



# OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## Accessibilité des bâtiments L'exemple des ERP du boulevard de Strasbourg au Havre

Dans le cadre de leurs activités, nombreux sont les établissements amenés à recevoir du public. Veiller à l'accessibilité des bâtiments est un enjeu déterminant pour garantir la mobilité de tous.

Situés habituellement en rez-de-chaussée, les commerces et administrations ont pour beaucoup déjà déployés les équipements nécessaires à la bonne prise en compte des handicaps. Ce constat apparaît beaucoup plus mitigé pour les autres activités tertiaires et notamment pour les établissements recevant du public (ERP).

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, de la participation et de la citoyenneté des personnes handicapées, suivie de plusieurs décrets, définit les caractéristiques des personnes à mobilité

réduite (PMR). Elle pose les obligations de mise en accessibilité pour les logements, les espaces publics ainsi que les établissements recevant du public, dits ERP.

Ces derniers devaient être accessibles ou prévoir un agenda d'accessibilité programmée (Ad'Ap) au plus tard le 31 décembre 2014. Depuis le 31 mars 2019, tout établissement non accessible encourt des sanctions.

Toutefois, les immeubles en copropriété dédiés principalement à du logement sont autorisés à demander une dérogation si le coût de travaux de mise en accessibilité est disproportionné au vu de l'exploitation et de la fréquentation de l'établissement (ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014).

**Dans ce contexte législatif, la question de l'accessibilité est un enjeu crucial pour le maintien des activités dans les bâtiments.**

**L'étude du parc de bureaux du boulevard de Strasbourg, publiée en février 2019, a révélé que la moitié des 500 établissements présents sur l'axe sont amenés à recevoir du public, le plus souvent dans un cadre bâti plutôt ancien aux usages mixtes (logement, commerce et bureau).**

**C'est dans l'objectif d'affiner sa connaissance du parc tertiaire que l'AURH propose une étude sur l'accessibilité des bâtiments (hors commerce et administration) sur cette artère majeure pour l'immobilier de bureaux.**

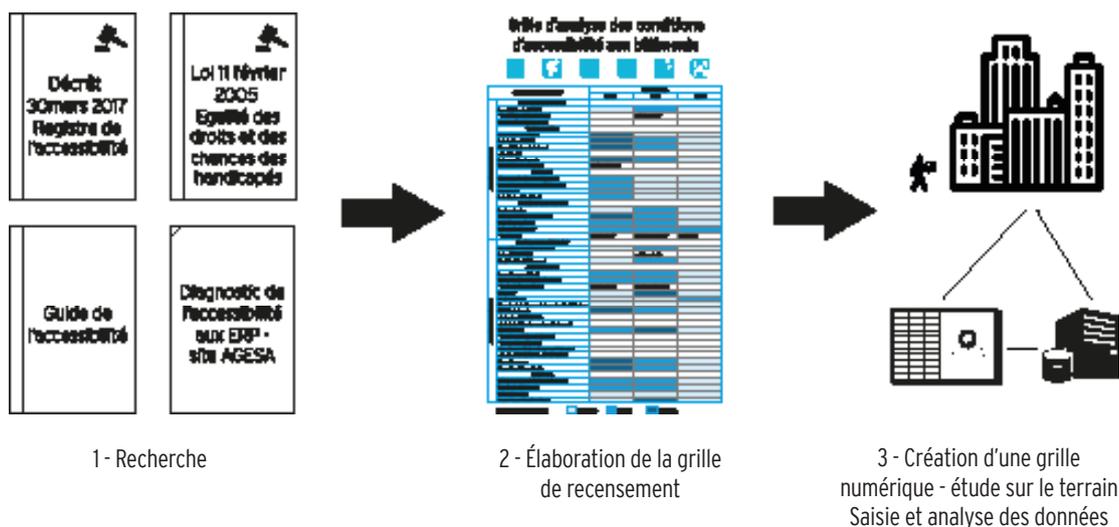
## Grille d'analyse des conditions d'accessibilité des bâtiments accueillant du public (ERP)

