

## Atelier Copropriétés du 12 septembre 2024 *L'accessibilité des immeubles en copropriété*

### Est Métropole Habitat

#### Contact

**Paul Sachot**

Est Métropole Habitat

04.78.03.65.85

p.sachot@est-metropole-habitat.fr



Est Métropole Habitat (EMH) est un organisme HLM disposant d'un parc de plus de 17 000 logements dans les communes de l'est de la Métropole de Lyon. 25 % de ses locataires ont plus de 65 ans. Dans le cadre du développement de son patrimoine, EMH systématise la mise en place de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les programmes neufs, avec la charte « référentiel logements adaptés » de la Métropole de Lyon (anciennement charte « Rhône + »). Mais cette offre ne représente que 20 % des logements neufs de son parc. Dans les opérations de réhabilitation, l'objectif est d'adapter 10 % des logements concernés.

Plusieurs opérations de réhabilitation importantes, dites « seconde vie des bâtiments », ont amené EMH à déposer tous les éléments constituant les bâtiments sauf la partie structurelle en béton, permettant notamment d'intervenir sur la thématique de l'accessibilité, avec le réaménagement des logements pour leur donner la fonctionnalité équivalente à des logements neufs.

L'opération Auriol a porté sur la rénovation énergétique d'une résidence de 50 logements située à Villeurbanne visant à passer d'une étiquette énergétique D à B, mais aussi la création de balcons, et une intervention lourde pour permettre la création d'ascenseurs par allée tout en supprimant la question des demi-paliers. Par ailleurs, outre l'amélioration de l'accessibilité, d'autres travaux ont été réalisés comme la rénovation des salles de bains, avec 10 % de celles-ci adaptées pour l'accompagnement au vieillissement des habitants. Il est précisé que pendant l'intervention en site occupé qui a duré huit mois, une sapine (escaliers métalliques) a été installée entre l'extérieur et le salon des locataires, de sorte que ceux-ci pouvaient alors rejoindre de façon sécurisée leur logement, la cage d'escalier étant inaccessible et la mise en place de l'ascenseur en cours.

Une autre opération « seconde vie » a été menée sur la résidence Pranard (bâtiments E et F) dans le quartier des Buers à Villeurbanne, avec l'objectif de réhabiliter 145 logements permettant un changement d'étiquette de G à A. Pour cette résidence, l'objectif était également d'intervenir sur l'agrandissement des coursives collectives et de les rendre privatives pour chaque logement, ainsi que de transformer les typologies des logements du bâtiment F après relogement, avec la création d'une allée 100 % résidence étudiante (21 T1), de 10 logements adaptés, la conservation des T5 (offre rare), et le changement des typologies (de T4 à T3) et l'extension de ces logements pour créer de nouveaux espaces de vie. Cette réhabilitation s'est chiffrée à 16 millions d'euros TTC, soit un coût rapporté au logement de 111 000 €.

Pour EMH, les principaux points de vigilance concernant ce type d'opérations sont :

- la prise en compte de toutes les formes de handicaps (et pas uniquement la problématique des personnes à mobilité réduite) ;
- la prise en compte du fait que les travaux en site occupé sont longs et compliqués ;
- pour les bailleurs sociaux, des parties sont éligibles au dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

