**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.

A noter, les protections patrimoniales dont font l’objet les cités-jardins peuvent donner droit à des dérogations. Pour plus d’information, consulter la fiche « protections patrimoniales ».

**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.

**Cité-jardin**

Nom :

Commune :

Propriétaire actuel :

Dates de construction :

Superficie :

Nombre de logements individuels :

Nombre de logements collectifs :

Type de protection : *si existante pour renvoi vers fiche « protections patrimoniales »*

Réhabilitation : *dates, nombre de tranches de travaux, programme*

Difficultés d’accessibilité : *développer le problème en lien avec l’accessibilité*

Enjeux :

Solution adoptée :

Conséquences :

* Augmentation du loyer : *oui/non, si oui développer*
* Relogement : *oui/non*
* Autres : *développer*

Architectes intervenants :

Sociétés B.T.P. :

Retours d'expérience :

Annexes : *photographies, plans, textes, dossiers… à fournir dans un document à part.*