

collection  
Dossiers

n°264

# Quelle stratégie patrimoniale pour la mise en accessibilité des ERP ?

SOUS LA COORDINATION  
DE LAURENT SABY



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE



# **Quelle stratégie patrimoniale pour la mise en accessibilité des ERP ?**



centre d'Études sur les réseaux,  
les transports, l'urbanisme  
et les constructions publiques  
2 rue Antoine Charial  
69426 Lyon Cedex 03  
téléphone : 04 72 74 58 00  
télécopie : 04 72 74 59 00  
[www.certu.fr](http://www.certu.fr)

## **Collection Dossiers**

Cette collection regroupe des ouvrages qui livrent de l'information sur un sujet de manière plus ou moins exhaustive. Il peut s'agir d'études sur une technique ou une politique nouvelle en émergence, d'une question (dans le champ de compétences du Certu) qui fait l'objet d'analyses et qui mérite d'être mise à disposition du public, de connaissances capitalisées à travers des colloques, des séminaires ou d'autres manifestations. Ces ouvrages s'adressent à des professionnels ou à tout public cherchant des informations documentées sur un sujet.

Ces ouvrages n'ont pas de caractère méthodologique bien que des analyses de techniques en émergence puissent alimenter les savoirs professionnels. Dans ce cas, les pistes présentées n'ont pas été validées par l'expérience et ne peuvent donc pas être considérées comme des recommandations à appliquer sans discernement.

Le Certu publie également les collections Essentiel et Références.

## **Remerciements**

Ce document a été élaboré sous la direction de Laurent Saby (Certu), par un groupe de travail incluant : Amélie Goepf (Cete Normandie-Centre), Sandrine Lucas (Cete de l'Ouest), Jean-Luc David (Dreal Bourgogne), Pascale Festoc (Dreal Centre), Sandira Sanial (Cete de Lyon), Odile Vidal-Sagnier (Cete Nord-Picardie), Eric Cimala (Certu), Paul Grossein et Albane Rambaud (DGALN/DHUP/QC2).

Les membres du groupe de travail remercient, pour le temps qu'ils ont consacré à répondre à leurs questions puis à relire et valider ce document, les personnes interviewées dans les services techniques de l'État et de collectivités locales.

Les membres du groupe de travail remercient également, pour leurs relectures et leurs contributions au cours des travaux d'élaboration de ce document, Yannick Fagon (DDTM du Finistère), Laurent Herlin (Dreal Nord – Pas-de-Calais), Richard Danjou (DGALN/DHUP/QC), Pierre Sédillot et Marina Fortoul (France Domaine), Eric Heyrman (DMA), Emilie Jeannesson-Mange (Cete Île-de-France), Côme Rizza (Cete Méditerranée), Frédéric Denisart (CNOA) ainsi que Christelle Bonnet, Marc Bruant, Didier Chanal, Guy Marchand et Renaud Morel (Certu).

## Préface

**par Mme Prost-Coletta – Déléguée ministérielle à l'accessibilité**

La France, par le vote de ses parlementaires, a inscrit la France dans le concert des nations qui souhaitent faire de l'inclusion de tous une de leurs priorités. 1975-2005, une même volonté, un même objectif, mais des moyens plus contraignants pour les atteindre. Ceux-ci ont permis une vraie mobilisation, une prise de conscience des décideurs.

Et pourtant, une des attentes fortes portées par les associations représentatives des personnes handicapées au début de ce nouveau millénaire : rendre tous les ERP accessibles en 2015, ne sera pas au rendez-vous. Mais, nous savons tous que la ville de 2013 ne ressemble en rien à celle de 1975.

Fallait-il se fixer un objectif si ambitieux ? Notre Société pouvait-elle réussir une telle gageure ?

S'il est possible, voire facile de construire accessible dans un pays développé, neuf, à faible densité, il était patent que la France ne répondait pas aux deux derniers de ces critères. Dans un contexte international qui construisait le droit des personnes handicapées, la devise de notre République ne pouvait que nous engager à vouloir préciser le temps qui nous séparait de cet idéal.

Mais, notre patrimoine millénaire, nos cœurs de ville ne peuvent en 10 ans faire une telle révolution. Les moyens financiers à mobiliser étaient trop importants. Cette ardente obligation sociétale ne pouvait prétendre, quelle que soit sa force, à les réunir. La demande sociale n'était et n'est peut-être toujours pas suffisante.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2015, c'est demain. Faudrait-il pour autant, parce que cette date s'approche, soit la repousser soit la faire disparaître ? Cela ne semble pas raisonnable. Les gestionnaires d'ERP qui ont, dans l'esprit de la loi, procédé à leurs diagnostics puis programmé la poursuite de la mise en accessibilité de leur patrimoine ne sauraient s'arrêter en route parce que cette date est là. Bien au contraire ne représente-t-elle pas l'objectif à atteindre ?

Et cette action, menée avec détermination par les personnes handicapées, a permis de modeler nos ERP, nos espaces publics et nos transports collectifs au profit de tous. Plus d'exclusion pour le jeune qui s'est cassé une jambe, l'école s'est adaptée, les trottoirs à l'occasion de travaux sont progressivement rendus à tous et essentiellement aux personnes âgées. Avec cet objectif, notre société se prépare à accueillir le vieillissement de sa population.

Alors, il convient de poursuivre la mise en accessibilité de la Cité, pour les jeunes accidentés, les parents avec leurs enfants, les personnes vieillissantes, les personnes handicapées... Le Certu propose ici, pour ceux qui ont un patrimoine important et qui n'ont pas encore finalisé leur stratégie immobilière en la matière, les éléments méthodologiques et de réflexion qui pourront les accompagner et ainsi faciliter la mise en accessibilité de leur territoire. Aujourd'hui, il est essentiel, pour ceux qui n'ont pas pu réaliser la mise en accessibilité de leur patrimoine, de s'inscrire dans une dynamique qui, s'appuyant sur les objectifs de 2015, permet de construire une vraie stratégie immobilière.

2015 n'est pas une date couperet, elle ne doit en rien démobiliser, mais bien au contraire être le marqueur de nos ambitions.

Marie Prost-Coletta



## Sommaire

<b>Préface</b>	
<b>par Mme Prost-Coletta – Déléguée ministérielle à l’accessibilité</b>	<b>3</b>
<b>Introduction</b>	<b>7</b>
<b>Les questions à se poser pour bâtir une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité</b>	<b>8</b>
<b>1. Une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité : pourquoi et par qui ?</b>	<b>11</b>
1.1 Enjeux et méthode d’élaboration d’une stratégie patrimoniale	11
1.2 Qu’est-ce que la mise en accessibilité ?	12
1.3 Élaborer et porter la stratégie : deux rôles distincts et nécessaires	13
<b>2. L’élaboration d’une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité</b>	<b>15</b>
2.1 Un préalable : une réflexion globale à l’échelle du parc et de chaque bâtiment	15
2.2 Différentes stratégies possibles pour fixer des priorités	16
2.3 Une stratégie souvent mixte	21
2.4 Les limites d’une réflexion centrée uniquement sur l’accessibilité	25
<b>3. Les facteurs de réussite</b>	<b>26</b>
3.1 Mobiliser les connaissances et compétences nécessaires	26
3.2 Impliquer les acteurs pertinents	28
3.3 Financer la mise en œuvre de la stratégie	33
3.4 Suivre et communiquer	35
<b>4. Conclusion</b>	<b>39</b>

*Ce document a été réalisé sur la base d'entretiens menés en 2011 auprès de services déconcentrés de l'État et de collectivités locales ainsi qu'à l'aide des présentations réalisées lors de la 10<sup>e</sup> journée d'échanges « Ville accessible à tous » du 13 novembre 2012<sup>1</sup>. Les exemples ainsi utilisés sont ceux des DDT(M) du Finistère, du Rhône et de la Savoie ; des Dreal Basse-Normandie et Bretagne ; des villes d'Amiens, d'Annecy, d'Avion, de Caen, de Chambéry, du Havre, de Malakoff, de Nantes, de Rouen, de Tourcoing, et de Villeurbanne ; des communautés d'agglomération du Beauvaisis, de Rouen Elbeuf Austreberthe et de Nantes Métropole ; des conseils généraux de l'Essonne et du Finistère ; des conseils régionaux Poitou-Charentes et Rhône-Alpes.*

---

<sup>1</sup> Actes disponibles sur [www.certu.fr](http://www.certu.fr) > Projets transversaux > Ville accessible à tous > Les réseaux d'échanges > « Objectif 2015 : Quelles possibilités pour réussir l'accessibilité ? » 10<sup>e</sup> journée VAT, le 13 novembre 2012 à Lyon - Les actes



## Introduction

Dans le respect des obligations issues de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 *pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées*, des diagnostics d'accessibilité ont été conduits sur les Établissements recevant du public (ERP). Ce document vise à **accompagner les gestionnaires de parcs immobiliers** dans la mise en œuvre des préconisations de ces diagnostics à l'échelon local, en phase de programmation et en phase de réalisation des actions correctives.

Il propose donc d'abord quelques rappels de ce que sont la stratégie patrimoniale et **l'objectif de mise en accessibilité**, rappelant notamment que ce dernier **ne se résume pas à une juxtaposition de travaux** sur le bâti.

Après avoir établi **l'importance de bâtir une stratégie** pour mener à bien cette mise en accessibilité, ce document détaille **différentes approches possibles** qui peuvent être combinées pour élaborer la stratégie finale et qui ont pu être observées sur le terrain : définition de priorités liées à la logique de chaîne du déplacement, prise en compte d'enjeux spécifiques liés aux différents bâtiments du parc, efficacité de l'euro investi au regard du gain potentiel d'accessibilité, regroupement d'actions par lots de même nature, répartition territoriale des actions menées, etc.

Pour finir, ce dossier indique **plusieurs facteurs de réussite** et points de vigilance à garder à l'esprit au moment de bâtir puis d'appliquer une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité. Il insiste notamment sur les compétences nécessaires pour éviter une utilisation trop simpliste et non critique des résultats des diagnostics ; souligne l'importance de la coordination des acteurs en interne comme en externe ; et donne des éléments sur le financement du plan d'actions comme sur le suivi de sa mise en œuvre.

Afin de faciliter l'immersion dans le contenu de **ce document**, celui-ci **débute par une liste de questions à se poser pour l'élaboration d'une stratégie** patrimoniale de mise en accessibilité d'un parc d'ERP. Propos liminaire à la lecture, elle a été établie sur la base des éléments développés dans cet ouvrage et peut être utilisée comme trame opérationnelle permettant de débiter une réflexion.

## **Les questions à se poser pour bâtir une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité**

### **I - Une vision globale de l'étendue et de l'état du patrimoine toutes thématiques confondues**

- Combien d'ERP dans mon parc ?
- Quelle répartition sur le territoire ?
- Quelle surface cela représente-t-il ?
- Quelle connaissance ai-je de l'état de ce parc ?
  - ✓ état d'accessibilité,
  - ✓ niveau de sécurité,
  - ✓ performance énergétique,
  - ✓ gros entretien et maintenance,
  - ✓ etc.

### **II - Le périmètre d'intervention**

- Y a-t-il des établissements à retirer du parc à court ou moyen terme compte tenu de leur état général, des investissements à réaliser vis-à-vis du service rendu (état général dégradé au regard de plusieurs thématiques par exemple) ?
- Y a-t-il des établissements à faible enjeu par rapport au service rendu au public ?
- Y a-t-il des bâtiments pour lesquels une grosse réhabilitation s'impose (ou est déjà programmée), ce qui permettra de lever les problèmes d'accessibilité ?

### **III - Les diagnostics, les coûts et les financements**

- Fait-on le choix de traiter les locaux régis par le Code du travail à l'identique des zones ERP ? Cette distinction est-elle faite dans les diagnostics ?
- Comment s'approprier et valider en interne les diagnostics, pour avoir une bonne connaissance des progrès à faire par bâtiment et être en mesure de prendre les décisions les plus pertinentes ?
- Quel est le coût global annoncé dans les diagnostics pour une accessibilité à 100 % réglementaire ?
- Quels sont les scénarios alternatifs envisageables par bâtiment, permettant l'optimisation de la dépense vis-à-vis du service rendu ?
- Quels financements mettre entre œuvre ?

## IV - Les pistes de travail pour bâtir une stratégie

- **Assurer la continuité de la chaîne du déplacement**

Le(s) PAVE et le(s) SDA qui intervien(nen)t sur mon territoire peu(ven)t-il(s) influencer les choix de bâtiments à traiter en priorité du fait de voiries / espaces publics et de TC plus ou moins accessibles à leurs abords ?

- **Prendre en compte les enjeux spécifiques des différents bâtiments**

Quels bâtiments traiter en priorité du fait de leur insertion urbaine, de leur fréquentation, du symbole qu'ils représentent, de l'importance du service rendu aux usagers ou de leurs demandes ?

- **Optimiser « l'efficacité de l'euro investi »**

Y a-t-il des bâtiments sur lesquels il est possible d'améliorer nettement l'accessibilité à moindre frais ? À l'inverse, certains établissements nécessitent-ils des investissements lourds pour un gain d'accessibilité faible ?

- **Regrouper les travaux de même nature**

Y a-t-il des travaux à regrouper à l'échelle du parc (mise en place de marchés à bons de commandes) ou à intégrer dans le cadre de la maintenance programmable (mise à niveau de l'éclairage par exemple) ?

- **Organiser la répartition territoriale des services rendus**

Mon parc assure-t-il des fonctions redondantes ? Les implantations sont-elles cohérentes sur l'étendue du territoire ? Est-il possible d'assurer la mise en accessibilité de plusieurs ERP aux fonctions complémentaires, proches les uns des autres ? À l'inverse, comment assurer une répartition homogène des premiers ERP rendus accessibles sur le territoire couvert ?

