

## FICHE OUTIL Foyers et Résidences Sociales

### ÉLÉMENTS TECHNIQUES À INTÉGRER DANS LES PROJETS IMMOBILIERS

Les opérations de logements adaptés nécessitent une approche technique spécifique. Le projet immobilier doit être la transcription du projet social. Les associations gestionnaires doivent être associées à la définition du programme immobilier.

*Emmaüs Habitat se réserve néanmoins un droit d'arbitrage sur les prescriptions techniques du fait des contraintes financières ou réglementaires liées au projet.*

La liste ci-après doit permettre de s'interroger sur les éléments de programme à intégrer dans le projet immobilier.

#### Recommandations et éléments de programmation à prendre en compte :

##### Éléments de programme :

- Typologie des logements : nombre de logement, types, surfaces utiles

Types	nombre	Surfaces utiles
T1		
T1'		
T1 bis ...		

Quid des balcons, loggias, terrasses ...

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être réglementaire. Nombre de places pour résidents, pour les salariés de l'association, pour les partenaires ?
- Les locaux communs résidentiels : nature, surface, positionnement dans l'immeuble, niveau d'équipement

Locaux	Nombre	surface
Bureaux		
Sanitaires		
Salle réunion		
Cuisine		
Laverie		
Locaux stockage		

### **Configuration de la résidence et parties communes :**

- Traitement des espaces verts
- Mise en place d'un contrôle d'accès pour les résidents et les voitures
- Ascenseurs
- Positionnement des logements : grands types en RDC
- Locaux poussettes – vélos (demandés par la région et labels)
- Locaux OM avec tri sélectif (demandés par la région et labels)

### **Configuration du logement :**

- D'une manière générale, tout ce qui facilite le nettoyage et l'entretien des logements est souhaitable (surfaces lavables, pas de moquettes...).
- Aménagement de base des cuisines : un évier double bac, un meuble sous évier, un emplacement pour cuisinière, carrelage suffisamment haut et large autour de l'évier et de la cuisinière, un plan de travail, un placard ou un emplacement pour placard intégré, un emplacement pour frigo. Cuisine séparé de la salle à manger
- Pas de balcons mais des fenêtres de plain-pied avec des gardes-corps dans les pièces principales
- Compteur jour/nuit EDF

### **Équipement du logement :**

- Assurer une bonne ventilation dans les logements : VMC dans les pièces humides et éventuellement dans certaines pièces sèches afin d'assurer le séchage du linge
- Isolation acoustique entre les logements : épaisseur de voile à augmenter et/ou revêtement de sol adapté
- Maîtrise des charges : Bâtiment Basse Consommation, Chauffage collectif gaz, Comptages individuels (ECS et Eau Froide)
- Sols : souples
- Rangement : prévoir un espace dans chaque pièce (équipé d'étagères et de portes)
- Aménagement de base des salles de bains : baignoire, emplacement pour la machine à laver (ou alors dans un débarras, mais pas dans la cuisine), un emplacement de séchage du linge (important qu'un tel emplacement existe dans une pièce correctement ventilée), carrelage suffisamment haut au-dessus de la baignoire et du lavabo. SDB équipées de baignoires mais le modèle le plus petit (gestion des consommations d'eau) : baignoire sabot ?
- Volets à fermeture manuelle
- Mur : équipés de toile de verre peinte
- Éclairage : prévoir un plafonnier dans chaque pièce
- Interphone : bonne résistance du produit retenu

### **Mobilier (Financement pris en charge par le gestionnaire)**

Mobilier pour les logements	Mobilier pour les locaux communs
Liste à définir	Liste à définir

**Contact : Delphine Depaix – Emmaüs Habitat  
01 41 06 14 17 – d.depaix@emmaus-habitat.fr**