Caractéristiques de l'accès à l'ERP		Types de handicaps		
		Moteur	Visuel	Auditif
À L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	<b>Signalétique en direction de l'ERP</b>			
	Panneau(x)/information(s) à l'entrée			
	• Si oui, est/sont-ils suffisamment lisible(s) ?		ex : écriture en braille	
	Autre(s) signalétique(s) de jalonnement ?			
	<b>Cheminement extérieur</b>			
	Largeur minimum respecté (1,3 m)			
	Pente adaptée aux PMR (> 6 %)			
	Présence d'obstacles sur le cheminement			
	• Si oui, le(s)quel(s) ?			
	Contournement d'escalier proche			
	Si oui, description du contournement	ex : présence d'une pente		
	<b>Stationnement</b>			
	Présence place réservée par signalisation adaptée			
	Largeur et longueur minimales à respecter (3,30 m sur 5 m)			
	Marquage au sol			
	Proximité (moins de 100 m) d'un ERP			
	<b>Porte / portail d'accès au bâtiment</b>			
	Ouverture automatique			
	Largeur d'entrée suffisante (minimum 0,9 m)			
	Maniabilité de la porte/portail			
Système de sécurité accessible				
• Si oui, lesquels ?	ex : hauteur adaptée	ex : interphone avec braille	ex : visiophone	
À L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT	<b>Signalétique (panneau d'information)</b>			
	Panneau(x)/information(s) d'accompagnement			
	Si oui, est/sont-ils lisible(s) ?		ex : écriture en braille	
	Autre(s) signalétique(s) de jalonnement			
	<b>Cheminement intérieur</b>			
	Largeur minimale à respecter (1m20)			
	Autre(s) porte(s) à franchir après l'entrée principale			
	• Si oui, maniabilité de la porte/portail	ex : porte peu lourde	ex : emplacement ouverture	
	Guidage au sol			
	Balise/dispositif sonore			
	Mise en valeur de l'entrée par une lumière, ou autres dispositifs lumineux			
	Déclivité du cheminement			
	• Si oui, pente adaptée PMR (< 6 %) ?			
	• Si oui et pente > 6 %, contournement possible et comment ?	ex : plateforme élévatrice		
	Présence de marches			
	• Si oui, avant ou après mécanisme de monter ?			
	• Si oui, plus ou moins de 3 marches ?			
	• Si oui, présence de B.E.V. (Bande Eveil vigilance) ? Garde-corps ?			
	• Si oui, possibilité de contourner les marches et comment ?			
	Présence d'un ascenseur			
Présence d'une plateforme élévatrice				
<b>Autres critères</b>				
Entrée depuis la voirie, ou à l'intérieur d'un établissement				
Étage où se situe l'établissement				
Entrée du bâtiment libre				
Personnel d'accueil à l'entrée du bâtiment				

Niveau d'importance de l'équipement  Peu important  Important  Indispensable

# MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

## Schéma méthodologique



## Recherche

Préalablement à l'enquête terrain, une grille d'analyse des conditions d'accessibilité aux bâtiments où se situent des ERP a été établie. Cette grille a été conçue de façon à évaluer toutes les difficultés rencontrées par les personnes en situation de handicap et personnes à mobilité réduite. D'après la législation en vigueur, loi de 2005 et décrets se rapportant à celle-ci, les personnes à mobilité réduite (PMR) sont définies et décrites selon leurs limites et besoins :

 **Handicap moteur** : trouble portant atteinte partiellement ou totalement au bon fonctionnement de la motricité des membres supérieurs et/ou inférieurs.

 **Handicap visuel** : trouble de la vision pouvant aller jusqu'à la perte totale de celle-ci.

 **Handicap auditif** : déficience de l'audition entraînant des pertes de repères, d'équilibre et de communication.

 **Handicap mental ou psychique** : difficulté et limitation de la compréhension et de l'interprétation de l'espace environnant.

 **Autres types de PMR** : toutes personnes ne souffrant pas d'un handicap mais éprouvant une difficulté provisoire dans leurs déplacements (transport de matériels encombrants, grossesse, vieillesse, blessure, etc.).

## Élaboration de la grille

À travers l'étude de divers guides et diagnostics déjà réalisés, une grille de recensement des caractéristiques, des obstacles et des équipements présents sur le cheminement vers les ERP a pu être établie.

Cette grille se construit autour d'une analyse double des cheminements extérieurs et intérieurs du bâtiment (aucune analyse au sein des ERP). Elle tient également compte des différents types de handicap afin d'en déterminer les variables influentes sur l'autonomie des PMR dans leurs déplacements.

## Étude sur le terrain et analyse des données

Après avoir identifié 71 points d'accès vers les ERP (hors administration et commerce), l'étude sur le terrain et l'exploitation de la grille ont pu être engagées. La grille numérisée a permis ensuite une saisie des données directement sur le terrain.

Enfin, l'analyse des données, recueillies en fonction des variables influentes par type de handicap, a permis une évaluation de l'autonomie des déplacements en quatre points :

- autonomie envisageable ;
- personne accompagnatrice de préférence ;
- personne accompagnatrice indispensable ;
- accessibilité (quasi) impossible.



# UNE ACCESSIBILITÉ HÉTÉROGÈNE SELON L'EMPLACEMENT ET L'ACTIVITÉ DE L'ÉTABLISSEMENT



## Établissements recevant du public (hors commerce et administration)

- Assurance
- Banque
- Avocat/huissier/notaire
- La poste
- Activité d'ordre social
- Activité de formation
- Activité médicale

## Niveaux d'accessibilité selon le type de handicap (moteur, visuel, auditif)

- Autonomie envisageable
- Personne accompagnatrice de préférence
- Personne accompagnatrice obligatoire
- Non accessible

## Bâtiments, cheminements et entrées vers les établissements

- Bâtiment abritant un ou plusieurs ERP
- Administration
- Entrée de bâtiment vers ERP
- Entrée ne donnant pas directement sur la chaussée
- Cheminement autre que la chaussée