- **Le croisement des stratégies**

La prise en compte de plusieurs stratégies évoquées ci-dessus peut-elle constituer une réponse optimisée ?

## V -La mise en œuvre de la stratégie retenue

- Quels sont les acteurs concernés par l'accessibilité en interne comme en externe ? Comment organiser la concertation avec les représentants des usagers ? Quel niveau de décision leur donner dans le processus ?
- À l'échelle de chaque bâtiment traité, comment programmer les actions en prenant en compte au mieux la logique de la chaîne du déplacement et le lien avec d'autres thèmes de la gestion de patrimoine immobilier, notamment la sécurité des personnes ?
- Quels outils pour assurer le suivi et les évolutions possibles de la mise en œuvre de la stratégie ? Pour communiquer sur la stratégie et les progrès réalisés ?



# 1. Une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité : pourquoi et par qui ?

Afin d'envisager une manière pertinente d'élaborer une stratégie de mise en accessibilité d'un parc d'Établissements recevant du public (ERP), il convient d'abord de souligner l'intérêt de la stratégie patrimoniale en général. Les spécificités de la thématique accessibilité doivent également être explicitées, tout comme les rôles respectifs des décideurs et des techniciens dans la démarche.

## 1.1 Enjeux et méthode d'élaboration d'une stratégie patrimoniale

Les gestionnaires de patrimoines immobiliers sont en permanence soumis à des besoins d'intervention sur leur patrimoine. Respect des obligations réglementaires, mais aussi pérennité du bâti et bon fonctionnement des systèmes techniques, diminution des coûts de fonctionnement, adéquation de la configuration des locaux et des fonctions assurées aux besoins des usagers (public reçu) et des utilisateurs (personnel) sont autant d'exemples d'objectifs à atteindre dans le cadre de la gestion d'un patrimoine bâti.

Pour tout gestionnaire de patrimoine, il est essentiel de bâtir une stratégie afin de dégager une vision prospective à moyen terme (5 à 10 ans) sur l'évolution du patrimoine immobilier<sup>2</sup>. Ce besoin est tout particulièrement accru dans un contexte de difficultés budgétaires.

Mettre au point cette stratégie immobilière consiste, entre autres, à :

- fixer des échéances temporelles ;
- identifier les ressources disponibles (financements et ressources humaines) ;
- identifier les besoins et contraintes de l'ensemble des acteurs concernés ;
- définir le périmètre du parc immobilier maintenu dans l'actif<sup>3</sup> et en caractériser l'état général ;
- mettre en cohérence les différentes actions nécessaires à réaliser ;
- etc.

En matière de gestion patrimoniale, la thématique de l'accessibilité apparaît moins aisée à objectiver et à quantifier que d'autres comme l'énergie ou la maintenance. En effet, alors que les préoccupations énergétiques concernent en général le bâtiment dans son ensemble, l'accessibilité s'adresse essentiellement aux fonctions remplies vis-à-vis du public, en suivant une logique de cheminement de l'extérieur vers l'intérieur du bâtiment. Il est donc essentiel de bien comprendre l'objectif et l'esprit de la mise en accessibilité pour bâtir une stratégie pertinente.

2 Pour en savoir plus : *Rénover son patrimoine bâti. Quelles stratégies ?*, Éditions du Certu, 2013.

3 Une des premières étapes de l'élaboration d'une stratégie patrimoniale consiste à s'interroger sur l'actif immobilier et à décider du patrimoine à conserver et à gérer dans le temps. Dans le cas de l'accessibilité, il s'agit également de s'interroger sur les bâtiments qui continueront à accueillir du public ou non, les ERP et les locaux de travail n'étant pas soumis aux mêmes obligations réglementaires. L'étape suivante consiste à bâtir une stratégie d'intervention sur le patrimoine bâti conservé dans le périmètre de la stratégie.

## 1.2 Qu'est-ce que la mise en accessibilité ?

La loi du 11 février 2005 *pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées* donne pour échéance l'année 2015 pour rendre les Établissements recevant du public (ERP) existants accessibles<sup>4</sup>. Cette loi pose deux nouveaux principes qui impactent les ERP en matière d'accessibilité : la prise en compte de **tous les handicaps** et l'exigence de **continuité de la chaîne de déplacement**.

- Les handicaps résultant de tous les types de déficiences (physiques, visuelles, auditives, cognitives, mentales et psychiques) sont pris en compte, sans focaliser sur la seule déficience motrice (articles 2 et 41). À travers cet élargissement de la population concernée, c'est bien la notion de personnes à mobilité réduite au sens large qui est visée (article 45), parmi lesquelles : femmes enceintes, parents avec des poussettes, personnes âgées, livreurs, voyageurs avec des bagages, personnes illettrées, touristes ne connaissant pas les lieux et ne parlant pas la langue, etc.
- Tous les éléments qui constituent l'environnement urbain (cadre bâti, voirie et espaces publics, systèmes de transport) doivent être rendus accessibles de manière cohérente et continue, dans une logique de chaîne du déplacement, chaîne que l'existence d'un unique maillon faible peut mettre en péril dans sa globalité.

La mise en accessibilité implique la mise en place d'un certain nombre d'actions dans l'enceinte d'un ERP, afin d'offrir tous les services rendus par cette structure à toute personne non employée sur les lieux<sup>5</sup>, quelles que soient ses capacités, avec la plus grande autonomie possible, et sans discrimination entre personnes handicapées et valides. Ces mesures peuvent être de différentes natures, **il ne s'agit pas uniquement de réaliser des travaux**.

- **Les actions de formation** du personnel et la mise en place d'aides humaines à la personne. Elles ne doivent pas gommer l'objectif d'autonomie mais s'avèrent particulièrement importantes pour répondre aux besoins des différents types de handicaps, notamment mentaux, cognitifs et psychiques, les plus fréquemment oubliés en matière d'accessibilité.

- **Les solutions organisationnelles**. Elles peuvent être motivées par :

- une impossibilité technique de rendre accessibles les différents niveaux d'un bâtiment ;
- une disproportion entre le coût des travaux de mise en accessibilité de l'ensemble du bâtiment et le gain en termes de service rendu ;
- ou encore par le souhait de rendre les conditions d'accueil du public plus cohérentes et plus sécurisées dans une zone proche de l'accueil au sein du bâtiment.

4 À l'exception des parties de bâtiment des préfectures où sont délivrées les prestations offertes au public ainsi que des parties classées en ERP des bâtiments accueillant des établissements d'enseignement supérieur appartenant à l'État qui doivent, elles, respecter les dispositions de la réglementation accessibilité depuis le 31 décembre 2010 (cf. décret 2006-555 du 17 mai 2006, article 14).

5 Attention : « public » ne signifie pas « usager lambda ». Une personne accueillie dans un ERP, autre que son lieu de travail habituel, pour des raisons professionnelles, est considérée comme public. L'article R 123-2 du Code de la construction et de l'habitation précise en effet que « *sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel* ». Les locaux de travail existants ne font, eux, l'objet d'aucune obligation de mise en accessibilité à échéance fixée : l'adaptation du cheminement et du poste de travail en fonction de la présence d'un travailleur handicapé reste la règle. Toutefois, de nombreux diagnostics ont été menés en analysant à la fois les parties recevant le public et les parties réservées aux travailleurs. Bien que menant à appliquer le référentiel ERP – le seul alors publié – aux locaux relevant du Code du travail, cette méthode a le mérite de donner aux gestionnaires une vue globale des dysfonctionnements et du potentiel évalués dans leurs établissements. Ceci peut d'abord être utile en vue d'optimiser les solutions liées à des réorganisations fonctionnelles. Cela peut également permettre d'anticiper les effets d'éventuels déménagements de services. Enfin, il est important – y compris en termes de financement – de pouvoir évaluer l'effet de la mise en accessibilité d'un poste de travail pour un agent handicapé sur l'accessibilité du cheminement du public, et inversement l'effet pour les travailleurs d'une mise en accessibilité des services ouverts au public.

**Dreal Bretagne**

En Bretagne, la première analyse des diagnostics menés sur les bâtiments de l'État a permis de conclure au besoin de compléter la réflexion technique par une approche sur l'organisation fonctionnelle des établissements. En effet, les ERP de 5e catégorie, qui représentent la grande majorité du patrimoine de l'État (immeubles de bureaux), peuvent être classés en deux catégories : ceux qui fonctionnent en mode « diffus », avec accès du public dans les étages, et ceux qui fonctionnent en mode « guichet » avec la zone ERP limitée au rez-de-chaussée.

Le principe retenu est de développer, autant que possible, le fonctionnement en mode « guichet » pour réduire les coûts de travaux sur les zones ERP tout en veillant à ce que l'accueil du public soit de qualité et sans discrimination. Sur cette base, une méthode d'exploitation des diagnostics a été élaborée par le Cete<sup>6</sup> de l'Ouest et testée avec la DDTM<sup>7</sup> 29. Une fois cette méthode mise au point, les DDTM ont été chargées de mener les études complémentaires sous pilotage régional de la Dreal<sup>8</sup>. Ce travail permettra, après délimitation des zones ERP en concertation avec les chefs d'établissements, de bien identifier et de chiffrer les travaux concernant ces parties accueillant le public. Des critères de priorité seront ensuite proposés par la Dreal à la Cellule régionale du suivi immobilier de l'État (CRSIE) en vue d'établir une programmation pluriannuelle des travaux à effectuer sur les quelque 200 bâtiments audités au niveau régional.

– **Les travaux et aménagements** qui peuvent être intégrés dans les travaux d'**entretien et de maintenance** du bâtiment.

**Ville de Villeurbanne**

Pour cette collectivité, l'atteinte des exigences d'éclairage liées à l'accessibilité à l'intérieur des ERP ne fait pas l'objet d'un chantier spécifique. Elle se fait au fur et à mesure du remplacement courant des sources lumineuses usagées, au titre de la gestion-maintenance. Les exigences correspondantes ont donc été intégrées dans les documents régissant les missions des prestataires de la ville en la matière.

– **Les travaux relevant d'un projet global de réhabilitation** qui nécessitent des études préalables et doivent être inclus dans une programmation pluriannuelle.

### 1.3 Élaborer et porter la stratégie : deux rôles distincts et nécessaires

Techniciens et élus doivent jouer un rôle distinct et complémentaire afin de bâtir la stratégie patrimoniale qui permettra de proposer une programmation pluriannuelle d'actions et de travaux, en composant avec les contraintes budgétaires et les autres objectifs poursuivis (sécurité incendie, performances énergétiques, entretien-maintenance, etc.).

6 Centre d'études techniques de l'Équipement

7 Direction départementale des territoires et de la mer

8 Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

### *De l'appui des techniciens...*

À l'heure actuelle, les **diagnostics d'accessibilité** réalisés sur les ERP<sup>9</sup> constituent le principal outil d'aide à la décision pour élaborer la stratégie patrimoniale. Ils permettent normalement d'identifier les obstacles à l'accessibilité des lieux et des services, de proposer des solutions correctives et d'estimer le coût de ces dernières. Mais ils **ne prennent que rarement en compte l'ensemble des possibilités décrites précédemment** : leurs préconisations sont généralement orientées vers les travaux à réaliser sur le bâti (peu sur les solutions organisationnelles et de formation). **En outre, chaque diagnostic** considère un établissement pris isolément dans le parc auquel il appartient et **ne met donc pas en lumière les possibilités d'actions à l'échelle patrimoniale**.

**Il est donc important que les techniciens soient en mesure de reprendre, fiabiliser homogénéiser et mutualiser les éléments contenus dans les diagnostics** afin d'apporter aux décideurs les éléments synthétiques et stratégiques qui leur permettront de valider des choix (et des budgets) à l'échelle de l'ensemble du parc. C'est notamment une difficulté lorsque les différents établissements d'un parc sont gérés indépendamment au sein de services différents. Il est alors plus difficile d'obtenir une vision globale à l'échelle du parc, vision pourtant nécessaire pour être en mesure de hiérarchiser les actions entre elles.

#### **Ville du Havre**

Le patrimoine bâti est géré par chaque direction thématique (vie scolaire, sport, culture, etc.). La direction des bâtiments et de l'énergie s'occupe de la maintenance et des travaux sur l'ensemble du parc. Une méthode a été élaborée conjointement avec l'ensemble des directions pour proposer une stratégie de mise en accessibilité. Cette méthode a été présentée, expliquée et validée par la direction générale, mobilisée et sensibilisée aux enjeux par la mise en place d'une démarche transversale.

### *...à la nécessaire implication des décideurs*

Du lancement à la mise en œuvre d'une campagne de mise en accessibilité, l'impulsion donnée par les décideurs est un facteur déterminant pour la mise en place d'une réelle stratégie patrimoniale. La réussite passe par un budget spécifique annuel permettant de mettre en place une réelle programmation à long terme, des moyens humains avec des recrutements spécifiques adaptés au besoin, de la communication, etc.

#### **Conseil général du Finistère**

Le fort engagement des élus du conseil général a permis d'engager les diagnostics dès 2007 et d'afficher des coûts d'investissement spécifiques à la mise en accessibilité (2010 : 5,7 millions d'euros ; 2011 : 6,8 millions d'euros ; 2012 : 9,7 millions d'euros ; 2013 : 11,8 millions d'euros ; 2014 : 10,4 millions d'euros), incluant les aménagements de tous les ERP ainsi que des locaux régis par le Code du travail.

<sup>9</sup> L'ensemble des ERP de 1<sup>re</sup> à 4<sup>e</sup> catégorie doivent aujourd'hui avoir fait l'objet d'un diagnostic d'accessibilité, conformément à l'article R111-19-6 du Code de la construction et de l'habitation.



## 2. L'élaboration d'une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité

Même si la stratégie d'intervention sur un parc immobilier se doit d'être globale et de concilier les choix relatifs à l'ensemble des thématiques concernées par la gestion de patrimoine (accessibilité, performances énergétiques, entretien-maintenance, etc.), il n'en reste pas moins qu'une réflexion technique spécifique à chaque thématique peut d'abord être menée pour définir :

- quels bâtiments traiter en priorité au sein du parc ;
- quelles actions mener sur chacun et dans quel ordre.

