositions juridiques « raffinées » : au niveau du bâtiment, les travaux d'accessibilité sont votés à la majorité de l'article 24 dès lors qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels (rampe d'accès, élargissement d'une entrée d'immeuble, etc.) ; dans le cas contraire, c'est la double majorité de l'article 26 qu'il faut réunir, voire l'unanimité si les travaux envisagés portent atteinte aux modalités de jouissance par les copropriétaires de leurs parties privatives. La première difficulté consiste donc à correctement analyser la nature des travaux envisagés, afin d'éviter les contestations en droit. Par ailleurs, la récente loi du 9 avril 2024 dispose que seule la première catégorie de travaux – a priori la moins coûteuse – peut être financée via la souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires. Se pose donc également la question du financement et de sa lisibilité.

Complexité également au niveau du logement : en effet, tout copropriétaire souhaitant réaliser, à ses frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doit au préalable y être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25. Pour autant, au regard de l'importance sociétale que revêt le maintien à domicile, le législateur a instauré un régime différent pour les travaux d'accessibilité, ne reposant plus sur une autorisation préalable mais sur l'absence de refus : « *L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble* ». Le cas du monte-escalier est fréquemment cité par les juristes, en ce que son installation dans une cage étroite pourrait nuire au passage quotidien des autres occupants de l'immeuble. De surcroît, l'article 3

¹ Le financement de l'organisation des Jeux paralympiques s'est établi à 175 M€, hors construction d'infrastructures, dépenses fiscales liées aux Jeux, dépenses de sécurité et dépenses de transport à la charge des pouvoirs publics.

de la loi du 10 juillet 1965 répute parties communes les éléments incorporés dans les parties communes. L'installation d'un plan incliné peut donc légitimement relever de ce cas de figure : les frais engendrés à l'avenir pour son entretien seront alors répartis selon les stipulations du règlement de copropriété. Cela peut s'avérer un élément de réflexion important pour les copropriétaires.

Malgré ces difficultés, en copropriété, l'enjeu est pourtant devant nous : si les tendances démographiques récentes se maintiennent, l'INSEE estime que dans les 30 ans qui viennent, un tiers des Français aura plus de 60 ans, et 4 millions de ces seniors seront en perte d'autonomie. Le nombre de ménages augmenterait ainsi de 3,5 millions, hausse quasi exclusivement portée par l'augmentation du nombre de personnes vivant seules dont une majorité de plus de 60 ans (+ 2,1 millions). Apporter une réponse à cette tendance de fond passe notamment par l'adaptation des logements en copropriété ; reste donc à trouver comment faire cela efficacement et dans de bonnes conditions pour tous.

Pour poursuivre la réflexion, l'atelier s'est enrichi des retours d'expérience de Paul Sachot, chargé de mission expérimentation et financement chez Est Métropole Habitat, et de Chloé Viallefond, coordinatrice du bureau d'études Récipro-Cité.

Nous avons cherché ensemble à identifier les leviers du déploiement des interventions de ce type en copropriété, qui doivent trouver leur place en complémentarité avec la promotion de la rénovation énergétique et du développement durable. Cette réflexion s'est articulée en deux temps sous forme de tables-rondes. La première a porté sur l'identification des freins à la mise en œuvre des travaux d'accessibilité en copropriété, tandis que la seconde s'est intéressée à ce qui pourrait être mis en place pour favoriser la prise en compte de l'accessibilité, du vieillissement de la population et de l'amélioration du cadre de vie dans les copropriétés.

Le diaporama relatif à l'actualité et aux présentations des intervenants, et les fiches « retour d'expérience » sont également disponibles dans l'[article dédié](#) sur le site internet de la DREAL.

Discussion

Est Métropole Habitat – Paul Sachot, chargé de mission expérimentation et financement

L'opération des Buers est-elle terminée ?

⇒ L'opération des Buers doit démarrer en fin d'année 2024 : il s'agit du dernier bâtiment de l'ensemble du quartier qui a fait l'objet de chantiers depuis quinze ans, et nous vous donnons rendez-vous dans deux ans et demi. Par contre pour l'opération d'Auriol, les travaux sont terminés.

Quelle est la part d'adaptation en accessibilité dans l'ensemble du parc d'EMH ?

