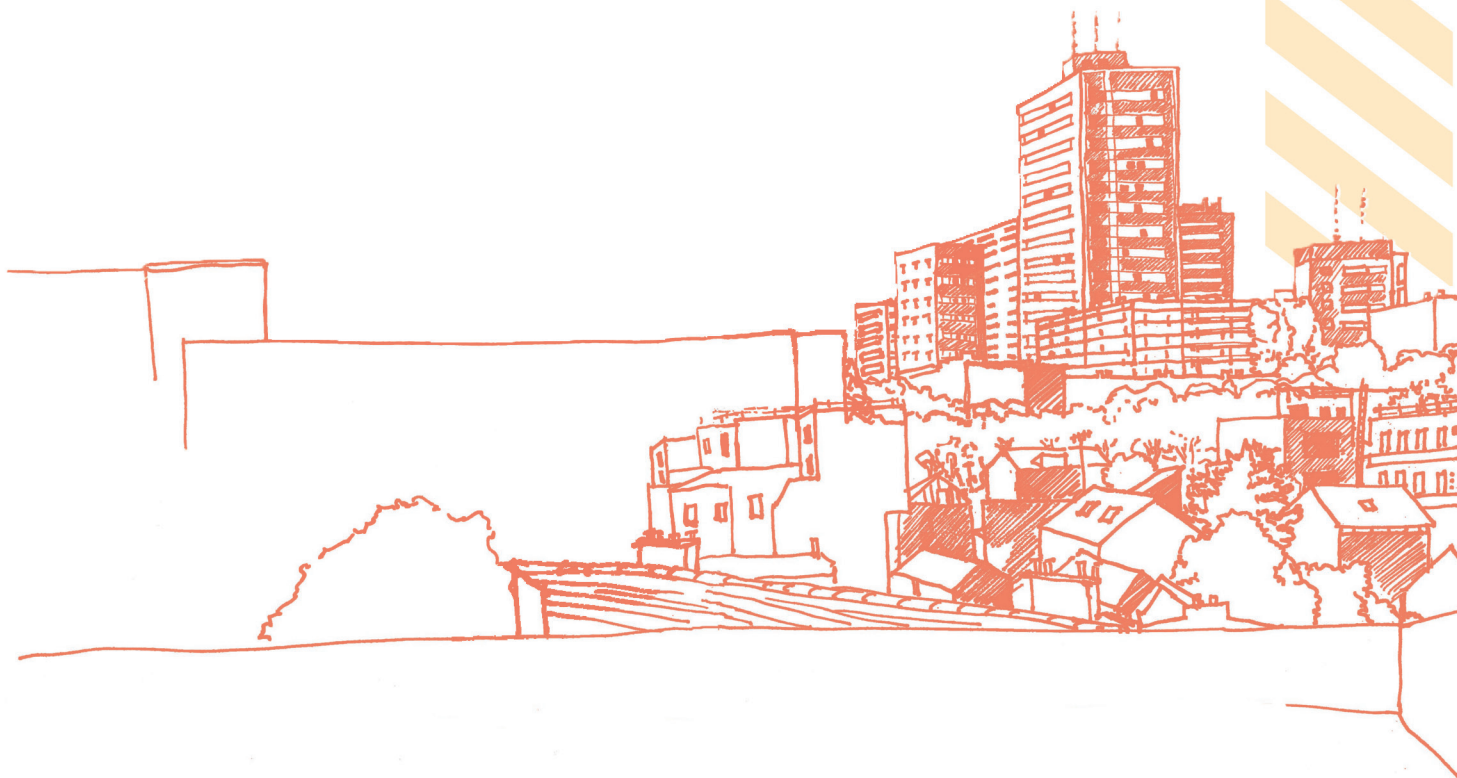


Charte de la Construction pour une ville résiliente

Exigences urbaines, architecturales, environnementales, techniques
et financières destinées aux promoteurs, constructeurs et aménageurs

Edition 2021



Préambule

Les grands axes de la politique municipale en matière d'habitat et de construction sont fixés à travers deux documents stratégiques:

- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) d'Est Ensemble, adopté en février 2020,
- le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) 2016-2021, qui s'inscrit pleinement dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) signé en 2014 avec l'Etat et dans les enjeux de la création de la Métropole du Grand Paris (MGP). Il devrait être prorogé dans l'attente de l'adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) par la MGP.

