

**MINISTERE DE L'ÉCOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE,
DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS**

DGALN / PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

EVALUATION D'OPERATIONS EXEMPLAIRES EN MATIERE D'ACCESSIBILITE

235 LOGEMENTS REHABILITES EN RESIDENCE SOCIALE 11, RUE DU CHAROLAIS A PARIS



AREF

MAPA P 10 06 (EJ :1000163) notifié le 4 mai 2011

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
REPERES	4
LE SITE	5
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET DE TERRAIN	5
LE PROGRAMME	6
LE PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION	6
LA ZONE ETUDIEE	7
LE PROGRAMME DE LA RESIDENCE	8
LES OBJECTIFS DU PROGRAMME ET L'APPLICATION DE LA REGLEMENTATION	9
LE PARTI GENERAL	10
UN PARTI GLOBAL POUR DES PROGRAMMES MULTIPLES	10
UN PARTI REMIS EN QUESTION	10
LES ACCES DEPUIS LA RUE ET LES PARTIES COMMUNES	11
LE PROJET DE REHABILITATION DU FOYER	14
LES LOGEMENTS	17
TYPLOGIES ET SURFACES DE L'EXISTANT ET DE LA PARTIE REHABILITEE	17
LOGEMENTS REHABILITES DONT LA TRAME A ETE PROLONGEE	20
TYPLOGIES ET SURFACES DE LA PARTIE EN CONSTRUCTION NEUVE	21
ESPACE DE VIE	21
LES SALLES DE BAIN	22
SYNTHESE	23
FICHE TECHNIQUE	24
ANNEXES	25

PREAMBULE

Ce projet fait partie de l'aménagement du nouveau quartier Charolais-Rotonde. Le programme consiste en la construction neuve de logements sociaux familiaux, la réhabilitation et l'extension d'un foyer existant transformé en résidence sociale, et la création d'une crèche de 60 berceaux. La présente étude portera essentiellement sur la partie en réhabilitation.

L'opération a fait l'objet d'un appel d'offre en 2008, les premières études et objectifs du programme ne prenaient donc pas en compte l'accessibilité de la totalité des logements. Les résidences étudiantes et pour jeunes travailleurs bénéficiaient alors d'une dérogation au titre de « logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière » selon l'article 16 de l'arrêté du 1^{er} août 2006.

Le programme transmis aux architectes en juillet 2009 ne tenait compte que des dispositions du 1^{er} alinéa de l'article R. 111-18-2, qui ne portent que sur les circulations, les portes des logements et les dispositifs de commande, soit les caractéristiques de base de tous les logements. Il prévoyait en outre 5% de logements « adaptés », pour la partie réhabilitée et pour la partie en construction neuve, comme le précisait la dérogation à la loi en vigueur.

Suite à un recours devant le Conseil d'Etat, le décret (2006-555 du 17 mai 2006) qui permettait la dérogation est annulé le 21 juillet 2009 et l'ensemble des logements ont du se conformer aux mêmes exigences qu'un bâtiment d'habitation collective.

Il est apparu rapidement que la largeur de la trame constructive (2,40m), héritée du bâtiment existant, ne pouvait accueillir la largeur d'une entrée et d'une salle d'eau accessible. Ce point justifie entre autres la demande de dérogation en cours sur la partie en réhabilitation. A la date de rédaction de la présente étude, le permis de construire a été validé mais la demande de dérogation est encore en cours d'instruction. Celle-ci figure en annexe. Par ailleurs, un bâtiment existant à R+1 au rez-de-chaussée, dont la destruction conditionne le parti général de distribution de l'ensemble de l'opération est actuellement remis en cause. Pour ces différentes raisons, **tous les plans qui figurent ici sont en cours d'étude et doivent être considérés comme provisoires.**

Ce projet permet d'illustrer les conditions actuelles d'application de la réglementation sur l'accessibilité pour tous dans un contexte particulièrement contraint : un projet de résidence sociale, essentiellement composé par des typologies de studios, dans le cadre d'une réhabilitation avec des contraintes constructives, spatiales et techniques importantes.

REPERES

- **Programme** : Réhabilitation et extension d'un foyer existant transformé en résidence sociale.
Construction neuve de logements familiaux. Création d'une crèche.
- **Localisation** : 11 rue du Charolais 75012 Paris
- **Aménageur** : SNEF
- **Maitrise d'ouvrage** : ICF La Sablière
- **Maitrise d'œuvre** : Eva Samuel Architecte et associés, 95, rue du Faubourg Saint--Antoine 75011 Paris
- **Dépôt du permis de construire** : 2011
- **Livraison prévue** : 2013
- **SHON** : existante en résidence sociale réhabilitée : 4 973 m²
- **SHON** : créée en en résidence sociale réhabilitée (SHON administrative prévisionnelle) : 4400 m²
- **SHON** : Construction neuve résidence sociale : 1 273 m²
- **SHON** : Construction neuve logements familiaux : 1 340 m²
- **SHON** : Création d'une crèche. Surface utile prévisionnelle : environ 619m² + jardin de 400 m²
- **SHON totale** : environ 10000 m²
- **Montant total HT des travaux** : 11 300 000 €
 - 2 300 000 € pour l'extension neuve du foyer,
 - 6 400 000 € pour le Foyer Charolais réhabilité,
 - 2 600 000 € pour la construction neuve de logements.
- **Budget total prévisionnel** avec la crèche: 16M €

Entreprises :

- Economie : Bureau Michel Forgue
- BET Structures : EVP Ingénierie
- BET Fluides : BETHAC
- Bureau de contrôle : Bureau Veritas
- BET Acoustique : AYDA

Acteurs rencontrés : Eva Samuel, architecte.

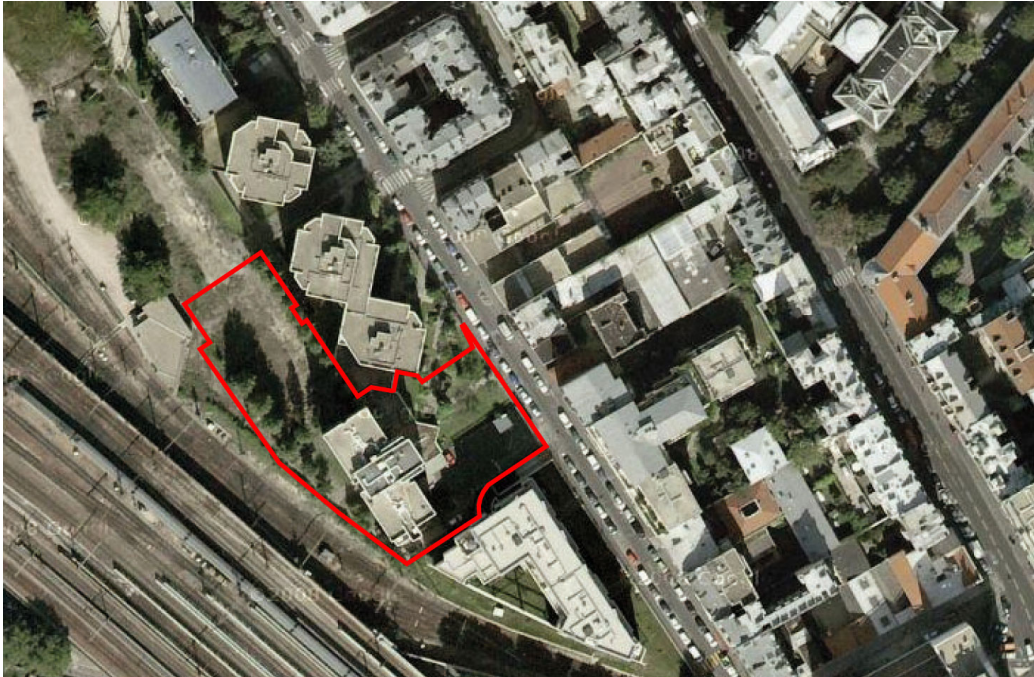
Nota : pour des raisons de délais et de disponibilité, il ne nous a pas été possible de contacter et de rencontrer la maitrise d'ouvrage sur cette étude.

LE SITE

Le projet se situe sur un ancien site ferroviaire entre les voies de la gare de Lyon et rue du Charolais dans le 12e arrondissement, sur des terrains appartenant à la Société Nationale d'Espaces Ferroviaires, la SNEF, qui en est l'aménageur.

Contraintes réglementaires et de terrain

Le terrain, en zone UG du PLU de Paris, est situé en bordure des voies ferrées, des dispositions de réduction acoustiques ont été prévues afin de préserver le bâtiment des nuisances sonores.



Vue aérienne du site avec le Foyer Charolais existant et l'emprise de l'ensemble du projet

L'ensemble du terrain appartient à la SNEF, mais comprend deux programmes distincts : le foyer existant et la crèche, dont ICF La Sablière est propriétaire et qui sont desservis par la rue du Charolais et le programme neuf de logements et d'extension de la résidence sociale qui constituent le lot 6 du projet de lotissement « Charolais Rotonde », et qui seront desservis par une nouvelle voie.