⇒ La question est prise en compte dans 100 % des programmes neufs, mais ces logements ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc (l'âge moyen des immeubles est de 42 ans). Aujourd'hui, l'adaptation concerne donc environ 15 % du patrimoine d'EMH, qui intervient néanmoins beaucoup sur la thématique de l'adaptation des logements.

Quels choix sont faits concernant l'adaptation ?

⇒ En premier lieu, dès qu'EMH réhabilite son patrimoine, le bailleur adapte ces logements au vieillissement. Des choses peuvent parfois être faites dans les logements, mais cela ne fonctionne pas toujours. Des travaux que le bailleur souhaiterait réaliser de façon pérenne doivent parfois être réalisés

sous forme provisoire, ou « mobile ». Par exemple, EMH aimerait installer dans certains logements des chaises dans les douches, mais va plutôt installer un strapontin pour pouvoir continuer à utiliser la douche. De même, EMH fait le choix d'installer des rehausseurs de WC, car il est compliqué de relouer un logement avec des WC rehaussés. Pour certains grands logements, il convient de s'interroger sur l'opportunité de réaliser des travaux d'adaptation : il est parfois plus pertinent d'accompagner le ménage dans une mutation, si celle-ci est possible. Le bailleur doit s'adapter aux besoins et en fonction du bâti, souvent sous la forme d'éléments accessoires qui vont être transitoires.

Comment procéder à des travaux d'accessibilité quand il faudrait réaliser une rampe d'environ 15 m tandis que vous ne disposez que d'un mètre de trottoir, qui est par ailleurs un espace public sur lequel il n'est pas possible de construire ?

⇒ C'est une limite de l'exercice. Dans ces cas précis, il va falloir trouver des astuces. Par exemple, si l'immeuble dispose d'un assez grand escalier, il est possible de créer deux zones pour réaliser une rampe lisse et faire en sorte que lorsqu'on monte avec un chariot à roulettes, celui-ci ne fasse pas de bruit en tapant sur les marches. De petites améliorations sont souvent réalisables, même si elles ne répondent pas aux normes. Mais dans cet exemple, le bailleur ne pourra demander d'exonération de taxe foncière : s'il réalise un tel aménagement, cela signifie qu'il devra le financer sur ses fonds propres. EMH associe souvent la réhabilitation et la résidentialisation. Dans ce cadre, l'organisme a par exemple été amené sur de grands espaces à rehausser le niveau du sol de parkings, de sorte qu'il y ait une pente un peu plus forte sur le parking, mais qu'en fin de compte il n'y ait plus qu'une pente de 80 cm qu'il est possible de traiter. Quand l'organisme dispose d'un peu plus d'espace, il est intéressant d'avoir une réflexion globale plutôt que seulement locale à partir d'un seul point d'entrée.

Des copropriétés hésitent à mettre des jeux pour enfants dans leurs espaces extérieurs en raison du risque de contentieux et des questions d'assurance ; dans les adaptations évoquées qui ne sont pas « conformes », prend-on un risque en tant que maître d'ouvrage si quelqu'un glisse et tombe ? Cette situation n'est-elle pas susceptible de dissuader une copropriété, qui va considérer que puisqu'elle ne peut faire les choses parfaitement, elle ne les fait pas ?

⇒ Dans le cas particulier des rampes non « conformes », EMH les traite avec un béton « balayé », qui agrippe bien même lorsqu'il y a de la pluie. Le risque de chute est alors limité, et le bailleur considère qu'il n'a pas mis en danger la vie des locataires. Le sujet des jeux pour enfants reste complexe, car il y a une demande pour des lieux de convivialité, mais qui ne doivent pas non plus se trouver juste devant les fenêtres, et qu'il faudrait donc installer au milieu de l'espace pour que tout le monde puisse les voir. Quant à leur accessibilité, il existe à la fois des jeux très normés, avec certificat Afnor précisant que le jeu est sécurisé et le bailleur a une obligation d'entretien, de maintenance, et d'information (sur les âges, les poids, la responsabilité des parents) ; d'autres aires de jeux, notamment dans le nord de la France, s'inspirent de solutions développées en Allemagne, plus en lien avec la nature, avec des éléments en bois massif, moins normés et moins standardisés.