La présente Charte vient en complément des règles d'urbanisme. Elle constitue le support d'une relation de partenariat que la Ville souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrages d'opérations immobilières intervenant sur son territoire. L'objectif de cette démarche est d'accompagner le développement et le renouvellement urbain de Montreuil, avec une ambition de haute qualité pour chacun des projets à réaliser. La Charte vise à faciliter une démarche de dialogue en vue d'obtenir, dans chaque domaine, la meilleure configuration possible en fonction des contraintes propres d'un site.

Le partenariat est proposé pour toute opération:

- de plus de 8 logements
- ou présentant un caractère stratégique et patrimonial particulier
- ou de plus de 500m² SDP de logements
- ou d'activité, de bureaux ou de commerces.

La Charte rassemble les engagements pris par les opérateurs et la Ville pour un urbanisme de qualité. Elle s'articule avec : la Charte boutiques et commerces, la Charte des chantiers à moindres nuisances, la Charte de l'arbre (à venir en 2021), et la Charte de l'animal en ville (en cours d'élaboration).

Les engagements pris permettront à l'opérateur de bénéficier d'un service d'accompagnement du projet, de sa conception à sa livraison. Au cours des échanges, la Ville de Montreuil se porte garante de la confidentialité des informations qui lui seront communiquées, excepté dans le cadre de processus d'information publique mis en œuvre avec l'opérateur, ou à l'issue de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Chronologie du projet
p. 5

Insertion urbaine et qualité architecturale
p. 6

Nature en ville
p. 11

Locaux non résidentiels
p. 13

Chantier - clauses sociales
p. 15

Encadrement des prix
p. 16

ANNEXES
p. 20

Chronologie du projet

PHASE	ECHANGES	LIVRABLES
Esquisse	Avant toute signature de promesse de vente, et sur la base d'une étude de capacité, prise de contact avec le Service Etudes et Développement Urbain de la Ville (SEDU) pour signer la Charte et avoir un premier échange concernant la présentation de la faisabilité et du pré-bilan promoteur de l'opération	Etude de faisabilité
	Si nécessaire, présentation du projet aux élus et validation de l'accompagnement	Relevé des arbres existants sur le terrain privé et les voies publiques
APS / APD	Echanges SEDU / promoteur / architecte / propriétaire foncier pour affiner et valider: <ul style="list-style-type: none"> le projet architectural les objectifs environnementaux l'équilibre économique de l'opération 	Bilan promoteur (cf p. 26)
	Echange avec le service Logement sur les équilibres de logements produits par rapport au PLH	Grille de prix (cf p. 27)
	Présentation du projet aux élus	Projet artistique (cf p. 10)
	Organisation par le promoteur d'une présentation du projet aux riverains. Le SEDU transmet un périmètre des riverains à inviter et valide le flyer d'invitation. L'Antenne de quartier est conviée à cette réunion.	Si le projet comprend des LLS: dossier pour la convention de réservation
PC	Instruction par le Service Permis de Construire (SPC): les dossiers accompagnés par la Ville doivent être déposés en ligne (et non en papier) sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme GNAU.	PC dématérialisé à déposer sur le GNAU: https://gnau.montreuil.fr
PRO / EXE	Etudes de projet, plan d'exécution	Projet de règlement de copropriété
	Validation par le SEDU du panneau d'affichage du projet	
	Préparation du chantier: réunion promoteur / entreprise de gros oeuvre / antenne de quartier / SEDU / SGEP (service de la gestion des espaces publics) / services de la Ville associés en fonction du projet	Signature de la Charte des Chantiers à moindres nuisances
	Organisation par le promoteur d'une réunion d'information avec les riverains	
Pré-commercialisation auprès des Montreuillois et des salariés à Montreuil (cf p. 15)		
Chantier	Visite du programme 6 semaines avant sa livraison, avec les acquéreurs et la Ville	Dans les 6 mois après la DOC: <ul style="list-style-type: none"> - Bilan de commercialisation (cf p. 28) - Calendrier - Conventions signées avec les organismes certificateurs
	Formation des futurs copropriétaires sur leurs droits et devoirs animée par un organisme indépendant (ARC, ANIL...)	
Livraison	Visite de conformité en présence des services de la Ville	Livret d'accueil aux copropriétaires sur les bonnes pratiques
	Coordination promoteur / SGEP / Est Ensemble pour la gestion des déchets lors des emménagements.	Justificatifs des labels obtenus (avec la DAACT)
	1 ^{er} AG de copropriété: le SEDU sera destinataire du PV et adressera un questionnaire de satisfaction au Conseil syndical	Carnet d'entretien et coûts prévisionnels avec le DOE