L'ensemble du projet de lotissement Charolais Rotonde. Le lot 6 en rouge et le foyer réhabilité qui se trouve hors du projet de lotissement en bleu. Source : ICF La Sablière.

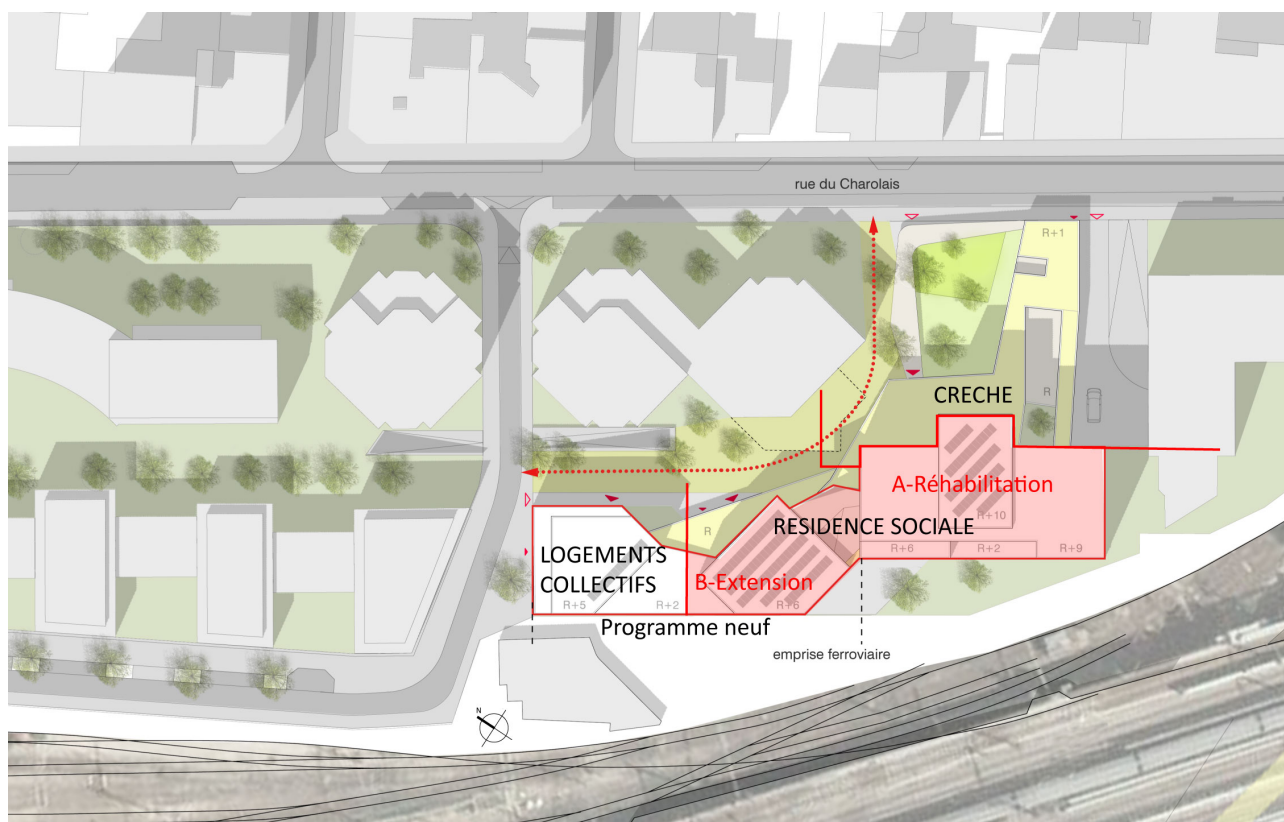
LE PROGRAMME

Le programme général de l'opération

L'opération fait partie de l'aménagement du nouveau quartier Charolais-Rotonde, dans le cadre d'un projet de lotissement où plusieurs équipes de Maîtrise d'œuvre travaillent à la conception de logements, de bureaux et d'équipements (conservatoire, crèche) sur la base d'un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères réalisé par l'agence Richez et associés, coordonnateur de l'opération.

Le programme étudié, sur lequel Eva Samuel Architecte et associés est maître d'œuvre, consiste :

- d'une part en le lot 6 (programme neuf) du projet Charolais Rotonde qui comprend:
 - La construction d'une nouvelle résidence sociale pour PARME, le gestionnaire, (le bâtiment B sur le schéma ci-dessous).
 - La construction d'un programme neuf de logements familiaux
- d'autre part, et indépendamment du projet de lotissement « Charolais-Rotonde », ICF La Sablière a décidé d'intégrer, à ce projet de construction, en accord avec la Ville de Paris et l'aménageur :
 - La réhabilitation d'un foyer existant en résidence sociale situé à l'extrémité de l'emprise du lotissement (le bâtiment A sur le plan ci-dessous)
 - La création d'une crèche collective de 60 berceaux



Plan Masse de l'ensemble de l'opération avec les logements collectifs en blanc et la zone étudiée en rose : la résidence sociale, le bâtiment A en réhabilitation, le B en extension (construction neuve).

ICF La Sablière, désignée comme maître d'ouvrage de cette opération, est une ESH (Entreprise sociale pour l'habitat). Filiale d'ICF, troisième opérateur du logement en France, la SNCF en est l'actionnaire de référence.

Le projet pour l'ensemble du projet neuf, l'extension de la résidence et les logements familiaux neufs, cherche à répondre aux bâtiments existants en s'inscrivant dans la même géométrie et dispose les façades de façon à ménager les vues les plus lointaines et dégagées possibles.

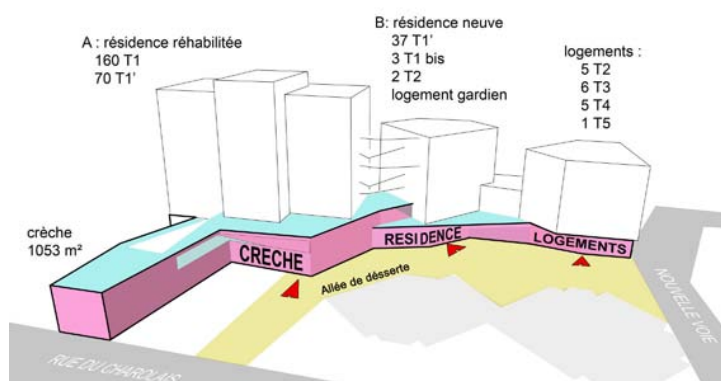


Schéma d'aménagement général et de répartition du programme sur l'ensemble du projet. Janvier 2011.
Eva Samuel Architecte et Associés.

La zone étudiée

L'objet de cette étude porte donc sur le foyer réhabilité et requalifié (partie A) et son extension en résidence sociale (partie B).

A - La requalification du foyer existant en résidence sociale

ICF La Sablière est propriétaire du foyer CHAROLAIS et souhaite y réaliser un programme de réhabilitation afin de le transformer en une résidence sociale conventionnée à l'APL (Aide Personnalisée au Logement). L'immeuble construit en 1975 dispose de 202 chambres. La structure est gérée par l'association PARME.

B – En extension du foyer existant : la construction de logements neufs

En mitoyenneté à la construction existante, sur la partie est du lot n°6 du lotissement, il a été convenu qu'ICF la Sablière réalise un programme de résidence sociale. La construction neuve s'envisage comme une extension du foyer existant qui ne fait cependant pas partie du secteur du lotissement.

Le programme de la résidence

Les premières orientations du programme

Elles ont été établies par le maître d'ouvrage en juillet 2009, quelques jours avant l'abrogation de la dérogation dont bénéficiaient les logements temporaires. Nous indiquons ici ses premiers objectifs, car ils n'ont globalement pas été modifiés par les nouvelles obligations qui ont dues être prises en compte.

A. L'objectif sur le bâtiment existant, un foyer de 202 chambres à R+9, construit en 1975, était de parvenir à réaliser 210 logements. Les chambres du foyer existant ont des surfaces moyennes de 13m².

B. l'objectif pour la partie en extension neuve, un immeuble collectif à destination de résidence sociale, était de 62 logements neufs, dont 60 T1' DE 20 m² et 2 T2 de 46 m².

L'objectif provisoire de juillet 2009, se situait donc autour de 272 logements.

Le programme actuel

La répartition du programme est aujourd'hui en septembre 2011, la suivante :

Tableau de répartition typologique

Etage	FOYER REHABILITE					Etage	FOYER NEUF		
	T1 (12 m ²)	T1' (19 m ²)	T1'H (20 m ²)	T1'H (25 m ²)	Total		T1'H (20 m ²)	T1bis H (32 m ²)	Total
RDC						RDC			0
R+1	4	8	3		15	R+1	5	2	7
R+2	14	8	3		25	R+2	5	2	7
R+3	15	8	3		26	R+3	7	1	8
R+4	15	8	3		26	R+4	7	1	8
R+5	15	8	3		26	R+5	7	1	8
R+6	15	8	3		26	R+6	7	1	8
R+7	26				26	R+7			0
R+8	26				26	R+8			0
R+9	26				26	R+9			0
R+10	4			9	13	R+10			0
	160	48	18	9	235		38	8	46

Le nombre de logements a été augmenté (281 au total). Le nombre de logements neufs prévus a été réduit (46) et le nombre de logements réhabilités, qui peuvent déroger à rendre accessibles la totalité des logements, augmentés (235). Les conséquences spatiales de cette réglementation n'ont pas eu d'effet sur les objectifs généraux du programme.

