

ACCESSIBILITE ET FINANCEMENT

L'accessibilité est plus que jamais un sujet prioritaire pour un professionnel libéral car, au-delà d'une attitude citoyenne et d'un positionnement concurrentiel, il en va de la transmissibilité du cabinet ; un successeur ou un futur associé n'admettront pas le risque d'une situation illégale.

La perspective de travaux importants conduira parfois le professionnel libéral à acquérir d'autres locaux, ou à se rapprocher de confrères, voire d'une maison pluri-disciplinaire.

Qu'il s'agisse d'acquérir des locaux ou bien simplement de réaliser des travaux, INTERFIMO vous aidera à apprécier l'opportunité d'investir et de s'endetter, et à mettre au point un plan de financement personnalisé.

- ➡ Comment évaluer si l'investissement est économiquement réalisable
- ➡ Quelles sont les différentes modalités d'acquisition du local et leurs caractéristiques
 - ☆ Détention par une SCI - société civile immobilière
 - ☆ SCI à l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés
 - ☆ Détention du bien par la structure d'exploitation - placé à son actif professionnel -
 - ☆ Détention à l'actif privé

Concernant le financement, INTERFIMO vous aidera à choisir :

- ➡ La durée de remboursement la plus judicieuse, selon votre capacité d'endettement et la durée d'amortissement des travaux
- ➡ Les modalités de remboursement : échéances constantes, dégressives ou constituées d'intérêts seuls...
- ➡ Le dispositif assurance adapté à votre situation

[Pour en savoir plus](#)
prenez connaissance de l'article de l'Entreprise Libérale
et du Guide de l'UNAPL ci-après



Accessibilité Publiée, que change l'ordonnance ?

Après plusieurs semaines d'atermoiements, l'ordonnance sur la mise en accessibilité des Établissements accueillant du public (ERP) a finalement été publiée le 27 septembre 2014 au Journal Officiel¹. Les changements qu'elle introduit concernent principalement la mise en place de l'Ad'Ap et des mesures d'assouplissement, notamment réclamées par l'UNAPL.

Les échéances à retenir

□ Vous êtes aux normes :

Les ERP accessibles au 31 décembre 2014 (y compris par dérogation) (ou en cours de travaux qui seront réalisés avant le 1^{er} mars 2015) doivent envoyer, avant le 28 février 2015, une attestation sur l'honneur à la préfecture. Bien entendu, dans ce cas, cette attestation exempte d'obligation de déposer un Ad'Ap.

□ Vous n'êtes pas aux normes :

Dans ce cas vous devrez déposer un Agenda d'accessibilité programmée (AD'AP) avant le 27 septembre 2015. Des formulaires Cerfa seront mis à votre disposition pour effectuer cette formalité.

L'AD'AP permet d'échelonner sur 3 ans maximum la réalisation des travaux. En cas de retard dans la réalisation de votre AD'AP, n'hésitez pas à demander un nouveau calendrier.

commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (si l'avis est obligatoire, le préfet n'est néanmoins pas obligé de le suivre). En outre, l'absence de réponse de la préfecture après quatre mois vaut approbation.

La demande d'Ad'Ap se matérialise par un document Cerfa intitulé « Agenda d'accessibilité programmée » à remplir. Ce formulaire doit être disponible sur le site www.accessibilite.gouv.fr dès le mois de novembre. Le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie a également mis à disposition une liste des éléments à fournir pour constituer le dossier Ad'Ap, disponible sur le site : www.developpement-durable.gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-modeles-types.html

Guide d'accessibilité UNAPL

Ce que permet l'Ad'Ap

L'ordonnance du 26 septembre prévoit que tous les ERP n'ayant pas respecté leurs obligations en matière d'accessibilité au 31 décembre 2014 peuvent déposer en mairie un Ad'Ap « complet » (échelonnement des travaux, financements, dérogations), douze mois maximum après la publication de l'ordonnance, soit avant le 27 septembre 2015. Le projet d'Ad'Ap est ensuite validé par le préfet dans un délai de quatre mois après examen par la

De combien de temps disposent les entreprises libérales pour réaliser concrètement leurs travaux ? Quelles sont les sanctions prévues en cas de non-mise aux normes ? De quelles aides bénéficient les professionnels libéraux pour financer leurs travaux ?

Toutes les réponses et plus encore sont dans le Guide pratique de l'accessibilité de l'UNAPL mis à jour depuis la publication de l'ordonnance.