Vous avez évoqué un accompagnement : est-il intégré dans les 16 M€ de l'opération des Buers ? Le prix indiqué est-il par ascenseur ou pour l'ensemble des travaux ?

⇒ Concernant l'opération des Buers, le montant de l'accompagnement est intégré à la somme globale, sachant que cet accompagnement a été renforcé puisque l'ensemble des occupants des 117 logements de la barre ont été relogés. Pour les logements de la résidence Auriol, l'opération s'est

réalisée en site occupé avec une maîtrise d'œuvre sociale (MOS) sur toute la partie accompagnement social d'un montant d'environ 60 à 70 K€, comprenant un bilan social et financier, l'animation des réunions avec les locataires, et l'accompagnement pendant le chantier. Concernant cette opération, le coût de 350 K€ d'ascenseur (qui n'intègre pas la TVA ni les honoraires) comprend la démolition de la cage, la création de la nouvelle cage d'escalier, la fourniture et la pose de l'ascenseur. Cette opération ayant nécessité la pose de deux ascenseurs, le prix est donc à multiplier par deux.

Récipro-Cité – Chloé Viallefond, coordinatrice

Les missions de Récipro-Cité ne traitent pas spécifiquement des questions d'accessibilité, mais ses interventions sont bien en résonance avec les préoccupations de l'atelier ?

⇒ On se rend compte que si on demande aux habitants d'un bâtiment de réaliser un diagnostic de leur vécu et s'il y a un vrai problème d'accessibilité, ce sujet va ressortir. Les personnes vont évoquer le fait qu'elles « galèrent » quand elles déménagent, elles ramènent leurs courses, elles se déplacent avec leurs enfants. Chaque voisin ayant son point de vue, le sujet n'arrivera peut-être pas en priorité quand on demande aux habitants de classer l'ensemble des sujets de la copropriété, par rapport à l'état du bâti ou la problématique des consommations énergétiques. Mais en faisant s'exprimer les gens sur leur vécu, l'accessibilité pourra ressortir pour certains comme un élément problématique, qui sera indiqué dans la conclusion du diagnostic.

Avez-vous une recette pour faire participer les copropriétaires à la vie de la copropriété ?

⇒ La réalité, c'est qu'il n'y aura jamais l'ensemble des copropriétaires qui vont s'impliquer et vouloir participer. Mais si l'on arrive à créer un noyau dur, un collectif assez fort et assez diversifié, il est possible d'embarquer pas mal de monde dans l'histoire.

Récipro-Cité travaille sur les deux volets : la convivialité, en créant du lien entre les voisins lors de moments dédiés pour apprendre à se connaître et échanger ; mais aussi la mobilisation, afin d'outiller les copropriétaires à travers un accompagnement, des temps de travail plus constructifs, où l'on va chercher à ce que les copropriétaires soient parties prenantes de l'évolution de leur bâtiment.

Vous appuyez-vous sur les réseaux sociaux ?

⇒ Récipro-Cité travaille avec différents canaux de communication, car toutes les personnes ne sont pas touchées par les mêmes biais. Pour les copropriétés neuves, ce travail se fait même en amont avant l'installation des copropriétaires, avec la diffusion de questionnaires, ou encore l'organisation de temps de rencontres avant la livraison du bâtiment pour que les copropriétaires puissent se connaître avant leur arrivée dans le bâtiment.

L'organisme pratique également l'affichage, le « boîtage », assure des temps en présentiel, et mobilise les outils numériques. À titre d'exemple, la mise en place de groupes Whatsapp favorise efficacement les échanges entre copropriétaires. De la même manière, dans d'anciens projets où Récipro-Cité a mobilisé une gestionnaire-animatrice, il y avait un groupe Facebook pour faciliter ce travail de communication auprès des copropriétaires.

D'une manière générale, il convient de donner envie aux personnes de s'impliquer dans la vie de leur copropriété, car si on les y oblige, cela ne fonctionnera pas. Certaines collectivités proposent d'ailleurs des services d'accompagnement ; peut-être que les syndicats pourraient aussi élargir un petit peu leur rôle et leur façon d'intervenir dans les copropriétés.