Concernant l'accessibilité, l'étude des démarches menées sur le terrain révèle une variété de stratégies possibles, fondées sur des critères différents et souvent complémentaires. Ces stratégies peuvent être regroupées en cinq « familles » distinctes :

- assurer la continuité de la chaîne du déplacement ;
- prendre en compte les enjeux spécifiques aux différents bâtiments ;
- optimiser « l'efficacité de l'euro investi » ;
- regrouper les travaux de même nature ;
- organiser la répartition territoriale des services rendus.

### 2.1 Un préalable : une réflexion globale à l'échelle du parc et de chaque bâtiment

En amont de la définition de critères de priorité pour intervenir sur le parc, il convient de déterminer les bâtiments qu'on ne traitera pas, soit parce qu'il sera décidé de ne pas ou plus y accueillir de public (bâtiments non fonctionnels au regard des usages, changement de destination, etc.), soit parce qu'ils seront vendus ou détruits (optimisation des surfaces occupées, pathologies, contraintes structurelles, etc.).

Par ailleurs, **les diagnostics accessibilité** ne sauraient être considérés comme éléments des « études de diagnostic » au sens de la loi MOP<sup>10</sup>, chargés de vérifier la faisabilité générale d'un pré-programme. Ils **ne doivent pas**, dans la mesure du possible, **être considérés comme une réponse toute faite. Il est donc nécessaire de s'approprier leur contenu et d'en faire une analyse critique.**

Cette phase d'appropriation critique doit également permettre de remettre en cause certains résultats, de comparer l'état d'accessibilité des bâtiments du parc entre eux ou encore d'interroger les préconisations et scénarios d'aménagement proposés.

#### Conseil régional Poitou-Charentes

La remise en question des préconisations des diagnostics réalisés sur les lycées de cette Région a permis, sur un premier exemple, de modifier l'emplacement d'implantation des deux ascenseurs et ainsi de desservir des locaux plus nombreux et d'aboutir à un cheminement intuitif, naturel. Sur un second exemple, la requalification d'une sortie de secours en entrée principale, accompagnée d'une modification du sens de l'accueil a permis d'éviter des travaux coûteux et peu fonctionnels, tout en retrouvant l'entrée historique des lieux.

<sup>10</sup> Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, et plus particulièrement le décret d'application n° 93-1268 du 29 novembre 1993 et l'arrêté du 21 décembre 1993.

Il peut également être intéressant de distinguer, si cela n'a pas été fait dans le diagnostic, les zones qui reçoivent du public des zones régies uniquement par le Code du travail. Ces dernières bien que concernées par l'accessibilité ne sont pas soumises à l'échéance de 2015. Pour un bâtiment très vaste ou un site avec plusieurs bâtiments cela peut être une distinction utile pour mettre en place un programme raisonnable de travaux. *A contrario*, la présence de salariés handicapés dans un ERP peut être un activateur de la mise en accessibilité, d'autant plus si les zones fréquentées par ces personnes et le public sont communes (voir le cas de Tourcoing en 3.3).

## 2.2 Différentes stratégies possibles pour fixer des priorités

### *Assurer la continuité de la chaîne du déplacement*

Le traitement de l'accessibilité s'accompagne d'une **logique liée au déplacement de l'utilisateur**. En effet, l'accessibilité se doit de répondre aux besoins des personnes qui pratiquent la ville et ses bâtiments. Les établissements recevant du public ne peuvent donc être considérés seulement comme des objets techniques mais bien comme les supports d'usages donnés. Dans cette optique, il est important de prendre en compte **l'ordre dans lequel les obstacles peuvent être rencontrés** car résoudre un problème sans résoudre celui qui le précède dans la chaîne du déplacement n'a que peu de pertinence au regard de l'objectif final.

En termes de programmation d'actions correctives, on peut donc envisager que soient privilégiées, à l'échelle du parc, comme de chacun des bâtiments, les actions visant à traiter les abords, le stationnement et l'entrée des ERP, puis leurs accueils, et enfin les sanitaires et les fonctions spécifiques.

Cette stratégie apparaît en fait peu utilisée à l'échelle d'un parc par les services interrogés, qui préfèrent n'intervenir qu'une fois sur un même bâtiment. Ainsi, les gestionnaires rencontrés n'envisagent généralement pas de rendre accessibles tous les accès des bâtiments de leur parc d'abord, puis tous les accueils, etc. Certaines collectivités intègrent toutefois en partie cette approche au sein d'une stratégie plus complexe.

#### **Ville de Caen**

La prise en compte de la chaîne de déplacement à l'échelle de l'ensemble du parc est intégrée dans la stratégie en plus d'autres critères. Ainsi, en parallèle du traitement complet de l'accessibilité des bâtiments jugés prioritaires, la ville souhaite a minima rendre accessible les accueils de tous les ERP de son parc pour le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

En revanche, si certains travaux nécessitent d'intervenir plusieurs fois sur un établissement donné (en raison de leur coût par exemple), une intervention selon la logique de la chaîne du déplacement est favorisée. Elle permet alors de prioriser les actions à l'échelle d'un bâtiment : au moment d'intervenir, on préférera traiter par ordre de priorité les abords, puis le ou les accès, puis l'accueil, etc.

Le lien avec la chaîne du déplacement qui mène au bâtiment est également pris en compte par certains services techniques qui utilisent l'insertion urbaine (cf. partie suivante), la desserte par les réseaux de transports en commun ou encore l'accessibilité des abords comme des critères permettant de construire les priorités de leur stratégie patrimoniale (voir l'encadré sur la ville du Havre en 2.3). On peut notamment insister ici sur l'intérêt de prendre connaissance des dispositions prévues à court ou moyen terme pour améliorer l'accessibilité des transports collectifs dans le ou les Schémas directeurs d'accessibilité des services de transport collectif (SDA) ou des éléments prévus par le ou les Plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) existants sur le territoire d'implantation du parc d'ERP.

**DDT 69**

Dans le Rhône, la Direction départementale des territoires (DDT) utilise un Système d'information géographique (SIG) pour visualiser l'emplacement des ERP occupés par l'État dans le tissu urbain et affiner les priorités proposées dans le Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) en fonction de la desserte des bâtiments par les transports en commun ou en fonction de l'accessibilité des abords, elle-même identifiée dans les PAVE des communes concernées.

***Prendre en compte les enjeux spécifiques des différents bâtiments***

Répetons-le : l'accessibilité poursuit moins un objectif quantitatif de nombre de mètres carrés « mis aux normes » qu'un objectif qualitatif de non discrimination des individus face aux **services rendus dans les bâtiments**<sup>11</sup>. Ainsi, il paraît important de prendre en compte les enjeux spécifiques liés à chaque bâtiment et aux fonctions assurées par ce dernier, sans se cantonner à l'aspect purement technique de l'accessibilité. Les enjeux en question sont divers et peuvent être liés aux différents aspects décrits ci-après.

- **L'insertion urbaine** du bâtiment. Conformément à la logique de chaîne du déplacement déjà évoquée, il est important de ne pas considérer un bâtiment comme un objet déconnecté de son environnement direct. Et ainsi de s'interroger : au vu du type de public reçu et des fonctions assurées, la desserte par les Transports en commun (TC) et l'emplacement de ce bâtiment rendent-ils son accessibilité prioritaire ? Ainsi, un bâtiment difficile à atteindre de manière générale, l'est au moins autant pour une personne handicapée, sans encore parler de l'accessibilité de son entrée et de ses locaux. À l'inverse, un bâtiment très bien desservi par les TC et situé en plein centre-ville peut justifier une attention particulière, quel que soit son niveau d'accessibilité actuel. De même, l'existence ou non de places de stationnement adaptées peut être un critère à interroger.
- **La fréquentation** du bâtiment. D'un point de vue quantitatif, s'agit-il d'un bâtiment qui accueille 10, 100 ou 1 000 personnes chaque jour (hors agents employés sur le site) ? D'un point de vue qualitatif, quels types de public sont reçus dans ce bâtiment (professionnels ou particuliers, personnes âgées, etc.) ?
- **L'image et la symbolique** des lieux. Certains bâtiments, comme une mairie ou un siège de Conseil général, participent tout particulièrement d'une symbolique forte de service public, il est donc possible de choisir de traiter leur accessibilité en priorité.
- **L'importance du service rendu**. Étant rappelé ici que l'on cherche à établir des priorités dans le temps, certains services rendus au public ont-ils un impact plus fort que d'autres sur leur accès à l'emploi, leurs ressources, leur mobilité, leur qualité de vie quotidienne, ou tout autre domaine à enjeux, qui justifierait un traitement prioritaire ?
- **Les demandes des usagers**. Les associations représentant les usagers, et notamment l'ensemble des usagers handicapés, peuvent faire remonter leurs besoins et leurs priorités quant à l'accessibilité des ERP et IOP<sup>12</sup> et ainsi infléchir les choix effectués à l'échelle d'un parc.

11 Cette remarque s'applique *a fortiori* aux ERP de 5<sup>e</sup> catégorie pour lesquels l'obligation de mise en accessibilité ne concerne qu'une partie du bâtiment dans laquelle l'ensemble des prestations offertes au public doivent pouvoir être délivrées.

12 Installations ouvertes au public, notion définie dans la circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007.

### **Ville d'Annecy**

Dans cette ville, les sanitaires publics présents sur l'espace public sont intégrés à la stratégie patrimoniale sur le bâti municipal pour faire progressivement l'objet de mises aux normes et répondre ainsi à une revendication portée par les associations locales.

Cette approche par enjeux renvoie tout particulièrement à l'importance de faire arbitrer des choix clairs au niveau des décideurs, en fonction d'objectifs qui leur sont propres, avant que les techniciens ne puissent les traduire en plans d'actions. Elle nécessite toutefois de bien s'interroger sur la pérennité des fonctions remplies par chaque bâtiment.

Cette intégration des enjeux propres à certains établissements du parc pour définir les priorités semble une évidence pour la grande majorité des personnes rencontrées. L'image ou la symbolique du bâtiment ainsi que sa fréquentation par le public sont les plus fréquemment cités, suivis par les opportunités en fonction des autres travaux programmés.

### **Conseil général du Finistère**

Le parc étant essentiellement composé de collèges et de centres d'action sociale, les priorités se portent sur ceux qui présentent la plus forte fréquentation. Par ailleurs, l'Hôtel de département bénéficie également d'un traitement particulier, en raison du symbole qu'il représente.

### **Ville de Villeurbanne**

La ville a fait le choix de rendre accessible le plus rapidement possible les établissements qui proposent un service qui n'est rendu qu'en un seul lieu de son territoire (ex : l'Hôtel de ville).

## ***Optimiser « l'efficacité de l'euro investi »***

Une approche peut être de chercher à **maximiser l'efficacité des investissements** au regard du **gain d'accessibilité** qu'ils permettent. Elle revient à privilégier les bâtiments (au niveau du parc) et les actions (au niveau de chaque bâtiment) qui permettent d'améliorer le plus l'accessibilité pour le coût le plus faible.

À l'inverse des approches présentées précédemment (continuité de la chaîne de déplacement et prise en compte des enjeux spécifiques), cette logique est purement technico-financière. Elle ne peut donc constituer une stratégie à elle seule et nécessite donc d'être croisée avec les autres pistes évoquées ici afin d'aboutir à un choix optimal, intégrant également la notion de service rendu. Ainsi, à coût équivalent, vaut-il mieux choisir de mettre en accessibilité un bâtiment recevant très peu de monde mais permettant de passer d'un niveau très faible à un niveau très élevé d'accessibilité ou de traiter un bâtiment très fréquenté, jugé praticable mais non conforme à la réglementation ?

Cette stratégie, qui consiste à financer les travaux permettant – à montant égal – d'améliorer le plus sensiblement possible le niveau initial d'accessibilité, tel que caractérisé dans les diagnostics, est la moins souvent appliquée dans les services des collectivités locales rencontrées. Citons tout de même le cas d'Annecy qui réalise en priorité les travaux sur les bâtiments nécessitant les investissements les moins lourds, mais cela quel que soit le gain d'accessibilité potentiel.

Dans certains cas, la collecte et la consolidation des éléments nécessaires à cette analyse n'ont pas été suffisamment anticipées pour permettre de la mener. Dans d'autres cas, cette approche est jugée trop délicate à adopter. Elle pose notamment le problème de la surface pertinente à utiliser pour déterminer un ratio de type [coût/m<sup>2</sup>]<sup>13</sup>. L'estimation de la surface accueillant le public ou le recours à un ratio de type [coût / public accueilli] pourraient donc être des pistes de réflexion à envisager.

### *Regrouper les travaux de même nature*

Raisonnement à l'échelle d'un patrimoine permet de regrouper les travaux à effectuer en fonction de leur nature. Ainsi, il convient déjà de bien différencier :

- d'une part, les bâtiments dont l'audit accessibilité fait apparaître un besoin de **réhabilitation lourde**, demandant une réflexion en mode projet et le recours à des compétences de maîtrise d'œuvre pour valider et affiner les propositions avancées ;
- et d'autre part, les bâtiments dont la mise en accessibilité passera par la réalisation de **travaux simples**<sup>14</sup>, voire d'opérations d'entretien-maintenance (cf. partie 1.2).

Une première analyse de rapports de diagnostics permet de dégager différents types de travaux préconisés :

- signalétique ;
- travaux de voirie et réseaux divers (VRD) ;
- éclairage ;
- configuration ou aménagement des sanitaires ;
- mobilier / équipement et autres petits travaux (tapis, visiophone, repérage des vitrages, boucles magnétiques, etc.) ;
- cloisonnement et portes ;
- escaliers (contremarche, nez de marche, main-courante, éveil) intérieurs et extérieurs ;
- création d'un ascenseur neuf ou mise aux normes d'un ascenseur existant.

