



*De belles pratiques ...*

## Mise en accessibilité des logements existants : quels points de vigilance ?

**Accessibilité pour les  
personnes à mobilité réduite**

*Une part croissante de la population estime éprouver une gêne dans ses déplacements et ses mouvements à l'extérieur comme à l'intérieur de son logement.*

*Compte tenu du faible taux de renouvellement du parc d'habitation (1% par an), l'adaptation des logements existants aux capacités de leurs occupants constitue un enjeu majeur pour répondre au besoin de cette population.*



Source : Habitat Saint Quentin

Fiche n° 03 - Avril 2015

## Sommaire

<b>La stratégie initiale</b>	<b>3</b>
1. Les exigences de la loi du 11 février 2005	3
2. Accessibilité tous handicaps	4
3. Quelle stratégie de mise en accessibilité adoptée ?	5
<b>Initier et conduire une opération de mise en accessibilité</b>	<b>6</b>
1. Le lancement	6
2. Le diagnostic	7
3. Continuité de la chaîne du déplacement	8
4. Concertation	8
<b>Les acteurs du projet</b>	<b>9</b>
<b>La réalisation de la mise en accessibilité</b>	<b>10</b>
1. Cheminement extérieur	10
2. Stationnement	11
3. Accès	11
4. Circulations horizontales	11
5. Circulations verticales	12
6. L'unité de vie	13
7. La cuisine : évier, four, table de cuisson accessibles, des petits plus pour le confort de tous	13
8. Une chambre confortable accessible	14
9. Salle d'eau et cabinets d'aisance : réorganiser les espaces et adapter les équipements	14
<b>Les financements mobilisables</b>	<b>15</b>
<b>Après le projet : accueillir les occupants</b>	<b>15</b>
<b>Conclusion</b>	<b>16</b>

Cette fiche fait partie de la série « **Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite : de belles pratiques** ». La vocation de cette collection est de diffuser les enseignements tirés d'expériences de terrain, et notamment des nombreux dossiers déposés dans le cadre du Recueil des belles pratiques et des bons usages en matière d'accessibilité de la cité, organisé en 2011 et 2013 par le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement. Cette collection, destinée principalement aux maîtres d'ouvrages et aux gestionnaires, présente donc les points de vigilance issus de l'analyse de cas concrets, sans reprendre exhaustivement les obligations d'accessibilité définies dans la réglementation. Elle traite des différents domaines de la chaîne du déplacement que sont : les établissements recevant du public, le logement, les transports, la voirie et les espaces publics.

Les cas sélectionnés ne sont pas cités comme exemples irréprochables mais pour illustrer, chacun, différents choix opérés, différentes méthodes, techniques et solutions mises en œuvre. Il s'agit ici de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de dossier pour le Recueil : réhabilitation de logements par Habitat Saint Quentin (02), les Gîtes Salicorne (50), la mise en place d'ascenseurs desservant des logements par l'Office Public d'Aménagement et de Construction de Tours (37). Ont également pu alimenter cette fiche des exemples d'établissements recevant du public de type structures d'accueil et foyers qui dans leur fonctionnement s'apparentent aux cas des logements comme les foyers d'hébergement de l'association des Pupilles de l'Enseignement Public de Pyrénées Atlantiques (PEP 64). Enfin, cette fiche a pu bénéficier de l'expérience de mise en accessibilité des logements du bailleur Paris Habitat et de la mairie de Foissiat (01).

### 1. Les exigences de la loi du 11 février 2005

Les bâtiments d'habitation collective existants, faisant l'objet de travaux ou créés par changement de destination, doivent faire l'objet de mesures de mise en accessibilité. Les exigences réglementaires dépendent des travaux entrepris.

Au-delà de cette exigence, des démarches volontaires de maîtres d'ouvrage, construites le cas échéant en concertation avec les occupants, peuvent viser à assurer une meilleure accessibilité de leurs logements.

#### Rappel réglementaire sur la mise en accessibilité des logements collectifs existants : décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 portant sur l'accessibilité des bâtiments collectifs d'habitation existants

En cas de travaux dans un bâtiment d'habitation existant :

- les travaux réalisés doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;
- les surfaces ou volumes nouveaux créés dans les parties communes des bâtiments d'habitation collectifs, ainsi que dans les bâtiments où sont créés des logements par changement de destination, doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs ;
- les modifications apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment d'habitation collectif, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes :

- toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs ;
- les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs.

#### • Logement accessible, adaptable, adapté, quelles définitions ?

Il n'existe pas de définition stabilisée des termes « accessible », « adaptable » et « adapté » et les avis peuvent diverger entre acteurs de l'accessibilité.

Nous proposons les éléments de définition suivants :

- Un **logement accessible** est un logement ayant des caractéristiques de base permettant l'accès jusqu'au logement, la circulation et la visite de toute personne, fut-elle handicapée. La notion de visite ne suppose pas une autonomie complète.
- Un **logement adapté** est un logement dans lequel des modifications ont été effectuées, afin de prendre en compte les besoins particuliers de l'habitant, dont un éventuel handicap.
- Un **logement adaptable** doit pouvoir, moyennant des aménagements simples, être rendu adapté à la personne voulant y vivre, quel que soit son handicap.

On entend par aménagements simples, des travaux portant sur le cloisonnement (hors gros œuvre), sans intervention lourde sur les réseaux.

