

Accessibilité du cadre bâti



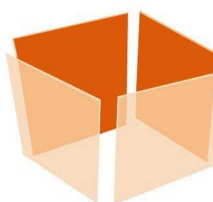
Synthèse de mission

Mairie de Camaret sur Mer



Contactez-nous : 02 23 41 61 61

Immeuble le Sterenn, 11 rue des Orchidées 35650 Le RHEU



GTPI
GESTION TECHNIQUE DU
PATRIMOINE IMMOBILIER

Sommaire

Préalable	2
La loi	2
Les décrets d'application	2
Arrêtés	2
Obligations	2
Présentation de la mission	3
Périmètre d'intervention	3
Méthodologie	3
Présentation des résultats	5
Synthèse	5
Plan pluriannuel	11
Conclusion	12

La loi

La loi du 11 février 2005 sur "l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées" apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes des personnes handicapées :

- L'accessibilité généralisée pour tous les domaines de la vie sociale (éducation, emploi, cadre bâti, transports...)
- Le droit à compensation des conséquences du handicap.
- La participation et la proximité.

La loi du 11 février 2005 définit le handicap dans toute sa diversité. L'article 2 stipule que **« constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou trouble de santé invalidant »**.

Les décrets d'application

Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction.

Arrêtés

Arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création.

Arrêté du 21 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public.

Arrêté du 30 novembre 2007 modifiant l'arrêté du 1er août 2006.

Obligations

- **Etablir un diagnostic d'accessibilité du cadre bâti pour les ERP existants de 1ère et 2ème catégorie avant le 31 décembre 2009 et des ERP de 4ème catégorie avant le 31 décembre 2010.**
- **L'ensemble des ERP devra être accessible au 1er janvier 2015.**

Périmètre d'intervention

Le diagnostic accessibilité du cadre bâti a été réalisé sur la période de janvier à avril 2011 sur les bâtiments de la ville de Camaret sur Mer. 24 bâtiments étaient concernés dont:

- 8 établissements sociaux, culturels et associatifs
- 3 établissements de cultes
- 3 établissements scolaires
- 1 bâtiment administratif
- 2 équipements sportifs
- 3 salles communales
- 3 bâtiments divers
- 1 camping

Méthodologie

Les types de handicap :

Lors de notre étude, nous prenons en compte l'étude du bâtiment du point de vue de plusieurs handicaps :

Le déficient moteur : personne se déplaçant à l'aide d'un fauteuil, à l'aide d'une canne, à l'aide de béquilles... D'une manière générale, toute personne souffrant des membres supérieurs ou inférieurs.

Le déficient visuel : personne aveugle ou malvoyante.

Le déficient auditif : personne sourde ou malentendante.

Le déficient mental : déficience cognitive, psychique, avec souvent des difficultés à s'orienter ou à se repérer.

Les critères d'accessibilité :

Pour chacun de ces handicaps, nous définissons des actions que le bâtiment doit être en mesure de proposer. Pour exemple, le déficient moteur doit être en mesure d'accéder, de circuler dans l'établissement mais aussi d'utiliser l'ensemble des équipements mis à disposition du public et de stationner.

Nous jugeons de l'état actuel d'accessibilité en fonction de la capacité pour une personne handicapée à réaliser ces actions de manière autonome, avec assistance, ou pas du tout. L'agrégation de ces résultats nous permet d'établir la note d'accessibilité actuelle du site.

La note d'accessibilité :

La note d'accessibilité proposée en première page des rapports est comprise entre 0 et 160.

Une note de 160 représente un bâtiment respectant en tous points la réglementation sur l'accessibilité. Les différents points sont répartis par type d'action. « J'accède » et « Je stationne » étant les coefficients les plus importants.

Pour définir les notes appliquées au cadre bâti, nous prenons l'élément le plus défavorable. Par exemple, toutes les circulations et les portes d'un bâtiment respectent les exigences de la réglementation, seulement l'étage n'est accessible que par un escalier, le commentaire attribué à l'action «Je circule» pour une personne souffrant de déficiences motrices sera «NON».

Il est également à noter que la note d'accessibilité ne reflète pas systématiquement le coût des travaux. Par exemple, la mise en place d'un ascenseur représente un coût de travaux élevé mais ne fait pas forcément baisser la note de manière significative.