La mise en exergue de ces catégories de travaux permet d'envisager la mise en place de lots spécifiques pour la réalisation de campagnes à l'échelle de l'ensemble du parc. Elle invite également à s'interroger sur la **prise en charge du financement** des dits travaux le cas échéant : certains apparaissent relever plus directement du **propriétaire des lieux** (création d'une rampe, ascenseurs, etc.) alors que d'autres incombent à l'**occupant** (signalétique, mobilier, etc.).

Il est également possible d'inclure des travaux de mise en accessibilité dans des **programmes de travaux non spécifiques** à cette thématique. On peut par exemple considérer que l'éveil de la vigilance en haut des escaliers ou l'amélioration du contraste de leurs nez de marche, ainsi que la suppression des obstacles en saillie ou le repérage des vitrages participent de la mise en sécurité des personnes.

À l'échelle d'un patrimoine, on peut envisager de programmer certains travaux de même nature sur plusieurs bâtiments afin de passer une commande groupée au sein d'un marché unique et de faire réaliser certains travaux par un unique prestataire : génie civil pour réaliser des rampes

<sup>13</sup> Ainsi, si l'on considère la surface de plancher totale, ce ratio pourra apparaître très faible, comparativement au reste du parc, dans le cas d'une cité administrative ou d'une gendarmerie, en raison de la taille très minime de la surface accueillant du public (et donc à rendre accessible) devant la surface totale du bâtiment.

<sup>14</sup> Quoi qu'il en soit, l'approche la plus pertinente pourra être, à l'échelle d'un bâtiment, de regrouper l'ensemble des actions à mener sur l'ensemble des thématiques concernées en une unique opération de rénovation qui sera coordonnée par un maître d'œuvre.

d'accès programmées sur différents sites, signalétique sur plusieurs bâtiments, mise aux normes des mains courantes et des contrastes dans les escaliers de l'ensemble des établissements, etc. Cette méthode doit permettre de réaliser une économie d'échelle, mais n'est que peu employée par les personnes rencontrées. Elle est notamment écartée par certains gestionnaires qui préfèrent réaliser la mise en accessibilité d'un bâtiment dans son ensemble en une seule opération, ce qui implique une unique demande d'autorisation de travaux et permet en outre de communiquer sur la mise en accessibilité avec un impact politique immédiat.

Une autre approche peut être d'intégrer les standards d'accessibilité dans des contrats d'exploitation et de maintenance existants (éclairage par exemple) ou encore de passer par des marchés à bons de commande pour réaliser certains menus travaux d'accessibilité au fil du temps. Les avis des services interrogés sont partagés sur ce point, car ces types de marchés permettent une utilisation simple et efficace, mais s'avèrent plus onéreux. Les raisons de ces surcoûts peuvent notamment s'expliquer par des délais d'intervention contraints par ce type de marché et par un étalement géographique nécessitant des déplacements coûteux au regard des montants des travaux.

#### **Conseil général du Finistère**

Cette collectivité a fait le choix de recourir à des marchés à bons de commande pour certains types de travaux directement liés à la mise en accessibilité : nez de marche, rampes, portes, extérieurs, signalétique, etc. Cette méthode, bien que plus coûteuse que des marchés classiques, est jugée efficace en termes de délais et de facilité de mise en œuvre, puisque les marchés doivent être renouvelés en 2014 pour une période de 3 ans. Les constructions d'ascenseurs font, en revanche, l'objet de marchés spécifiques.

#### **Ville de Villeurbanne**

La collectivité utilise le marché à bons de commandes, efficace en termes de délais, pour des travaux de petite importance ou pour des solutions éprouvées telles que la pose de tapis d'entrée ou de visiophones. En outre, elle a choisi d'exclure certains travaux de sa programmation spécifique de mise en accessibilité et de les intégrer à ses opérations d'entretien-maintenance des bâtiments (niveaux d'éclairage, contrastes, position des poignées de portes, etc.).

### ***Organiser la répartition territoriale des services rendus***

Cette approche vise à répartir les priorités de manière pertinente sur le plan géographique. Elle est notamment utilisée pour les parcs constitués d'établissements aux fonctions redondantes (établissements d'enseignement par exemple). Le principe est alors d'éviter de concentrer les efforts de mise en accessibilité sur des ERP de même nature situés dans une même portion de territoire.

#### **Ville de Caen**

Parmi les critères relevant d'une urgence dite de premier niveau, on trouve notamment :

- rendre accessible au moins un groupe scolaire par quartier ;
- rendre accessible une MJC ou un centre aéré par quartier.



**Conseil général de l'Essonne<sup>15</sup>**

Le schéma directeur de mise en accessibilité des collèges de ce département prévoit une mise en accessibilité en 3 phases :

- 1<sup>re</sup> phase : réduction de la distance séparant tout élève d'un collège accessible à 20 km dans le sud du département et 10 km dans le nord, la différence tenant au temps de parcours (représente une vingtaine de collèges). Pour les autres bâtiments, mise en accessibilité de l'ensemble des espaces identifiés ERP et des lieux de travail associés dont le coût des travaux est inférieur à 5 000 € par site ;
- 2<sup>e</sup> phase : accessibilité d'au moins un établissement par ville (65 collèges) ;
- 3<sup>e</sup> phase : accessibilité de l'ensemble des 100 collèges.

Toujours dans une approche territoriale mais à l'inverse de cette logique d'équi-répartition, un travail par « poches d'accessibilité » rassemblant plusieurs natures d'établissements complémentaires accessibles dans une même zone (une école, une bibliothèque et un gymnase par exemple) peut aussi être envisagée.

**Ville de Villeurbanne**

La collectivité intègre une double approche territoriale dans sa stratégie patrimoniale. D'une part, pour les équipements assurant la même fonction, le choix retenu est de répartir leur mise en accessibilité de manière homogène sur le territoire (commencer par rendre accessible une école par quartier plutôt que toutes les écoles d'un quartier, par exemple). D'autre part, sur les territoires identifiés comme prioritaires au centre et à la périphérie de la commune, il a été prévu de rendre accessibles simultanément des bâtiments ayant une complémentarité fonctionnelle. Par exemple, les équipements sportifs et culturels (médiathèque, gymnase) utilisés par les élèves d'un groupe scolaire sont rendus accessibles en même temps que ce dernier, créant ainsi une « poche d'accessibilité ».

## 2.3 Une stratégie souvent mixte

Les stratégies observées sur le terrain correspondent bien souvent à un **mélange des différentes approches** décrites ci-dessus, avec une importance plus ou moins grande accordée à chacune, comme le montrent les quelques exemples qui suivent.

**Ville du Havre**

Les bâtiments prioritaires sont choisis selon trois critères principaux :

- définition de « pôles d'équipements » répartis par quartiers ou secteurs géographiques. Il s'agit là d'une approche à la fois territoriale (équipements et services de proximité par quartier) et fonctionnelle (équipements structurants et communs à l'ensemble des habitants) ;
- prise en compte des déplacements : priorité portée entre autres sur les bâtiments situés à proximité du tracé du tramway, de lignes de bus accessibles, et de cheminements prioritaires définis dans le PAVE<sup>16</sup> ;
- intégration de la qualité d'usage, avec l'aide des différentes directions « exploitantes ».

<sup>15</sup> Source : *Rénover son patrimoine bâti. Quelles stratégies ?*, Éditions du Certu, 2013

<sup>16</sup> Plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics

### **Ville de Malakoff**

Tout en se limitant à la réalisation de trois ascenseurs par an, la stratégie élaborée par cette ville revient à prendre en compte :

- les différentes natures d’ERP (administration, médico-social, scolaire, sport, loisirs, centres de vacances, petite enfance, culture, etc.) ;
- la fréquentation des bâtiments ;
- la répartition équitable des bâtiments rendus accessibles sur tout le territoire de la commune ;
- le coût et le niveau de complexité des travaux.

### **Ville de Villeurbanne**

La collectivité a fait réaliser les diagnostics d’accessibilité de ses bâtiments par catégorie (bâtiments scolaires, culturels, sportifs...). Une synthèse a ensuite été effectuée pour chacune de ces catégories par le bureau d’étude, accompagné du chef de projet accessibilité et de chaque directeur technique concerné. Dans chaque catégorie, les bâtiments ont ainsi été classés selon trois niveaux de priorité et un échéancier de travaux a été établi en parallèle. Ces différentes réflexions ont permis de construire une synthèse globale sur le parc de bâtiments, en fonction de plusieurs critères tels que :

- l’importance des travaux à réaliser (les plus complexes et les plus coûteux devant être intégrés au plus vite dans la programmation pluriannuelle pour disposer du temps et des crédits nécessaires à leur réalisation avant 2015) ;
- la répartition géographique des équipements de même nature ;
- et la complémentarité fonctionnelle des bâtiments (cf. encadré en 2.2).

Cette synthèse sur le parc a permis de regrouper l’ensemble des bâtiments les plus prioritaires de chaque secteur dans une première phase de programmation et d’échelonner ensuite les travaux de la collectivité jusqu’en 2015.

### **Conseil général du Finistère**

Pour les centres sociaux et l’Hôtel de département, c’est la fréquentation (effectif tout public) qui permet d’établir les priorités. Pour les collèges, les priorités de programmation des travaux liés à l’accessibilité sont identifiées selon les critères suivants :

- prise en compte de la fréquentation (actuelle ou à venir) de l’établissement par des personnes handicapées ;
- niveau d’accessibilité initial du bâtiment (issu du diagnostic) : rendre accessible un bâtiment qui l’est très peu ou, au contraire, auquel il manque très peu pour être conforme à la réglementation sont deux opérations intéressantes ;
- un établissement accessible par secteur géographique.



### Conseil régional Rhône-Alpes

Afin de traiter les 267 lycées publics (représentant 4,3 millions de m<sup>2</sup>) dont elle a la charge, cette collectivité a fait le choix de traiter en priorité :

- le lycée le plus important de chaque bassin de formation ;
- les établissements les plus fréquentés (la plupart des lycées accueillant plus de 1 300 élèves) ;
- les lycées desservis par les transports en commun ;
- et des lycées professionnels afin d'assurer l'accessibilité à un panel de formations le plus large possible.

En outre, puisque gérant un patrimoine d'établissements à la fonction redondante (lycée), la Région a élaboré un référentiel d'accessibilité qui s'applique à tous travaux dans ses lycées.

### DDT 49

La DDT du Maine-et-Loire et le Cete de l'Ouest ont réalisé ensemble une première analyse globale des 40 diagnostics accessibilité concernant les ERP de l'État dans le département. Les étapes adoptées ont été les suivantes :

- 1/ identifier les établissements de 5<sup>e</sup> catégorie, pour lesquels les obligations réglementaires sont différentes ;
- 2/ repérer les enjeux par rapport à l'usage, les services rendus et le public reçu (particuliers ou professionnels), afin d'analyser les éventuelles priorités vis-à-vis de l'accueil du public et des services offerts ;
- 3/ repérer les bâtiments où la mise en place d'un ascenseur est préconisée par le diagnostic, afin de vérifier si cette solution onéreuse est bien justifiée au regard de l'ERP (l'accessibilité a également été analysée pour les parties réservées aux travailleurs) ou si, par exemple, l'ascenseur ne desservirait qu'un seul service ouvert au public, qui pourrait être déplacé en rez-de-chaussée ;
- 4/ repérer les budgets supérieurs à 50 k€ pour la mise en accessibilité des parties ouvertes au public afin d'identifier les préconisations qui amènent à un tel chiffre (cas les plus fréquents : changement des portes, élargissement des circulations, commandes des fenêtres) ;
- 5/ repérer les budgets supérieurs à 150 k€ pour la mise en accessibilité de la totalité du bâtiment (incluant les parties réservées aux agents, non soumises aux obligations de mise en accessibilité pour 2015), également pour analyser les préconisations amenant à un tel coût.

Ce tri a permis à la DDT 49 d'optimiser son travail d'analyse, et de cibler les gestionnaires et les bâtiments devant faire l'objet d'une réflexion plus poussée.

**DDT 69**

La méthode testée par la DDT du Rhône pour proposer une stratégie immobilière de l'État dans ce département peut-être décrite comme suit et illustrée par le tableau ci après.

- 1/ Attribution à chaque bâtiment d'une cotation liée à son niveau d'accessibilité actuel. Cette cotation prend en compte la chaîne du déplacement en pondérant chaque fonction (un dysfonctionnement de la fonction « entrer dans le bâtiment » ou « être accueilli » sera par exemple plus pénalisant pour la cotation globale que s'il concerne la fonction « utiliser les sanitaires ») ;
- 2/ Identification des sites à enjeux (caractère emblématique des bâtiments, accueil de public important et/ou délivrance de services spécifiques aux personnes handicapées) pour un traitement prioritaire ;
- 3/ Choix du scénario d'intervention :
  - scénario 1 le plus ambitieux (mise en conformité réglementaire et confort d'usage maximum) lorsque le rapport entre le gain d'accessibilité et le coût est le plus favorable,
  - scénario 3 « minimum » (limité, dans un premier temps, aux fonctions prioritaires à assurer) ou pas d'intervention pour les sites où l'amélioration potentielle est faible et très coûteuse,
  - scénario 2 (mise en conformité réglementaire uniquement) ou 3, par itération, pour les bâtiments restants, en fonction de leurs enjeux stratégiques relatifs.