#### Le logement temporaire fait l'objet de dispositions spécifiques : arrêté du 14 mars 2014 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente

Sont notamment concernés par cet arrêté :

- les logements des résidences de tourisme, classées ou non au titre du code du tourisme ;
- les logements des résidences pour étudiants ;
- les logements des résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L.631-11 du CCH ;
- les logements meublés destinés aux salariés ou aux stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale ;
- la partie habitation des logement-foyers dont la durée maximale de séjour est fixée dans le projet d'établissement tels que les hébergements à titre principal des jeunes travailleurs ou ceux dénommés « résidences sociales ».

## 2. Accessibilité tous handicaps

La mise en accessibilité doit prendre en compte l'ensemble des personnes handicapées. Elle ne se limite pas, comme c'est encore souvent le cas, à la prise en compte des personnes circulant en fauteuil roulant.

Sans rechercher l'exhaustivité, le tableau ci-dessous présente quelques exemples de difficultés

rencontrées ainsi que les points de vigilance pour une prise en compte des différents types de handicap dans le contexte particulier d'un logement.

Plus largement, il s'agit de rendre le bâtiment accessible à l'ensemble des personnes (résidents ou visiteurs) à mobilité réduite (personnes handicapées mais aussi personnes âgées, femmes enceintes, personnes avec poussette ou bagage, personnes avec un plâtre, etc.).

Types de handicap	Exemples de difficultés rencontrées	Points de vigilance et améliorations possibles
<b>Moteur</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• accéder depuis l'espace public</li> <li>• franchir des marches (personnes en fauteuils)</li> <li>• parcourir de longue distance, notamment si le cheminement est en pente (personnes mal-marchantes)</li> <li>• circuler dans les couloirs et sur les cheminements extérieurs</li> <li>• pénétrer et circuler dans les pièces de vie</li> <li>• utiliser les sanitaires</li> <li>• manœuvrer les fenêtres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• accès de plain-pied</li> <li>• dimensionnement et pente des circulations (largeur <math>\geq 1,20</math> m, pente <math>&lt; 5</math> %)</li> <li>• sécurisation des escaliers, notamment à l'aide de mains courantes</li> <li>• respect des espaces de manœuvre et d'usage et les rayons de giration</li> <li>• revêtement facilitant le roulement</li> <li>• décroisement des pièces</li> <li>• vérification des hauteurs de commandes et des équipements</li> <li>• ascenseur pour les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de 3 étages au-dessus et en dessous du rez-de-chaussée</li> <li>• commandes d'éclairage multiples</li> </ul>
<b>Visuel</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• identifier l'entrée et accéder au bâtiment via interphone</li> <li>• utiliser les ascenseurs, les escaliers</li> <li>• détecter des obstacles sur le cheminement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• éclairage et contrastes visuels pour les malvoyants</li> <li>• repères et guidages tactiles</li> <li>• informations sonores</li> <li>• protections sur les obstacles non détectables</li> <li>• traitement des escaliers</li> </ul>
<b>Auditif</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• communiquer</li> <li>• être alerté en cas de danger</li> <li>• accéder via un interphone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lisibilité et repérage des espaces</li> <li>• qualité sonore et visuelle des logements et des parties communes</li> <li>• décroisement des pièces</li> <li>• signalétique adaptée</li> <li>• informations visuelles</li> <li>• visiophones</li> </ul>
<b>Mental, cognitif ou psychique</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• repérer les espaces et leurs fonctions</li> <li>• communiquer</li> <li>• se sentir à l'aise et en sécurité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lisibilité et repérage des différents espaces</li> <li>• signalétique adaptée, visible et compréhensible</li> <li>• environnement rassurant (par ses couleurs, son éclairage, sa qualité sonore, son caractère intuitif...).</li> <li>• réglage des systèmes d'ouverture automatique de portes pour éviter toute confusion</li> <li>• extinction progressive en cas de temporisation de l'éclairage</li> </ul>

### 3. Quelle stratégie de mise en accessibilité adoptée ?

- **Gestion de patrimoine et mise en accessibilité**

Selon la taille du parc détenu par le maître d'ouvrage, des stratégies de gestion de patrimoine peuvent intervenir dans les choix de mise en accessibilité. Ainsi, pourra être préférée l'adaptation au handicap moteur des logements situés en rez-de-chaussée ou au sein d'un bâtiment dont l'accès et les parties communes sont déjà accessibles. On pourra également privilégier les typologies de logements les plus demandées par les personnes handicapées (ainsi Paris Habitat, après analyse de l'occupation de son parc, adapte en priorité les typologies T1, T2, et T3) .

Compte tenu de la fréquence de renouvellement des locataires, les aménagements adaptés au plus grand nombre seront recherchés.

Enfin, pourront être ciblés les bâtiments situés dans des zones où la voirie est accessible, desservis par des transports en commun accessibles, etc. Une base de données des logements adaptés avec leurs spécificités peut ensuite être tenue afin de les attribuer aux personnes présentant des besoins similaires, lors du départ d'un locataire.

- **Adaptation d'un logement à l'occupant**

Lorsque l'occupant du logement est connu, une adaptation du logement à son besoin propre peut être organisée. C'est la démarche retenue par Habitat Saint Quentin qui propose à ses locataires des aménagements adaptés à leurs difficultés. Cette démarche, moins complexe et moins onéreuse qu'une réhabilitation globale et complète, permet au bailleur de démultiplier les actions, tout en garantissant à l'occupant une utilisation confortable de son logement après travaux.