Insertion urbaine et qualité architecturale

Il s'agit d'adopter une approche résiliente, caractérisée par l'innovation dans la construction et la reconversion urbaine, visant à réduire l'impact économique, social et écologique des crises environnementales et sanitaires que nous traversons.

Avant toute chose, l'opérateur devra se conformer précisément aux dispositions du PLUi et notamment :

- l'OAP Habitat,
- l'OAP Commerces,
- l'OAP Environnement.

A titre d'exemple, le référentiel de qualité architecturale édité par la Ville pourra également être consulté.

-- Qualité architecturale -----

Les opérations de plus de 30 logements (ou 2000m²SDP) devront faire l'objet d'une **consultation d'au moins 3 maîtres d'oeuvre**, justement indemnisés, en phase esquisse.

Un jury réunissant a minima la Ville et l'opérateur désignera le lauréat. Des consultations pourront également être organisées à la demande la Ville en fonction des enjeux urbains de certains projets, notamment sur les places et aux angles des îlots.

De manière générale, les **missions complètes confiées aux architectes** (conception et réalisation), justement indemnisées, sont fortement recommandées.

-- Préservation de la morphologie urbaine de la Ville -----

Le promoteur s'attachera à proposer une implantation des bâtiments qui **respecte l'historique de chaque îlot** et conserve, si possible, la trace de la mémoire du lieu via la conservation, la transformation ou l'utilisation de références historiques, culturelles ou symboliques.

Les grands remembrements seront à éviter, et les dispositifs urbains existants caractéristiques du patrimoine (venelles, parcellaire en lanières...) seront préservés.

Chaque projet, loin de faire table rase du passé, devra être pensé en lien avec le déjà-là.



19-21 rue de Stalingrad - 23 logts - 2020
Axe Promotion - Hubert Godet

Le projet s'organise autour de vastes espaces verts en partie arrière et un front urbain qualitatif le long de la rue de Stalingrad. La maison ancienne adjacente est intégrée au projet et entièrement réhabilitée.



104-108 rue de Rosny - 57 logts - 2021
COFFIM - Nicolas Miessner

Le projet propose la conservation du parcellaire existant et sa densification par la construction d'un immeuble sur la rue et d'un immeuble sur le cœur d'îlot dont la façade est redécoupée en fonction du parcellaire.

Sur la rue deux maisons sont conservées et réhabilitées. Sur la première parcelle, une construction en long est conservée : elle est l'image du processus de densification d'une parcelle au cours du temps, répondant ainsi aux nouveaux besoins.

Insertion urbaine et qualité architecturale



49 rue E. Branly - 17 logts - 2011
OPH Montreuillois - LA Architecture

L'objectif de l'OPHM était de réaliser des logements basse consommation d'énergie en ayant recours à un procédé normalisé, visant à limiter les coûts d'investissement tout en garantissant des performances thermiques importantes, un cadre de vie agréable et une pérennité dans le temps.

L'opération est placée sous différents labels : Qualitel BBC Effergie, CERQUAL Habitat & Environnement profil A, RT 2012. Pour cela, une étude d'approvisionnement en énergie a été réalisée et l'enveloppe du bâtiment optimisée. Les confort thermiques d'été et d'hiver ont été étudiés avec attention afin de justifier les choix techniques effectués. Enfin, l'isolation du bâtiment est réalisée par l'extérieur, l'eau chaude sanitaire est fournie par des panneaux solaires en toiture et une chaudière collective a été mise en place.