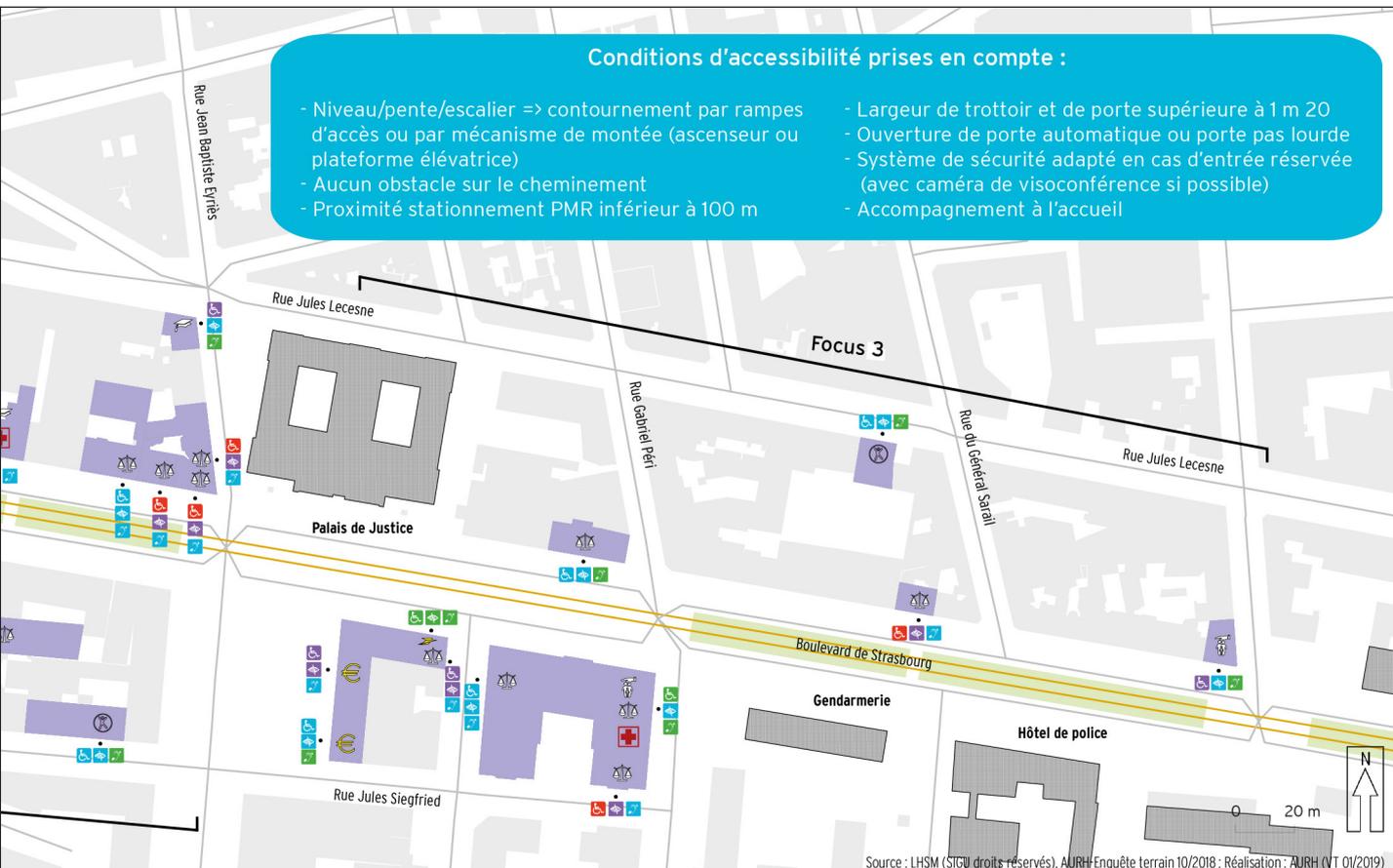
## Méthodologie du recensement

### Éléments analysés à l'extérieur du bâtiment

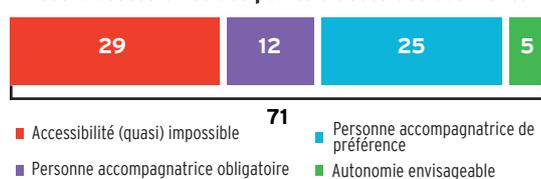
- Signalétique en direction de l'ERP
- Cheminement extérieur :
  - largeur de trottoir
  - obstacle, pente
- Stationnement :
  - signalétique place réservée PMR
  - dimensions places
  - proximité
- Accès au bâtiment :
  - système de sécurité
  - largeur et maniabilité de la porte

### Éléments analysés à l'intérieur du bâtiment

- Signalétique
- Cheminement intérieur :
  - équipement de guidage
  - mécanisme de montée
  - largeur de couloir
- Autres critères :
  - personnel d'accueil
  - emplacement de l'établissement
  - liberté d'entrée, etc.