En fonction de l'ampleur des aménagements, ce type de réhabilitation légère peut être réalisé en site occupé, ce qui limite la gêne pour le locataire. Par principe, la démarche ne garantit pas l'adaptation du logement à tous les handicaps. Cela peut poser problème en cas de changement de locataire.

Pour optimiser l'occupation des logements aménagés, une base de données des logements et de leurs caractéristiques peut être mise en place et consultée lors de chaque attribution.

- **Autres opportunités de travaux**

Au-delà de l'accessibilité, les bâtiments existants doivent être adaptés pour répondre notamment aux enjeux actuels de performance énergétique, de qualité environnementale ou de sécurité.

Afin de réduire les coûts et la gêne occasionnée, il est souvent judicieux de coupler les travaux d'accessibilité avec d'autres types de travaux :

- **Performances énergétiques :**

changement de menuiseries, isolation par l'intérieur (*pavillons PEP 64*), mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable (*Gîtes Salicorne*) ;

- **Qualité environnementale des bâtiments :**

utilisation de matériaux sains et locaux comme le pin, l'ouate de cellulose, les enduits chaux-chanvre (*pavillons PEP 64*) ;

- **Révision des modes d'occupation et des espaces :**

réorganisation des pièces de vie et des espaces extérieurs pour répondre aux critères d'accessibilité et améliorer le confort des habitants : création de sanitaires complémentaires (*association PEP 64*) , création de terrasses / jardins accessibles (*Habitat Saint Quentin*) ;

- **Rénovation des intérieurs, amélioration du confort et des ambiances :**

rafraîchissement des peintures (*Habitat Saint Quentin*), réflexion sur l'éclairage et la création d'ambiances chaleureuses (*association PEP 64*) ;

- **Mise en valeur de la qualité architecturale du bâti, insertion dans l'environnement :**

travail sur la qualité architecturale des façades (*Gîtes Salicorne*), abaissement des allèges ménageant des vues vers l'extérieur pour les personnes en fauteuil roulant (*pavillons PEP 64*), mise à nu de pans de murs de pierres intérieures facilitant le repérage et l'appropriation des espaces (*pavillons PEP 64*), résidentialisation et réhabilitation de l'ensemble immobilier de la cité Michelet (*Paris Habitat*) ;

- **Sécurité incendie :**

isolement coupe feu entre locaux et niveaux, mise en place de détecteur d'incendie (*pavillons PEP 64*), alarme visuelle pour les déficients auditifs...

## 1. Le lancement

Contrairement aux établissements recevant du public, les logements existants ne sont pas concernés par une obligation de mise en accessibilité à une date donnée.

Néanmoins, dès lors que des travaux y sont réalisés, certaines obligations s'imposent au maître d'ouvrage en matière d'accessibilité, dans le respect du décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 portant sur l'accessibilité des bâtiments collectifs d'habitation existants (cf. encart "Rappel réglementaire..." en page 3).

Le lancement d'une opération de mise en accessibilité de logements existants est donc souvent le fruit d'une volonté forte du maître d'ouvrage d'amélioration du bâti dont il est propriétaire.

Cette motivation peut être liée :

- à la demande d'occupants qui ne peuvent plus utiliser normalement leur logement (incapacité à entrer/sortir du logement, impossibilité d'utiliser les sanitaires, d'ouvrir les fenêtres...);
- à l'opportunité de la réalisation d'autres travaux de réhabilitation (isolation thermique, mises aux normes sécurité incendie...);
- à un souhait d'adapter son offre au plus grand nombre.

### • Une réponse aux besoins des occupants, le cas d'Habitat Saint Quentinnois

Constatant le vieillissement de la population de son parc et l'inadaptation des logements, ce bailleur a mis en place une démarche de mise en accessibilité « à la carte » adaptée aux capacités des occupants. Elle se fonde sur un diagnostic de l'état existant élaboré en coopération avec un professionnel de santé de l'Association des paralyés de France (APF). Pilotée en régie, l'opération fait appel à des entreprises locales qui se sont formées au fur et à mesure du projet au sujet de l'accessibilité. Les travaux, effectués en site occupé, sont optimisés pour minimiser la gêne à l'occupant.



Une résidence du bailleur Habitat Saint Quentinnois

### • La volonté d'offrir un lieu de vacances pour tous, les Gîtes Salicornes

Motivés pour favoriser l'accueil de tous dans la région du Mont-Saint-Michel, les propriétaires de cette ancienne longère ont choisi d'en faire deux gîtes adaptés pour l'accueil de personnes handicapées. Formés par le biais d'associations et par la participation à des salons, les maîtres d'ouvrages ont mené trois ans de réflexions et de recherches avant de finaliser le projet le plus adapté. Ils se sont entourés d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de leurs lourds travaux de rénovation.



Les Gîtes Salicornes

### • Une démarche générale d'amélioration des conditions d'accueil : la réhabilitation de pavillons d'hébergement - Association PEP 64

L'obligation réglementaire de mise aux normes de sécurité incendie et le souhait d'améliorer le confort thermique des pavillons d'hébergement ont conduit ce maître d'ouvrage à envisager une réhabilitation globale.



Pavillon d'hébergement PEP 64

Des axes de travail ont été définis en amont du projet : la santé, le bien-être des occupants et le respect du caractère architectural particulier du bâti. En collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF), les bénéficiaires finaux, la direction départementale des territoires (DDT), le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) et la mairie en plus des équipes de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage a pris le temps de concevoir un programme adapté aux besoins et au patrimoine.