A télécharger sur www.unapl.fr

¹ Ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre « 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 », publiée au JO du 27 septembre.



Les mesures de souplesse

L'UNAPL a beaucoup milité pour que soient mises en place des mesures de souplesse pour permettre aux professionnels de se mettre aux normes. Certaines figuraient déjà dans la loi du 11 février 2005. L'ordonnance instaure de nouvelles concernant la réalisation des travaux d'accessibilité ou l'Ad'Ap.

1. Les dérogations existantes, concernant les travaux d'accessibilité :

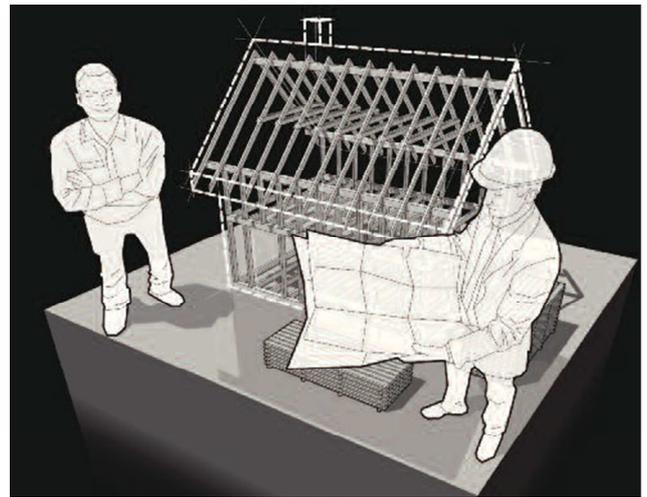
- a) Impossibilité technique avérée.
- 2) Impact sur l'activité économique de l'établissement.
- 3) Contraintes liées à la conservation du patrimoine.

2. Les nouvelles dérogations de l'ordonnance sur les travaux d'accessibilité :

Les ERP situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation bénéficient d'une dérogation lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité. Il peut être demandé au préfet un report du délai de dépôt de l'Ad'Ap pour une période de trois ans maximale.

3. Les mesures de souplesses sur l'Ad'Ap permises par l'ordonnance :

- a) En cas de « difficultés techniques ou financières graves ou imprévues », la durée d'un Ad'ap peut être prolongée d'un an. « Si les circonstances de force majeure ou leurs conséquences l'imposent », la prolongation peut en outre atteindre trois ans renouvelables.
- b) Les Ad'Ap « de patrimoine » constitués de plusieurs ERP de 5^e catégorie, « dont la mise en accessibilité est particulièrement complexe », pourront échelonner leurs travaux sur trois tranches de trois années, soit neuf ans. Ils auront ainsi jusqu'au 30 janvier 2024 pour se mettre aux normes.
- c) En cas « d'événement extérieur, imprévisible », les gestionnaires peuvent demander une prorogation du délai d'exécution de l'Ad'Ap. En cas de « difficulté grave ou imprévue » technique (rupture de fourniture, marché infructueux, chantier avec amiante...) ou financière, le préfet peut autoriser une prorogation de la durée de l'Ad'Ap pour une durée maximale d'un an.



L' « établissement » dérogatoire

En vertu de l'ordonnance, la dérogation est désormais accordée à l'établissement (l'entité juridique) et non au local. En cas de changement d'établissement, l'exploitant partira donc avec la dérogation qu'il aura obtenue. Il n'est donc pas certain que l'exploitant qui le remplacera obtiendra à son tour une dérogation pour ce même local.

Interfimo accompagne les libéraux pour les financements liés à l'accessibilité

L'accessibilité est plus que jamais un sujet prioritaire pour un professionnel libéral car, au-delà d'une attitude citoyenne et d'un positionnement concurrentiel, il en va de la transmissibilité du cabinet ; un successeur ou un futur associé n'admettront pas le risque d'une situation illégale.

La perspective de travaux importants conduira parfois le professionnel libéral à acquérir d'autres locaux, ou à se rapprocher de confrères, voire d'une maison pluri-disciplinaire.

Interfimo, qui finance depuis 45 ans les libéraux, développe des crédits dédiés aux travaux d'accessibilité et à l'immobilier professionnel.]

