

RECOQUARTIERS – Transformer les quartiers reconstruits

QUALITÉ DE VIE DANS LES ESPACES COMMUNS ET LES ESPACES EXTÉRIEURS DES BÂTIMENTS, ACCESSIBILITÉ



PROBLÉMATIQUE

L'amélioration de la qualité de vie au sein des espaces communs est un levier intéressant qui permet de répondre plusieurs enjeux :

- Augmenter la valeur immobilière des logements reconstruits
- Rendre plus accessibles les logements de la reconstruction pour favoriser la mixité
- S'adapter au vieillissement pour capter les publics qui souhaitent s'installer sur le long terme
- Engendrer la rénovation énergétique en proposant des rénovations globales où chacun y trouve son compte, faire des compromis

La question de l'accessibilité ou de l'amélioration de la qualité de vie est rarement traitée dans la réhabilitation car elle n'apporte pas de gain énergétique. Néanmoins, elle peut être un levier pour voter un plan de travaux global.



Moi je veux bien faire un effort sur l'isolation, mais j'aimerais bien aussi avoir un petit jardin agréable.

Elisabeth, 71 ans

Comment intégrer la mise en accessibilité ou l'amélioration de la qualité de vie dans les projets de réhabilitation ?



SOLUTIONS TECHNIQUES PROPOSÉES

- **Mettre en place des ascenseurs lorsque cela est possible et souhaité par la majorité**

Au-delà du caractère indispensable de l'ascenseur pour certaines personnes ayant des difficultés à se déplacer au quotidien, ce dernier peut être largement apprécié par tous (famille avec enfant, poussettes, pour le transport d'objets lourds ou encombrant, etc.). L'ascenseur peut être installé à l'intérieur du bâtiment si l'espace le permet, ou à l'extérieur avec l'accord de l'ABF (dans ce cas plutôt en cœur d'îlot ou intégré dans un projet architectural plus global).

- **Elaborer un cahier de prescriptions pour adapter les logements au vieillissement et à l'accessibilité**

Il n'existe pas d'obligation de mise en accessibilité des immeubles privés, néanmoins, la collectivité peut apporter un soutien technique aux copropriétaires en définissant plusieurs solutions d'aménagement des parties communes afin d'en améliorer l'accessibilité (par des exemples de transformations ou en explicitant les standards du neuf)

- **Retravailler les halls si besoin pour y transformer les espaces (ajout de local vélo par exemple), attention : travailler avec un architecte**

Les hall d'entrée de la période reconstruite présentent souvent des éléments remarquables. Leur réaménagement ou la transformation de locaux pour un changement d'usage peut se faire à condition de conserver une logique de préservation du bâti et des espaces suffisants pour les déambulations, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Il faut garder en tête que le niveau d'accessibilité avant intervention doit au minimum être conservé, voire amélioré.



Création d'un ascenseur en lieu et place d'un ancien cellier et de l'entrée d'un logement (pas de modification de typologie)

- **Travailler les abords pour faciliter l'accessibilité, insérer des lieux de détente, jardins paysagers en cœur d'îlot par exemple**

Les abords des bâtiments de la reconstruction sont généralement assez qualitatifs, ou ont un potentiel intéressant. Certains espaces ont pu perdre leur usage initial et avoir subi déjà des transformations qui ne sont plus d'actualité (comme par exemple les cœurs d'îlot autrefois prévus comme des espaces de détente, qui, peu à peu, se sont transformés en parking et auxquels il est envisagé de rendre un usage plus apaisant)

ACTEURS IMPLIQUÉS

La collectivité:

- A l'origine des programmes ou démarches, elle aura un rôle de facilitateur par rapport à la réhabilitation énergétique en créant par exemple un guichet unique (avec conseils en accessibilité) ;
- Elle pourra mettre en place des aides financières pour l'adaptation au vieillissement ou la mise en accessibilité ;
- Elle pourra mener des opérations exemplaire sur les bâtiments publics pour donner envie de réhabiliter.

Les bailleurs sociaux :

- Ils peuvent permettre d'initier la démarche de réhabilitation sur un quartier en se faisant « exemple » sur un bâtiment emblématique.

En copropriété :

- Organiser la copropriété (avec le syndic ou conseil syndical) afin qu'elle puisse supporter le coût d'une réhabilitation globale (création d'un fond de travaux, appels de fonds)
- Etablir un plan pluriannuel de travaux intégrant des travaux pour la mise en accessibilité ou l'amélioration de la qualité de vie et le faire voter en assemblée générale
- Etablir un calendrier prévisionnel de travaux

RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

- Mise en accessibilité des logements existants : quels points de vigilance ? _ Cerema (2015)
- Fiche technique : Rendre accessible son patrimoine immobilier _ Cerema (2022)

ACCOMPAGNEMENT

- **Anah : MaPrimeAdapt'** aide à financer les travaux d'adaptation d'un logement au handicap
- Pour les particuliers : un **ergothérapeute** peut contribuer au bon agencement de l'espace.

LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE
2.3

IBE
2.4

IBE
2.5

AT
1.3

ID
2