- **La mise en accessibilité d'un parc de logement, l'expérience de Paris Habitat**

Depuis 2004, ce bailleur s'est doté d'un service « handicap et vieillissement » pour répondre à la demande croissante d'adaptation des logements. Un premier diagnostic du parc, actualisé en permanence, a été mené de 2004 à 2007 : il permet de caractériser l'accessibilité des bâtiments et des logements dans une base de données mise à disposition des gestionnaires et consultable au moment de l'attribution des logements.

La politique de mise en accessibilité du parc se décline ensuite en trois volets :

- la prise en compte systématique de l'accessibilité lors de la réhabilitation plus globale de la résidence ;
- la mise en œuvre d'un programme pluriannuel de mise en accessibilité des logements lors de périodes de vacance ;
- des aménagements ponctuels en logement occupé.

## 2. Le diagnostic

Même si sa réalisation n'est pas obligatoire pour les bâtiments d'habitation, le diagnostic est un élément précieux dans la recherche des meilleures solutions techniques et économiques pour la réhabilitation des logements.

Il permet, d'une part, de mettre en évidence les principaux atouts et contraintes du bâtiment et, d'autre part, d'identifier précisément les besoins des habitants notamment des personnes à mobilité réduite.

La teneur du diagnostic et son périmètre d'étude doivent être adaptés aux objectifs du maître d'ouvrage ainsi qu'aux contraintes techniques et économiques.

Un diagnostic complet et détaillé sera utile en cas de réhabilitation lourde de bâtiment (*pavillons de l'association PEP 64 par exemple*), alors qu'une analyse précise mais adaptée pourra être proposée dans le cadre d'une démarche d'adaptation d'un logement à son occupant (*logements d'Habitat Saint Quentinois*).

### Les personnes à mobilité réduite, une catégorie très large !

Contrairement aux idées reçues, l'expression « Personnes à mobilité réduite » (PMR) est plus large que celle de « personnes handicapées ».

En effet, cette expression doit être prise au sens de la définition donnée par la directive européenne 2001/81/CE qui indique que les passagers à mobilité réduite sont : « ... toutes les personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que, par exemple, personnes handicapées (y compris les personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels et les passagers en fauteuil roulant), personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes transportant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, personnes ayant un caddie et parents avec enfants (y compris enfants en poussette)... ».



Le diagnostic peut utilement être complété par la recherche d'opérations similaires et la prise de contact avec des organismes référents permettant d'identifier les points de vigilance à considérer dès l'amont. On pourra notamment s'informer sur la place du maître d'ouvrage tout au long de l'opération, le matériel adapté au besoin, les exemples de sensibilisation et d'association des occupants au projet qui sont des points clefs de la bonne mise en accessibilité d'un logement.

À l'issue du diagnostic une liste de recommandations et de travaux, prémisses d'un programme d'opération, doit être disponible.

Il ne faut pas négliger le temps consacré à cette phase qui conditionne la pertinence des solutions mises en œuvre.

### 3. Continuité de la chaîne de déplacement

Les occupants et visiteurs doivent pouvoir :

- d'une part accéder à la porte d'entrée du bâtiment depuis l'extérieur (lien avec les emplacements de stationnement, la voirie, les espaces publics et les transports en commun) ;
- d'autre part entrer /sortir du bâtiment et accéder aux logements en toute autonomie (accessibilité des parties communes, escaliers, ascenseurs...).

Ainsi, la réflexion sur la place des logements accessibles dans l'environnement urbain est essentielle. Un logement accessible proche de commerces, de lieux d'emploi, de lieux de loisirs eux aussi accessibles est le premier pas vers la plus grande autonomie possible dans la vie quotidienne des personnes à mobilité réduite.

### 4. Concertation

Une phase de concertation permet de recueillir l'avis des occupants ou futurs occupants des logements lorsqu'ils sont connus, handicapés ou non, et d'identifier les principales difficultés inhérentes au bâtiment et au(x) logement(s). Elle gagne à être formalisée et la plus complète possible afin de recueillir l'ensemble des besoins des acteurs concernés et de valider les solutions envisagées. Peuvent être associés aux échanges, les associations de personnes handicapées présentes sur le territoire, les professionnels de santé, ainsi que l'architecte des Bâtiments de France le cas échéant. En outre, un travail impliquant les autorités organisatrices de transports et le service en charge de la voirie doit permettre d'aboutir à un projet global incluant la chaîne de déplacement. Les besoins d'échanges et les personnes à consulter pourront évoluer avec l'état d'avancement du projet (choix organisationnels au stade de l'esquisse, prescriptions de matériaux au moment du Dossier de consultation des entreprises (DCE)...).

#### • La réalisation d'une fiche d'engagement

Afin de formaliser la démarche de réhabilitation des logements de son patrimoine, le bailleur Habitat Saint Quentin signe avec le futur bénéficiaire du logement une « fiche d'engagement » contractualisant les travaux à réaliser. Elle est validée par un ergothérapeute garant de la pertinence de la réponse aux besoins et par un chargé d'opération qui s'assure de la faisabilité technique.

#### • La mise en accessibilité d'un logement en secteur protégé

La réhabilitation des deux pavillons d'habitation de l'association PEP 64 situés en Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) a largement associé la mairie et l'architecte des Bâtiments de France. Cette collaboration a permis de trouver des solutions partagées notamment pour les menuiseries (travail de détail sur les profilés) et pour l'ordonnancement des façades (restitution des percements initiaux).