Les objectifs du programme et l'application de la réglementation

Dans son programme élaboré en juillet 2009 et transmis à la maîtrise d'œuvre, ICF La sablière prévoyait également :

« La création d'une offre nouvelle de logements par la transformation des locaux communs d'étage en logement (sanitaires communs, tisanerie et salle polyvalente). Il est notamment demandé d'envisager :

La création de 9 logements de type T1' : fusion des tisaneries communes d'étages avec la chambre contigüe

La création de 8 logements de type T1' - fusion des locaux techniques d'étages avec la chambre contigüe

La création de 18 logements de type T1' – fusion de sanitaires communs d'étage avec les logements contigus

Ces points sont des hypothèses de départ dont il conviendra de vérifier la faisabilité dans la phase diagnostic. »

Dans le projet actuel, les tisaneries et locaux communs d'étage ont été donnés à la circulation commune.

Les objectifs du programme et notamment les surfaces minimales des logements n'ont pas été impactés par l'augmentation des surfaces des entrées et des salles de bain, générées par la réglementation sur l'accessibilité.

LE PARTI GENERAL

Un parti global pour des programmes multiples

En janvier 2011, l'architecte présentait ainsi son projet lors d'une exposition à la Galerie de l'architecture à Paris :

« Un passage pour sortir de l'impasse

Cette opération d'une grande mixité programmatique et sociale s'inscrit dans un site contraint bordé par les voies ferrées de la gare de Lyon. Les bâtiments existants, aujourd'hui relégués, doivent à terme venir s'inscrire dans le réseau de la ville : une nouvelle voie de desserte est prévue.



Par ailleurs, en ouvrant un nouveau passage, on complétera le désenclavement de l'îlot. Ce nouvel espace détermine les implantations bâties et devient le lieu à partir duquel se conçoit le projet : il relie la crèche, les bâtiments (neufs et réhabilités) de la résidence et les logements. Un socle unitaire accompagne et construit ce passage. Il unit les différents éléments du programme et confère ainsi à la résidence l'image d'un équipement. Ce dispositif valorise l'accueil des résidents et lui donne une dimension à la mesure de la collectivité qui l'habite.

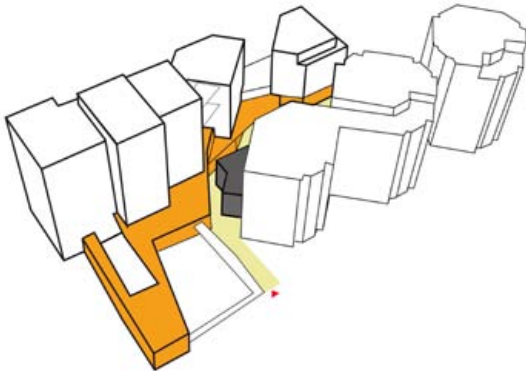
Par ailleurs, les nouveaux volumes organisent des vis-à-vis avec les bâtiments existants et construisent ainsi une nouvelle forme d'urbanité. Le dernier niveau de la résidence, où sont regroupés des locaux collectifs, jouit d'un paysage exceptionnel sur l'écheveau immense des faisceaux de rails de la gare. »

Un parti remis en question

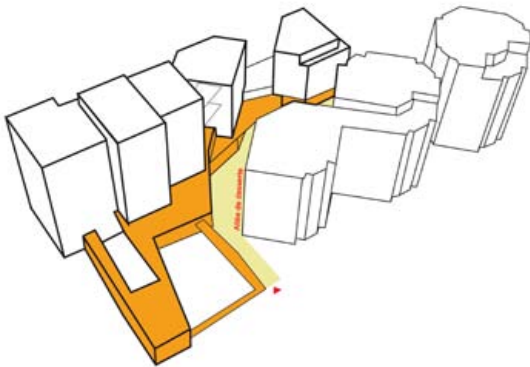
Le traitement du socle des bâtiments, requalifie les espaces de distribution extérieurs et les espaces communs du rez-de-chaussée. Ce parti sur l'ensemble du programme, qui fédère le projet, est actuellement remis en cause. En effet la destruction du petit bâtiment de 4 logements au rez-de-chaussée, qui conditionne la possibilité de ménager un passage est actuellement en suspens et par voie de conséquences la raison d'être de ce projet, intitulé « *Un passage pour sortir de l'impasse* ». Ce choix aurait pour effet de créer deux impasses.

Les accès depuis la rue et les parties communes

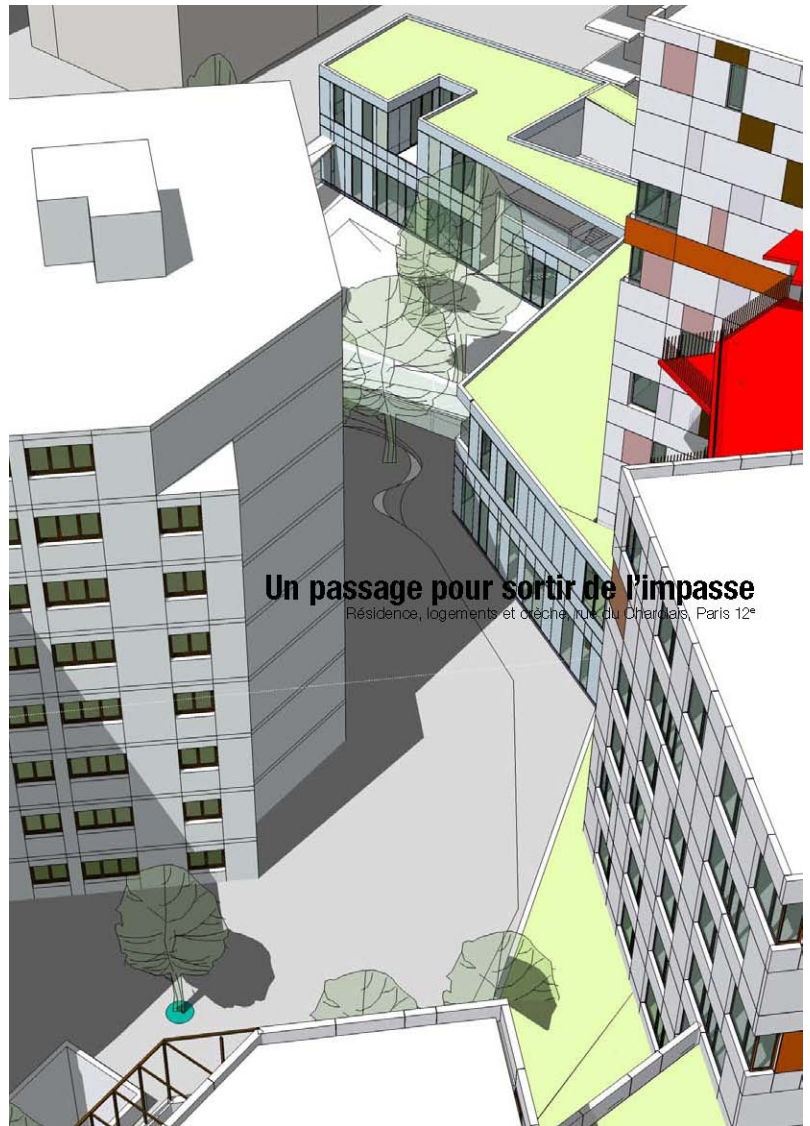
Le projet d'extension du foyer existant a été l'occasion de créer une entrée commune à l'ancien et au nouveau bâtiment. L'accès se fait sur la nouvelle allée desservie par la rue du Charolais. L'accès principal se fait au milieu et dessert le hall, les parties communes et les locaux collectifs. Une cage d'escalier avec deux ascenseurs dessert la partie réhabilitée et une autre avec un ascenseur la partie en construction neuve.