### Niveau d'accessibilité des points d'accès des bâtiments



### Principales difficultés rencontrées

Caractéristiques de l'accès aux ERP	Nombre d'accès sur 71
Accès situé en étage	35
Accès ayant accès à un ascenseur	18
Accès dont l'ascenseur est accessible aux PMR	7
Accès rencontrant un obstacle (pente/marche/escalier) à l'entrée du bâtiment	36
dont l'obstacle est contournable	4
Accès dont plus de 3 équipements/services viennent assister le cheminement vers l'ERP	18
dont les équipements/services sont destinés aux handicapés physiques	16
dont les équipements/services sont destinés aux handicapés sensoriels ou mentaux	13

Parmi les 71 points d'accès étudiés, seuls 5 présentent des caractéristiques suffisantes pour envisager une totale autonomie des PMR. 37 nécessitent un accompagnement par une personne tierce, et 29 sont pratiquement inaccessibles.

30 points d'accès bénéficient d'un personnel d'accueil en capacité d'accompagner les PMR vers les établissements. Seul 1/4 prévoit au moins trois équipements d'assistance dans les cheminements. La signalétique apparaît comme l'élément le plus négligé.

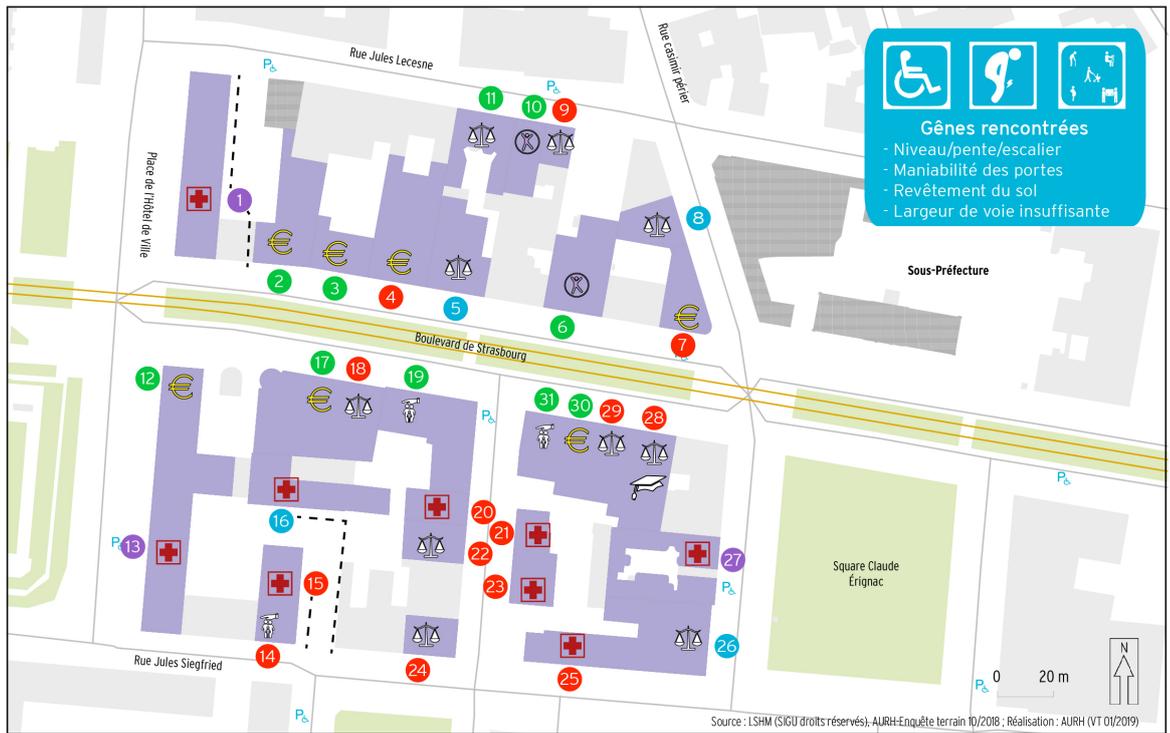
29 établissements sont accessibles directement depuis la voirie. Parmi eux, 12 rencontrent un obstacle (pente/marche/escalier) dont un seul prévoit un contournement. Il n'en est guère mieux pour les autres établissements. **Les ascenseurs ne sont pas toujours au rendez-vous, et lorsqu'ils le sont, seuls 7 sont aménagés pour les PMR.**

Le cadre bâti plutôt ancien et à vocation mixte explique en partie ces constats. 37 points d'accès, soit plus de la moitié, sont concernés par cette mixité des usages des bâtiments. Parmi eux, 21 sont situés dans des immeubles où la vocation principale est du logement.

À quelques exceptions près, les établissements juridiques et médicaux sont davantage impactés par une carence en terme d'aménagement d'accessibilité. Les activités bancaires et d'assurances, accessibles depuis la voirie pour la plupart, sont à l'inverse mieux aménagées pour une autonomie des déplacements des PMR.