#### • Une large communication y compris durant la phase de chantier

Les éléments de programmation constitutifs du projet ont fait l'objet de réunions de travail entre maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage et les équipes éducatives et paramédicales. Les jeunes résidents étaient représentés par le personnel encadrant qui veillait à la prise en compte de leurs besoins. Les différents choix (organisation spatiale du programme, matériaux, dimensions...) ont été validés par chaque personne concernée et à chaque étape de réalisation du projet : sur plans, lors de la définition des détails, sur le chantier. Les réunions, aussi tenues en cours de chantier, ont permis à chacun de prendre possession progressivement des futurs espaces.

## Les acteurs du projet

### Le maître d'ouvrage

Il choisit les équipes compétentes pour réaliser les travaux.

Son implication tout au long de l'opération pour vérifier les prescriptions liées à l'accessibilité est un gage de réussite.

Les bénéficiaires finaux - occupants, représentants de personnes handicapées, personnel encadrant, personnel d'entretien - l'ensemble des bénéficiaires finaux du projet sont des partenaires incontournables en matière de définition des besoins et de suivi du bon fonctionnement de la réalisation.

### Le maître d'œuvre

En cas de travaux et selon leur nature, le recours à un maître d'œuvre peut s'avérer nécessaire à l'établissement de solutions techniques spécifiques et au suivi des travaux.

Il est important de l'informer en amont de la démarche spécifique du projet et de s'assurer de ses compétences sur le sujet (formations suivies, références, etc.).

En effet, cela facilite l'émergence d'un projet de qualité répondant le mieux possible aux attentes.

Au cours du chantier, il sera le principal garant de la bonne réalisation de l'opération.

Des points réguliers entre l'équipe de maîtrise d'œuvre et le maître d'ouvrage doivent être programmés afin de s'assurer du bon déroulement du projet.

### Les entreprises

Sensibilisées à l'accessibilité, leur coordination et travail en équipe en lien avec la maîtrise d'œuvre sont essentiels à la réussite des travaux.

### Les partenaires institutionnels

Selon la taille du projet, les collectivités territoriales, autorités organisatrices de transports peuvent être utilement associées au projet afin d'inscrire la réalisation dans son environnement et dans l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Par ailleurs, les Commissions pour l'accessibilité des personnes handicapées (CAPH)<sup>1</sup>, créées par la loi de 2005 dans toutes les communes et intercommunalités de plus de 5 000 habitants, ont, parmi leurs missions, le recensement de l'accessibilité du cadre bâti (et notamment de l'offre de logements accessibles<sup>2</sup>), mais aussi de la voirie, des espaces publics et des transports situés sur leur territoire. Lorsqu'elles existent, ces commissions peuvent donc fournir une vision globale permettant de bien situer le projet dans son environnement (***l'ordonnance du 27 septembre 2014 a modifié le nom [CAPH devient CA], la composition et les missions de ces commissions***).

### Les spécialistes de l'accessibilité

Associations, professionnels de santé, et autres spécialistes du handicap, ces organismes peuvent aider au repérage des dysfonctionnements, partager les retours d'expérience connus. Leurs conseils sur les meilleures solutions à mettre en œuvre sont précieux.

(1) Fiche n° 10 - Ville accessible à tous – Les CAPH des structures de gouvernance au service de la chaîne du déplacement : <http://www.certu-catalogue.fr/ville-accessible-a-tous-accessibilite-aux-personnes-a-mobilite-reduite.html>

(2) [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Organiser\\_un\\_système\\_de\\_recensement\\_de\\_l'offre\\_de\\_logements\\_accessible.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Organiser_un_système_de_recensement_de_l'offre_de_logements_accessible.pdf)

### Avertissement

En matière de réalisation, le cadre de la présente fiche se limite à quelques exemples tirés du Recueil des belles pratiques et des bons usages en matière d'accessibilité de la cité, organisé en 2011 par le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Certains points relatifs à l'accessibilité des logements ne sont pas abordés et ne font pas l'objet de recommandations dans cette fiche. Pour en savoir plus sur les prescriptions réglementaires, voir notamment les fiches synthétiques sur la réglementation accessibilité « Accessibilité du cadre bâti : l'essentiel pour mieux vivre dans son environnement »<sup>3</sup> et le logiciel Loqacce-Cité<sup>4</sup>.

Il s'agit de prendre les dispositions et de réaliser les aménagements qui permettront, à l'occupant ou au visiteur, d'accéder au bâtiment puis au logement et d'utiliser les pièces de vie avec la plus grande autonomie.

On s'attachera donc à veiller à l'accessibilité des cheminements d'accès, des stationnements, de l'entrée principale du bâtiment, des parties communes, notamment ascenseurs et escaliers le cas échéant. En matière d'aménagements intérieurs, on s'assurera du respect des « caractéristiques de base » s'appliquant à tout logement neuf (y compris aux escaliers intérieurs pour les logements construits sur plusieurs niveaux) ainsi que de l'accessibilité des différentes pièces de « l'unité de vie »<sup>5</sup> : cuisine, chambre, séjour, cabinet d'aisances et salle d'eau (cf. § « L'unité de vie »).

Enfin, pour aller plus loin, on pourra réfléchir à la mise en place d'équipements adaptés : réfrigérateur surélevé, commandes de four accessibles, systèmes domotiques de commande de volet, avertisseurs visuels...