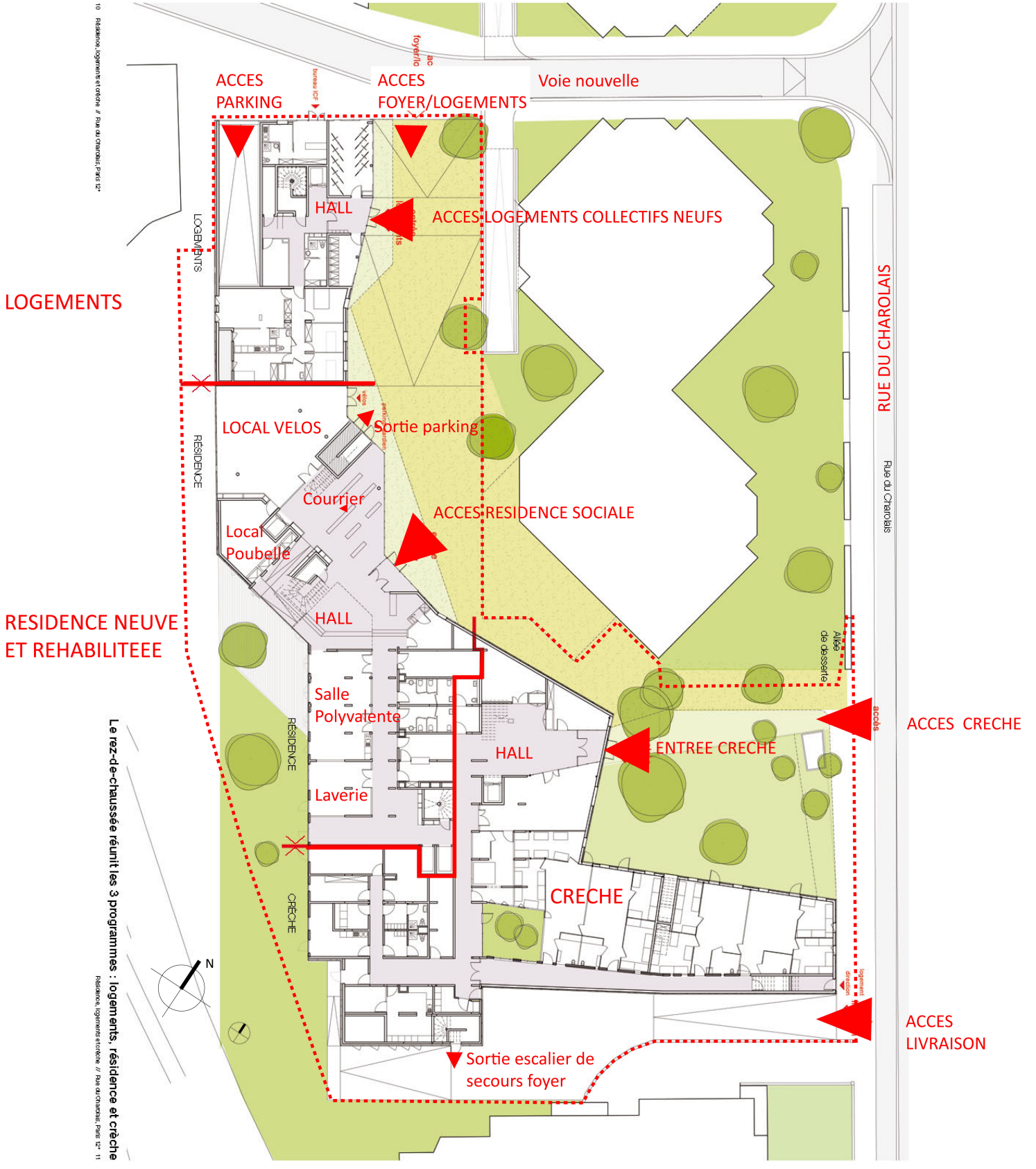
L'état existant avec le bâtiment en gris dont la destruction permet de créer un passage.



Le projet avec un passage commun à l'ensemble du programme. En traits gras les bâtiments du projet, en jaune le socle avec la crèche et les parties communes de la résidence



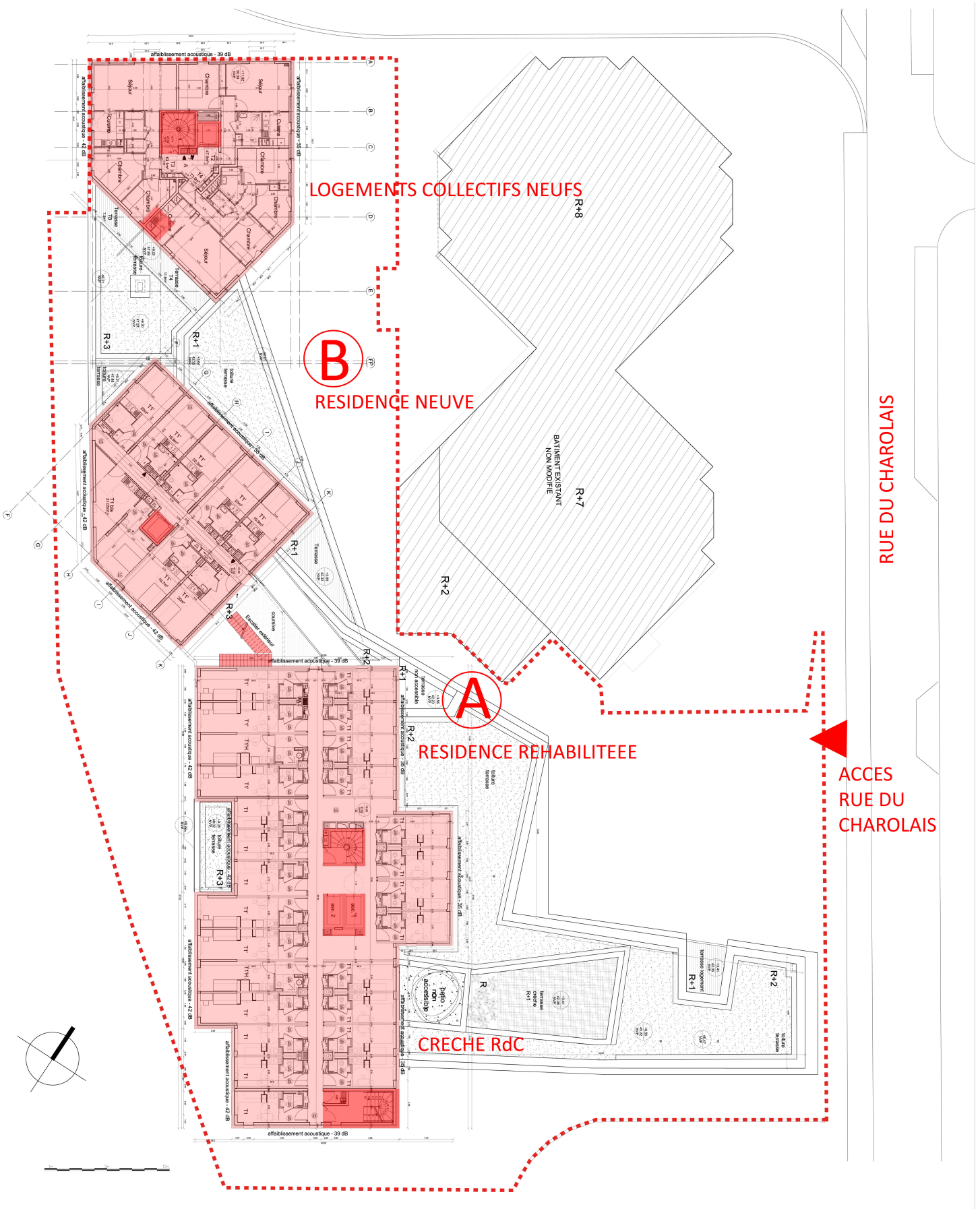
Schémas et perspectives d'illustration du projet. Plaquette de présentation. Eva Samuel Architecte et associés



10 Résidence, logements et crèche / Rue du Charolais, Paris 12^e

Le rez-de-chaussée réunit les 3 programmes : logements, résidence et crèche
 Résidence, logements et crèche / Rue du Charolais, Paris 12^e / 11