Les freins identifiés lors de l'atelier peuvent se ranger en plusieurs catégories :

En premier lieu, l'aspect financier :

- Le coût de ces travaux
- Des aides parfois insuffisantes ou difficilement mobilisables

En second lieu, la mobilisation de l'ensemble des copropriétaires :

- Une vision « court-termiste » avec le sentiment de ne pas être concerné, voire d'être stigmatisé comme une copropriété « de vieux »
- Des prises de décisions collectives difficiles en copropriété (ex : propriétaires bailleurs peu impliqués)

Puis des contraintes techniques à s'engager sur ce sujet :

- Des projets d'accessibilité qui peuvent passer au second plan après un projet de rénovation
- Une configuration du bâti rendant difficile ce genre de réalisations
- Des contraintes architecturales (ABF)
- Une question foncière posant la limite entre la copropriété et l'espace public

Les pistes d'améliorations peuvent se classer de la manière suivante :

Concernant l'aspect financier :

- Une volonté politique nationale rendant cette thématique plus connue (plus de communication sur ce sujet), avec des financements incitatifs
- Aménager les règles d'éligibilité (davantage de souplesse)

En second lieu, sur le plan réglementaire :

- Inclure un volet sur l'accessibilité de l'immeuble dans le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- Faire évoluer la loi de 1965 (majorités de votes)
- Associer la réhabilitation du bâti à la thématique de l'accessibilité

Des pistes peuvent être également liées à l'accompagnement, la mobilisation ou la sensibilisation :

- S'appuyer sur des réalisations, « la preuve par l'exemple »
- Être accompagné d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou d'une assistance à maîtrise d'usages (AMU) comme tiers de confiance
- Former les conseils syndicaux à leur rôle dans la copropriété
- Sensibiliser les habitants au collectif
- Intégrer d'autres sujets (poussettes, vélos, etc.) pour les lier à l'accessibilité des personnes handicapées

Conclusion

L'objectif de cet atelier était de mettre en lumière des réalisations concrètes concernant la thématique de l'accessibilité en copropriété. Ce sujet reste encore peu traité, du fait de problématiques financières, juridiques, techniques ou liées à la mobilisation en copropriété.

Ces principaux freins peuvent empêcher la réalisation de travaux d'accessibilité, à ce jour, plus souvent traités par les bailleurs sociaux.

Pour lever ces freins et favoriser la prise en compte de cette thématique en copropriété, la principale piste évoquée lors de la table-ronde reste la piste financière : en rendant les subventions plus incitatives et en faisant connaître ce sujet, il est espéré rendre plus systématique ces travaux.

De la même manière, en associant les travaux d'accessibilité aux projets de rénovation ou aux plans pluriannuels de travaux, le souhait est de répondre à l'ensemble des besoins, qu'ils soient sur le plan du bâti ou des usages.

Afin d'y répondre, la mobilisation de tiers de confiance, comme une assistance à maîtrise d'usages, peut être une solution afin de sensibiliser les habitants au collectif et à l'intégration d'autres sujets quotidiens (poussettes, vélos) pour les associer à l'accessibilité des personnes handicapées.

Annexe – Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure
Bernardin	Audrey	CA Porte de l'Isère
Noguer	Lauriane	CA Valence Romans Agglo
Vantal	Aurélie	Clermont Auvergne Métropole
Boucheron	Emmanuelle	Métropole de Lyon
Lamblez	Mallaurie	Métropole de Lyon/Ville de Meyzieu
Robin	Céline	Mairie de Villeurbanne
Zidna	Amel	ANAH / DIREPP / SPARE
Lacroix	Pauline	DDT 01
Tosan	Estelle	DDT 69
Bauregard	Stéphanie	DREAL
Duplain	Maxime	DREAL
Morichon	Aurélie	DREAL
Richon	Elisa	DREAL
Tibi	Vincent	DREAL
Masse	Jacques	CSF
Sachot	Paul	Est Métropole Habitat
Viallefond	Chloé	Récipro-Cité
Savonnet	Léo	Soliha Haute-Savoie
Tighilt	Amine	Soliha Loire Puy-de-Dôme
Chausse	Ségolène	Urbanis
Fiore	Océane	Urbanis
Pequey	Arthur	Urbanis
Perez	David	Urbanis
Vincent	Alice	Urbanis