### 1. Cheminement extérieur

Le cheminement extérieur devra faciliter l'accès des occupants au bâtiment quel que soit leur mode de transport (à pied, en voiture, en bus, etc.) et leur handicap éventuel : revêtement contrasté facilitant le roulement, cheminement sécurisé et éclairé, signalétique adaptée, etc.

Il doit permettre la circulation des personnes ayant des difficultés à franchir des obstacles : aménagement de pentes, suppression des seuils, etc.



Repères visuels et tactiles et installation d'une main courante le long de la façade pour faciliter les déplacements (Gîtes Salicorne)



Aménagement d'une pente pour accéder au bâtiment (Habitat Saint Quentin)



Réflexions sur les cheminements extérieurs pour l'accès au logement (cité Michelet, Paris Habitat)

(3) [http://www.developpement-durable.gouv.fr/Documents-utiles,26\\_235.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Documents-utiles,26_235.html)

(4) <http://www.accessibilite-batiment.fr/>

(5) Pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis ou pouvant être desservis par ascenseur.

## 2. Stationnement

L'ensemble des modes de déplacement doit être pris en compte pour faciliter l'accès au bâtiment. Pour les voitures, une place de stationnement adaptée pourra être aménagée à proximité des cheminements accessibles.



Place de stationnement adaptée et cheminement d'accès à la partie logements - Mairie de Foissiat (01)



Accès de la résidence automatisé (Patrimoine SA Languedocienne, ESH)

## 3. Accès

L'accès au bâtiment doit être possible par tous : portes manœuvrables, dispositifs de commandes accessibles, visiophone adapté.



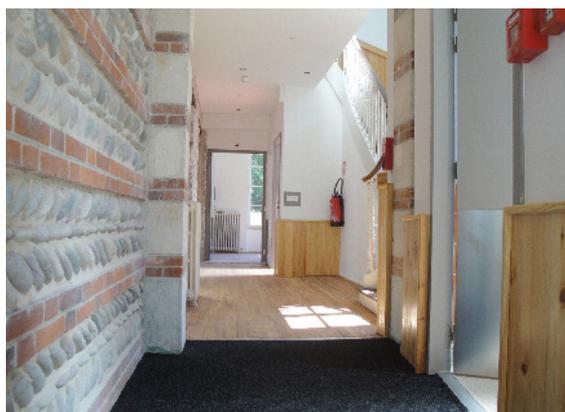
Seuil de porte abaissé pour accès au logement (Habitat Saint Quentinnois)



Installation d'une porte à ouverture assistée avec bouton de commande (Habitat Saint Quentinnois)

## 4. Circulations horizontales

Les circulations horizontales doivent être dimensionnées de manière à faciliter le déplacement des personnes en fauteuil roulant ainsi que le repérage et le guidage des occupants. Des réflexions sur le choix des matériaux peuvent être menées pour faciliter l'entretien.

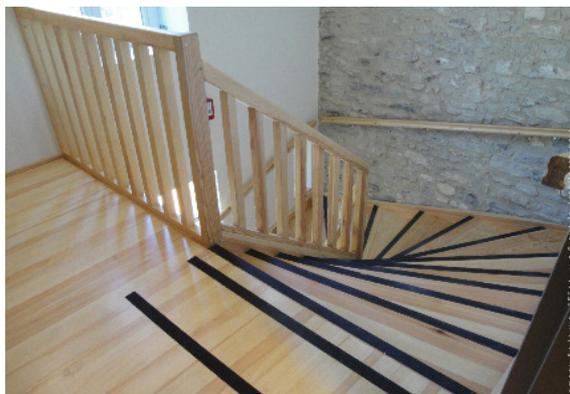


Des passages élargis, fonctionnels et esthétiques avec pose de lambris en partie basse des murs pour faciliter l'entretien, et limiter les dégradations par la circulation des fauteuils roulants (pavillons association PEP 64)

## 5. Circulations verticales

Pour améliorer leur accessibilité, les circulations verticales assurées par escalier doivent faire l'objet d'aménagements facilitant le repérage, le guidage, et la sécurité d'usage.

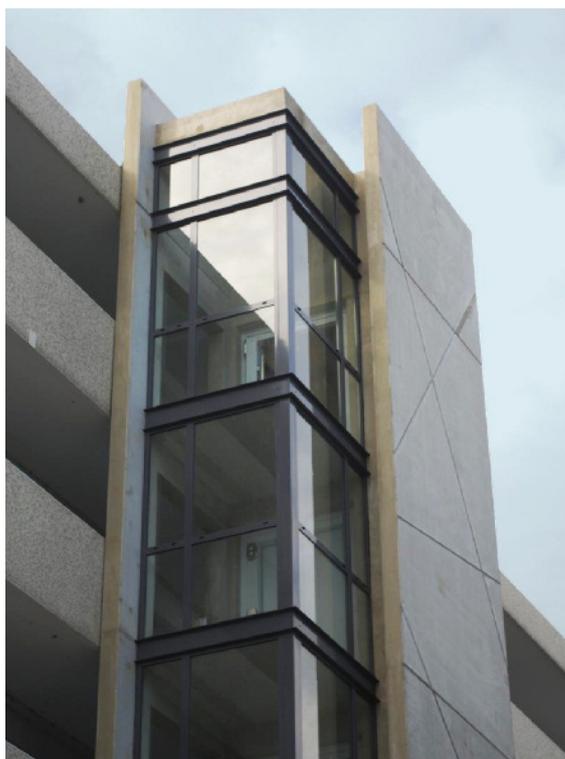
Pour améliorer le confort de tous ou lorsque le logement des personnes ayant un handicap moteur n'est pas possible en rez-de chaussée, l'installation d'un ascenseur peut être envisagée.