Plan du rez-de-chaussée de l'ensemble du programme



LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS

B
RESIDENCE NEUVE

A
RESIDENCE REHABILITEE

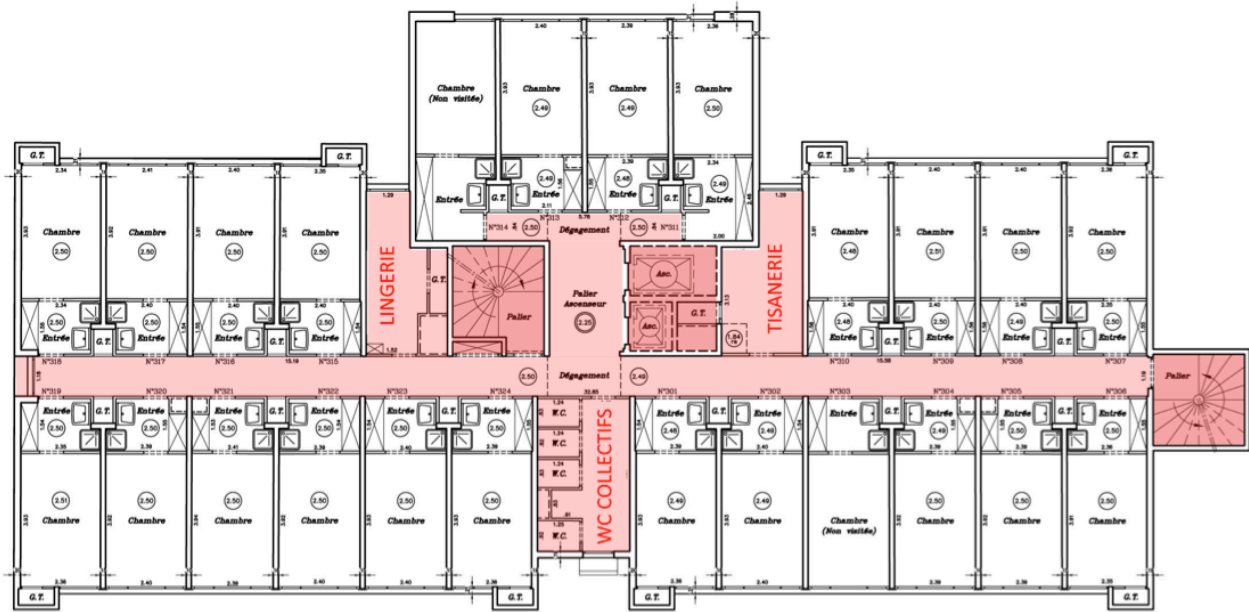
CRECHE RdC

RUE DU CHAROLAIS

ACCES
RUE DU
CHAROLAIS

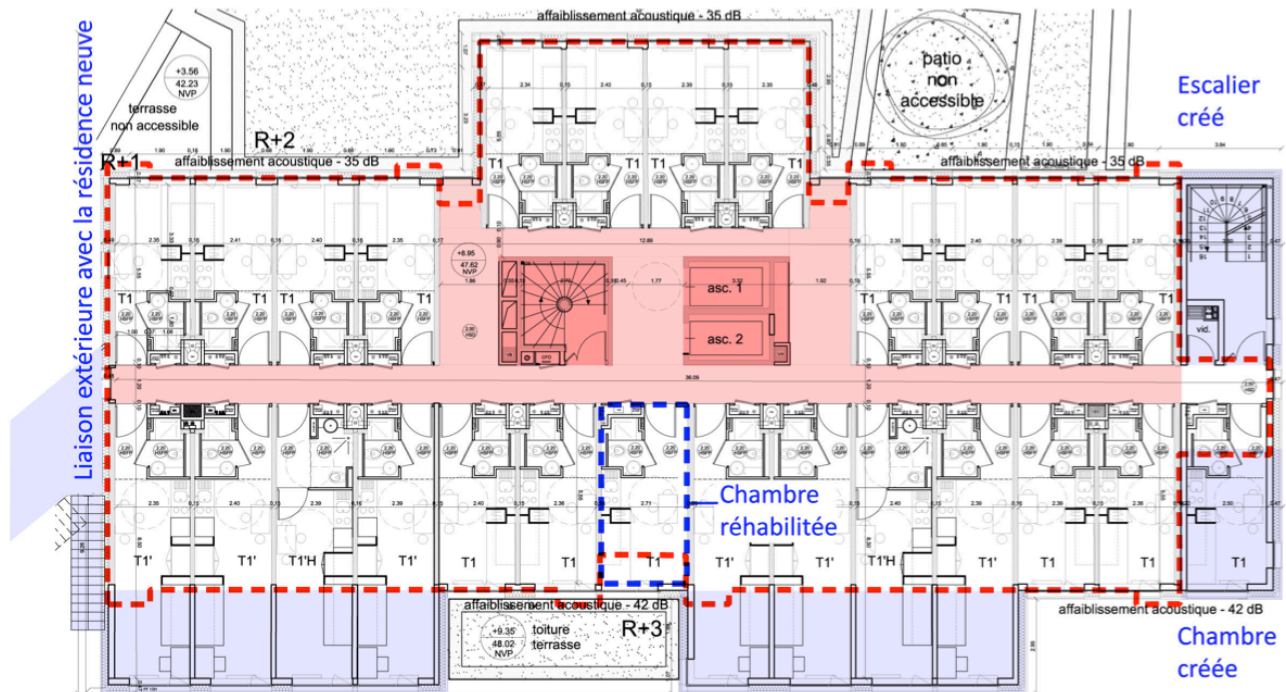
Plan de l'étage courant

Le projet de réhabilitation du foyer



Le foyer existant avec les circulations horizontales et les services communs en rose.

Le projet de réhabilitation de la résidence



 Zones réhabilitées

 Emprise de l'existant

 Surfaces créées

 Circulations horizontales

 Circulations verticales

Le bâtiment a été isolé par l'extérieur et des vitrages avec des performances acoustiques ont été mis en place selon l'exposition au bruit des façades, 42 dB pour les façades donnant sur les voies.

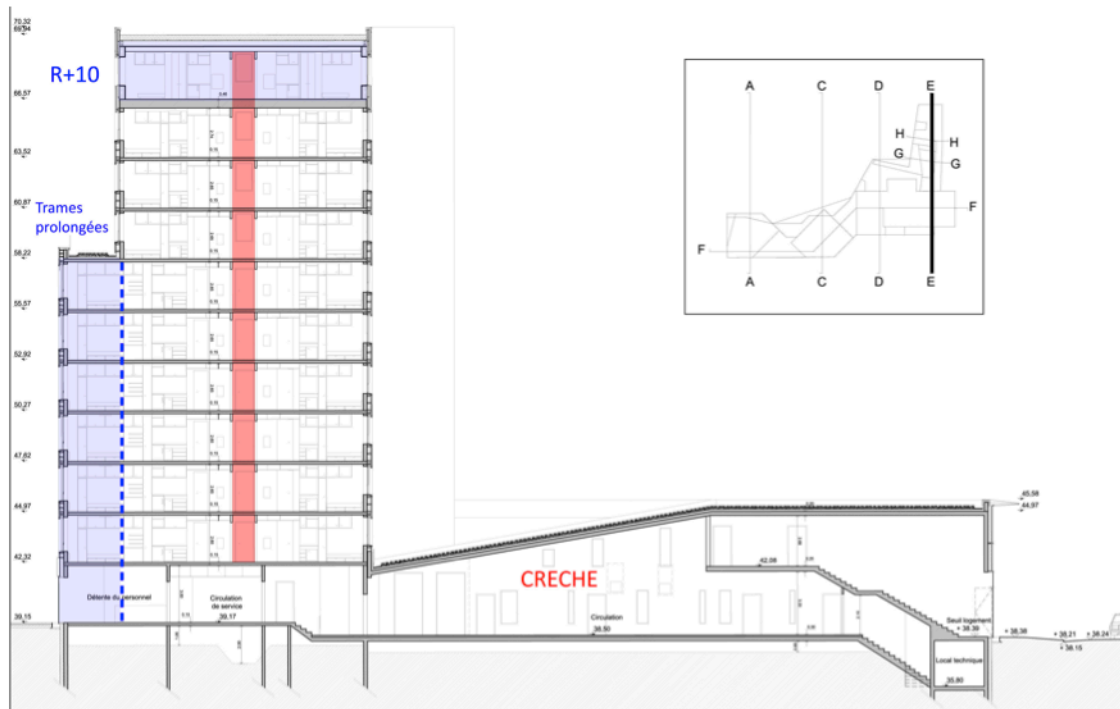
Les circulations horizontales sont éclairées naturellement à leurs deux extrémités et de part et d'autre de la cage d'escalier grâce à l'ouverture des parties communes existantes, la lingerie et la tisanerie, sur la circulation. Une partie de l'entrée de deux logements existants a également été donnée à la circulation commune, ce qui permet de circuler autour de la cage d'escalier.

Contrairement au cas de la résidence étudiante de la rue du Chevaleret, réalisée par Emmanuelle Colboc (Paris Habitat en maîtrise d'ouvrage, cf. étude de cas) qui avait commencé les études avant l'abrogation de la dérogation sur les résidences temporaires (voir préambule), les délais pour le dépôt du permis de construire étant prévus pour fin 2009/début 2010, la conception du projet s'est faite en ayant connaissance des nouvelles obligations du programme en terme d'accessibilité.

Il est apparu rapidement que le bâtiment d'origine, qui date de 1975, ne permettait pas de s'y conformer. Réalisé en structure et voiles de béton, sur une trame de 2,40 m, dont tous les refends sont porteurs, il n'était pas envisageable de reprendre la structure sans engendrer des coûts trop importants.

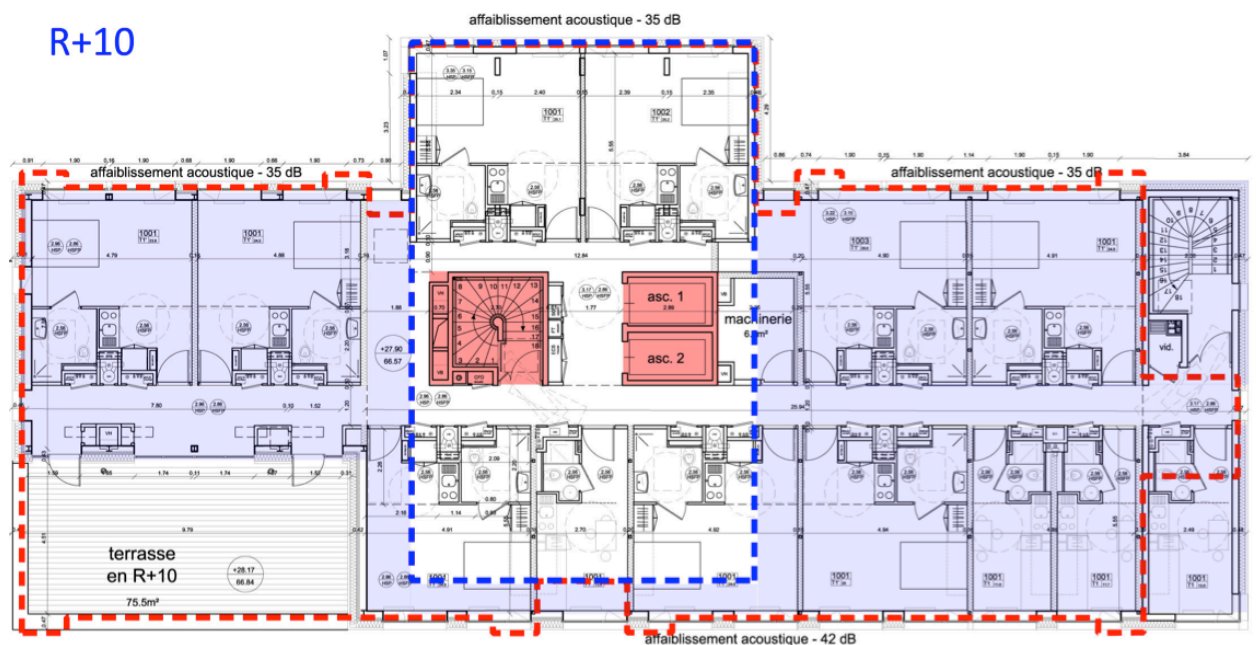
Le projet de réhabilitation a consisté à prolonger les voiles bétons existants sur la façade orientée sur les voies ferrées pour gagner de la surface sur une partie des logements.