+ Renseignements et coordonnées de vos interlocuteurs sur : www.interfimo.fr



Accessibilité des locaux professionnels aux personnes handicapées

Guide pratique de l'accessibilité

Version actualisée octobre 2014

Accessibilité des locaux professionnels aux personnes handicapées

Guide pratique de l'accessibilité

Sommaire

Accessibilité : synopsis Accessibilité :
pourquoi ? Accessibilité : quoi de neuf
? Accessibilité : pour qui ?
Accessibilité : quoi faire ? Accessibilité :
qui paye ? Contacts

Les textes publiés :

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

Loi d'habilitation : Loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées

Document réalisé par l'UNAPL à partir des éléments connus au 1^{er} octobre 2014, inclut les conséquences de l'Ordonnance n°2014-1090 du 26 sept 2014. Ce document s'appuie également sur les informations contenues dans les sites www.accessibilite.gouv.fr et www.developpement-durable.gouv.fr (rubrique Ad'AP).

Accessibilité : synopsis

Ce que vous devez retenir et faire :

1/ La mise aux normes est obligatoire. Ne pas le faire est sanctionnable.

2/Faites établir un diagnostic d'accessibilité

3/ Deux cas de figure :

- **Soit votre local est accessible** au 31 décembre 2014 (ou en cours de travaux qui seront réalisés avant le 1^{er} mars 2015), et dans ce cas **il vous faut le faire impérativement savoir au Préfet** de votre département ;
- **Soit votre local n'est pas accessible**, et dans ce cas vous devrez déposer un **Agenda d'accessibilité programmée (AD'AP) avant le 27 septembre 2015**. Des formulaires Cerfa seront mis à votre disposition pour effectuer cette formalité.

L'AD'AP permet d'échelonner sur 3 ans maximum la réalisation des travaux. En cas de retard dans la réalisation de votre AD'AP, n'hésitez pas à demander un nouveau calendrier.

4/ En cas d'impossibilité à réaliser la mise aux normes des dérogations sont prévues.

Accessibilité : pourquoi ?

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, prévoit la mise en accessibilité pour les personnes handicapées, au **1er janvier 2015**, des transports collectifs et des établissements recevant du public, publics ou privés. Cette obligation est déjà applicable depuis 2007 pour les logements collectifs neufs et lors de la réalisation de travaux de rénovation pour la voirie et les espaces publics.

Face aux retards accumulés dans la mise en œuvre de l'accessibilité, le gouvernement a compris que la date du 1^{er} janvier 2015 était un objectif irréaliste, pour de nombreux acteurs publics et privés. Sans repousser cette échéance, il a décidé des mesures pragmatiques pour faciliter cette adaptation.

- i La mise en accessibilité est obligatoire. La Loi l'impose.**

Accessibilité : pour qui ?

Tous les établissements recevant du public sont concernés et doivent se mettre aux normes pour l'accueil des personnes handicapées, quel que soit le type de handicap qui les concerne (visuel, moteur, auditif..). Les professionnels libéraux sont concernés dans la catégorie des établissements de 5^{ème} catégorie, c'est-à-dire les petits établissements, visés par l'article R123-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

- i La mise en accessibilité des locaux est obligatoire pour tous les établissements, dès lors qu'ils reçoivent du public. Même si elle est peu nombreuse, votre clientèle peut être concernée par le handicap.**

Accessibilité : quoi de neuf ?

Face au retard accumulé et au constat que l'échéance du 1^{er} janvier 2015 pour la mise aux normes de tous les établissements recevant du public, dont les locaux des professionnels libéraux, devenait un objectif irréaliste, il a été décidé la mise en place des **Agendas d'Accessibilité Programmée (AD'AP)**, et l'adaptation des normes. L'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014, publiée au Journal Officiel du 27 septembre 2014, a permis de clarifier tous les points restés en suspens et de simplifier les procédures.

Ainsi contrairement à ce qui avait été initialement envisagé, seuls les professionnels dont les locaux sont aux normes d'accessibilité sont appelés à se manifester auprès du préfet avant le 31 décembre 2014. Ils doivent faire savoir que leurs locaux sont accessibles en adressant avant cette

date une attestation au préfet du département et à la Commission pour l'accessibilité de de la commune, où est installé le local dans le cas des communes de plus de 5 000 habitants.

Attention les professionnels qui n'adressent pas cette attestation, sont réputés, par défaut comme n'étant pas accessibles et devront engager obligatoirement une démarche d'AD'AP.

Pour les locaux professionnels qui ne sont pas aux normes, il est obligatoire de déposer un Ad'AP le 27 septembre 2015 à la préfecture. Cet Ad'AP contient un diagnostic de votre cabinet au regard des normes d'accessibilité et une programmation des travaux sur une durée de 3 ans maximum. Un ensemble de dérogations est toutefois prévu, pour les situations techniques complexes, et celles où le coût des travaux serait disproportionné au regard du chiffre d'affaires et mettrait la structure en péril financier.