Travaux de mise en conformité :

Pour chaque action, une présentation du site est établie, puis un constat de l'existant, suivi de la liste des travaux de mise en conformité. Le montant de ces travaux est estimé, il convient de rappeler ici que nous sommes sur des prestations de qualité "moyenne", le coût des travaux pourra donc varier en fonction de la qualité de la prestation exigée.

Hiérarchisation des travaux :

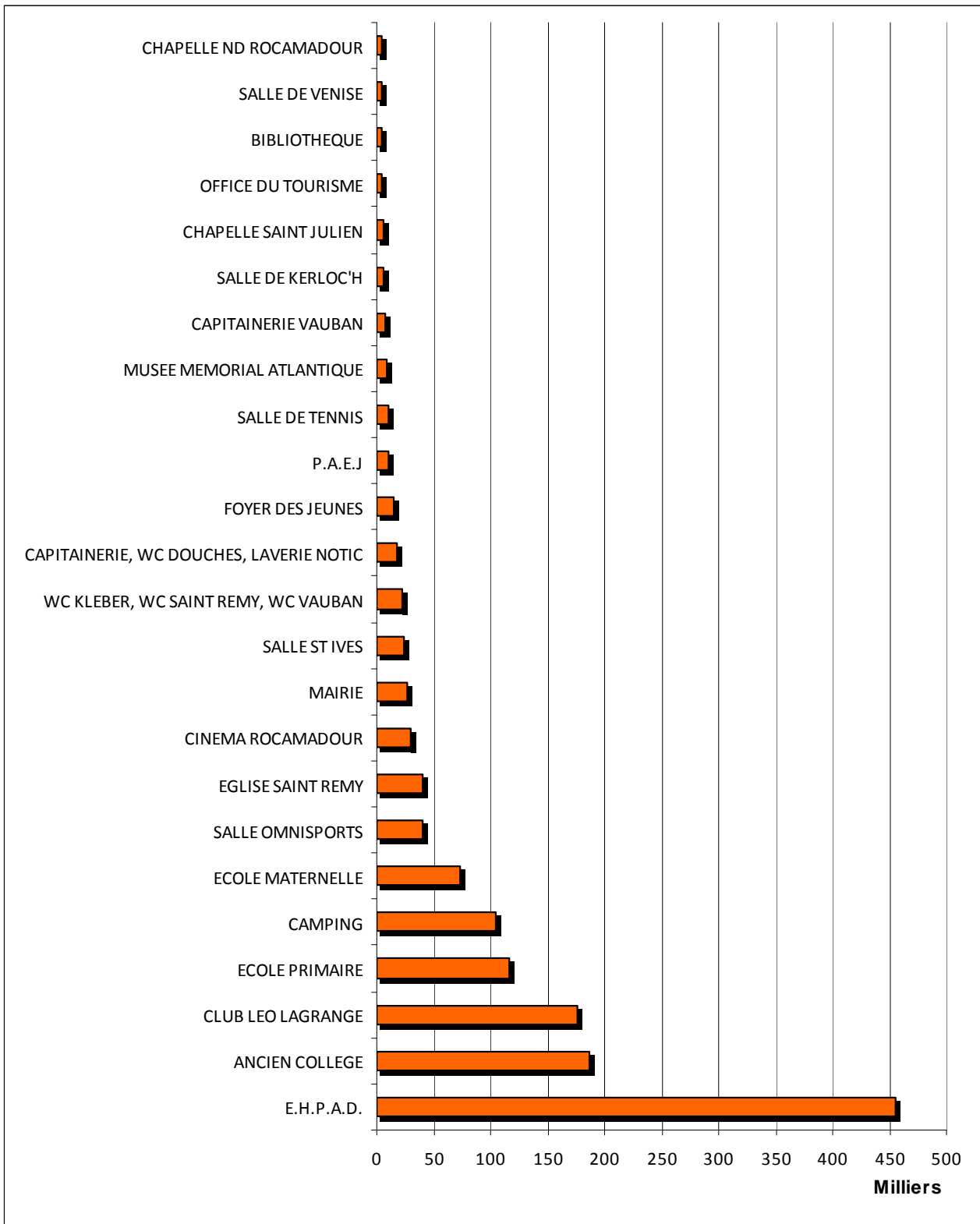
Il a été convenu, lors de la réunion de lancement du 4 janvier 2011, que G.T.P.I. proposera un plan pluriannuel d'intervention. Ce plan est à titre indicatif afin de déterminer les travaux les plus urgents. Il revient à la ville de Camaret sur Mer de modifier ce plan pluriannuel selon ses motivations et sa politique.