Sur la totalité du bâtiment, deux chambres par étage ont été ajoutées, l'une à l'ancien emplacement des WC communs et l'autre à l'extrémité du bâtiment, sur la surface créée par une trame supplémentaire qui accueille également un nouvel escalier.



La coupe transversale EE sur le foyer réhabilité avec, en bleu, l'extension de la façade côtés voies ferrées sur 6 niveaux et le R+10. En rose la circulation.

L'étage à R+10, occupé dans l'existant par des machineries et locaux techniques, et qui n'occupait qu'une partie au centre du bâtiment avait d'abord été destiné à une salle de remise en forme, avec terrasse accessible. Celle-ci, pour des questions de sécurité et de maintenance a été refusé, et la salle remplacée par des logements supplémentaires, des T1bis de 25m².



Le dernier étage à R+10 avec en pointillé rouge l'emprise du bâtiment existant, en pointillé bleu l'emprise de l'ancien R+10 réhabilité et, pochée en bleu, la surface créée.

LES LOGEMENTS

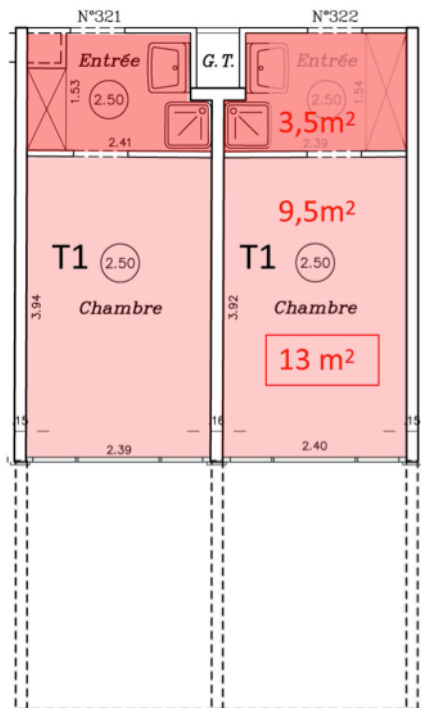
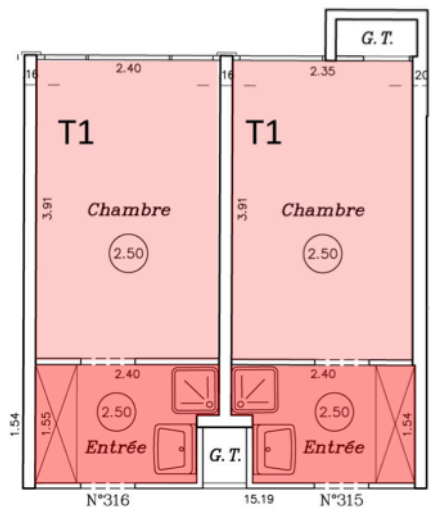
Typologies et surfaces de l'existant et de la partie réhabilitée

Ci-dessous :

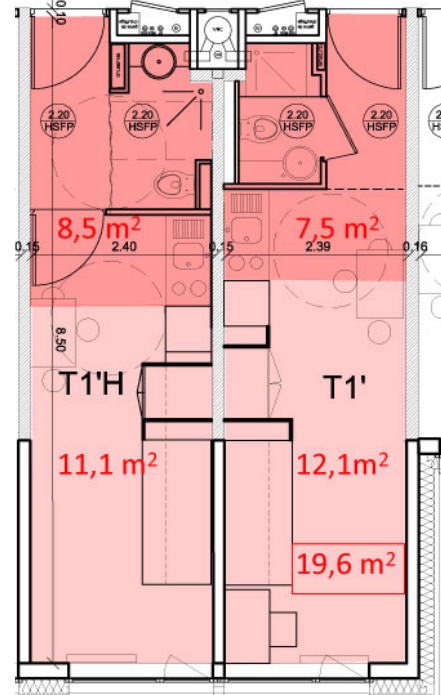
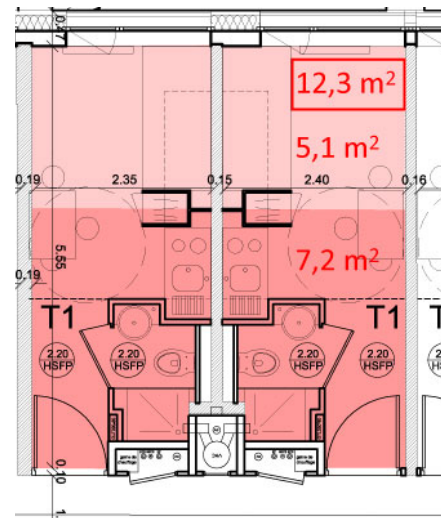
- à gauche des logements de la résidence existante et
- à droite les logements réhabilités, sur la même trame.

En haut à droite les T1 : les logements réhabilités sur la même surface que l'existant

En bas à droite les T1' : les logements dont la trame a été prolongée.



Des logements de la résidence existante



Des logements de la résidence réhabilitée

■ Pièces à vivre

■ Pièces humides

Dans le bâtiment existant, (cf plans à gauche ci-dessus), l'entrée des logements se faisait entre la salle d'eau et un placard. Les WC collectifs se trouvaient dans la circulation commune (voir plan général existant p.14) et les logements ne comportaient pas de cuisine. Celle-ci était collective et située au rez-de-chaussée. Les surfaces moyennes des logements existants se situaient entre 12,5 m² et 14 m².

Le projet de réhabilitation intègre dans ces surfaces une salle d'eau complète avec un WC, une cuisine composée de deux éléments et des gaines différenciées pour chaque logement. Après avoir été réhabilités sur l'emprise initiale, les logements comportent une surface de 12 m², la surface disponible pour l'espace de vie principal se réduit à environ 5 m². L'objectif recherché, qui est l'optimisation de l'espace de vie est donc ici fortement menacé par l'augmentation des espaces « servants » de l'entrée, de la salle de bain et de la cuisine.

Une demande de dérogation (toujours en cours d'instruction lors de la rédaction de cette étude), a été déposée en décembre 2010 sur cette typologie de plans, les T1 réhabilités. Elle figure en annexe et argumente sur l'impossibilité de se conformer à la réglementation sur l'accessibilité sans remettre en cause l'habitabilité du logement sur plusieurs points :

- l'impossibilité de rendre la salle de bain accessible d'une part au vu de la largeur de la trame et d'autre part pour des raisons techniques : installer des douches à siphon de sol risquerait de fragiliser la structure existante.
- l'impossibilité de laisser libre deux côtés du lit double¹ « *En logement foyer, le lit de 140 peut être aligné sur deux murs. Or dans cette surface trop petite, il est impossible spatialement de rendre accessible le lit* » : (largeur du lit 1,40 + circulation de 1,20m = 2,60m).

La demande précise « *nous proposons d'assurer l'accessibilité totale de 5% des chambres réhabilitées, réparties à tous les étages et sur différentes orientations* ». A ce stade de l'étude, il était donc encore envisagé de pouvoir rendre accessibles 5% des chambres.