Éléments financiers

		Coût faibles	Coût forts
Enjeux de mise en accessibilité	Fort gain potentiel d'accessibilité	<p>Site inaccessible et amélioration soutenable</p> <p>Les enjeux de mise en accessibilité sont forts avec un coût de mise en accessibilité faible. Ces sites peuvent être considérés comme prioritaires. Il est préconisé dans ces circonstances d'appliquer le scénario le plus ambitieux (« maxi ») sauf si le site ne le mérite pas d'un point de vue stratégique.</p>	<p>Site inaccessible et amélioration onéreuse</p> <p>Il s'agit des sites pour lesquels il sera nécessaire d'arbitrer en fonction de leur caractère stratégique dans le parc de l'État. Il s'agira de choisir parmi les trois scénarios de mise en accessibilité. Pour ce faire, on pourra utiliser les différences de coût entre les scénarios, rapportées aux différences de niveaux d'accessibilité.</p>
	Faible gain potentiel d'accessibilité	<p>Site praticable et amélioration soutenable</p> <p>Les enjeux d'accessibilité résident dans le respect de la réglementation et le confort d'usage pour les personnes handicapées. Ces sites ne sont pas prioritaires car l'accès aux services est possible. Ils peuvent utilement servir de variables d'ajustement financier.</p>	<p>Site praticable et amélioration onéreuse</p> <p>Il s'agit de sites déjà bien accessibles relativement aux autres sites du parc. Les efforts financiers à consentir pour gagner encore en accessibilité sont très importants au vu de l'enjeu en matière d'accessibilité. Il pourrait être choisi de ne rien faire ou d'appliquer le scénario « mini » considéré comme le scénario de repli.</p>

Tableau permettant de choisir le scénario à appliquer à chaque bâtiment en fonction des gains potentiels d'accessibilité et des coûts (Source : SPSI 69)

## 2.4 Les limites d'une réflexion centrée uniquement sur l'accessibilité

Notons que si la démarche concernant l'accessibilité a été détaillée seule ici, le traitement simultané de plusieurs thématiques (sécurité, performances énergétiques, gros entretien, etc.) dans le cadre de la programmation amènera sans doute à faire évoluer l'ordre de priorité de certains bâtiments ou de certaines actions, afin de respecter le couplage opérationnel des travaux. En particulier, **il est important d'intégrer, conjointement à la mise en accessibilité, les dispositions nécessaires à l'évacuation des personnes handicapées**. Par exemple, il peut ne pas suffire de traiter uniquement l'accessibilité de l'entrée principale si les entrées secondaires servent d'issues de secours. De même, la mise en accessibilité d'étages auparavant non accessibles entraîne la nécessité de prévoir l'évacuation des usagers handicapés<sup>17</sup>. Ces dispositions, liées indirectement à la mise en accessibilité, génèrent des coûts qui ne sont généralement pas chiffrés dans les diagnostics.

À l'inverse, il est important de **vérifier**, au moment de la programmation, **la compatibilité ou le chaînage éventuel d'actions** concernant différentes thématiques techniques de la gestion de patrimoine. Ainsi, il convient par exemple de vérifier qu'une isolation par l'intérieur d'un bâtiment ne réduit pas la largeur des circulations au-delà des valeurs prévues en accessibilité.

Toujours d'un point de vue opérationnel, **l'annualisation des budgets peut également amener à revoir l'ordre de priorité de certaines actions**. Ainsi, une action jugée secondaire mais s'avérant peu coûteuse pourra être programmée plus tôt que prévu initialement afin d'utiliser un reliquat budgétaire. Par ailleurs, certaines actions prioritaires pourront nécessiter de réaliser d'abord des études, laissant ainsi des crédits immédiatement disponibles pour des actions jugées moins urgentes.

Par ailleurs, **certains gestionnaires font le choix d'« exclure » de leur stratégie patrimoniale spécifique à la mise en accessibilité, les bâtiments devant faire l'objet d'une opération lourde de réhabilitation**. En effet, la mise en accessibilité de tels établissements ne peut dépendre d'une stratégie thématique isolée. En revanche, le porteur de la politique de mise en accessibilité pourra s'assurer que les objectifs d'accessibilité sont bien intégrés du début à la fin des projets en question.

Notons enfin que **la stratégie n'est pas figée** : elle fixe un cap et des objectifs. Mais les modalités de sa mise en œuvre doivent être régulièrement questionnées afin d'intégrer les difficultés ou les opportunités non anticipées au moment de son élaboration.

### Conseil général du Finistère

En 2012, afin de tenir compte des difficultés liées à la mobilisation des budgets et à la capacité des services à suivre les nombreux travaux, la programmation (cf. encadré e,n 1.3) a été ajustée. A ainsi été reportée à 2015 la programmation de travaux équivalant à deux fois 2,5 millions d'euros, initialement prévus pour 2013 et 2014, et concernant essentiellement les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie et les zones régies par le Code du travail.

<sup>17</sup> Cf. article GN8 du règlement de sécurité et d'incendie dans l'*arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)*, modifié par l'*arrêté du 24 septembre 2009*.

### 3. Les facteurs de réussite

Une fois les critères retenus pour définir des priorités et élaborer une véritable stratégie, différents facteurs de réussite sont à réunir pour mener à bien la mise en accessibilité d'un parc immobilier : mobiliser les compétences nécessaires, assurer la coordination des acteurs impliqués, réunir les financements, organiser le suivi et la communication autour de la mise en œuvre de la stratégie.

#### 3.1 Mobiliser les connaissances et compétences nécessaires

Une connaissance fine du patrimoine ainsi que des compétences techniques robustes sont nécessaires, en interne ou en externe, notamment pour permettre de s'approprier les résultats des diagnostics et d'en extraire les éléments pertinents pour élaborer une stratégie. Notons en préalable que, pour que ces éléments soient disponibles dans les rendus des prestataires, il est important d'avoir soigné la rédaction des cahiers des charges et anticipé les informations que l'on souhaite trouver dans les diagnostics<sup>18</sup>.

##### *La connaissance du patrimoine*

Une connaissance fine du patrimoine à mettre en accessibilité est un facteur de réussite incontournable et indispensable à l'élaboration d'une stratégie pertinente. C'est pourquoi la réalisation du diagnostic et son appropriation nécessitent l'implication des services qui ont la connaissance des patrimoines et des priorités. Dans le cas d'un recours à un prestataire extérieur pour la réalisation des diagnostics, il est nécessaire pour le maître d'ouvrage de prendre le temps de lui apporter les éléments connus concernant l'état actuel du patrimoine, les projets envisagés, les enjeux, etc. Dans la mesure du possible, il est également bénéfique de mettre en place un binôme prestataire / gestionnaire pour la réalisation des diagnostics afin de croiser les connaissances : bâti, usages, environnement, dysfonctionnements. Cet investissement en termes de temps passé facilitera aussi par la suite l'appropriation des résultats des diagnostics et l'élaboration d'une synthèse.

##### **Ville de Rouen**

Dans le cadre de la mission de réalisation des diagnostics, confiée à un bureau d'études, la direction des bâtiments de la ville de Rouen a souhaité que celui-ci respecte le code bâtiment utilisé par ses différents services. De plus, pour faciliter le travail d'appropriation par le bureau d'étude et afin qu'il prenne connaissance du patrimoine, une planche constituée du plan de sécurité, d'un plan masse et de quelques photos lui a été remise pour chaque bâtiment. Enfin, un technicien de la ville a accompagné le bureau d'étude sur chaque site pour lui en faciliter la visite (ouvertures de portes, description des lieux, etc.) et pour permettre une meilleure appropriation ultérieure des résultats par la collectivité.

<sup>18</sup> À ce sujet, voir notamment le document d'aide à la rédaction d'un cahier des charges pour la commande de diagnostics accessibilité, publié par le Certu sur [http://www.grenelle-batiment-certu.fr/article.php3?id\\_article=1164](http://www.grenelle-batiment-certu.fr/article.php3?id_article=1164).

**Ville de Nantes**

Sur les 430 diagnostics d'accessibilité à réaliser, les 130 premiers l'ont été en interne. Il s'agissait de bâtiments jugés stratégiques, pris parmi les établissements identifiés comme prioritaires par les associations de personnes handicapées représentées au CNPH (voir 3.2). Afin de gagner du temps, les 300 diagnostics suivants sont confiés à un prestataire extérieur.

***Un travail d'appropriation nécessaire et pourtant rarement effectué***

Le travail d'appropriation et d'analyse critique des diagnostics, bâtiment par bâtiment, est rarement réalisé. Pourtant, par exemple, le chiffrage des actions préconisées reste la plupart du temps très approximatif. En effet, les coûts affichés tiennent rarement compte des travaux induits, notamment ceux liés à la sécurité incendie, qui peuvent représenter un pourcentage important du budget global. De plus, les propositions d'amélioration issues des diagnostics se limitent souvent à des travaux, qui peuvent être très lourds. Une étape d'appropriation de ces préconisations permet de les questionner pour envisager une mise en accessibilité reposant par exemple sur une modification des usages, une réorganisation fonctionnelle ou sur un projet architectural global. Cette étape nécessite une bonne connaissance du parc de bâtiment ainsi que des moyens humains (temps passé) et des compétences techniques, susceptibles d'être externalisées en s'attachant les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage.

**Ville d'Avion**

Alors que le diagnostic d'une école communale préconisait la mise en place d'un élévateur, le choix a été fait de réaliser deux nouvelles salles de classe à la place d'un préau existant.

**Conseil régional de Poitou-Charentes**

La région Poitou-Charentes dispose de moyens humains importants qui possèdent des compétences techniques significatives. L'accessibilité des lycées est gérée par des programmistes qui sont notamment chargés de l'appropriation des diagnostics. Dans ce cadre, ils sont amenés à proposer d'autres solutions que celles avancées par le prestataire, en intégrant notamment la possibilité de modifier les usages ou d'améliorer l'accessibilité générale du projet. Leur qualification leur permet de mesurer de manière fine l'impact des éventuelles modifications structurelles proposées (exemple : déplacer ou ajouter un ascenseur).

**Ville de Nantes et Nantes Métropole**

La direction Bâtiment, architecture, travaux et ingénierie (Bati) de la ville de Nantes et de Nantes Métropole fonctionne comme un prestataire de services auprès des autres directions de la collectivité. Elle a en son sein trois architectes qui réalisent notamment la maîtrise d'œuvre des projets. Ces derniers ont été formés à l'application de la réglementation et à l'intégration de l'accessibilité dans la conception de leurs projets et dans leur réalisation.

Au cours de ce travail d'appropriation des diagnostics, se pose généralement la question des atténuations et dérogations. En effet, si la mise en accessibilité totale pour 2015 est la règle, certains bâtiments existants ne pourront être rendus intégralement accessibles. Si la loi autorise à ne pas respecter totalement les exigences d'accessibilité pour les bâtiments existants, les possibilités offertes d'atténuations et de dérogations restent strictement encadrées. Ainsi, une demande de dérogation doit être justifiée et ne peut porter que sur un point précis de la réglementation : elle ne dispense en aucun cas de respecter les autres prescriptions réglementaires. Par exemple, il est parfois possible de déroger à l'obligation d'ascenseur mais cela n'empêche pas de mettre en accessibilité les escaliers existants (éveil à la vigilance, nez de marche contrastés...). De plus, quand l'établissement remplit une mission de service public la dérogation ne sera accordée que si des mesures de substitution sont prévues.

## 3.2 Impliquer les acteurs pertinents

### *S'organiser en interne pour assurer la transversalité*

Du référent unique en charge de la mise en accessibilité du patrimoine (Caen) à une gestion répartie au sein de différentes directions (Le Havre), en passant par la mise en place d'une cellule spécifique, d'un groupe de travail ou d'un comité de pilotage réunissant des référents issus de différents services (Nantes), ainsi que des décideurs voire des organismes extérieurs à la collectivité (Conseil régional Rhône-Alpes), l'organisation concernant la mise en accessibilité des bâtiments est variable d'une structure à l'autre.

#### **Ville de Caen**

Un « référent accessibilité bâtiment » et un « référent accessibilité voirie » ont été nommés. La personne en charge de l'accessibilité des bâtiments a réalisé les diagnostics des ERP de 5<sup>e</sup> catégorie et gère aujourd'hui également le parc à l'échelle de l'agglomération. Elle a pris connaissance de l'ensemble des diagnostics et a donc une vision globale sur le parc.

#### **Ville du Havre**

Au sein de la ville du Havre, chaque direction (sports, vie scolaire, petite enfance, culture, etc.) gère ses équipements. Pour faire ressortir une stratégie commune de mise en accessibilité du patrimoine, il est donc nécessaire que l'ensemble des partenaires travaillent ensemble. Des groupes de travail ont donc été mis en place avec chaque direction gestionnaire d'équipements et les directeurs généraux adjoints concernés, afin d'élaborer collectivement une stratégie de mise en accessibilité. Les services handicap, gestion du patrimoine, bâtiment et voirie ont également participé aux différents groupes de travail.

### **Ville de Nantes et Nantes Métropole**

Le portage de l'action par la mission Handicap de la direction Solidarités et la création d'un poste de conducteur d'opération « accessibilité » au sein de la direction Bati ont permis d'engager une politique transversale, avec la mise en place d'un comité de pilotage, qui devra veiller à la cohérence et à la prise en compte de l'accessibilité dans l'ensemble des services.

### **Conseil régional Rhône-Alpes**

Afin d'élaborer une stratégie concertée, les services de la Région ont créé un groupe de travail présidé par la vice-présidente déléguée aux lycées et réunissant des élus régionaux, les représentants des rectorats de Lyon et de Grenoble, les représentants de l'Observatoire national de la sécurité et de l'accessibilité des établissements d'enseignement (ONS), les proviseurs, les associations locales de personnes handicapées, les associations de parents d'élèves, les référents accessibilité des directions départementales des territoires (DDT). Ce groupe, réuni de façon périodique et régulière, permet à la collectivité :

- d'établir une programmation de mise en accessibilité « raisonnée », en concertation avec tous les acteurs ;
- de réajuster la démarche au fur et à mesure des retours d'expérience débattus collectivement.