Synthèse

Analyse par bâtiment :

Bâtiment	Total
ANCIEN COLLEGE	186 060
BIBLIOTHEQUE	5 020
CAMPING	104 715
CAPITAINE VAUBAN	7 580
CAPITAINE, WC DOUCHES, LAVERIE NOTIC	17 670
CHAPELLE ND ROCAMADOUR	4 500
CHAPELLE SAINT JULIEN	5 950
CINEMA ROCAMADOUR	30 200
CLUB LEO LAGRANGE	176 829
E.H.P.A.D.	455 540
ECOLE MATERNELLE	72 428
ECOLE PRIMAIRE	116 020
EGLISE SAINT REMY	40 250
FOYER DES JEUNES	15 640
MAIRIE	27 304
MUSEE MEMORIAL ATLANTIQUE	8 430
OFFICE DU TOURISME	5 130
P.A.E.J	10 920
SALLE DE KERLOC'H	6 360
SALLE DE TENNIS	10 290
SALLE DE VENISE	5 008
SALLE OMNISPORTS	40 919
SALLE ST IVES	24 090
WC KLEBER, WC SAINT REMY, WC VAUBAN	22 350
Total général	1 399 203

Source : G.T.P.I.



Source : G.T.P.I.

L'EHPAD (Résidence Ti Ar Garantéz) est l'investissement le plus lourd, avec environ 33 % du montant global de mise en accessibilité des bâtiments de la ville. Ceci s'explique essentiellement par la création de douches adaptées dans chaque logement de cette maison de retraite et par l'élargissement des portes du salon et de la cuisine des logements.

Synthèse par critères:

Critères	Somme de montant total en €
D	114 130
GT	1 267 588
L	17 485
Total	1399203

Source : G.T.P.I.

Par ce tableau, nous pouvons constater que les demandes de dérogations représentent 8 % du montant total de mise en conformité du patrimoine de la Ville de Camaret sur Mer. Le critère GT représente 90 %.

Le montant total de mise en conformité des 24 bâtiments de la ville de Camaret sur Mer, en déduisant le montant des demandes de dérogation, s'élève donc à **1 285 073 €**.

Synthèse par déficiences et par actions :

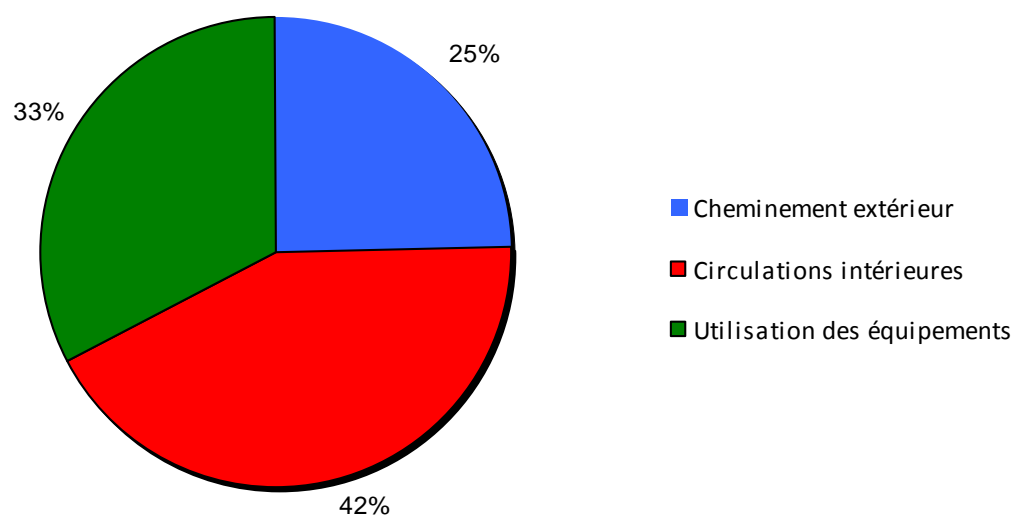
	Total
moteur	1 326 334
entrer	291 090
stationner	11 130
circuler	400 020
utiliser	624 094
visuel	42 029
entrer	24 909
circuler	16 130
informer	820
utiliser	170
auditif	30 000
communiquer	30 000
mental	840
entrer	840
Total général	1 399 203

Source : G.T.P.I.

95 % du montant total de mise en conformité du patrimoine concerne la déficience motrice. L'action "Utiliser", au niveau de cette déficience, représente 45 % du montant total.