¹ Article 13 de l'Arrêté du 1^{er} août 2006

« *La cuisine, ou la partie du studio aménagée en cuisine, doit offrir un passage d'une largeur minimale de 1,50 m entre les appareils ménagers installés ou prévisibles compte tenu des possibilités de branchement et d'évacuation, les meubles fixes et les parois, et ce hors du débattement de la porte.*

Une chambre au moins doit offrir, en dehors du débattement de la porte et de l'emprise d'un lit de 1,40 m x 1,90 m :

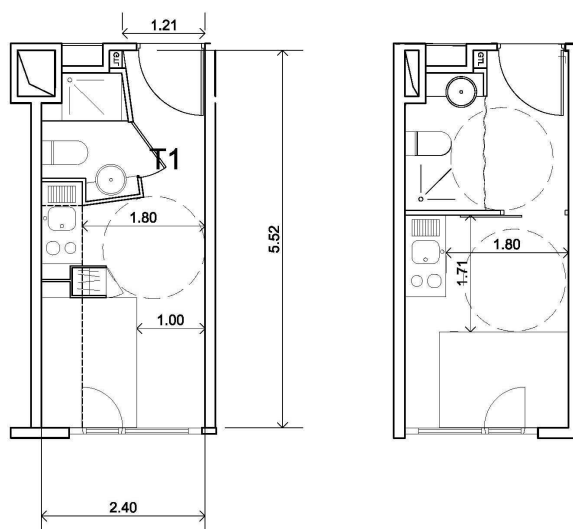
- *un espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre ;*

- *un passage d'au moins 0,90 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 1,20 m sur le petit côté libre du lit, ou un passage d'au moins 1,20 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 0,90 m sur le petit côté libre du lit.*

Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale, le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi. »

L'architecte a proposé au maître d'ouvrage d'étudier un principe de mutualisation des cuisines et/ou des sanitaires entre plusieurs logements, ceci en ouvrant partiellement une partie des refends. Cette possibilité n'a pas pu être étudiée, car cela supposait de réduire le nombre de logements constructibles d'environ 30%, selon une évaluation nécessairement provisoire de l'architecte, ce qui a été refusé par la maîtrise d'ouvrage.

Pour illustrer l'impossibilité de rendre accessibles les logements existants, les plans ci-dessous ont été joints à la demande de dérogation:



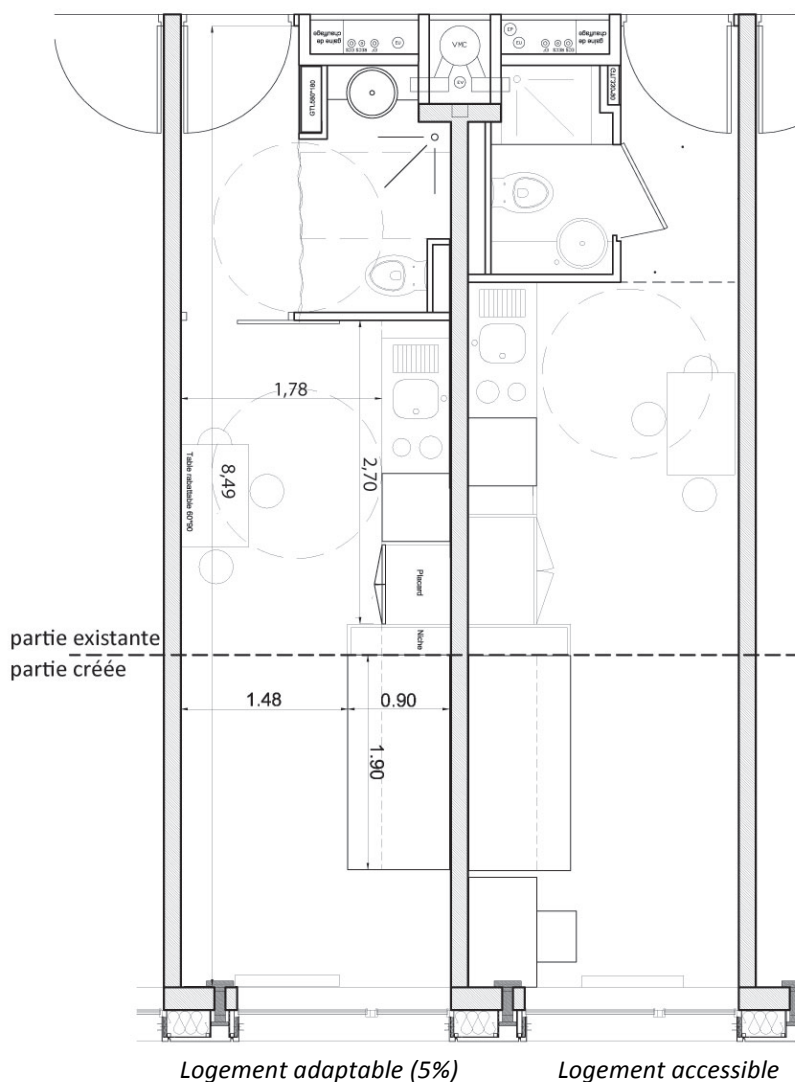
Les plans des logements réhabilités joints à la demande de dérogation :

A gauche un logement accessible et non adaptable, à droite un logement adaptable.

Les deux plans, avec et sans salle de bain accessible, illustrent à la fois l'impossibilité (dans la trame existante) de laisser libre deux côtés du lit double sur tous les logements et l'impossibilité de clore la salle de bain accessible dans les logements adaptés.

Sur le logement adapté de la partie réhabilitée, les architectes, dans l'impossibilité de pouvoir installer la largeur d'une entrée et d'une salle de bain conformes, ont ainsi proposé de remplacer la cloison par un rideau, seule façon de superposer les espaces d'usages et de manœuvre. A ce jour, cette alternative n'a pas fait l'objet d'une décision de la part du maître d'ouvrage.

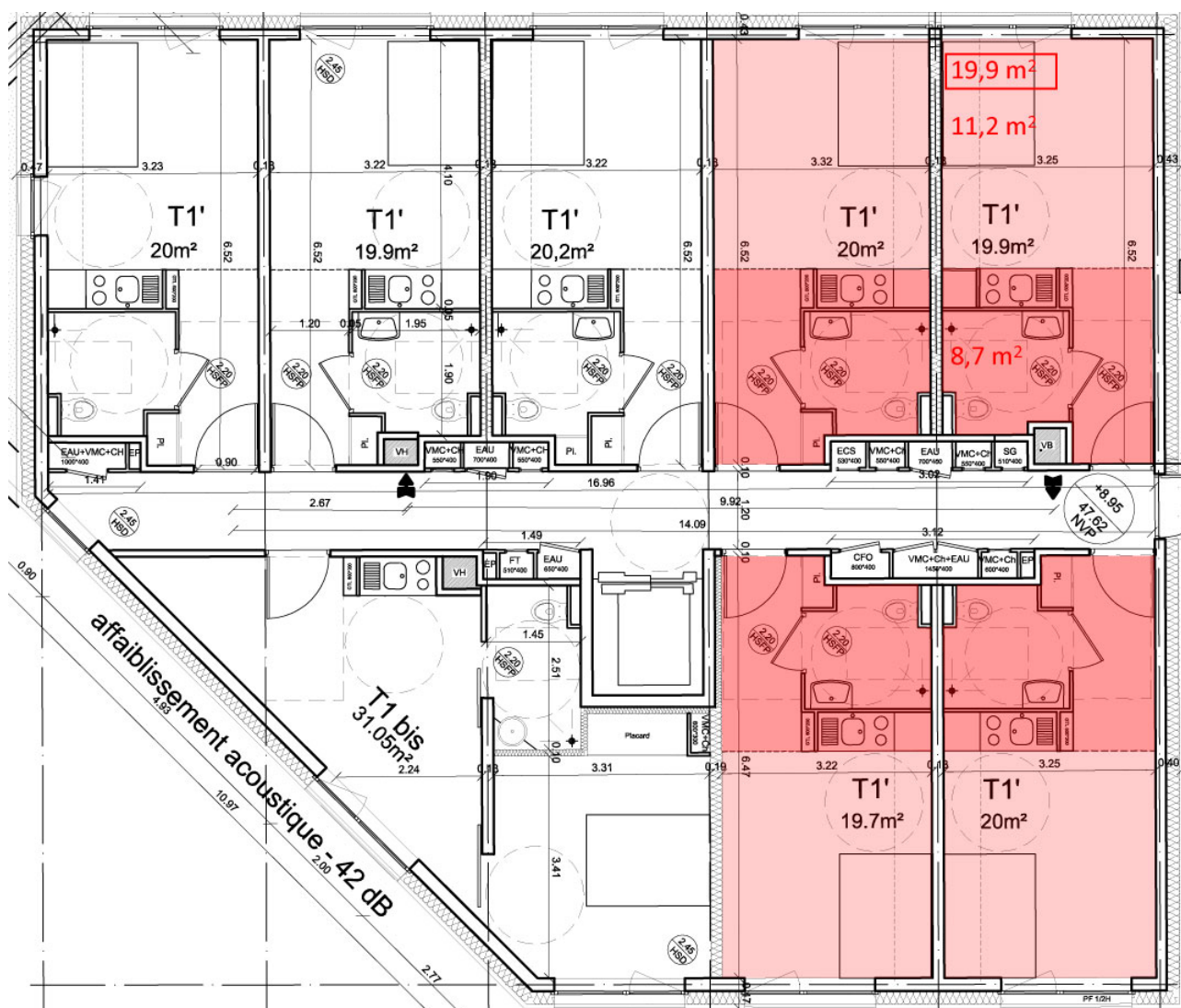
Logements réhabilités dont la trame a été prolongée



La demande de dérogation concernait les logements existants, réhabilités mais dont la surface n'avaient pas été modifiée. Or, les logements dont la trame a été prolongée (les T1 'qui disposent de surfaces autour de 20m²), comportent également la même largeur, 2,40 m, qui ne permet pas de ménager à la fois une entrée et une salle d'eau accessibles. En effet, cette disposition nécessite une largeur minimum d'environ 2,80m (un espace de manœuvre 1,50m + la largeur de l'espace d'usage de l'entrée 1,20m + une cloison, entre 0,05 et 0,1 m). C'est pourquoi les plans des logements réhabilités qui figurent ci-dessus sont dessinés avec un rideau entre l'entrée et la salle de bain. Il fait office de séparation et permet de superposer les deux espaces de manœuvre conformes, il constitue la seule « réponse » spatiale possible sans modifier la trame existante.