27 rue Condorcet - 17 logts - 2002
France Euro Habitat - Atelier J&S Tabet

La gamme des matériaux employés dans le projet décline brique de parement marron, béton blanc et panneaux en bois baké et vernis. L'utilisation de la brique de parement fait écho à l'architecture environnante.

La composition, trois niveaux avec parement brique et deux niveaux en attique revêtus de panneaux de bois baké et vernis, dédensifie l'opération, cassant l'effet de masse. La continuité calorimétrique des briques aux panneaux instaure une cohérence plastique entre ces deux modèles constructifs. Les nez de dalle en béton blanc inscrivent un langage empreint d'horizontalité. La combinaison de ces choix formels participe à l'harmonieuse intégration du bâtiment dans son contexte.

-- Principes d'aménagement durable ----

Il convient de **rompre avec la culture du «bâtiment jetable»**. Ainsi, dans un souci de sobriété foncière, chaque projet sera abordé sous l'angle de la réhabilitation et de la conservation de l'existant, même si le bâti n'est pas classé.

Dans un deuxième temps seulement, et s'il est impossible de faire autrement, la démolition reconstruction sera envisagée. Un diagnostic des ouvrages à démolir et des plantes à supprimer sera établi en préalable du permis de démolir, pour inventorier quels matériaux, végétaux ou éléments constructifs peuvent être récupérés et/ou recyclés, voire réutilisés dans le projet neuf.

Outre la RE 2020 entrée en vigueur en 2021, les opérateurs prendront connaissance du **référentiel «Aménagement durable»** annexé au PLUi, dont les attendus en matière d'énergie, matériaux, déchets, biodiversité, etc, garantissent la qualité environnementale et le confort d'usage pour chaque projet.

L'équipe de maîtrise d'oeuvre intégrera des compétences en ingénierie thermique et environnementale dès le début des phases de conception.

La ville de Montreuil demande à ce que les constructeurs aient recours à des **modes constructifs résilients et écologiques** en **limitant au maximum l'utilisation du béton**, et en utilisant des **matériaux biosourcés et géosourcés**, notamment concernant la structure du bâtiment, son isolation, ses matériaux de second oeuvre et ses façades.

La rupture avec la culture du «bâtiment jetable» passe aussi par cette attention à la durée de vie du bâtiment: **on construit pour 100 ans**, et non pas pour 30.

Les opérateurs sont fortement encouragés à :

- s'engager dans la démarche **« Bâtiments durables franciliens »** du réseau Ekopolis
- appliquer les préconisations du **guide des matériaux durables pour le bâtiment** édité par l'Agence Parisienne du Climat
- participer au **PACTE « Bois biosourcés »** élaboré par FI Bois Ile-de-France et dont la Ville de Montreuil sera signataire courant 2021 (liens en fin de document)

Insertion urbaine et qualité architecturale

-- Qualité des logements -----

Montreuil a toujours été pionnière dans son soutien aux formes d'habitat innovantes, et souhaite développer cette démarche en consacrant au minimum **5% de sa production annuelle de logements aux projets d'habitat participatifs**.

L'innovation passe aussi par la remise en question de certains principes architecturaux qui ne correspondent plus forcément aux usages actuels. Ainsi la cuisine «américaine», en vogue dans les années 70, trouve vite ses limites et sera à éviter dès le T2, au profit d'une **cuisine fermée ou «fermable»**. Si une cuisine ouverte doit néanmoins être proposée, on lui adjoindra une buanderie ou un cellier. De même la division des espaces jour/nuit doit être questionnée dès le T3. Favoriser une **unité de vie autonome** dès le T4 permet de s'adapter aux nouveaux besoins (télétravail, famille recomposée, décohabitation plus tardive des grands enfants...).

On s'attachera également à créer de **véritables entrées** dans tous les logements, formant un **sas de transition** entre intérieur et extérieur, et offrant un sas thermique pour les logements donnant sur l'extérieur.