# FOCUS 1 ENTRE L'HÔTEL DE VILLE ET LA SOUS-PRÉFECTURE

## Handicap physique et autres personnes à mobilité réduite



### Niveaux d'accessibilité du bâtiment

- Autonomie envisageable
- Personne accompagnatrice de préférence
- Personne accompagnatrice obligatoire
- Non accessible

### Établissements recevant du public

- Assurance
- Activité médicale
- Banque
- Activité de formation
- Avocat/huissier/notaire
- Administration
- Activité d'ordre social
- Bâtiment abritant un ou plusieurs ERP

### Équipements et services d'assistance

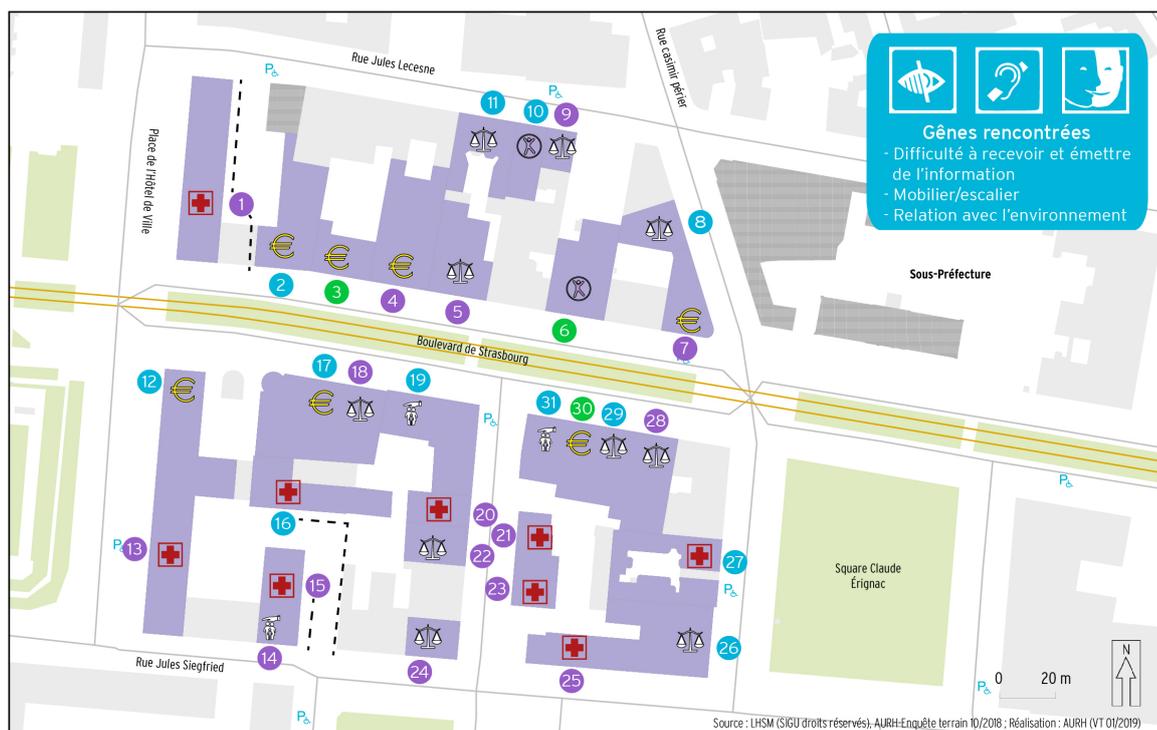
- Ascenseur adapté
- Personnel d'accueil
- Plateforme élévatrice
- Système de sécurité adapté
- Rampe d'accès
- Système de sécurité adapté avec caméra
- Garde-corps
- Entrée de l'établissement éclairée
- Proximité stationnement PMR inférieur à 100 m

### Grille d'équipements et de services

Accès*									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									

\*Voir numéro sur la carte ci-dessus

## Handicaps sensoriel et intellectuel



### Niveaux d'accessibilité du bâtiment

- Autonomie envisageable
- Personne accompagnatrice de préférence
- Personne accompagnatrice obligatoire

### Établissements recevant du public

- Assurance
- Activité médicale
- Banque
- Activité de formation
- Avocat/huissier/notaire
- Administration
- Activité d'ordre social
- Bâtiment abritant un ou plusieurs ERP

### Équipements et services d'assistance

- Ascenseur adapté
- Personnel d'accueil
- Garde-corps
- Système de sécurité adapté
- Bande éveil vigilance
- Système de sécurité adapté avec caméra
- Guidage au sol
- Information écrite en braille
- Entrée de l'établissement éclairée
- Proximité stationnement à 100 m
- Balise sonore