Ces différentes formes d'organisation interne ont toutes leurs forces et leurs faiblesses éventuelles, signalées dans le tableau ci-après :

Mode d'organisation au sein des collectivités	Points positifs	Points de vigilance
<p><b>Un référent unique en charge de la mise en accessibilité des bâtiments</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vision générale stratégique et exhaustive de l'état du parc et des priorités</li> <li>- Élément fédérateur à l'échelle de la ville</li> <li>- Limitation du nombre d'interlocuteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disponibilité de la personne concernée</li> <li>- Compétences techniques nécessaires dans de nombreux domaines</li> <li>- Possible manque d'implication des directions techniques (tentées de se défausser sur le référent)</li> <li>- Fragilité du dispositif en cas de départ du référent</li> </ul>
<p><b>Répartition des compétences au sein de différents services</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion fine et bonne connaissance de chaque parc de bâtiment</li> <li>- Gestion thématique transversale facilitée : accessibilité, énergie, sécurité, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoin d'une synthèse à l'échelle de l'ensemble du parc pour apporter les éléments stratégiques qui permettront de faire des choix et de hiérarchiser les actions</li> <li>- Exigence de transversalité entre groupes</li> </ul>
<p><b>Un « groupe accessibilité » spécifique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vision générale à l'échelle du parc</li> <li>- Regroupement des différents interlocuteurs</li> <li>- Réelle transversalité assurée dans le traitement de la thématique en l'intégrant aux préoccupations des différents services</li> <li>- Association facilitée des décideurs aux réflexions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moyens humains importants nécessaires</li> <li>- Organisation à mettre en place et à faire fonctionner dans le temps</li> </ul>

***La coordination des acteurs de la chaîne du déplacement***

La difficulté liée à la maîtrise d'intervention sur les différents maillons de la chaîne du déplacement concerne tous les acteurs de la mise en accessibilité. En effet, les gestionnaires d'ERP (État, collectivités ou propriétaires privés) n'ont en général pas la compétence pour intervenir sur les abords de leurs établissements (voirie, espaces publics, systèmes de transport collectif). Il apparaît donc primordial d'identifier les points de difficulté pour entamer au plus tôt un travail de dialogue et de coordination entre acteurs compétents.



**Ville de Villeurbanne**

La municipalité tient compte de la chaîne du déplacement pour les abords des ERP en articulation avec la communauté urbaine (le Grand Lyon) qui gère la voirie. Mais les priorités définies par les deux collectivités dans le cadre de leurs réflexions respectives (stratégie sur le patrimoine bâti communal d'une part, PAVE intercommunal définissant des cheminements prioritaires à l'échelle de l'agglomération d'autre part) ne sont pas toujours les mêmes. Ce point demande donc un dialogue particulier entre ces deux acteurs qui interviennent sur le même territoire communal.

***Faire des choix en concertation avec les usagers***

À l'instar du groupe de pilotage mis en place par le conseil régional Rhône-Alpes (cf. supra), il est recommandé d'associer les associations représentant les usagers, et notamment les usagers handicapés, aux travaux permettant de définir les priorités et les solutions de mise en accessibilité retenues<sup>19</sup>.

**Ville de Villeurbanne**

Les usagers sont associés à différentes étapes du processus piloté par la ville pour rendre ses ERP accessibles. Ainsi, au moment des diagnostics techniques, certains établissements ont fait l'objet d'un diagnostic d'usage, complémentaire de celui réalisé par le bureau d'études, réalisé par un collectif d'associations de personnes handicapées. Par la suite, les associations ont été consultées pour le choix des solutions techniques à mettre en œuvre (modèle de boucle à induction magnétique, matériau pour le dispositif d'éveil de vigilance). Enfin, l'avancement de la démarche sur l'ensemble du parc est présenté annuellement à un conseil consultatif réunissant 18 associations.

**Communauté d'agglomération du Beauvaisis**

En phase amont d'exécution des projets, la concertation avec les associations représentant les personnes handicapées est organisée, tous les deux mois, à l'initiative de la Direction générale des services techniques qui présente les projets sur plan (études d'esquisse ou d'avant-projet) et recueille l'avis des usagers. Cette organisation répond aux souhaits de la Commission intercommunale d'accessibilité pour les personnes handicapées (CAPH) d'organiser des groupes de travail correspondant à un format « sous-commission » plus opérationnel que le format plénier. L'intégration de préconisations (« prescriptions d'usages ») permet d'adapter les projets en phase avant-projet, avant la finalisation des projets et la consultation des entreprises dans le cadre des marchés de travaux.

Les Commissions pour l'accessibilité aux personnes handicapées (CAPH)<sup>20</sup> jouent un rôle essentiel dans la concertation. Ainsi, elles peuvent être associées à différents moments de la stratégie de mise en accessibilité. Elles peuvent, grâce à la connaissance qu'ont les associations de personnes handicapées des ERP de la collectivité, compléter les conclusions des diagnostics sur les questions de l'usage et des difficultés rencontrées. Elles peuvent également aider à la hiérar-

<sup>19</sup> Pour en savoir plus, voir l'ouvrage *Concertation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Éléments méthodologiques*, Éditions du Certu, septembre 2004.

<sup>20</sup> Voir la fiche n°10 de la série *Ville accessible à tous - Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite* : « Les commissions pour l'accessibilité aux personnes handicapées (CAPH. Des structures de gouvernance au service de la chaîne du déplacement). », Éditions du Certu, mai 2010.

chisation des priorités au sein du parc de bâtiments en faisant remonter les besoins liés aux différents types de handicaps. Enfin, lors de la réalisation de travaux, elles peuvent être consultées pour avis et/ou test sur les plans ou réalisations.

#### **Ville de Chambéry**

La collectivité s'est organisée avec un chargé de mission handicap, animant la CAPH communale, et deux référents accessibilité, l'un en voirie et l'autre en bâtiment. Ils organisent des réunions régulières avec la CAPH en dehors de la séance plénière. Ces échanges permettent de prendre en compte les propositions de travaux de la CAPH. Les travaux réalisés sont également soumis à cette dernière.

Le champ de compétence des CAPH recouvre l'ensemble de la chaîne du déplacement puisque celles-ci ont pour mission de dresser « le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports »<sup>21</sup>. Ces commissions ont un rôle d'observatoire de l'accessibilité du territoire dont elles ont une vision globale. Une CAPH apparaît donc comme un acteur pertinent pour entrer en contact avec une commune ou une intercommunalité et échanger sur ses projets en matière de mise en accessibilité du territoire. Elle peut ainsi être une ressource pour les acteurs qui souhaitent réduire les ruptures de la chaîne du déplacement. Les informations détenues par les CAPH peuvent permettre au gestionnaire d'un patrimoine bâti de prendre en compte les aspects liés à la mise en accessibilité des abords de ses établissements ou de leur desserte en transports collectifs qui ne relèvent pas de sa compétence. Il est notamment important de rappeler ici qu'une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité d'un parc immobilier devrait intégrer les décisions prises pour la mise en accessibilité des services de transport collectif dans le cadre des SDA<sup>22</sup> ainsi que les choix réalisés pour la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics dans les PAVE<sup>23</sup>. Enfin, les CAPH peuvent être un lieu ressource pour l'information et la sensibilisation sur les différents types de handicaps, comme pour le contact avec différents acteurs (associations, collectivités) de la mise en accessibilité sur un territoire donné.

#### **Nantes Métropole et ville de Nantes**

Depuis sa création en décembre 2005, la CAPH intercommunale a publié 6 rapports annuels d'accessibilité. Ses constats et propositions portent sur l'accessibilité de la chaîne des déplacements (transport, voirie, cadre bâti), l'accès à la citoyenneté et à l'insertion professionnelle durable, ainsi que sur le changement de regard sur le handicap. Ces thématiques constituent les orientations stratégiques du plan d'actions handicap dont s'est doté l'intercommunalité en 2010. Ce plan d'actions assure une prise en compte cohérente et transversale du handicap dans la mise en œuvre des différentes politiques publiques de l'intercommunalité. Après avoir approuvé son SDA en 2009, Nantes Métropole incite les 24 communes membres à l'élaboration et à la mise en œuvre de leurs PAVE.

À l'échelle communale, c'est le Conseil nantais des personnes handicapées (CNPH) qui joue le rôle de CAPH. Créé en 2009, il est l'une des instances de concertation communale et de « dialogue citoyen », avec les conseils de quartier, le conseil nantais de la jeunesse et le conseil nantais pour la citoyenneté des étrangers. En matière d'accessibilité, le CNPH joue un rôle important en apportant une « expertise d'usage » aux différentes directions de la ville et de l'intercommunalité et en favorisant le dialogue transversal entre elles.

21 Article L2143-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT), introduit par l'article 46 de la loi 2005-102 et modifié par l'article 98 de la loi n°2009-526 du 12 mai 2009.

22 Schéma directeur d'accessibilité des services de transport collectif

23 Plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics

### 3.3 Financer la mise en œuvre de la stratégie

#### *Diverses sources de financements*

Des aides peuvent être accordées localement par les Départements ou les Régions : soutien à l'initiative locale, subvention dans le cadre d'un label, etc.

#### **Ville de Villebois-Lavalette<sup>24</sup>**

Dans le cadre du label « Cité de caractère » mis en place en région Poitou-Charentes, la mairie a bénéficié d'une subvention de la Région pour réaliser des travaux de façade : ravalement et aménagement d'une rampe d'accès.

Il existe également des aides spécifiques à certains types d'établissements, qui peuvent être mobilisées pour financer leur mise en accessibilité.

#### **Les financements pour la mise en accessibilité des établissements sportifs existants<sup>25</sup>**

Il existe différentes possibilités de financement partiel de travaux d'amélioration de l'accessibilité. Par exemple, des crédits sont prévus au Centre national de développement du sport (CNDS). Il s'agit de subventions destinées à la mise en accessibilité des équipements, attribuées afin de favoriser le développement de la pratique sportive pour tous, dont les personnes handicapées. Tous les types de handicaps sont visés. Pour constituer une demande de subvention, il convient de s'adresser à la Direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale. Plus d'informations sur le site du CNDS : [www.cnds.info](http://www.cnds.info) (rubrique « Subventions d'équipement »).

Dans les zones rurales, des financements européens peuvent aussi potentiellement être mobilisés pour améliorer l'accessibilité en lien avec des actions touristiques<sup>26</sup>. Par ailleurs, dans les communes rurales, la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR, anciennement appelée Dotation globale d'équipement ou DGE) peut être mobilisée pour financer des travaux de mise en accessibilité. La circulaire interministérielle du 3 janvier 2013 relative à l'accessibilité demande d'ailleurs expressément aux Préfets de veiller, en lien avec la commission d'élus compétente, à ce que l'accessibilité soit un des thèmes prioritaires pour les années 2013 et 2014 de cette dotation.

#### ***L'outil du FIPHP***

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 *pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées* a institué un fonds pour l'insertion des personnes

24 Voir la fiche n°1 de la série *Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite – De belles pratiques* : « Mise en accessibilité des mairies : quelle stratégie globale adopter ? », Éditions du Certu, octobre 2012.

25 Source : Fiche sur l'accessibilité des piscines, dans la série *Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite – De belles pratiques*, Éditions du Certu, (à paraître)

26 Voir la fiche n°7 de la série *Ville accessible à tous - Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite* : « Une montagne accessible à tous. Le défi des communautés de communes du Vercors et du Pays du Royans », Éditions du Certu, octobre 2009.

handicapées dans la fonction publique (FIPHFP)<sup>27</sup>. Les employeurs publics qui ne respectent pas le taux de 6 % de travailleurs handicapés doivent verser au FIPHFP une contribution proportionnelle aux effectifs manquants. Cette contribution sert entre autres à financer les aménagements de poste de travail et des travaux d'accessibilité à l'environnement professionnel. Ainsi, les employeurs publics peuvent bénéficier d'une aide financière du FIPHFP. Le taux de subvention et le montant susceptible d'être alloué est plafonné en fonction des effectifs du personnel<sup>28</sup>.

#### **Ville de Tourcoing**

Dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation de son Hôtel de ville, la ville de Tourcoing a fait appel au FIPHFP pour financer 50 % des travaux liés à la mise en accessibilité (soit 150 000 € environ). En effet ceux-ci bénéficient aussi bien au personnel (et notamment aux travailleurs handicapés) qu'au public. L'entrée a été déplacée et se situe maintenant pour tous à l'emplacement de l'ancienne rotonde. L'accueil a aussi été déplacé en conséquence. Les travaux réalisés concernent la porte d'entrée automatisée, un élévateur, le guichet d'accueil qui inclut notamment une boucle magnétique, les toilettes à proximité de l'accueil, les aides au repérage, les contrastes, les dispositifs podotactiles dans les escaliers, l'alarme incendie et le traitement de l'acoustique.

À noter qu'un système équivalent existe pour les employeurs privés depuis 1987, date à laquelle a été créée l'Association de gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (Agefiph).

#### ***Profiter de toutes les opportunités de travaux***

Sur un patrimoine, les opportunités de travaux sont nombreuses et représentent souvent un moyen efficace d'améliorer l'accessibilité à l'occasion d'interventions en lien avec d'autres thématiques techniques : travaux d'amélioration des performances énergétiques (changement de menuiseries pouvant permettre d'installer des portes accessibles), travaux d'embellissement (réfection de façade permettant d'améliorer le repérage du bâtiment et de son entrée, traitement des abords, etc.), mise en conformité réglementaire (par exemple, la sécurité incendie devant prendre en compte l'évacuation des personnes handicapées<sup>29</sup>), etc. Ainsi, la mise en place d'une démarche globale sur un ou plusieurs bâtiments, voire la réalisation simultanée de différents travaux, peut permettre de mutualiser les moyens et de mobiliser des fonds de diverses origines pouvant concerner la thermique, l'éclairage, la sécurité des personnes ou encore la préservation du patrimoine.

Il est donc important d'être informé de ces opportunités et de faire en sorte que les personnes en charge des projets et des travaux soient sensibilisées et formées pour garantir que l'accessibilité soit prise en compte. Ces « micro-actions » permettent de faire avancer de manière conséquente la mise en accessibilité du patrimoine bâti.