L'implantation de **duplex** en rez-de-jardin et en attique sera favorisée, en lien avec des espaces extérieurs.

L'opérateur s'attachera à proposer une **pluralité de typologies** de logements, répondant aux attentes également plurielles des futurs habitants. On anticipera de possibles **adaptations du logement** (mutation et flexibilité) aux évolutions des modes de vie (par exemple, éviter les murs de refends porteurs, qui gêneraient à terme un regroupement de logements).

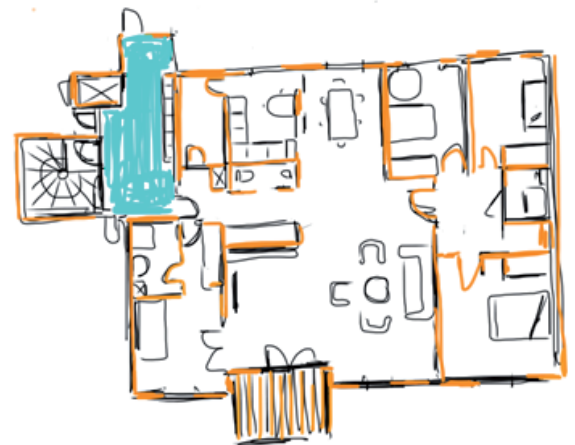
Ainsi les **projets de coliving**, qui sont très difficilement mutables en logements familiaux **ne s'inscrivent pas dans la démarche résiliente** prônée par la présente Charte.



21-27 rue de l'Eglise - 25 logts - 2007
SCI Montreuil l'Eglise - Jean-Pierre Prantas-Descours

Le projet compte une grande variété de typologies de logements, des maisons individuelles en duplex avec jardin privatif du bâtiment C, jusqu'aux logements intermédiaires en duplex T4/T5 du bâtiment B, et par les appartements de T2 à T4 du bâtiment A.

La mixité s'étend aussi au mode de gestion de l'opération, en combinant les appartements en accession avec les logements sociaux.



Exemple de distribution d'un grand logement distribué par un pailier éclairé naturellement.

Une chambre juste à l'entrée dispose de son indépendance (adolescent, invité, grand enfant revenant «à la maison», fâcherie momentanée...). Le séjour est traversant, la cuisine se situe à l'articulation du débarras et de la salle à manger, la profonde terrasse permet d'y prendre les repas, de disposer d'une chaise longue.

Dessin fait d'après le projet de Badia-Berger architectes. Paris XXe.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
- ZAC de la Fraternité - Montreuil - Soreqa / Est-Ensemble - Paris U / Alto Step - Avril 2016

Insertion urbaine et qualité architecturale



31-35 rue Lebour - 32 logts - 2017
REI - Archi 5

Lovés autour d'un jardin remarquable et protégé, les logements se fondent dans le tissu montreuillois. L'épannelage subtil et l'emploi de matériaux naturels contribuent à la douceur du lieu.

Les clôtures internes entre les jardins privatifs et les espaces extérieurs communs de la copropriété sont traitées en ganivelles bois.

Bien entendu, l'exigence de haute qualité des logements ne peut s'entendre sans un respect scrupuleux des normes **d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite**.

Lors des jurys de consultation d'architectes, la Ville sera particulièrement attentive aux plans des logements, qui devront refléter une réflexion aboutie quant aux **possibilités d'ameublement**.

Dans la mesure du possible, des **équipements mutualisables** seront proposés (laverie, pièce d'appoint, salle commune, studio, etc.), ainsi que, pour chaque logement, des **rangements extérieurs ou attenants** (caves, box, cabanon etc.).

-- Espaces extérieurs -----

Un **prolongement extérieur accessible** sera créé, pour tous les logements :

- soit un jardin privatif (pas obligatoirement attenant au logement) ou partagé,
- soit un balcon ou terrasse habitable (2.4m de profondeur minimum),
- soit une toiture terrasse accessible (privative ou collective).

Le **dessin des extérieurs** (individuels et partagés) sera précisé dès le dépôt du PC. Une attention particulière sera portée à leur qualité environnementale et d'usage. L'espace libre étant relativement rare en milieu urbain dense, il convient qu'il ait véritablement une **valeur d'usage et de biodiversité**.