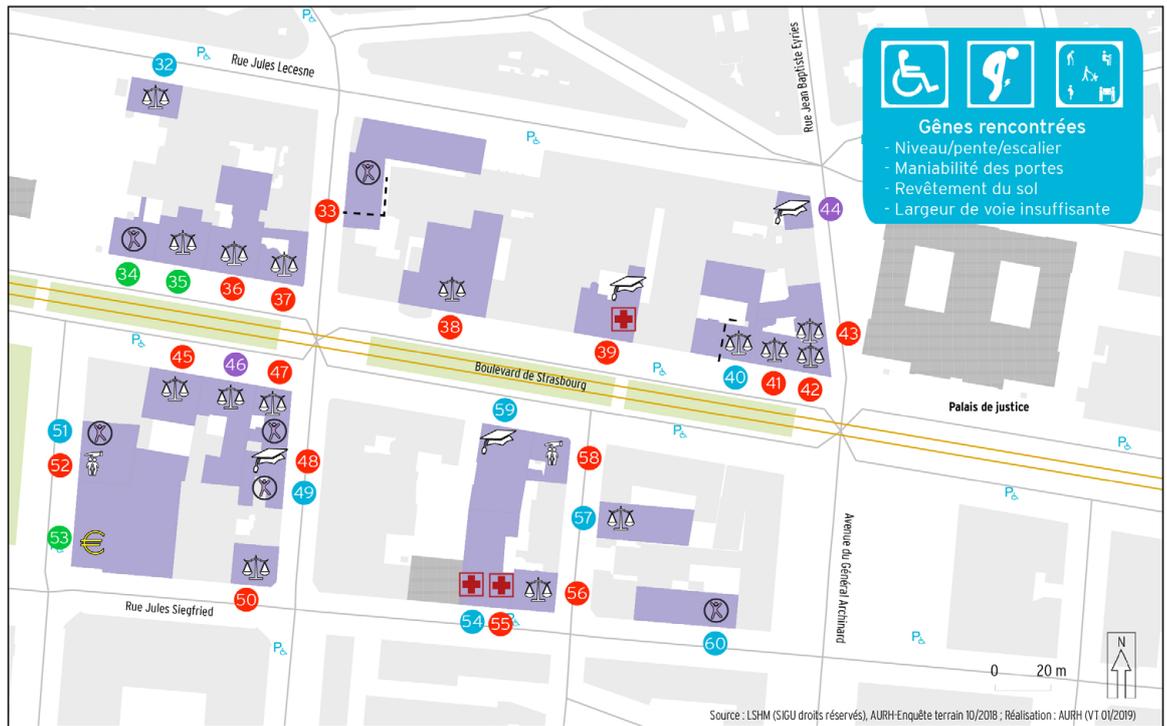
### Grille d'équipements et de services

Accès*											
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
31											

\*Voir numéro sur la carte ci-dessus

# FOCUS 2 ENTRE LA SOUS-PRÉFECTURE ET LE PALAIS DE JUSTICE

## Handicap physique et autres personnes à mobilité réduite



### Niveaux d'accessibilité du bâtiment

- Autonomie envisageable
- Personne accompagnatrice de préférence
- Personne accompagnatrice obligatoire
- Non accessible

### Établissements recevant du public

- Assurance
- Activité médicale
- Banque
- Activité de formation
- Avocat/huissier/notaire
- Administration
- Activité d'ordre social
- Bâtiment abritant un ou plusieurs ERP

### Équipements et services d'assistance

- Ascenseur adapté
- Personnel d'accueil
- Plateforme élévatrice
- Système de sécurité adapté
- Rampe d'accès
- Système de sécurité adapté avec caméra
- Garde-corps
- Proximité stationnement PMR inférieur à 100 m
- Entrée de l'établissement éclairée

### Grille d'équipements et de services

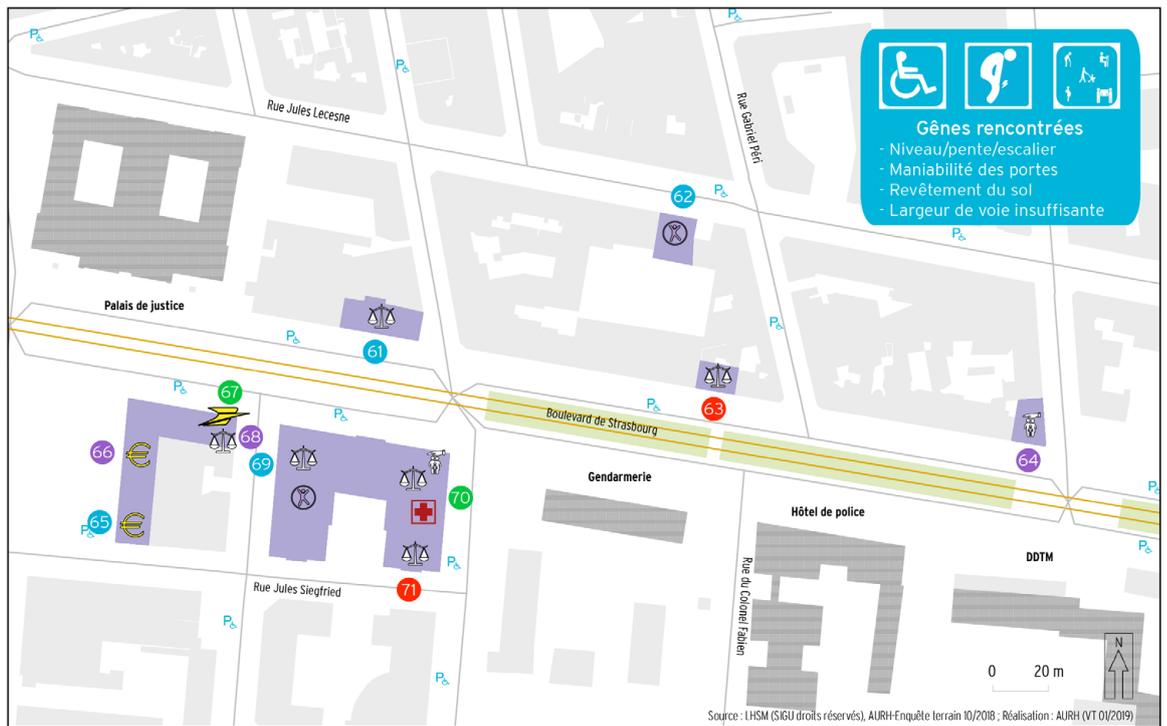
Accès*								
32								
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
41								
42								
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59								
60								

