

Immeubles résidentiels et adaptation lors de rénovation

De quoi faut-il tenir compte lorsqu'on rénove des immeubles résidentiels? Quelles directives faut-il respecter? En principe, il est toujours raisonnable, même lors d'une réfection, de réaliser des bâtiments avec des logements sans obstacles et adaptables.

La notion de logement adaptable est fondée sur l'idée qu'un maximum de logements doivent être construits ou transformés de manière à pouvoir être utilisés à chaque étape de vie et, au besoin, facilement adaptés en fonction d'exigences liées à un handicap. Dans l'esprit d'égalité citoyenne des chances, les logements doivent aussi être accessibles aux visites. Afin d'atteindre ces objectifs, une approche souple en deux phases a fait ses preuves:

- > Phase 1 et exigence minimale essentielle: tous les logements doivent être bâtis dépourvus d'obstacles et accessibles aux visiteurs autant que possible. Il s'agit de développer les plans de sorte que des adaptations individuelles soient réalisables sans intervention dans le gros œuvre.
- > Phase 2: il est plus aisé, voire rendu précisément possible d'adapter les logements à un besoin précis lié au handicap survenu au fil des ans. Ce handicap peut être dû à un accident, une maladie ou des limitations associées au processus de vieillissement.

Cette conception permet de ne pas équiper d'emblée un nombre déterminé de logements en fonction des besoins des personnes handicapées. On crée ainsi une vaste offre diversifiée de logements potentiellement adaptables et disponibles pour des personnes en situation de handicap ou vieillissantes. Grâce au standard minimal (phase 1), on garantit en outre, dans l'esprit d'une société inclusive, que ces logements soient accessibles à toutes les visites. En fonction de ces ob-

jectifs, le Centre spécialisé suisse avait publié dans les années 80 une directive de planification détaillant les exigences relatives à la construction de logements adaptables. Ces exigences minimales sont aujourd'hui fixées dans la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles». Elles s'appliquent aussi en substance lors de rénovation de logements en fonction du principe de proportionnalité.

Prescriptions légales

La loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) exige que l'accès soit assuré sans obstacles jusqu'à l'appartement pour des immeubles comprenant plus de 8 unités de logement. Certains règlements de construction cantonaux imposent toutefois des valeurs limites plus basses. Les prescriptions cantonales en matière de construction indiquent quelles dispositions doivent être respectées en matière d'obstacles à l'intérieur des logements et en cas de rénovation. En ce qui concerne le détail des exigences, la plupart des cantons se réfèrent à la norme SIA 500, généralement admise comme reflétant l'état de la technique.

Proportionnalité et immeubles résidentiels

Pour de nouvelles constructions, les exigences de la norme SIA 500 sont réalisables pour l'essentiel sans frais supplémentaires. Si l'immeuble a moins de trois étages ou moins de huit unités d'habitation par cage d'escalier, l'ascenseur fait exception, il peut alors être considéré comme une dépense supplémentaire. Lors de rénovation ou de réfection complète, il est possible qu'en fonction du bâti existant certaines exigences de la norme impliquent des coûts supplémentaires. Dans pareil cas, il s'agit de déterminer en partant des critères de proportionnalité quelles exigences doivent être remplies.

La nature même de la proportionnalité signifie qu'elle doit être évaluée selon les caractéristiques de chaque cas. Lors de transformations, deux facteurs sont à retenir : d'une part les coûts supplémentaires pour construire sans obstacles et d'autre part la faisabilité technique. Selon la LHand, pour éliminer les obstacles,

Des logements accessibles aux visiteurs avantagent tout le monde, comme par ex.

- > un locataire amputé des membres inférieurs qui utilise un fauteuil roulant pour se déplacer sans prothèse à la maison
- > un locataire de longue date ayant une maladie incurable et une espérance de vie limitée
- > une personne à mobilité réduite encore capable de quitter de manière autonome son fauteuil roulant
- > des visites tel le fameux riche oncle d'Amérique



Construire tous les logements sans obstacles et les rendre accessibles aux visiteurs.



Des espaces sanitaires dimensionnés correctement permettent d'accueillir des visiteurs en situation de handicap.

on considère qu'il est économiquement supportable d'investir 20% de la somme des travaux de transformation ou 5% de la valeur du bâtiment (avant rénovation). Quant à la faisabilité technique, des contraintes dues au bâti existant se traduisant par des coûts plus élevés pourraient empêcher de remplir les exigences.

Lors de la pesée des intérêts en présence, il s'agit de répondre à une question fondamentale: est-il raisonnable de prévoir des améliorations dans des appartements s'ils ne sont pas accessibles depuis l'extérieur sans marche ou qu'on ne peut aménager un tel accès? La réponse est clairement oui. Selon les principes en matière de logement adaptable mentionnés ci-dessus, il est judicieux lors de rénovations, de supprimer tous les obstacles possibles en tenant compte de la proportionnalité. Plus le nombre d'obstacles éliminés est élevé, plus la probabilité augmente que les logements puissent être adaptés plus tard à des individus en situation de handicaps divers ou atteints de limitations dues à la sénescence. Ils seront alors également accessibles aux visiteurs. Voir les exemples en encadré.

Lors de rénovations, il ne s'agit pas uniquement de supprimer les obstacles existants, mais de veiller aussi à ne pas créer de nouvelles barrières architecturales.

Emplacements névralgiques lors de rénovation

Dans un immeuble de plusieurs étages selon la norme, un étage au moins doit être accessible sans marche. S'il n'y a pas d'ascenseur, la cage d'escaliers doit avoir après rénovation une largeur libre suffisante pour y installer ultérieurement un monte-escalier. Prévoir un accès sans marche à l'entrée est essentiel même si l'immeuble est dépourvu d'ascenseur. Lors de la trans-

formation d'ascenseurs, compenser la diminution des dimensions de la cabine est possible en installant des portes palières avec un front métallique appliqué. En cas d'espace disponible restreint, il est préférable d'avoir une cabine plus profonde que plus large.

Les zones de circulation et de manœuvre situées à l'intérieur du logement doivent avoir les dimensions minimales suivantes: les portes et passages auront une largeur de 0.80 m, les corridors avec des portes latérales un vide de passage de 1.20 m et les corridors sans issues latérales de 1.00 m.

> Contraintes de la norme et rénovation? Appliquer au minimum le principe des 80 cm.

Pour les salles de bain ou d'eau, la norme prescrit qu'aucune des dimensions du local ne sera inférieure à 1.70 m. Si cela n'est pas réalisable dans le bâti existant, tous les passages et l'espace situé devant les appareils sanitaires doivent avoir une largeur libre minimale de 80 cm. Ce «principe des 80 cm» permet à de nombreuses personnes en fauteuil roulant ou avec un déambulateur d'accéder au moins aux installations sanitaires, par exemple lors de visites. En cas de transformation de ces espaces, il faut éviter de diminuer la surface de manœuvre par des gaines techniques. Les appareils sanitaires doivent être agencés et disposés de manière à ce que l'accès en fauteuil roulant soit garanti.

Joe A. Manser

Article complet: www.architecturesansobstacles.ch

bulletin



Des logements pour chaque étape de la vie

- > Immeubles résidentiels et adaptation lors de rénovation 2 – 3
- > Se déplacer de manière autonome en bus 4 – 5
- > Passage de témoin au Centre spécialisé 5 – 6
- > Communications / Chronique 7 – 8