**Association régionale des cités-jardins d’Ile-de-France**

Suivi : Milena CRESPO

Contact : memoiresdecitejardin@stains.fr

01 58 69 77 93 / 06 49 60 33 28

**Fiche thématique n°1**

**L’accessibilité dans les logements de cité-jardin**

Préambule :

L’association régionale des cités-jardins d’Ile-de-France est organisée en deux commissions de travail thématiques : « valorisation – promotion » et « préservation – rénovation », centrées autour des projets stratégiques de l’association.

La commission « préservation-rénovation » travaille ainsi sur l’un des projets stratégiques qui est l’initiation d’une démarche de travail autour d’un diagnostic des besoins en matière de préservation – rénovation du patrimoine des cités-jardins devant donner lieu à des fiches techniques thématisées comprenant des recommandations et des orientations pour les interventions sur ce type de patrimoine.

Cette première fiche a pour but de croiser les expériences des bailleurs et des villes sur une thématique précise : l’accessibilité des logements dans le cadre des travaux de réhabilitation. L’accessibilité et/ou l’adaptation du logement aux personnes handicapées font l’objet d’obligations réglementaires + difficulté de mise en œuvre dans un patrimoine ancien et parfois protégé.

**TABLE DES MATIERES**

[DISPOSITIFS EXISTANTS 2](#_Toc11339826)

[MODELE DE FICHE 3](#_Toc11339827)

[FICHE PAR CITÉ-JARDIN 4](#_Toc11339828)

[Livry-Gargan, cité-jardin de la Poudrerie 4](#_Toc11339829)

DISPOSITIFS EXISTANTS

**Obligations réglementaires**

La **loi n°2005-102** établit, dans son **article 41**, le principe suivant :

« Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d’habitation, qu’ils soient la propriété de personnes privées ou publiques […] doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous et notamment aux personnes handicapées. […] Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »

A noter : Les maisons individuelles existantes ne sont pas soumises au respect de la réglementation accessibilité.

A l’occasion de travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements collectifs, la réglementation oblige au respect de certaines règles d’accessibilité :

* Les travaux réalisés doivent au minimum maintenir les conditions d’accessibilité existantes ;
* Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux, ainsi que les éléments des parties communes touchées ou remplacées à l’occasion de travaux, doivent respecter les exigences relatives aux logements collectifs neufs.

Dans ce cas il est possible de bénéficier d’adaptations mineures aux exigences applicables, lorsque celles-ci sont liées à la présence d’éléments participant à la solidité du bâtiment, tels que les murs, plafonds, planchers, poutres ou poteaux.

Les adaptations mineures sont décrites dans **l’arrêté du 26 février 2007** et explicitées par la **circulaire du 20 avril 2009**.

Dans le cas où le coût des travaux est supérieur ou égal à 80 % de la valeur du bâtiment, les aménagements effectués doivent satisfaire aux exigences relatives aux logements collectifs neufs, que ces travaux soient effectués dans les parties communes ou à l’intérieur des logements.

Un **arrêté du 26 février 2007** permet de calculer le coût pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment dans le calcul cité ci-dessus.

Dans ce cas il n’est pas possible de bénéficier d’adaptations aux exigences.

MODELE DE FICHE

**Ville, nom cité-jardin**

|  |  |
| --- | --- |
| **Adresse** |  |
| **Dates de construction** : |  |
| **Architectes :** |  |
| **Maîtrise d’ouvrage d’origine :** |  |
| **Nombre de logements individuels et collectifs (origine) :** |  |
|  |  |
| **Propriétaire actuel** : |  |
| **Superficie** : |  |
| **Nombre de logements individuels et collectifs (aujourd’hui) :** |  |
| **Autres (espaces verts, équipements…)** |  |

**Contexte** : ex  *réhabilitation, dates, tranches*

**Difficultés posées** : *développer les difficultés rencontrées en lien avec l’accessibilité ; les besoins des locataires*