L'opérateur prendra connaissance de la **Charte de l'arbre** de Montreuil (à venir courant 2021), qui préconise notamment la prise en compte des arbres existants, y compris sur la voie publique aux abords du projet.

La **Charte de l'animal en ville** en cours d'élaboration sera également une référence pour les opérateurs dans les projets qu'ils conduiront et qui intégreront le respect et le développement de la biodiversité.

DOCUMENTS À FOURNIR:

Un **relevé des arbres existants** sur le terrain privé et les voies publiques sera joint aux esquisses préalables.

Toutes les **conventions signées avec des organismes certificateurs** seront fournies dans les 6 mois après la DOC, et les **justificatifs des labels obtenus** le seront en même temps que la DAACT.

Insertion urbaine et qualité architecturale

-- Valorisation de l'identité culturelle et artistique de Montreuil -----

Tout projet d'immeuble collectif devra participer au rayonnement artistique et culturel de Montreuil, non seulement par son architecture mais aussi grâce à **l'intervention d'artistes** (plasticiens, graphistes, scénographes, photographes, comédiens, etc...).

Un certain pourcentage des travaux (à préciser dans le bilan promoteur) sera ainsi dédié au **financement d'une oeuvre**. Les services de la Ville apporteront leur expertise pour accompagner l'opérateur dans le choix de l'artiste, du support, et de la pérennité du projet. La Direction des affaires culturelles pourra également organiser un appel à projets artistiques.

Les promoteurs sont invités à prendre connaissance du dispositif « 1 immeuble, 1 oeuvre » porté par le Ministère de la Culture. Il permet d'accompagner les promoteurs et sociétés foncières qui s'engagent à commander ou à acheter des œuvres d'art à un artiste vivant pour des bâtiments privés (lien en fin de document).

La démarche doit être lancée avant même le dépôt du permis de construire.



Françoise Pétrovitch - Elle
64 rue de Lagny - 67 logts - 2019
Emerige - Thibaud Babled

S'inscrivant dans l'esprit sobre de l'architecture du bâtiment, l'œuvre très rythmique de Françoise Pétrovitch accompagne le pas jusqu'à l'entrée de l'immeuble.

Ce dessin figuratif au trait rouge à même le béton évoque par sa facture minimaliste les fresques pariétales et investit toute la longueur du porche, lieu de passage à demi couvert. L'artiste invite à suivre la cadence de cette figure féminine qui se multiplie et se répète. Les variations de la ligne et la tête coupée jouent sur le visible et l'invisible, permettant ainsi de laisser libre cours à l'interprétation et à l'imagination.



M.U.R.A.L.I.S.M.E. - Fresque Bel-Air
26 rue Beit Sira - 36 logts - 2019
Demathieu Bard - Sathy

Ce « Panorama filaire » vu depuis le parc des Beaumonts évoque de manière douce et poétique les principaux éléments historiques et culturels du quartier du Bel-Air.

On y retrouve : la mare Bris, le passé horticole du quartier qui fait écho au Lycée des métiers de l'horticulture et du paysage tout proche avec les fleurs de pêchers et les murs à pêches. La tribune du stade des grands pêchers, l'œuvre de Claude Levêque « Modern Dance », qui fait danser le château d'eau du Bel-air et la vue depuis le belvédère du Parc des Beaumonts qui donne sur le bas Montreuil (à gauche), Bagnolet (à droite) et Paris au loin.

Nature en ville

Fabriquer la ville, c'est aussi redonner sa place au vivant à tous les niveaux : trame verte, renaturation des sols, végétalisation, création d'espaces verts, agriculture urbaine, etc. L'objectif est de faire surgir une ville durable et résiliente, en harmonie avec les écosystèmes vivants.

Il s'agit également d'apporter une meilleure qualité de vie à nos concitoyens, en améliorant la qualité de l'air par stockage du carbone, et en rafraîchissant la ville face aux épisodes caniculaires de plus en plus fréquents.



Exemples d'essences privilégiées issues du « Guide des plantes natives du bassin parisien ».



