

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

Suivi : Milena CRESPO

Contact : [memoiresdecitejardin@stains.fr](mailto:memoiresdecitejardin@stains.fr)

01 58 69 77 93 / 06 49 60 33 28

Le 9 janvier 2019

**Commission thématique « préservation - rénovation »**  
**Compte-rendu**

---

**Date** : mercredi 5 décembre 2018

**Horaire** : 10h – 12h

**Lieu** : Antin Résidences (Saint-Denis)

**Présents** :

**Jean BOIDOT**, architecte ; **Milena CRESPO**, Animatrice (Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France) ; **Pascal JEAN-LOUIS**, Chargé de mission (Hauts-de-Seine Habitat) ; **Christophe LIEVIN**, trésorier (Association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France) ; **Estelle LUSSEAU**, Cheffe du bureau du patrimoine contemporain (Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis) ; **Elise MATHIEU**, Chef de service Prospective et Aménagement (Livry-Gargan) ; **Benoît POUVREAU**, historien (Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis)

**Diffusion** : Conseil d'administration de l'association, techniciens référents de l'association, partenaires de l'association.

**Ordre du jour** :

- I. FICHES THEMATIQUES
- II. DIFFUSION DES FICHES

**Préambule**

Lors de la dernière réunion « préservation-rénovation », le 17 juillet 2018, le lancement de deux fiches thématiques a été décidé afin de permettre de croiser les connaissances de l'ensemble des membres de l'association sur des sujets précis.

Deux thèmes se sont dégagés, permettant d'avoir une entrée à destination des bailleurs et une autre entrée à destination des collectivités locales :

- L'accessibilité des logements individuels et collectifs lors des réhabilitations
- Les types de protections juridiques

**I. FICHES THEMATIQUES**

Les participants ont souligné que les problèmes rencontrés dans les cités-jardins par les bailleurs sont des problèmes qui se posent de manière générale sur le patrimoine. Les problèmes sont plus sociétaux et patrimoniaux que techniques.

**❖ FICHE ACCESSIBILITÉ**

**Le préambule**

L'attention des participants a été attirée sur l'articulation entre accessibilité et réglementation. Une protection juridique permet d'obtenir plus facilement des dérogations. Il est important de mettre en évidence cette dimension dans cette fiche. Beaucoup de gestionnaires se voient contraints d'appliquer une réglementation stricte alors qu'en réalité des solutions alternatives existent.

➔ Un renvoi vers la fiche « protections patrimoniales » doit être ajouté dans le préambule.

## Contenu des fiches

Les participants ont évoqué plusieurs exemples d'intégration d'ascenseurs dans des immeubles : Suresnes, le Pré Saint-Gervais, Les Grésillons... Les problèmes des semi-paliers et de la mise aux normes PMR ont également été abordés.

M. LIEVIN insiste sur l'importance du partage d'expérience, y compris pour le coût au logement : combien représente en augmentation de loyer l'adaptation des logements ou des immeubles par rapport à la taille du patrimoine ?

La question de l'adaptation des logements individuels en pavillon a également été abordée. Les cas évoqués précédemment concernaient uniquement des immeubles. Dans le cas de La Poudrerie à Livry-Gargan, la question de l'accessibilité se pose également mais pour un patrimoine constitué uniquement de pavillons.

Dans le cas de Stains et de Champigny-sur-Marne, l'adaptation a été au cas par cas, adaptée à la personne.

L'attention des participants a été attirée sur la notion élargie de handicap qui englobe également les personnes malvoyantes et malentendantes.

### [DECISIONS PRISES]

- ➔ Changer le mot « pathologie »
- ➔ Intégrer les noms des architectes et des compagnies de travaux qui ont réalisés les aménagements dans les fiches concernées.
- ➔ Intégrer la question de l'augmentation ou non du loyer
- ➔ Intégrer la question du relogement

L'animatrice intégrera ces sous-rubriques dans le modèle de la fiche.

M. JEAN-LOUIS propose de produire un texte qu'il partagera avec les membres de la commission.

### ❖ FICHE PROTECTIONS PATRIMONIALES

#### Le préambule

Le problème de la mise à jour de ces fiches, par rapport à la révision des PLU ou bien aux changements de la réglementation a été évoqué par l'ensemble des participants.

- ➔ Signaler en préambule que ces fiches dépendent des modifications et révisions de la réglementation.
- ➔ Dater les fiches (date de mise à jour)

## Contenu des fiches

L'attention des participants a été attirée sur la disparition des sites inscrits au 1<sup>er</sup> janvier 2026. A cette date, les sites inscrits disparaîtront ou deviendront des sites classés. Les cités-jardins de Stains, du Pré-Saint-Gervais et de Suresnes sont concernées.

Les modalités de financement doivent être mises en avant dans les fiches. Ainsi le site inscrit ou classé et le label « Architecture contemporaine » ne donnent droit à aucun financement contrairement aux Monuments historiques et au label « Patrimoine d'intérêt régional ».

L'attention des participants est attirée sur les dérogations. Les PLU et les sites labellisés peuvent avoir droit à des dérogations.

- ➔ Un tableau de synthèse à la suite du préambule sera ajouté pour se repérer plus facilement dans la réglementation.

L'attention des participants est attirée sur les périmètres de protection. Si une cité-jardin peut ne pas faire l'objet de protections patrimoniales spécifiques, elle peut être dans le périmètre de protection d'un monument (périmètre Monument historique et périmètre délimité adapté dit PDA).

Une vigilance particulière doit être apportée à la cité-jardin de la Poudrerie quant aux abords du parc de la Poudrerie inscrit en tant que site et zone Natura 2000.

➔ Un glossaire ou un lexique pourrait être envisagé en annexe.

Il a été proposé de détailler davantage si possible, en proposant des rubriques, pour avoir plus facilement des entrées croisées. Exemple de rubrique : extensions, traitement des façades, interdiction de destruction, clôtures...

Il est également proposé d'inviter les responsables urbanisme des collectivités pour les questions de PLU et de préservation.

[DECISIONS PRISES]

- ➔ Créer des sous-rubriques
- ➔ Créer un tableau de synthèse sur les réglementations
- ➔ Associer les responsables urbanisme des collectivités à l'élaboration du contenu des fiches

## **II. DIFFUSION DES FICHES**

### **❖ DOCUMENTS DE TRAVAIL**

Un Google Drive, accessible aux membres de la commission, a été créé pour verser les fiches et rendre accessible aux participants l'ensemble du travail effectué par cette commission.

L'existence du logiciel FileZilla a été évoquée pour un partage de données sans collecte des données par Google dans le cadre du Cloud Act américain. Toutefois, tous les serveurs professionnels ne permettent pas l'installation de ce type de logiciel pour des raisons de sécurité.

A terme la question de l'usage d'une plateforme collaborative de travail se pose.

### **❖ SITE INTERNET**

Les participants souhaitent que le site internet renforce la communication sur les commissions par la mise en ligne du calendrier des commissions dans l'agenda ainsi que par des posts dans le fil d'actualité.

Les participants souhaitent que les fiches puissent être croisées par des entrées spécifiques ou des renvois, à la manière de Légifrance. Dans l'idéal, le site doit permettre deux possibilités : de cliquer pour lire le détail et de télécharger.

La question des documents annexes, lourds, se pose.

### **❖ CAHIER DE RECOMMANDATIONS**

Le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères sur le quartier de la cité-jardin du Trait (Normandie), réalisé par le CAUE du 76, a été présenté aux participants.

Les participants ont été intéressés par cette forme de restitution qui pourra à terme être envisagée pour la diffusion du travail effectué par la commission.