Synthèse par situation :

Situation	Total
Cheminement extérieur	345 089
Circulations intérieures	596 570
Utilisation des équipements	457 544
Total général	1 399 203

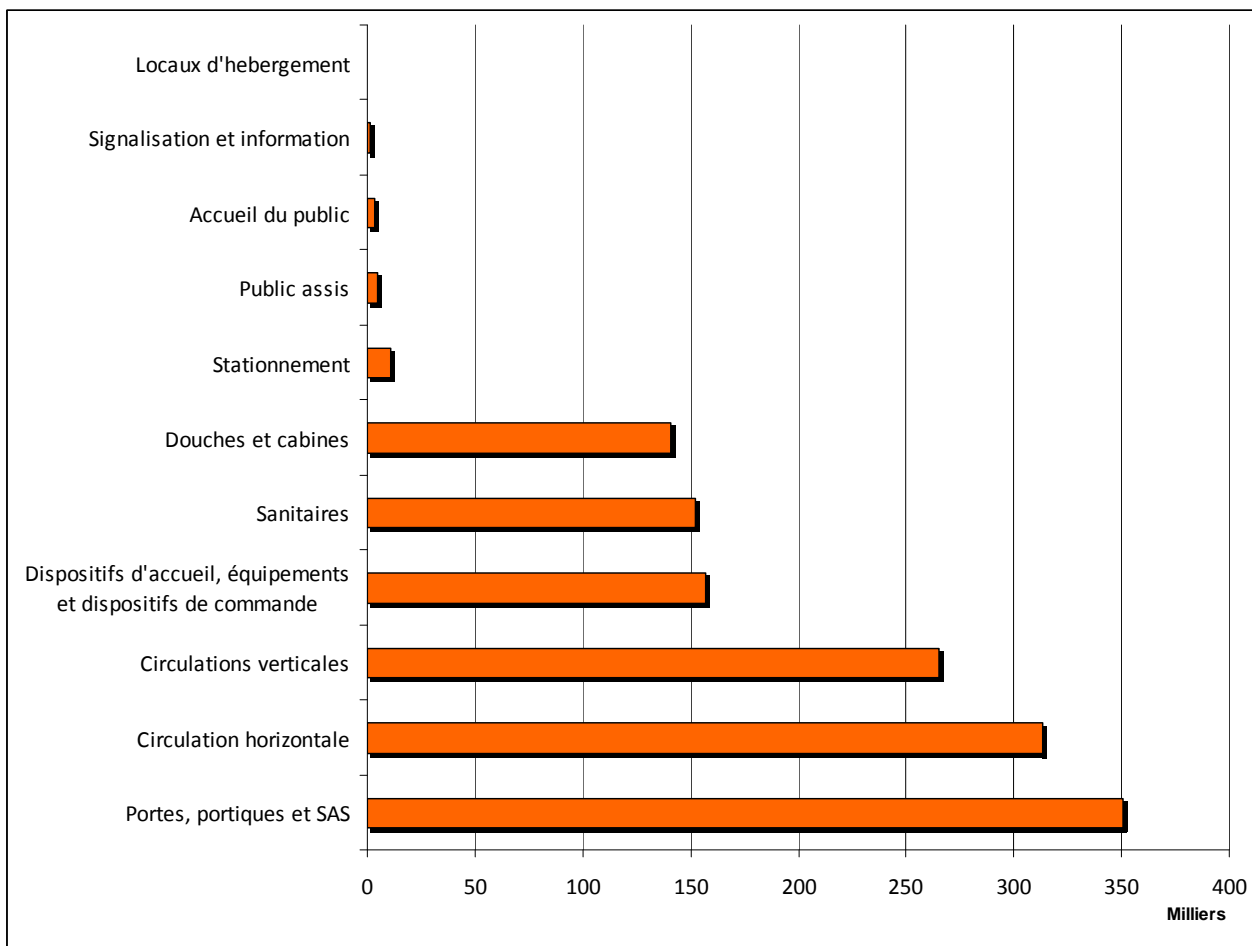


Source : G.T.P.I.

Les travaux à mener sur les circulations intérieures représentent 42 % du montant global de l'opération.

Synthèse par familles et sous familles :

Famille	Total
Accueil du public	3 120
Circulation horizontale	313 485
Circulations verticales	265 234
Dispositifs d'accueil, équipements et dispositifs de commande	157 090
Douches et cabines	140 634
Locaux d'hébergement	0
Portes, portiques et SAS	350 670
Public assis	4 500
Sanitaires	152 080
Signalisation et information	1 260
Stationnement	11 130
Total	1 399 203



Source : G.T.P.I.