#### **Ville de Chambéry**

La collectivité a mis en place chaque semaine une revue de projet qui réunit les ingénieurs responsables de pôle. C'est l'occasion d'aborder la thématique accessibilité, et ce d'autant plus que l'ensemble des techniciens a été sensibilisé. Des échanges ont donc lieu en amont pour préparer la revue de projet.

27 Le décret n° 2006-501 du 3 mai 2006 fixe les règles de fonctionnement de ce fonds et le rôle de ses organes. Commun aux trois fonctions publiques (d'État, territoriale et hospitalière), il comprend trois sections distinctes correspondant à chacune d'entre elles. Sa gestion administrative est confiée à la Caisse des dépôts et consignations. Le comité national fixe les orientations stratégiques du fonds. Il est relayé par 26 comités régionaux, composés de manière analogue et présidés par le préfet de région.

28 Plus d'informations sur [www.fiphfp.fr](http://www.fiphfp.fr).

29 Voir note 17 p25.

### 3.4 Suivre et communiquer

#### *Suivi des travaux et évaluation*

Il apparaît important de ne pas s'arrêter à la programmation et aux intentions mais d'aller jusqu'au suivi de chantier, en passant par l'autorisation de travaux<sup>30</sup>. L'accessibilité étant bien souvent une affaire de détail et de précision, il s'agit de s'assurer d'une bonne mise en œuvre au moindre coût afin ne pas avoir à refaire des travaux ultérieurement. Ainsi, dans certaines collectivités, certains travaux sont réalisés en régie, notamment pour généraliser la mise en œuvre de solutions techniques testées et jugées pertinentes.

Enfin, une fois les travaux réalisés, il est important de faire un bilan de la satisfaction des usagers. La mise en place d'une démarche d'évaluation permet d'estimer l'efficacité des travaux réalisés, les améliorations apportées et les réajustements éventuels. Pour ce faire, certaines collectivités réalisent des visites de terrain après réalisation des travaux.

L'une des difficultés rencontrées est la mise au point de solutions techniques innovantes. En effet, les solutions techniques traditionnelles ne fonctionnent pas toujours pour répondre aux objectifs de la loi de 2005, notamment pour prendre en compte tous les types de handicaps. Les solutions innovantes sont à examiner en termes d'usage, de contraintes techniques, de maintenance et de réalisation dans un contexte de service public (site occupé pour la continuité du service public par exemple). Le suivi et l'évaluation de ces « nouvelles » solutions sont donc d'autant plus importants.

#### **Ville de Villeurbanne**

Une poignée de porte à bras rallongé permet de répondre à l'exigence de distance de 40 cm par rapport à un angle rentrant. En revanche, cette poignée impose des contraintes de solidité supplémentaires sur la serrure et éventuellement sur la porte. De plus, cette même poignée rallongée, installée sur un portillon pour espaces verts, peut servir de support pour escalader le portillon et n'est donc pas adaptée à cet usage.

#### *Suivi de l'évolution de la mise en accessibilité*

Que ce soit pour faciliter l'appropriation des résultats des diagnostics, pour définir une stratégie mais également pour permettre ensuite le suivi et la mise à jour et faciliter la communication auprès des élus, il est indispensable de se munir d'outils qui permettront de suivre l'évolution et la mise en œuvre de la stratégie. Ces outils doivent permettre de suivre et d'actualiser l'évolution des travaux réalisés mais également d'intégrer des travaux hors programmation, des opportunités annexes. Une programmation n'est jamais figée et doit pouvoir s'adapter aux évolutions, aux opportunités, etc.

La mise en place d'un outil de suivi permet notamment de visualiser de manière synthétique l'évolution de l'état du patrimoine dans le temps. C'est un élément indispensable pour communiquer avec les décideurs et leur permettre de visualiser l'avancement de leur politique.

30 Pour que le dossier de demande d'autorisation de travaux pour mise en conformité soit traité le plus rapidement, il conviendra de le présenter le plus clairement possible notamment s'il y a atténuation ou dérogation. Dans le cas d'atténuation, le dossier devra faire figurer clairement les contraintes structurelles qui autorisent ces atténuations. Dans le cas de demande de dérogation, celle-ci devra préciser la règle soumise à dérogation, et le motif de la dérogation (impossibilité technique, préservation du patrimoine ou disproportion manifeste) et les arguments justifiant cette demande. De plus, il est réclamé au pétitionnaire, dans le formulaire Cerfa de demande d'autorisation de travaux, de présenter le diagnostic de l'ERP concerné.



Les outils mis en place se présentent généralement sous forme de tableaux regroupant les principaux résultats des diagnostics à l'échelle du patrimoine : niveau d'accessibilité des différentes fonctions au regard de la réglementation, coût estimé de mise en accessibilité, cotation visuelle par un système de couleurs, etc. Ces tableaux intègrent également une ou plusieurs colonnes concernant la programmation, l'échéance, le degré d'urgence et évoluent au fur et à mesure de la réalisation des travaux. Ils permettent de visualiser l'avancée de la mise en accessibilité du patrimoine, notamment grâce aux codes couleurs souvent utilisés.

**Ville de Caen**

Un indice d'accessibilité a été élaboré par la ville afin que chaque bâtiment soit évalué suivant les mêmes critères (les diagnostics ayant été réalisés par des prestataires différents). Un tableau global permet ensuite de visualiser, par type de patrimoine (enseignement, loisirs, culture, etc.), l'ensemble des bâtiments et leur état (en reprenant le code couleurs des pistes de ski<sup>31</sup>). Cet outil permet également de présenter l'évolution de la mise en accessibilité d'une année sur l'autre et il s'avère très parlant auprès des élus. Il constitue un « fil rouge » de la mise en accessibilité qui donne à voir les avancées et également ce qu'il reste à engager.

L'utilisation de couleurs permet également d'inciter à la réflexion sur une partie des bâtiments classés « noirs » et devant faire l'objet d'une réflexion plus complète : Engage-t-on une réhabilitation lourde ? Quel est l'état d'un point de vue énergétique et structurel ? Est-on amené à maintenir l'activité accueillie aujourd'hui ? Un abandon est-il souhaitable à long terme ?

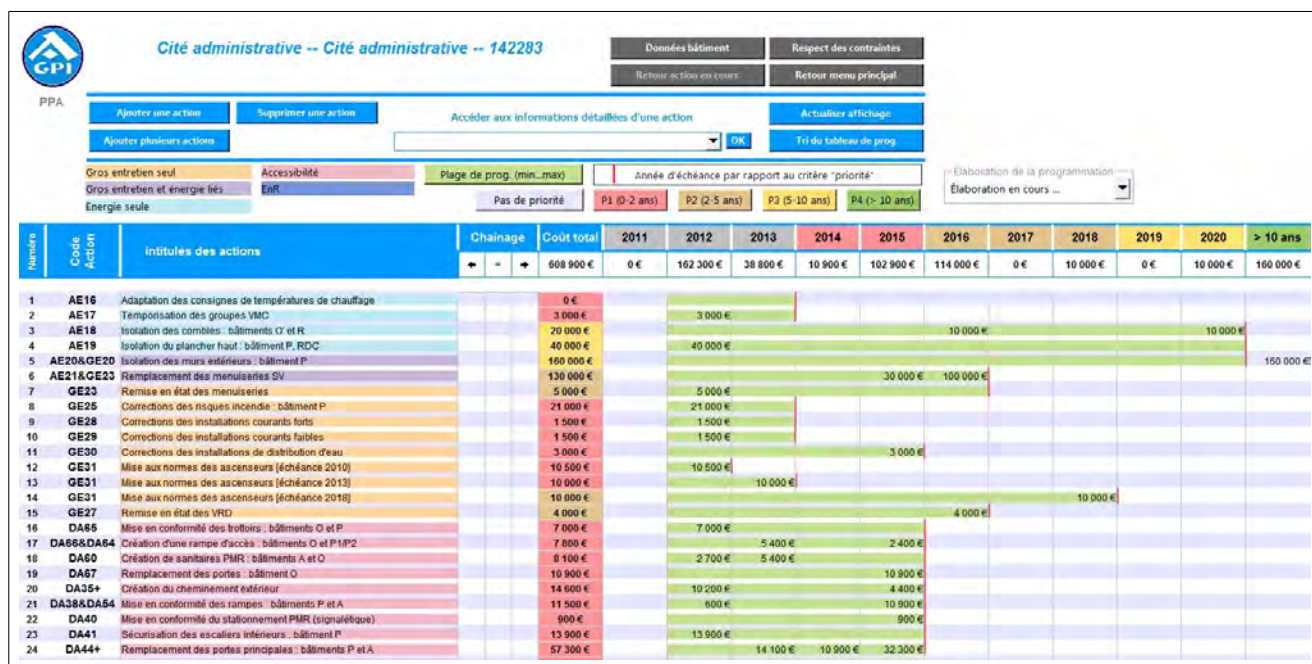
PATRIMOINE SCOLAIRE															
ETABLISSEMENT		2008	2009	2010	2011		2008	2009	2010	2011		2008	2009	2010	2011
Groupe Scolaire A	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire B	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire C	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire D	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire E	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire F	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire G	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire H	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire I						Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire J	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire K	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire L	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire M						Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire N	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire O	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire P	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire Q	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire R						Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire S	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire T	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire U	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire V	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire W	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire X	Elém.					Mat.					Rest.				
Groupe Scolaire Y	Elém.					Mat.					Rest.				

**LEGENDE :**

- Site totalement inaccessible; lourds investissements (ascenseurs, réhabilitations ou réflexions sur l'avenir)
- Site partiellement inaccessible; investissements raisonnés pour une accessibilité globale
- Site accessible dans sa globalité aux PMR mais avec aide; nombreux petits aménagements
- Site accessible dans sa globalité aux PMR de façon autonome

*Principe du tableau de suivi de la mise en accessibilité de son patrimoine adopté par la ville de Caen.*

31 Soit, des meilleures conditions d'accessibilité aux plus défavorables, vert, bleu, rouge, noir.



Exemple de tableau de suivi des actions programmées sur chaque bâtiment du parc d'ERP de l'État<sup>32</sup>

### Conseil général du Finistère

Depuis janvier 2011, le service des bâtiments s'est organisé en trois pôles : un pôle opérationnel, un pôle de gestion et un pôle stratégique. Cette organisation permet notamment le suivi de l'application de la stratégie élaborée en matière d'accessibilité. Le pôle stratégique dispose d'un outil de suivi de l'évolution de l'indice d'accessibilité des bâtiments, qui représente un outil intéressant de communication auprès des élus, tout en prenant en considération et en intégrant les éléments opérationnels transmis par les deux autres pôles.

### Ville de Nantes et Nantes Métropole

Un tableau informatique de suivi des diagnostics et de la réalisation des travaux a été élaboré. Cet outil est à disposition des chefs de projet concernés, sur un espace collaboratif de l'intranet, afin que chacun le mette à jour au fur et à mesure de l'avancée des diagnostics et des travaux.

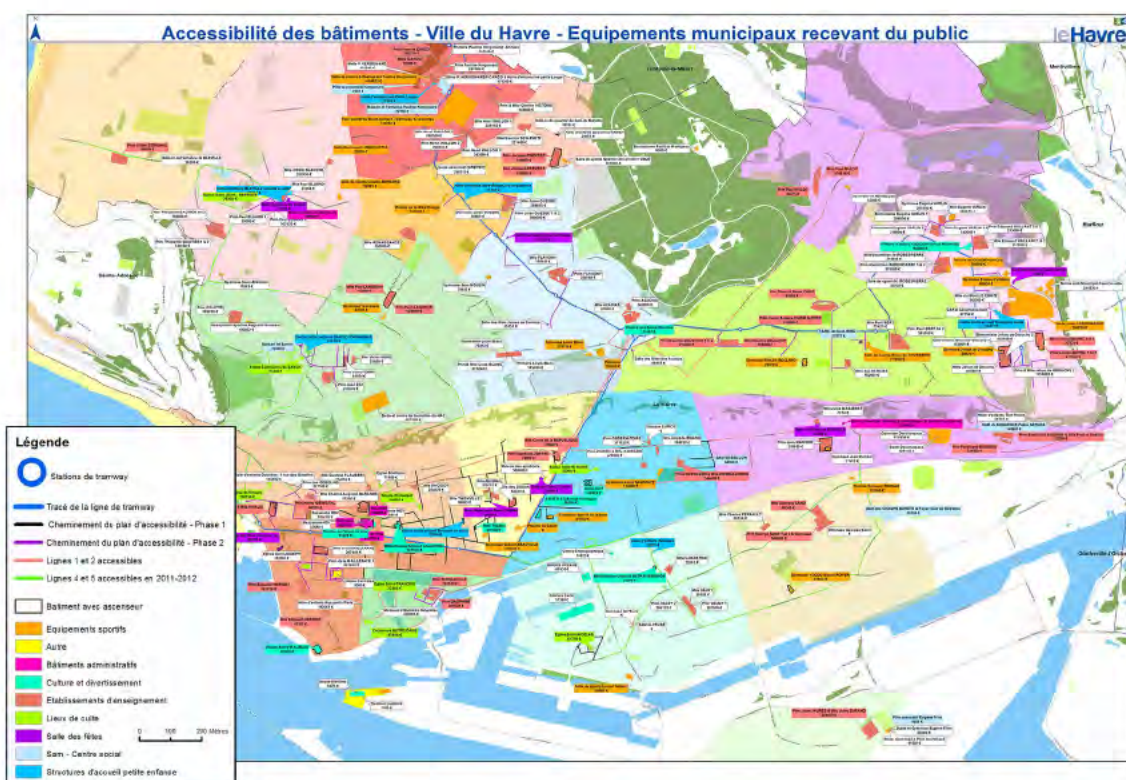
Le suivi peut également être matérialisé sous forme de cartographies permettant de visualiser la progression de la mise en accessibilité à l'échelle du territoire ainsi que la mise en accessibilité de la chaîne du déplacement.