Avant toute chose, l'opérateur devra se conformer précisément aux dispositions du PLUi et de la trame verte et bleue

La végétalisation est à développer sur chacune des parcelles, en **privilégiant la pleine terre** et en la complétant d'espaces végétalisés complémentaires (par exemple toitures végétales, murs végétaux,...).

-- Repérage et protection du vivant -----

Des **inventaires faune/flore/habitats** au niveau des secteurs présentant un développement de végétation significatif dans leur état initial seront à mener afin de repérer notamment la présence éventuelle d'habitats particuliers, d'espèces protégées ou non s'étant installées sur ces espaces et/ou d'espèces envahissantes à traiter spécifiquement en phase chantier.

L'intervention d'un-e ingénieur-e **écologue** sera fortement encouragée pour tous les projets. Son rôle est d'analyser les projets à la lueur de leurs conséquences sur les espaces naturels, et de proposer ensuite des actions de protection de la biodiversité, de compensation des impacts, et/ou de restauration écologique.

-- Choix des espèces végétales -----

On privilégiera les **espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes et locales** ou encore l'utilisation de végétaux à floraison répartie dans le temps. Les espèces invasives avérées listées par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine sont proscrites.

Le **Guide des plantes natives du bassin parisien** établi par la Ville de Paris ainsi que l'Observatoire de l'environnement de la Ville de Montreuil pourront être des bases intéressantes dans le choix des essences.

Les **plantes mellifères** et **arbres fruitiers** pourront être intégrés si la qualité des sols le permet.

-- Toitures végétalisées -----

Les concepteurs devront se baser sur les recommandations du Guide « Réaliser des toitures végétalisées favorables à la biodiversité »*, notamment:

- Aménager des **zones-refuge pour la faune** (nichoirs, insectes,...),
- Privilégier une épaisseur moyenne de substrat d'au moins 10 cm, avec des hauteurs variables (de 5 cm à 25 cm, voire 1 mètre) pour créer différents habitats,
- Varier la composition, l'origine et la granulométrie du substrat.

-- Parois du bâti -----

Les concepteurs prévoient des anfractuosités et des habitats pour les oiseaux et les chauves-souris.



Exemple d'une toiture terrasse végétalisée (Paris Ve, Agrotech Paris)

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères - ZAC de la Fraternité - Montreuil - Soreqa / Est-Ensemble - Paris U / Alto Step - Avril 2016



Escaliers et allée d'arbres des anciens réservoirs du Sedif, préservés et mis en valeur dans la ZAC Boissière Acacia

Locaux non résidentiels

L'usage des locaux non résidentiels en rez-de-ville participe à la qualité de vie urbaine et à son intensité. C'est pourquoi la Ville souhaite encourager la mixité fonctionnelle des opérations, en attirant des activités économiques durables, qui renforcent le lien social et participent à l'identité collective locale.

Définition de l'ESS:

L'économie sociale et solidaire (ESS) regroupe les entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs et encadrent très strictement les bénéfices réalisés, généralement réinvestis dans l'activité.

Le concept inclut les entreprises commerciales d'utilité sociale (ECUS).

Les entreprises de l'ESS bénéficient d'un cadre juridique renforcé par la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 modifiée relative à l'économie sociale et solidaire.

Les programmes immobiliers devront intégrer, selon les zones, des surfaces destinées à des usages autres que l'habitation, en particulier en rez-de-chaussée, voire R+1 si besoin.

Ces usages peuvent être proprement économiques (tertiaires, artisanaux, commerciaux) mais également associatifs, culturels, artistiques, médicaux, paramédicaux ou d'enseignement.

Dans tous les cas, il s'agira d' **anticiper la recherche d'investisseurs et d'utilisateurs** en lien avec la Ville (SEDU).

La Ville souhaite notamment développer des activités concernant **l'Économie Sociale et Solidaire** (ESS). Ces surfaces pourront, le cas échéant, être destinées à des équipements publics.



-- Programmation -----

La programmation sera **discutée en amont avec la Ville** en tenant compte des besoins du territoire, de la localisation, de la taille des locaux et de la configuration générale de l'opération.