Les travaux concernant l'élargissement des portes représentent le montant le plus important. A l'échelle de la ville, ce montant correspond à 25 % de la mise en accessibilité totale des bâtiments communaux.

La mise en conformité des circulations horizontales et verticales représente 41 % du montant total de mise en accessibilité du patrimoine (respectivement 22% et 19%).

Détail de l'analyse sur les composants représentant les investissements les plus importants.

Les postes les plus importants concernent :

Poste	Total
Manque d'ascenseur intérieur	192 000
Création d'une douche accessible	138 310
Porte simple vantail < 90 cm (80 cm)	134 300
Discrimination de poste ou Equipement (moteur)	126 770
Pente > à 5%	126 050
Manque sanitaire adapté	106 500
Total	823 930

Source : G.T.P.I.

Les 6 postes énoncés dans le tableau ci-dessus représentent un total de 823 930 € soit 59 % du montant total de mise en accessibilité. Un montant de 192 000 € correspond à l'installation de trois ascenseurs sur trois bâtiments du patrimoine (école maternelle, école primaire, ancien collège). Sur ce poste, un montant de 90 000 € peut faire l'objet d'une demande de dérogation.

Plan pluriannuel

Comme convenu, nous vous proposons un plan pluriannuel de mise en accessibilité s'étalant de l'année 2011 à 2014. Celui-ci est à titre indicatif, mais nous permet de mettre en évidence les priorités vis-à-vis de la mise en accessibilité des bâtiments.

Nous préconisons donc de réaliser en premier lieu les actions concernant l'accès au bâtiment, puis la circulation, puis l'utilisation des équipements.

Il revient à la ville de Camaret sur Mer de modifier ce plan pluriannuel selon ses motivations, ses choix stratégiques...

Famille	Sous famille	2011	2012	2013	2014
Accueil du public					
	Atteinte et usage		3 120		
Circulation horizontale					
	Extérieure	284 465	3 300		5 800
	Intérieure	1 200	13 680	4 320	720
Circulations verticales					
	Ascenseurs			222 000	
	Escalier Extérieur	16 244			
	Escalier intérieur	300	26 690		
Dispositifs d'accueil, équipements et dispositifs de commande					
	Extérieur		1 420		
	intérieur	2 000	16 280	133 450	3 940
Douches et cabines					
	Atteinte et usage				2 324
	Nombre				138 310
Portes, portiques et SAS					
	Portes extérieures	21 650	1 860		
	Portes intérieures	240	160 150		166 770
Public assis					
	Nombre				4 500
Sanitaires					
	Atteinte et usage		560	2 120	42 370
	Caractéristiques dimensionnelles	50	480		
	Nombre		72 400		34 100
Signalisation et information					
	Signalisation extérieure	960			
	Signalisation intérieure		300		
Stationnement					
	Caractéristiques dimensionnelles	1 300			
	Nombre	7 140			
	Repérage	2 690			
TOTAL		338 239	300 240	361 890	398 834

Source : G.T.P.I.

Les diagnostics d'accessibilité du cadre bâti représentent la première étape visant à obtenir un patrimoine adapté à tout le public.

Plusieurs cas sont envisageables pour la suite :

- Les opérations de réhabilitation nécessitant un dépôt de permis de construire : dans ce cas un dossier d'accessibilité sera à joindre avec la demande de permis ainsi que l'ensemble des demandes de dérogations.
- Les opérations nécessitant une demande d'autorisation préalable, une seule demande sera formulée en prenant en compte les règles relatives à l'accessibilité et à la sécurité.
- Les opérations légères ne nécessitant pas de demande de permis de construire ni de dérogations. Ces travaux devront respecter les préconisations effectuées lors des diagnostics. Actuellement, aucune attestation n'est prévue pour valider la bonne réalisation de ces travaux, du point de vue de l'accessibilité.
- Les opérations légères, ou des demandes de dérogations sont envisageables et ne nécessitant pas de demande de permis de construire, sont à formuler dans un dossier. Ces demandes devront être obtenues avant le 1er janvier 2015.

L'ensemble de l'équipe de G.T.P.I vous remercie de lui avoir confié cette mission, et de nous avoir permis d'intervenir dans les meilleures conditions possibles. Nous restons à votre disposition pour des précisions éventuelles à apporter sur les différents rapports établis.