*Création d'un escalier avec choix des contrastes visuels appuyés par un orthoptiste (pavillons association PEP 64)*



*Adaptation d'un escalier existant, insertion d'un dispositif d'éveil de vigilance dans le parquet (pavillons association PEP 64)*



*Insertion d'un ascenseur extérieur (OPAC de Tours)*

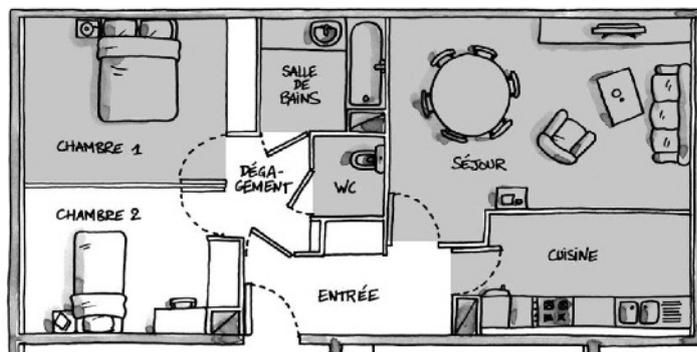
## 6. L'unité de vie

L'unité de vie est constituée des pièces suivantes : la cuisine, le séjour, une chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.

Les aménagements portent généralement sur les caractéristiques géométriques des pièces permettant le déplacement des personnes en fauteuil et les éléments relatifs au dispositif de commande présents dans la réglementation.

Lorsque le logement est livré meublé ou que l'occupant est connu, des adaptations complémentaires portant sur les équipements peuvent être proposées pour améliorer le confort de tous.

*Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.*



PIÈCES DE  
L'UNITÉ DE VIE

Source : Circulaire n° 2007-53 du 30 novembre 2007

## 7. La cuisine : évier, four et table de cuisson accessibles, des petits plus pour le confort de tous

L'aménagement de la cuisine, pour permettre l'autonomie à domicile des personnes handicapées, nécessite l'adaptation de nombreux éléments comme : les plans de travail, les éviers et la robinetterie, l'accès aux éléments de cuisson et la commande de la hotte, les meubles de rangement et l'atteinte des différentes commandes.



*Choix de mobilier adapté, réalisé sur mesure avec éléments à roulettes pour une meilleure adaptabilité aux occupants, équipements accessibles, commandes accessibles et repérables (Gîtes Salicorne)*



*Espace cuisine adapté aux personnes en fauteuil roulant, des commandes contrastées repérables par tous (pavillons association PEP 64)*

## 8. Une chambre confortable accessible

Au-delà des obligations en matière d'espace pour l'évolution en fauteuil, un mobilier adapté, des aménagements spécifiques, un travail sur les ambiances et les contrastes sont nécessaires pour rendre la chambre confortable.



*Un mobilier adaptable à l'occupant, des couleurs contrastées (Gîtes Salicorne)*



*Circulations élargies et commandes repérables, dans un bâtiment ancien (pavillons association PEP 64)*

## 9. Salle d'eau et cabinets d'aisance : réorganiser les espaces et adapter les équipements

Le choix d'accessoires de sanitaires adaptés peut être complexe. En effet, de nombreux équipements sont proposés sur le marché et il est parfois difficile de repérer celui qui correspondra le mieux aux besoins. Il est également important de définir leur bon positionnement et de s'assurer de leur bonne mise en œuvre.



*Des adaptations minimisant la gêne pour des travaux en site occupé (Habitat Saint Quentin)*



*La suspension du ballon d'eau, une réponse au besoin d'espace dans l'existant (Habitat Saint Quentin)*

## Les financements mobilisables

Le coût de la mise en accessibilité d'un logement varie fortement selon la nature des aménagements réalisés.

Les cas étudiés dans cette fiche ont nécessité des budgets allant d'environ 10 000 € HT pour l'adaptation d'un logement à son occupant à plus de 400 000 € HT pour la réhabilitation complète (thermique, incendie, accessibilité avec mise en place d'un ascenseur) d'un pavillon d'hébergement de 270 m<sup>2</sup>.

Ces coûts incluent l'ensemble des interventions réalisées sur le bâtiment et non uniquement l'accessibilité (travaux de réfection intérieure, isolation thermique, mise en place d'équipements d'énergie renouvelable). La mise en place d'une démarche globale d'aménagement du bâtiment permet à la fois des économies liées à la mutualisation des interventions mais également la mobilisation de subventions liées à d'autres thématiques que l'accessibilité (thermique, énergies renouvelables...).

Au-delà des fonds propres des propriétaires, diverses sources de financement des travaux de réhabilitation des logements peuvent ainsi être mobilisées :

- aides des organismes institutionnels : conseil départemental, régional, des intercommunalités ;
- caisse nationale de solidarité pour l'autonomie : <http://www.cnsa.fr/> ;
- caisse nationale d'assurance vieillesse ;
- caisses d'assurances ou mutuelles ;
- 1% logement - <http://www.actionlogement.fr/> ;
- dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties possibles pour les organismes ayant droit ;
- lorsque les travaux sont couplés avec une réhabilitation thermique : certificats d'économie d'énergie, aides de l'Ademe.