\*Voir numéro sur la carte ci-dessus



# FOCUS 3 ENTRE LE PALAIS DE JUSTICE ET LA DDTM

## Handicap physique et autres personnes à mobilité réduite



### Niveaux d'accessibilité du bâtiment

- Autonomie envisageable
- Personne accompagnatrice de préférence
- Personne accompagnatrice obligatoire
- Non accessible

### Établissements recevant du public

- Assurance
- Banque
- Avocat/huissier/notaire
- La Poste
- Activité médicale
- Activité de formation
- Administration
- Activité d'ordre social
- Bâtiment abritant un ou plusieurs ERP

### Équipements et services d'assistance

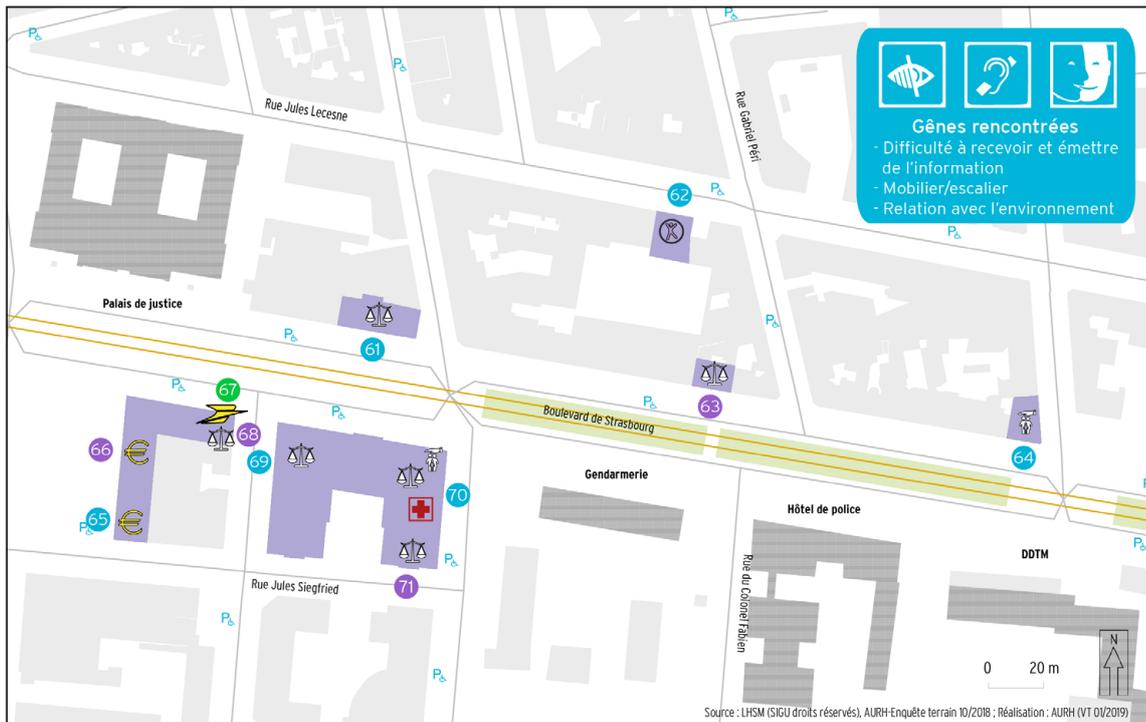
- Ascenseur adapté
- Plateforme élévatrice
- Rampe d'accès
- Garde-corps
- Entrée de l'établissement éclairée
- Personnel d'accueil
- Système de sécurité adapté
- Système de sécurité adapté avec caméra
- Proximité stationnement PMR inférieur à 100 m