C'est donc également les logements modifiés de la partie réhabilitée qui ne pourront pas être adaptables si une solution alternative (démolition partielle des refends, paroi pivotante, mutualisation des pièces humides, etc.) n'est pas acceptée. L'ensemble de la partie réhabilitée devrait aujourd'hui théoriquement faire l'objet d'une demande de dérogation, ne pouvant assurer les 5% de logements adaptables.

Typologies et surfaces de la partie en construction neuve



Etage courant de la résidence sociale en construction neuve

Pièces à vivre

Pièces humides

Espace de vie

Dans la partie en construction neuve, dont l'intégralité des chambres est accessible, la trame est en moyenne de 3,22m. Comme dans le cas de la majorité de cette typologie de logement « jeune », la cuisine est disposée dans l'espace principal. Cette disposition est souvent considérée comme préjudiciable à l'espace principal qui n'est pas préservé, celui-ci ne disposant que de la moitié de la surface du logement.

Cette disposition est la conséquence de différentes contraintes conjuguées : les surfaces réglementaires prévues pour ce type de logement, les trames étroites généralement pratiquées (qui permettent davantage d'accès à la façade et donc plus de logements), et l'impossibilité de pouvoir ouvrir une porte dans l'espace d'usage de la cuisine, conformément à l'Article 13 de l'arrêté du 1^{er} aout 2006 : « Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être. [...] La cuisine, ou la partie du studio aménagée en

*cuisine, doit offrir un passage d'une largeur minimale de 1,50 m entre les appareils ménagers installés ou prévisibles [...], les meubles fixes et les parois, et ce **hors du débatement de la porte.** »*

De plus, l'obligation, propre à ce type de programme, d'accès aux gaines depuis la circulation commune, contraint à disposer la salle d'eau dès l'entrée. Dans le cadre des trames et des surfaces pratiquées généralement, l'ensemble de ces contraintes se traduit par l'impossibilité de disposer la cuisine dans l'entrée, sans que sa surface de manœuvre ne se superpose aux débattements des portes de l'entrée et de la salle de bain. On voit que l'élargissement de la trame dans les logements neufs où l'on est théoriquement moins contraint, conduit du fait des surfaces pratiquées, à une utilisation non satisfaisante de l'espace de vie, avec la cuisine dans l'espace de la chambre.

Par ailleurs, comme sur le projet de la rue du Chevaleret, avec Emmanuelle Colboc chargée de la maîtrise d'œuvre (voir étude de cas), les plans doivent comporter des lits doubles, ceci alors qu'il est prévu que les logements, équipés et meublés par les gestionnaires, comportent des lits simples.

Les salles de bain

Il n'existe pas encore de solution retenue à ce jour dans la partie réhabilitée. Les éventuelles questions que posent la mise en œuvre de douches ultraplates dans la partie réhabilitée n'ont pas été envisagées car cette disposition fait également partie de la demande de dérogation en cours en raison de la démolition partielle du plancher qu'elle impose et qui risquerait de fragiliser la structure.

Dans la résidence sociale en construction neuve, le système de douches Taralay a été choisi de façon « évidente » par la maîtrise d'ouvrage, car c'est la solution la plus communément utilisée dans ce type de programmes collectifs. Cette solution n'a donc pas été décrite en détail, au moment de la rédaction de cette étude. Des faux-plafonds acoustiques ont été prévus sous les dispositifs d'évacuation des eaux

Les architectes étudient actuellement la possibilité de disposer des salles de bain préfabriquées dans les chambres de la partie réhabilitées qui ne comportent que les caractéristiques d'accessibilité de base (non adaptables). L'objectif est de pouvoir installer les éléments de cuisine dans la séquence d'entrée. Leur choix s'est porté sur les cabines de la marque Revel, qui offrent l'avantage d'être démontables, ce qui dans la cadre de la réhabilitation, se révèle nécessaire. A ce jour, cette alternative est encore à l'étude.

SYNTHESE

Il n'était pas envisageable dans le cadre du budget de ce projet de reprendre la structure sur le foyer réhabilité. Quand il est apparu impossible de rendre adaptables les logements dans la largeur de trame existante, 2,40 mètres entre refends, la proposition de mutualiser une partie des pièces d'eaux entre plusieurs logements, ce qui supposait d'en réduire le nombre, a été écartée par la maîtrise d'ouvrage pour des questions de rentabilité. Cette alternative a également pu être refusée dans d'autres cas pour des questions de gestion, comme en témoigne l'étude de *Canal Architecture* sur le logement jeune, cité dans la bibliographie.

Ce projet illustre combien il est complexe de mettre aux normes d'accessibilités un tel programme avec une trame existante étroite. La réglementation s'applique sans être accompagnée d'une souplesse sur les exigences du programme, sur des aménagements alternatifs ou sur les contraintes du budget. **Dans le cas de ce projet, les architectes se retrouvent face à une impasse.** Ce type de situation, récurrente selon les architectes rencontrés au cours de ces études de cas, est symptomatique : il n'est pas envisageable de négocier de compromis sur les objectifs de rentabilité des programmes ou sur ses modalités. Il existe un tel niveau de contraintes que l'objet même du projet disparaît devant les priorités absolues que sont la conformité et la rentabilité, ce travers se révèle particulièrement problématique dans le cas des logements pour étudiants et jeunes travailleurs.

Eva Samuel, architecte mandatée sur ce projet, souligne à cette occasion que la composition des plans de salles de bain avec les contraintes d'accessibilité mène le plus souvent à disposer le lavabo dans l'angle et très proche du mur latéral, pour ne pas empiéter sur l'espace de manœuvre. Dans la pratique cela rend son utilisation très inconfortable : les mouvements liés à son usage (se laver les mains ou les dents, se coiffer, etc.) sont contraints. La problématique générale est illustrée à l'échelle d'un équipement sanitaire : les éléments nécessaires sont certes présents mais leur usage est remis en question par leur disposition dans l'espace.

Les problèmes rencontrés pour la mise en accessibilité sur ce projet sont caractéristiques du mode d'application de la réglementation. Les dispositions prévues par cette loi ont des conséquences spatiales concrètes et cependant les objectifs des programmes continuent de s'établir en l'ignorant. Cette « indifférence » s'illustre également par le fait que le bureau de contrôle n'ait été mandaté qu'en phase PRO jusqu'en septembre 2011. Devant les impasses qui apparaissent entre les exigences réglementaires, de rentabilité et les capacités de la trame héritée, les architectes se retrouvent dans ce cas devant des impératifs irréalisables.

Particulièrement dans ce type de programme, c'est donc actuellement une conformité de « dessin » qui est visée, une conformité de représentation, qui semble ignorer que sa traduction dans l'espace et sa pratique a des conséquences sur l'habitabilité des logements.

FICHE TECHNIQUE

ADRESSE : 11 rue du Charolais 75012 Paris

MAITRISE D'OUVRAGE : ICF La Sablière

MAITRISE D'ŒUVRE : Eva Samuel Architecte et associés, 95, rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 Paris

ENTREPRISES :

- Economie : Bureau Michel Forgue
 - BET Structures : EVP Ingénierie
 - BET Fluides : BETHAC
 - Bureau de contrôle : Bureau Veritas
 - BET Acoustique : AYDA
-

PROGRAMME : Réhabilitation et extension d'un foyer existant. Construction neuve de logements. Création d'une crèche.

SURFACE PARCELLE : 6131+1191=7322 m²

SHON :

- 4973 m² SHON existante en résidence sociale réhabilité
- 4400 m² SHON créée en résidence sociale réhabilité
- 1273 m² SHON en résidence sociale neuve
- 1340 m² SHON environ pour les 17 logements sociaux familiaux

APPEL D'OFFRE : 2009

CHANTIER : Début : mi-2012

COÛT TRAVAUX : Montant total HT des travaux TOTAL 11 300 000 € environ

- 2 300 000 € pour l'extension neuve de la résidence sociale,
- 6 400 000 € pour le Foyer Charolais réhabilité en résidence sociale,
- 2 600 000 € pour la construction neuve de logements.

FINANCEMENT :

Foyer réhabilité et crèche : Vente VEFA (vente en l'état de futur achèvement).

Construction neuve de logements en extension du foyer existant réhabilité, PLAI-PLUS.

- **Dépôt du permis de construire :** 2011
- **Livraison prévue :** fin 2013

ANNEXES

Demande de dérogation aux règles d'accessibilité sur la partie réhabilitée du programme, datant du 8 décembre 2010