La réhabilitation des deux pavillons d'habitation de l'association PEP 64 a bénéficié du financement croisé suivant :

- **Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)** : 30 % de l'investissement dans le cadre de l'amélioration de l'habitat pour les personnes handicapées (journée de solidarité)
- **Fonds propres** : 10 % de l'investissement
- **Services de l'État (DDASS / ARS)** : 60 % de l'investissement sur dossier (pré-programme, budget étayé, esquisse...)
- **EdF** a financé à hauteur de 15 000 € dans le cadre des certificats d'énergie et **Ademe** à hauteur de 50 000 €, sur la base de la présentation du projet à Bordeaux.

## Après le projet : accueillir les occupants

Si les travaux ont fait l'objet d'un permis de construire, le maître d'ouvrage est tenu de fournir à l'achèvement des travaux une attestation confirmant le bon respect de la réglementation.

Celle-ci est établie par un bureau de contrôle ou un architecte indépendant du projet. Au-delà de cette obligation, il est important de vérifier que les aménagements réalisés répondent bien aux besoins et aux attentes des occupants.

Ce recueil des avis peut se faire à travers des enquêtes de satisfaction, des fiches d'évaluation, des réunions avec les occupants. Il peut permettre d'identifier les éventuels ajustements à réaliser pour un meilleur confort.

### Fiche d'évaluation à l'achèvement des travaux

À l'issue de chaque processus d'aménagement de logement par le bailleur Habitat Saint Quentin, une fiche de satisfaction est remplie par un membre de la cellule autonomie du bailleur et signée par le locataire.

Cette fiche permet de vérifier l'adéquation des mesures prises au besoin.

Parallèlement à la communication interne en phase conception et réalisation, à l'attention des jeunes résidents et des équipes éducatives et paramédicales, le « Hameau Bellevue » de l'association PEP 64 a réalisé, sur son site internet, une communication continue en direction des parents des résidents et des autres publics, à l'aide de présentations du projet et de photos montrant l'évolution par phase du chantier.

Enfin, la communication sur l'opération réalisée ne doit pas être oubliée. Elle permet de valoriser le projet et peut fournir un retour d'expérience précieux pour les maîtres d'ouvrage souhaitant se lancer dans la démarche.

## Conclusion

En matière d'autonomie des personnes handicapées, accéder à son logement et y disposer des adaptations correspondant à ses besoins constituent une priorité. Dans l'habitat existant, sans nécessairement y être contraints par la réglementation, il convient que les proprié-

taires et gestionnaires de bien immobiliers répondent aux attentes des locataires handicapés en développant une stratégie de mise en accessibilité s'adaptant au mieux aux besoins spécifiques des personnes, à la nature de leur parc et au contexte local.

## Pour en savoir plus...

- Ville accessible à tous : comment aborder tous les handicaps ?  
Actes de la journée d'échanges n° 4 - 20 juin 2006 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr) rubrique « Nos éditions »
- Ville accessible à tous : quelles démarches pour le cadre bâti existant ?  
Actes de la journée d'échanges n° 6 - 25 novembre 2008
- Vers une ville accessible à tous : quelles clés pour y parvenir ?  
Éditions du Certu, Collection Essentiel, n° 7 - octobre 2012

**Auteurs** Emilie Jeannesson-Mange – Cerema/Île-de-France - DVD/DAE/UQC  
sous le pilotage d' Eric Cimala et Laurent Saby – Cerema/Territoires et ville - MEP

*Tous nos remerciements aux acteurs locaux pour la richesse de leurs témoignages et à l'ensemble des relecteurs, notamment*

Eric Heyrman – DMA ;  
Stéphanie Bauregard, Delphine Labry et Rémy Pugeat – Cerema/Territoires et ville - MEP ;  
Sonia Pignal – Cerema/Centre-Est - Dcap/Uperbat ;  
Christine Jouquan – Gîtes pour tous ;  
Luc Claverie – Architecte ;  
Pierre Odet – Habitat et Développement Centre-Est

**Contacts** Equipe « Ville Accessible à Tous » – Cerema/Territoires et ville - MEP  
Secrétariat  
Tél. : +33 (0)4 72 74 59 41 – [mep.DtecTV@cerema.fr](mailto:mep.DtecTV@cerema.fr)

La série de fiches « Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite : de belles pratiques » a été réalisée sous le pilotage du Cerema/Territoires et ville.

Ce document ne peut pas engager la responsabilité de l'Administration ni celle des rédacteurs.

Ces fiches sont disponibles sur la Boutique en ligne du Cerema/Territoires et ville :  
[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr) rubrique « Nos éditions »

### **La collection « Expériences et pratiques » du Cerema**

Cette collection regroupe des exemples de démarches mises en oeuvre dans différents domaines. Elles correspondent à des pratiques jugées intéressantes ou à des retours d'expériences innovantes, fructueuses ou non, dont les premiers enseignements pourront être valorisés par les professionnels. Les documents de cette collection sont par essence synthétiques et illustrés par des études de cas.

**Fiche n° 03**  
Mise en accessibilité des  
logements existants :  
quels points  
de vigilance ?

© 2015 - Cerema  
La reproduction totale  
ou partielle du document  
doit être soumise à  
l'accord préalable  
du Cerema

Collection  
**Expériences  
et pratiques**  
ISSN : en cours  
2015 / 19

Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergie et climat - Gestion du patrimoine d'infrastructures  
Impacts sur la santé - Mobilité et transports - Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiments durables