L'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP), permet de programmer la réalisation des travaux dans un délai de trois ans, à compter de sa date d'approbation, au-delà du 27 septembre 2015.

Accessibilité : quoi faire ?

..Si vous êtes déjà aux normes

Si votre local est conforme aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées en vigueur au 31 décembre 2014, vous devez transmettre, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, **l'attestation de conformité à la Préfecture** du département dans lequel votre local professionnel est situé (*Si vous être responsable de plusieurs ERP dans votre société, ce sera au siège social de celle-ci*). Dans ce cas, pour vous les procédures et démarches s'arrêtent ici.

L'attestation comporte :

- Le nom et l'adresse du propriétaire ou de l'exploitant, ainsi que son numéro SIREN/SIRET ou, à défaut, sa date de naissance ;
- L'établissement recevant du public ou l'installation ouverte au public et son adresse ainsi que les éléments de détermination de l'effectif du public au sens des articles R. 123-18 et R. 123-19, la catégorie et le type de l'établissement pour lequel l'attestation est transmise ;
- une déclaration sur l'honneur indiquant la conformité de l'établissement ou de l'installation aux règles d'accessibilité en vigueur au 31 décembre 2014.

...Si vous n'êtes pas aux normes

Dans l'ordre :

1. **Faites établir un diagnostic d'accessibilité** de vos locaux par un architecte (voir adresses à la fin de ce document).
2. Si vous le pouvez et si vous en avez le temps : faites faire vos travaux avant le 31 décembre 2014.
3. **Si vous ne pouvez pas faire vos travaux de mise aux normes** dès maintenant : **vous devez alors, obligatoirement déposer votre dossier d'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) avant le 27 septembre 2015**, auprès de la Préfecture et de la Commission pour l'accessibilité de de la commune, où est installé le local dans le cas des communes de plus de 5 000 habitants (*Si vous être responsable de plusieurs ERP (locaux) dans votre société, ce sera au siège social de celle-ci*).

Votre dossier d'Ad'AP comporte le programme de vos travaux, avec planning d'exécution détaillé sur une durée maximum de 3 ans, à compter de sa date d'approbation. Sachez que son exécution et que le respect de vos engagements seront régulièrement contrôlés. Une attestation de fin de travaux sera à envoyer en fin d'Ad'AP.

En cas de non-respect vous vous exposez à des sanctions financières. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés, notamment techniques ou financières, dans le déroulement de vos travaux, vous pouvez demander un nouvel échelonnement de votre Ad'AP. L'Ad'AP pourra alors être prolongé pour une seconde période de 12 mois au maximum.

A noter que pendant la durée de votre Ad'AP, le risque pénal lié à la non-conformité des locaux aux normes d'accessibilité est suspendu.

Le contenu de votre dossier d'Ad'AP :

Le contenu et les modalités de présentation d'un agenda d'accessibilité programmée seront précisés par décret pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, qui n'a pas encore été publié au moment où nous publions cette nouvelle version du guide l'accessibilité. Néanmoins voici ce qui avait été envisagé lors des travaux préparatoires :

Le dossier de demande de validation d'un agenda d'accessibilité programmée est adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie où se trouve le local. Il comprend les pièces suivantes :

- Le nom et l'adresse du demandeur, ainsi que son numéro SIREN/SIRET ou, à défaut, sa date de naissance
- La catégorie et le type de l'établissement pour lequel la demande est présentée.
NB : Dans votre cas, il s'agit d'un ERP de catégorie 5.
- L'analyse de la situation de l'établissement ou de l'installation au regard des obligations d'accessibilité
- La nature des travaux à mener pour mettre en conformité l'établissement
- L'estimation financière de la mise en accessibilité ainsi que la répartition des coûts sur chacune des années de l'agenda.
- La demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public.

Votre dossier est instruit dans un délai de 4 mois à compter de la date de dépôt du dossier. Si le dossier de demande de validation d'un agenda d'accessibilité programmée est incomplet, l'autorité à qui il est adressé, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande, adresse au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou un courrier électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. Le délai d'instruction ne commence à courir qu'à compter de la réception de ces pièces.

Lorsque la validation d'un agenda d'accessibilité programmée est refusée, l'autorité qui prend cette décision peut également préciser le délai laissé pour présenter à la validation un agenda revu. Ce délai est par défaut de 2 mois et ne peut excéder 6 mois.

