



## **PROJET DE LOI**

**ratifiant l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées**

## **ÉTUDE D'IMPACT**

**NOR : AFSX1427054L/Bleue-1**

**2 février 2015**



## **1. Diagnostic et état des lieux**

Lors de l'achat d'un logement neuf sur plan, le client peut demander au promoteur la réalisation de travaux modificatifs par rapport au projet d'origine, pour adapter le logement à ses besoins et à ses goûts. Il peut s'agir par exemple d'ajouter des cloisons, des prises de courant ou encore de choisir une gamme de carrelage de qualité supérieure.

Quoi qu'il en soit, aujourd'hui, après ces travaux, le logement doit respecter l'intégralité des règles d'accessibilité. Pour concilier l'intérêt pour chacun de disposer d'un bien qui corresponde à ses besoins et la prise en compte de la situation des personnes handicapées, le II de l'article premier de l'ordonnance que le projet de loi a pour objet de ratifier vise à ce que les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur garantissent que le logement puisse être visité par une personne handicapée et qu'il puisse être ultérieurement adapté pour être habité par une personne handicapée.

Il est précisé que cette disposition fait suite aux recommandations du rapport sur l'ajustement normatif rédigé sous la direction de Mme la sénatrice Claire-Lise Campion, publié en février 2014.

## **2. Impacts de la mesure envisagée**

La mesure envisagée produira deux sortes d'impact.

### **2.1 Impacts juridiques**

S'agissant d'une simplification de la réglementation, il n'y a pas lieu de prévoir une application différée dans le temps de la mesure, comme le prévoit l'article 18 de l'ordonnance en réservant le bénéfice de la mesure aux opérations dont la demande de permis de construire est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

En effet, cela reviendrait à ce que la mesure produise ses premiers résultats (livraison de logements faisant l'objet de travaux modificatifs) au plus tôt à la fin de l'année 2016, compte tenu du temps s'écoulant entre le dépôt d'une demande de permis de construire et la livraison des logements.

L'article 2 vise donc à supprimer cette entrée en vigueur différée.

Ainsi, le droit commun s'appliquera, c'est-à-dire que la disposition sera applicable aux contrats de travaux modificatifs conclus à compter de la date d'entrée en vigueur de la ratification de l'ordonnance.

Enfin, cela permettra que la mesure produise ses effets sur les opérations de logement dont le permis de construire a déjà été déposé, pour lesquelles des clients demanderaient la réalisation de travaux modificatifs.

## 2.2 Impacts économiques

Le nombre de logements qui pourront bénéficier de la mesure sera augmenté d'environ 135 000<sup>1</sup>, dans l'hypothèse d'une entrée en vigueur de la loi de ratification au premier semestre 2015.

L'économie générée, pour les propriétaires de ces logements, par rapport à une situation dans laquelle ceux-ci feraient réaliser les travaux modificatifs par leurs propres moyens après la livraison du logement, peut être estimée à 3 000 euros par logement, soit  $3\ 000 * 135\ 000 = 405$  millions d'euros au total.

---

<sup>1</sup> Calcul réalisé avec les hypothèses suivantes : 300 000 logements construits par an, dont 40 % en immeuble collectif et 60 % en individuel.  $\frac{3}{4}$  des logements collectifs construits appartenant au parc privé ; 90 % des logements situés dans des immeubles collectifs construits du parc privé vendus en l'état futur d'achèvement. 5 % des maisons individuelles commercialisées en VEFA. D'où  $(300\ 000 * 0.40 * 0.75 * 0.90) + (300\ 000 * 0.60 * 0.05) = 80\ 000 + 9\ 000 =$  environ 90 000 logements concernés par an, soit 135 000 logements pour une mise en œuvre de la mesure différée de 1,5 ans.