**Pathologies techniques** : *amiante, plomb...*

**Enjeux** :

**Solution adoptée** :

**Maîtrise d’œuvre** :

**Entreprises** :

**Financement** :

**Chronologie du projet** : *enquête sociale,* *travaux...*

**Conséquences** :

* Conséquences sociales :
* Conséquences financières : *maîtrise du coût du loyer*
* Autres :

**Retours d'expérience** :

**Annexes** : *à lister.* *Photographies, plans, textes, dossiers… à fournir dans un dossier zip à part*

**Contributeur(s) de la fiche :**

**Date de mise à jour de la fiche** :

FICHE PAR CITÉ-JARDIN

# Livry-Gargan, cité-jardin de la Poudrerie

|  |  |
| --- | --- |
| **Adresse** | Avenue de la Poudrerie |
| **Dates de construction** : | 1933 |
| **Architectes :** | Hector Caignard de Mailly |
| **Maîtrise d’ouvrage d’origine :** | OPHBM de la Seine-et-Oise sur commande du Ministère de la Guerre |
| **Nombre de logements individuels et collectifs (origine) :** | 27 logements individuels, pas de logements collectifs |
|  |  |
| **Propriétaire actuel** : | Seine-Saint-Denis Habitat |
| **Superficie** : | 6.832,31 m² |
| **Nombre de logements individuels et collectifs (aujourd’hui) :** |  |
| **Autres (espaces verts, équipements…)** | Un magasin coopératif avec un logement au-dessus, aujourd’hui désaffectés |
| **Type de protection :** | Protection en tant qu’Elément de Paysage Identifié au titre du PLU de Livry-Gargan – décembre 2015 |

**Contexte :** étude en cours par Seine-Saint-Denis habitat en vue d’une réhabilitation

**Difficultés posées** : pavillons surélevés accessibles par un escalier + petites pièces

**Enjeux** :

**Solution adoptée** :

*Programme envisagé (fourni par SSDH en décembre 2017) :*

**Rénovation des façades, toitures et amélioration du cadre de vie**

* Rénovation des façades, après analyse des supports et des enduits d’origine
* Rénovation des espaces d’accès aux logements (escaliers, perrons, vérandas …)
* Selon nécessité, rénovation des toitures, révision de la charpente, réfection de la zinguerie
* Remplacements, révisions, compléments sur clôtures sur rue et portillons et portails d’accès
* Rénovation de la placette centrale de la cité

**Amélioration des performances énergétiques des logements**

* Mise en place des menuiseries extérieures isolantes (fenêtres, porte-fenêtres double vitrage, portes des logements)
* Isolation thermique dans les combles, les caves, les vides sanitaires
* Vérification ou remplacement des chaudières individuelles (selon constat à approfondir)
* Pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs

**Amélioration du confort des logements**

* Amélioration et maîtrise de la ventilation des logements
* Remplacements des appareils sanitaires, réaménagements dans les cuisines et salles de bain, travaux d’embellissement en accompagnement
* Option : extension des logements, avec l’hypothèse de création des pièces humides (salle de bain, cuisine) dans la partie à créer côté jardin

**Renforcement de la sécurité des logements**

* Mise en sécurité des installations électriques (rénovation complète ou partielle)
* Réseau gaz : mise en sécurité avec à minima la mise en place de robinets à obturateur automatique intégré et des flexibles gaz garantis à vie
* Mise en place des vitrages feuilletés sur les fenêtres des rez-de-chaussée, des fenêtres oscillo-battantes
* Pose de portes des logements antieffraction, avec serrures trois points

**Logements murés :** travaux plus étendus et visites non réalisées (au 18 décembre 2017)

**Ancien commerce et logement** : devenir à approfondir

**Maîtrise d’œuvre** :

**Entreprises** :

**Financement** :

**Chronologie du projet** : *enquête sociale,* *travaux...*

**Conséquences** : *dont maîtrise du coût du loyer*

**Retours d'expérience** :

**Annexes** :

**Contributeur(s) de la fiche :** Elise Mathieu

**Date de mise à jour de la fiche** : 05/11/2018