32 Source : outil AGPI-PPA développé par le pôle de compétence et d'innovation « Gestion de patrimoine immobilier », constitué des Cetes de l'Est et Méditerranée



### Ville du Havre

La ville du Havre a utilisé le SIG Urbain Géoweb 2 afin de cartographier la répartition des équipements par conseils de quartier tout en superposant les tracés du tramway, des lignes de bus et des cheminements accessibles. La visualisation de ces cartes a permis de valider la stratégie de priorisation par quartier pour les équipements scolaires et sportifs notamment, mais aussi culturels, administratifs et sociaux. Il est ensuite possible d'illustrer les priorités retenues sous forme de cartographie. Cet outil permet de « visualiser » la stratégie mise en place à l'échelle de la ville, notamment pour les équipements « de quartier » (écoles, gymnases, MJC, etc.) faisant l'objet d'une approche géographique.



*Exemple d'utilisation d'un système d'information géographique par la ville du Havre pour localiser ses équipements sportifs accessibles en lien avec les réseaux de transport et les cheminements piétons.*

Par ailleurs, cette description cartographique des niveaux d'accessibilité des lieux de la ville peut être diffusée aux usagers pour communiquer auprès d'eux sur l'évolution de l'accessibilité de leur cadre de vie. Une répercussion particulièrement intéressante de l'utilisation de ce type d'outil est de mettre à disposition une information actualisée quant au niveau d'accessibilité des différents maillons de la chaîne du déplacement, par type de handicap<sup>33</sup>.

33 Voir la fiche n°14 de la série *Ville accessible à tous - Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite* : « Les SIG au service de l'accessibilité », Éditions du Certu, mars 2012



## 4. Conclusion

À l'instar des Schémas directeurs d'accessibilité des services de transport collectif (SDA) ou des Plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE), l'élaboration d'une stratégie de mise en accessibilité d'un patrimoine bâti permet à son gestionnaire d'**organiser de manière cohérente, efficace et lisible la mise en accessibilité** de ses ERP. Elle lui permet de **fixer, de manière concertée, ses priorités** dans le temps afin de **s'inscrire dans une dynamique pluri-annuelle** plus riche et plus constructive que la référence à une seule date butoir.

En s'appuyant sur les spécificités des objectifs de mise en accessibilité, différentes familles d'approches peuvent être envisagées : définition de priorités liées à la logique de **chaîne du déplacement**, prise en compte d'**enjeux spécifiques** liés aux différents bâtiments du parc, **efficacité** de l'euro investi au regard du gain potentiel d'accessibilité, regroupement d'**actions de même nature**, **répartition territoriale** des actions menées, etc. Toutefois, les stratégies mises en place par les acteurs de terrain correspondent bien souvent à un **mélange unique** de critères, répondant aux objectifs qu'ils se sont fixés.

Différents facteurs de réussite de la démarche peuvent enfin être mis en avant. Ils concernent notamment la mobilisation des compétences nécessaires à l'**analyse critique des diagnostics** et à leur traduction en un plan d'actions, ainsi que l'**implication des différents acteurs** concernés par l'accessibilité de la chaîne du déplacement en interne à la collectivité (techniciens et élus) comme en externe. À ce sujet, il convient de bien penser le mode et le niveau d'**implication des associations** représentant les usagers handicapés dans la démarche. Le **suivi de la mise en œuvre de la stratégie** est, par ailleurs, un point de vigilance déterminant pour garantir une amélioration effective de l'accessibilité d'un parc d'ERP. Enfin, signalons que les **financements** possibles sont **divers** (DETR, FIPHFP, labels, etc.) et passent aussi par la **mutualisation d'actions** liées à l'accessibilité et à d'autres thématiques d'intervention sur les bâtiments.

Ces différents éléments permettent de mieux comprendre les spécificités de la thématique accessibilité. Il n'en reste pas moins que celle-ci devra, *in fine*, être intégrée dans une **stratégie patrimoniale globale** permettant de traiter l'ensemble des aspects de la gestion de patrimoine, tels que l'amélioration des performances énergétiques, appelée par le Grenelle de l'Environnement, ou la sécurité des personnes en cas de sinistre, corollaire nécessaire de l'accessibilité pour tous.

## Table des matières

<b>Préface</b>	
<b>par Mme Prost-Coletta – Déléguée ministérielle à l’accessibilité</b>	<b>3</b>
<b>Introduction</b>	<b>7</b>
<b>Les questions à se poser pour bâtir une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité</b>	<b>8</b>
<b>1. Une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité : pourquoi et par qui ?</b>	<b>11</b>
1.1 Enjeux et méthode d’élaboration d’une stratégie patrimoniale	11
1.2 Qu’est-ce que la mise en accessibilité ?	12
1.3 Élaborer et porter la stratégie : deux rôles distincts et nécessaires	13
De l’appui des techniciens...	14
...à la nécessaire implication des décideurs	14
<b>2. L’élaboration d’une stratégie patrimoniale de mise en accessibilité</b>	<b>15</b>
2.1 Un préalable : une réflexion globale à l’échelle du parc et de chaque bâtiment	15
2.2 Différentes stratégies possibles pour fixer des priorités	16
Assurer la continuité de la chaîne du déplacement	16
Prendre en compte les enjeux spécifiques des différents bâtiments	17
Optimiser « l’efficacité de l’euro investi »	18
Regrouper les travaux de même nature	19
Organiser la répartition territoriale des services rendus	20
2.3 Une stratégie souvent mixte	21
2.4 Les limites d’une réflexion centrée uniquement sur l’accessibilité	25
<b>3. Les facteurs de réussite</b>	<b>26</b>
3.1 Mobiliser les connaissances et compétences nécessaires	26
La connaissance du patrimoine	26
Un travail d’appropriation nécessaire et pourtant rarement effectué	27
3.2 Impliquer les acteurs pertinents	28
S’organiser en interne pour assurer la transversalité	28
La coordination des acteurs de la chaîne du déplacement	30
Faire des choix en concertation avec les usagers	31

3.3 Financer la mise en œuvre de la stratégie	33
Diverses sources de financements	33
L'outil du FIPHFP	33
Profiter de toutes les opportunités de travaux	34
3.4 Suivre et communiquer	35
Suivi des travaux et évaluation	35
Suivi de l'évolution de la mise en accessibilité	35
<b>4. Conclusion</b>	<b>39</b>

### **What heritage management strategy should be adopted to improve accessibility of buildings open to the public?**

This document aims to assist managers of buildings open to the public in developing a strategy for accessibility, stressing the fact that it is not just a question of juxtaposing a series of building works. Like accessibility master plans for public transport services or roadway accessibility schemes and public space enhancement schemes, the development of a strategy for accessibility to buildings helps the manager to organize accessibility to buildings open to the public in a coherent, efficient and understandable way.

Based on interviews conducted in 2011 with decentralized State services and local authorities, it describes different approaches that can be combined to draw up the final strategy: how to treat priorities related to the logic of the transport chain, how to take into account specific issues related to different buildings, the return on one euro invested in terms of the potential gain in accessibility, grouping actions into batches of the same kind, regional breakdown of actions, etc.

This book explains the specifics of the subject of accessibility. But it will ultimately be integrated into a comprehensive heritage management strategy to address all aspects of heritage management, such as improving energy efficiency, called for by the French Grenelle de l'Environnement round table, or safety in the event of a disaster, a necessary corollary to accessibility for all.

## **Qué estrategia patrimonial para hacer accesibles los establecimientos que reciben público**

Este documento pretende acompañar a los gestores de aparcamientos de establecimientos que reciben público (ERP) en la elaboración de una estrategia de puesta en accesibilidad, insistiendo en el hecho de que esta última no consiste únicamente en una yuxtaposición de obras en los edificios. Como los esquemas directores de accesibilidad de los servicios de transporte colectivo (SDA, por sus siglas en francés) o los planes de puesta en accesibilidad de la red vial y los acondicionamientos de los espacios públicos (PAVE, por sus siglas en francés), la elaboración de una estrategia de puesta en accesibilidad de un patrimonio construido permite a su gestor organizar de manera coherente, eficaz y legible la puesta en accesibilidad de sus ERP.

Basándose en entrevistas llevadas a cabo en 2011 en servicios descentralizados del Estado y de administraciones locales, detalla diferentes enfoques posibles que pueden combinarse para elaborar la estrategia final: tratamiento de prioridades relacionadas con la lógica de cadena del desplazamiento, consideración de cuestiones específicas vinculadas con los diferentes edificios del aparcamiento, eficacia del euro invertido de cara al aumento potencial de accesibilidad, reagrupación de acciones por lotes de la misma naturaleza, repartición territorial de las acciones realizadas, etc.

Esta obra explicita las especificidades de la temática de la accesibilidad, pero deberá, al final, integrarse en una estrategia patrimonial global, que permita tratar el conjunto de los aspectos de la gestión de patrimonio, como la mejora de los resultados energéticos, exigida por el Grenelle del medio ambiente, o la seguridad de las personas en caso de siniestro, corolario necesario de la accesibilidad para todos.

© Certu 2013

Service technique placé sous l'autorité du ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement et du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, le centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques a pour mission de faire progresser les connaissances et les savoir-faire dans tous les domaines liés aux questions urbaines. Partenaire des collectivités locales et des professionnels publics et privés, il est le lieu de référence où se développent les professionnalismes au service de la cité.

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement du Certu est illicite (loi du 11 mars 1957). Cette reproduction par quelque procédé que se soit, constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.

Coordination – Maquettage : service éditions Certu (Bruno Daval)

Illustrations couverture :

École J. Jandry à Blanzac – Arch. H. Bertrand & N. Genaud

Mairie de Villebois-Lavalette – Arch. S. Eliat

Piscine Belle étoile de Montivilliers – Arch. Arcos, Handigo

Collège La Forêt à St Genix sur Guiers – Arch. Novae - Dos Santos, Le Bail, Perretant

Impression : Jouve - tél. 01 44 76 54 40

Achévé d'imprimer : Mars 2013

Dépôt légal : mars 2013

ISBN : 978-2-11-131054-4

ISSN : 0247-1159

Cet ouvrage a été imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement (norme PEFC) et fabriqué proprement (norme ECF).

L'imprimerie Jouve est une installation classée pour la protection de l'environnement et respecte les directives européennes en vigueur relatives à l'utilisation d'encre végétales, le recyclage des rognures de papier, le traitement des déchets dangereux par des filières agréées et la réduction des émissions de COV.

Bureau de vente :

2 rue Antoine Charial

69426 Lyon Cedex 03 – France

Tél. 04 72 74 59 59 – Fax. 04 72 74 57 80

[www.certu-catalogue.fr](http://www.certu-catalogue.fr)

Cette collection regroupe des ouvrages qui livrent de l'information sur un sujet de manière plus ou moins exhaustive. Il peut s'agir d'études sur une technique ou une politique nouvelle en émergence, d'une question (dans le champ de compétences du Certu) qui fait l'objet d'analyses et qui mérite d'être mise à disposition du public, de connaissances capitalisées à travers des colloques, des séminaires ou d'autres manifestations. Ces ouvrages s'adressent à des professionnels ou à tout public cherchant des informations documentées sur un sujet.

Ces ouvrages n'ont pas de caractère méthodologique bien que des analyses de techniques en émergence puissent alimenter les savoirs professionnels. Dans ce cas, les pistes présentées n'ont pas été validées par l'expérience et ne peuvent donc pas être considérées comme des recommandations à appliquer sans discernement.

Le Certu publie également les collections Essentiel et Références.

centre d'Études  
sur les réseaux,  
les transports,  
l'urbanisme et  
les constructions  
publiques

## Quelle stratégie patrimoniale pour la mise en accessibilité des ERP ?

Ce document vise à accompagner les gestionnaires de parcs d'ERP dans l'élaboration d'une stratégie de mise en accessibilité en insistant sur le fait que cette dernière ne consiste pas uniquement en une juxtaposition de travaux sur le bâti. À l'instar des Schémas directeurs d'accessibilité des services de transport collectif (SDA) ou des Plans de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE), l'élaboration d'une stratégie de mise en accessibilité d'un patrimoine bâti permet à son gestionnaire d'organiser de manière cohérente, efficace et lisible la mise en accessibilité de ses ERP.

S'appuyant sur des entretiens menés en 2011 auprès de services déconcentrés de l'État et de collectivités locales, il détaille différentes approches possibles qui peuvent être combinées pour élaborer la stratégie finale : traitement de priorités liées à la logique de chaîne du déplacement, prise en compte d'enjeux spécifiques liés aux différents bâtiments du parc, efficacité de l'euro investi au regard du gain potentiel d'accessibilité, regroupement d'actions par lots de même nature, répartition territoriale des actions menées, etc.

Cet ouvrage explicite les spécificités de la thématique accessibilité. Mais celle-ci devra, in fine, être intégrée dans une stratégie patrimoniale globale permettant de traiter l'ensemble des aspects de la gestion de patrimoine, tels que l'amélioration des performances énergétiques, appelée par le Grenelle de l'Environnement, ou la sécurité des personnes en cas de sinistre, corollaire nécessaire de l'accessibilité pour tous.

*English summary at the end of the work.*

*Ver la síntesis en español al final del libro.*

### SUR LE MÊME THÈME

#### Rénover son patrimoine bâti Quelles stratégies ?

2013 (à paraître)

#### Vers une ville accessible à tous : Quelles clés pour y parvenir ?

2012

#### Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite - De belles pratiques

fiche n° 01 - mise en accessibilité des mairies : quelle  
stratégie globale adopter ?  
2012

#### Éléments de méthodologie sur les diagnostics d'accessibilité

Cédérom  
2008