

Analyse de l'ANPIHM et de la C.H.A. du projet de loi de ratification de l'Ordonnance du 26/09/2014 déposé pour première lecture au Sénat le 04/02/2015.

Sur le fond : une présentation des motifs fallacieuse !

Selon 'L' étude d'impact' jointe au projet de loi de ratification de l'Ordonnance du 26 septembre 2014 déposé au Sénat le 4 février 2015

« 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 »

Cette justification tente à faire croire, (et qui voudrait s'y opposer ?) que les travaux envisagés sont de nature à améliorer la réglementation 'accessibilité' puisque pour être 'visité' par une personne dite « handicapée », un appartement doit être accessible, donc de plain pied depuis la voirie, en rez-de-chaussée ou desservi par ascenseur. Or la desserte par ascenseur n'est toujours, depuis 1980, obligatoire qu'au delà du 3^{ème} niveau au dessus du rez-de-chaussée ...

La réalité est toute autre, cet article 2 vise à fixer une date d'entrée en vigueur de la disposition inventée par l'ordonnance du 26 septembre 2014 autorisant, pour dédouaner les constructeurs de toute responsabilité de non conformité, la livraison d'appartements ne respectant plus l'ensemble des dispositions d'accessibilité et d'adaptabilité prévues par la loi du 11 février 2005.

Sur la forme : une proposition anti constitutionnelle ?

L'article 1 du projet propose de manière sibylline de ratifier l'Ordonnance.

L'article 2 du projet de loi de ratification écarte de l'emprise du 1^{er} janvier 2015, la date initialement retenue par l'ordonnance comme date d'entrée en vigueur de l'ensemble des dispositions des points I et II de l'article 1 de l'ordonnance, celles du point II, relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur.

Ce distinguo renvoie, selon les dires du projet , l'entrée en vigueur de ces dispositions à la **date de ratification** de l'ordonnance (encore inconnue à ce jour nldr) :

*«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**»,*

Or il semble que le droit commun, de par la finalité d'une ordonnance, ne soit pas une entrée en vigueur des dispositions considérées à la date de ratification de l'Ordonnance mais à la date de sa publication initiale, ici plus précisément encore à la date de dépôt de l'amendement modifiant le texte initial.

Au-delà du fait que décaler la date initiale d'entrée en vigueur du 1^{er} janvier 2015 à une date future, déterminée au 4 février 2015 semble contredire l'effet recherché ... le paragraphe suivant de la présentation du projet semble tout aussi contestable en ce qu'il introduit explicitement une légalisation rétroactive :

« 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 »

Le droit commun, dans un contexte particulier d'ordonnance, semble devoir renvoyer à la date de dépôt de l'amendement. La finalité d'une ordonnance est de raccourcir les délais d'application et non de légiférer rétroactivement.

En sus d'une confusion sémantique, l'article 2 introduit une décision législative rétroactive, de celles que le Conseil Constitutionnel retoque ...

Au delà, cet article 2 est annonciateur de prévisibles situations aberrantes et ou conflictuelles liées au fait que si, comme le promettent des parlementaires et le gouvernement, l'ordonnance ne sera pas ratifiée en l'état. Dans ces conditions elle ne pourra qu'entrer en conflit avec les décrets du 5 novembre 2014, et plus encore avec l'arrêté du 8 décembre 2014, applicables depuis le 1^{er} janvier 2015 ...

Il est donc indispensable de placer ces trois textes réglementaires sous moratoire (en ce qu'ils modifient les règles existantes) dans l'attente de la ratification de l'ordonnance. Il conviendra alors de les ajuster au sens de cette dernière qui devra **expressément stipuler que les travaux mentionnés au II de l'article 1^{er} de l'ordonnance sont uniquement tolérés pour les acquéreurs occupants** afin éviter aux acquéreurs investisseurs la tentation de contourner la réglementation 'accessibilité/adaptabilité' et respectent pleinement les réglementations 'adjacentes' tel que le règlement de sécurité, ce qui est présentement souvent douteux.

Au final la meilleure solution étant assurément d'en revenir à la philosophie et à la logique de l'arrêté du 21 mars 2007, à savoir que toute mise à niveau d'un ERP existant aux normes accessibilité doit se faire à l'identique du neuf, hormis en cas d'impossibilité avérées. Dans ces situations, sous contrôle du Préfet et avis des CCDSA, des assouplissements normatifs clairement définis par les textes réglementaires opposables seront de mise. En fait, tout ce que retenait l'arrêté du 21 mars 2007

Pour l' ANPIHM et laC.H.A, le 05 mars 2015

Ch FRANCOIS,

administrateur délégué à l'accessibilité.

contacts : ch.fran@aliceadsl.fr

04 68 22 97 22