4. Si vous ne pouvez pas faire une partie de mise aux normes, des dérogations exceptionnelles sont possibles dans les cas :

- a. **d'impossibilité technique** de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ;
- b. **où l'Assemblée générale des copropriétaires** d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation **refuse les travaux** de mise en accessibilité ;
- c. **de disproportion manifeste entre les améliorations apportées, leurs conséquences ou leurs coûts.** Cette disproportion manifeste s'apprécie notamment lorsqu'il y a impossibilité de financer des travaux d'accessibilité ou lorsque la mise en accessibilité a un impact critique sur la viabilité économique future de l'entreprise.

Ces dérogations sont accordées par le représentant de l'État dans le département après avis conforme de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité.

Attention, les dérogations sont accordées à « l'établissement » et non au local, ce qui signifie qu'en cas de revente l'acquéreur de votre local devra engager une nouvelle procédure de demande de dérogation.

5. Si votre établissement ferme ou qu'il n'accueillera plus de public au 27 septembre 2015

Dans ce cas votre local perd son statut d'ERP. Vous n'avez pas à déposer d'Ad'AP ni à transmettre d'attestation d'accessibilité.

Mais, pour prévenir toute tracasserie administrative, le mieux est d'en avertir le préfet par lettre recommandée avec accusé de réception.

Attention aux sanctions

En cas de non-respect des différentes obligations prévues, des sanctions sont prévues :

- L'absence non justifiée de dépôt du projet d'Ad'AP dans les délais prévus, c'est-à-dire avant le 27 septembre 2015 est sanctionnée par une amende de 1 500 € quand porte sur un seul établissement et de 5 000 € dans les autres cas.
- L'absence non justifiée des justificatifs de suivi ou d'achèvement d'Ad'AP dans les délais prévus, est sanctionnée par une amende de 1 500 € quand porte sur un seul établissement et de 2 500 € dans les autres cas.
- En l'absence de tout commencement d'exécution de l'Ad'AP, en cas de retard important d'exécution, une procédure de constat de carence est mise en œuvre et est accompagnée d'un signalement au Procureur de la République.

Accessibilité : Qui paye ?

- **Vous si vous êtes propriétaire,**
- **Vous si vous êtes locataire avec un bail professionnel** dans lequel les travaux sont à la charge du preneur,
- **Vous si vous avez un bail commercial** où cela est indiqué.

En revanche, si vous êtes locataire et que votre bail prévoit que c'est le propriétaire, ou que votre bail ne prévoit rien à ce sujet, ou la copropriété, qui doit effectuer les travaux, en cas de refus celui-ci doit être motivé. Le dossier à déposer en Préfecture doit comporter la motivation ainsi qu'une lettre ou un PV, remis à vous par le bailleur avec la décision dûment indiquée.

De toutes les façons, il est préférable de déposer votre plan de travaux au cas où vous auriez un refus de la Préfecture.

Contacts

L'Information sur le site du gouvernement www.accessibilite.gouv.fr

Ce site recense toutes les informations sur l'état de la réglementation et propose des boîtes outils.

Pour faire votre diagnostic d'accessibilité : l'ADIA

Dès à présent, faites votre diagnostic et évaluez le montant des travaux pour préparer votre dossier Ad'AP. Pour vous aider l'UNAPL a mis en place un partenariat avec l'ADIA. L'association d'Experts Immobiliers architectes (ADIA) assiste les entreprises libérales dans la réalisation de leur diagnostic d'accessibilité et, le cas échéant, la conception et les travaux de mise en conformité à exécuter.

ADIA EXPERTS - Siège social : 12 Rue Vivienne - 75002 PARIS Tél. : 02

47 42 19 92 - Email : info@adia-experts.org

A défaut, vous pouvez vous adresser à tout autre expert de votre choix.

Pour aller plus loin et rencontrer des experts : les formations de l'UNAPL

L'UNAPL a engagé depuis 2013 un « tour de France » à la rencontre des professionnels libéraux sur le thème de la modernisation et de la mise aux normes des locaux professionnels avec des experts spécialisés pour apporter une formation et des conseils utiles.

Inscrivez-vous et participez à une de ces rencontres organisées en région, les dates sont annoncées sur le site de l'UNAPL : www.unapl.fr.

 C'est gratuit !



46 Boulevard de La Tour-Maubourg 75007
PARIS

Tél. 01 44 11 31 50

www.unapl.fr