### Grille d'équipements et de services

Accès*									
61									P <sub>o</sub>
62									P <sub>o</sub>
63									P <sub>o</sub>
64									P <sub>o</sub>
65									P <sub>o</sub>
66									P <sub>o</sub>
67									P <sub>o</sub>
68									P <sub>o</sub>
69									P <sub>o</sub>
70									P <sub>o</sub>
71									P <sub>o</sub>

\*Voir numéro sur la carte ci-dessus

## Handicaps sensoriel et intellectuel



### Niveaux d'accessibilité du bâtiment

- Autonomie envisageable
- Personne accompagnatrice de préférence
- Personne accompagnatrice obligatoire

### Établissements recevant du public

- |                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Assurance               | Activité médicale                     |
| Banque                  | Activité de formation                 |
| Avocat/huissier/notaire | Administration                        |
| Activité d'ordre social | Bâtiment abritant un ou plusieurs ERP |
| La Poste                |                                       |

### Équipements et services d'assistance

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Ascenseur adapté                   | Personnel d'accueil                           |
| Garde-corps                        | Système de sécurité adapté                    |
| Bande éveil vigilance              | Système de sécurité adapté avec caméra        |
| Guidage au sol                     | Information écrite en braille                 |
| Entrée de l'établissement éclairée | Proximité stationnement PMR inférieur à 100 m |
| Balise sonore                      |   |

### Grille d'équipements et de services

Accès*										
61										
62										
63										
64										
65										
66										
67										
68										
69										
70										
71										

\*Voir numéro sur la carte ci-dessus

## SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

Cette étude a permis de démontrer que la localisation et l'activité de l'établissement sont les principaux facteurs de mise en accessibilité.

Dans la zone d'étude, seuls cinq points d'entrée permettent une parfaite autonomie en terme d'accessibilité pour tous.

Bien qu'une localisation en rez-de-chaussée soit préférable, une grande partie des établissements sont situés dans les étages au sein des immeubles (anciens pour la plupart).

Les banques et les assurances sont très accessibles. À l'inverse les établissements juridiques et médicaux sont souvent en marge de cette problématique.

Par ailleurs, près d'un tiers des ERP sont situés dans des immeubles à vocation principale d'habitat et sont généralement peu accessibles. Ce constat vient faire écho à la dérogation de mise en accessibilité pouvant être accordée aux syndicats de copropriété.

## PRINCIPAUX AXES D'AMÉLIORATION

- Suppression des marches d'accès aux bâtiments et contournement pouvant perturber le déplacement
- Mise en accessibilité des cages d'ascenseur
- Mise à disposition de personnel accompagnateur
- Création ou adaptation des systèmes de sécurité et d'appel aux entrées des bâtiments
- Signalétique et guidage vers les ERP

Axe historique pour les activités tertiaires, le boulevard de Strasbourg est aujourd'hui essentiellement constitué de biens de seconde main aux surfaces contraignantes. Il doit faire face à la concurrence des locaux construits des quartiers sud profitant également d'une localisation préférentielle à proximité du pôle des gares. Pour rester attractif et maintenir son intérêt pour l'immobilier d'entreprise, **il devient primordial de garantir une offre de locaux en accord avec les normes d'accessibilité et qui répond aux besoins de stationnement à proximité.**

## POUR ALLER PLUS LOIN

- La Ville du Havre mène plusieurs travaux d'études sur l'accessibilité, tant sur la qualité des trottoirs et des places de stationnement réservées aux PMR que sur la validité des ouvrages en cours avec notamment la réalisation d'un guide de l'accessibilité. Sur notre zone d'étude, seul les espaces publics du boulevard de Strasbourg et de la place de l'Hôtel de Ville ont été traités. Il pourrait être envisageable de traiter le reste du parc.
- La plateforme collaborative « [wheelmap.org](http://wheelmap.org) », initiée par l'Allemand Raúl Krauthausen, entrepreneur social de l'ONG Sozialhelden, présente un outil cartographique collaboratif (libre de modification) des ERP et de leur niveau d'accessibilité (décliné en trois échelles) pour les personnes souffrant d'un handicap moteur. Les travaux réalisés dans le cadre de notre étude pourraient faire l'objet d'une mise à contribution de la plateforme.

## SOURCES DE DONNÉES ET DÉFINITIONS

- Base Sirene\* de l'Insee (04/2018)
- Réglementation sur l'accessibilité des bâtiments
- CNISAM, registre d'accessibilité établissements recevant du public et installations ouvertes, 2016
- ERP : Établissement recevant du public, terme introduit par la loi du 11 février 2005 désignant les établissements en capacité d'accueillir un public autre que ses salariés.
- PMR : Toutes personnes souffrant d'une gêne temporaire ou définitive à l'autonomie de ses déplacements (handicap, vieillesse, transport de matériel encombrant, grossesse, etc.).



@aurh\_officiel  
@aurh\_veille



Agence d'urbanisme de la région du Havre  
et de l'Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu  
76063 LE HAVRE cedex

[www.aurh.fr](http://www.aurh.fr) / Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57