Sur la base des orientations convenues, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre tous les moyens permettant de proposer une programmation cohérente : consultation d'agences spécialisées, contacts investisseurs, recherche d'utilisateurs, mandatement d'une étude de marché, etc.

La programmation sera arrêtée en lien avec la Ville et déterminera la recherche d'utilisateurs.

Le SEDU demandera, au cas par cas, de réserver une partie des surfaces développées à des prix maîtrisés pour les dédier à des activités économiques sociales et solidaires (ESS).



-- Règlement de copropriété -----

Les dispositions relatives à l'usage des parties privatives et la définition des restrictions d'activité dans le règlement de copropriété devront faire l'objet d'échanges préalables à son élaboration entre le Maître d'Ouvrage et la Ville.

L'objectif est de **prévenir à terme le changement d'usage** des surfaces dédiées à l'activité.



-- Divisibilité -----

Selon les surfaces construites et la configuration du programme, une **mixité de la taille des locaux** devra être recherchée. La divisibilité des locaux devra être discutée avec la Ville et envisagée à partir de 40 m².

Pour les programmes immobiliers portant sur des tènements fonciers supérieurs à 1000m², la création de locaux indépendants, disposant d'accès individualisés, devra être étudiée en fonction des conditions de desserte et de la configuration du terrain.



-- Livraison -----

Les locaux sur rue doivent intégrer une vitrine, en conformité avec la **Charte Boutiques et commerces**. Ils ne doivent pas, sauf exception, être livrés totalement bruts. Selon leur nature, un niveau de prestation minimal est demandé, qu'il s'agira de convenir avec la Ville.



-- Commercialisation -----

La recherche d'investisseurs et d'utilisateurs devra être anticipée avec la Ville. Les ventes en bloc devront être privilégiées, ainsi que les ventes utilisateurs. Le maître d'ouvrage informera la Ville de toute intention de cession.



Chantier - clauses sociales

Chaque projet de construction sur un territoire représente à la fois des opportunités d'embauche pour les habitants, et un risque de nuisance pour les riverains. Dans une démarche d'inclusivité et de durabilité, la Ville cherche donc à encourager l'emploi local et l'insertion, tout en prenant toutes les dispositions nécessaires pour garantir la meilleure qualité environnementale de chaque chantier.



Avant toute chose, l'opérateur devra prendre connaissance des dispositions de la Charte chantier à moindres nuisances.



Afin de favoriser l'**emploi local et l'insertion**, le recours aux **entreprises du secteur de l'économie sociale et solidaire** sera encouragé.



Pour chacun des projets, le promoteur avec les entreprises mandatées mettra en oeuvre un **plan d'insertion et d'embauche locale** en amont et durant les chantiers.

Il s'appuiera pour cela sur le **dispositif «Clauses sociales» porté par Est Ensemble**, qui est un véritable levier pour favoriser l'accès à l'emploi et à la qualification des demandeurs d'emploi du territoire.



Une coordination territoriale pilote le réseau des facilitateurs des clauses sociales, en partenariat avec les acteurs locaux de l'insertion, l'emploi et la formation.

Encadrement des prix

Une ville résiliente, c'est aussi une ville qui garantit l'accès au logement pour tous ses habitants:

- en fixant des plafonds de prix pour chaque type de logements et pour les locaux non résidentiels
- en promouvant la qualité de la construction par un plafonnement de la charge foncière

Afin de tenir compte de l'évolution du marché immobilier, les plafonds seront remis à jour tous les 2 ans.

Par ailleurs, pour limiter l'impact du prix du foncier sur les prix immobiliers, la Ville, en lien avec l'EPT Est Ensemble, réfléchit à la mise en place d'un **Office foncier solidaire territorial**. Cet outil permet de dissocier l'achat du terrain de celui du bâti pour proposer un prix de vente 30 à 40% moins cher que le marché libre, tout en garantissant la pérennité de l'encadrement des prix grâce au **Bail Réel Solidaire (BRS)**.

La procédure de pré-commercialisation auprès des personnes vivant et/ou travaillant à Montreuil est à retrouver en annexe.

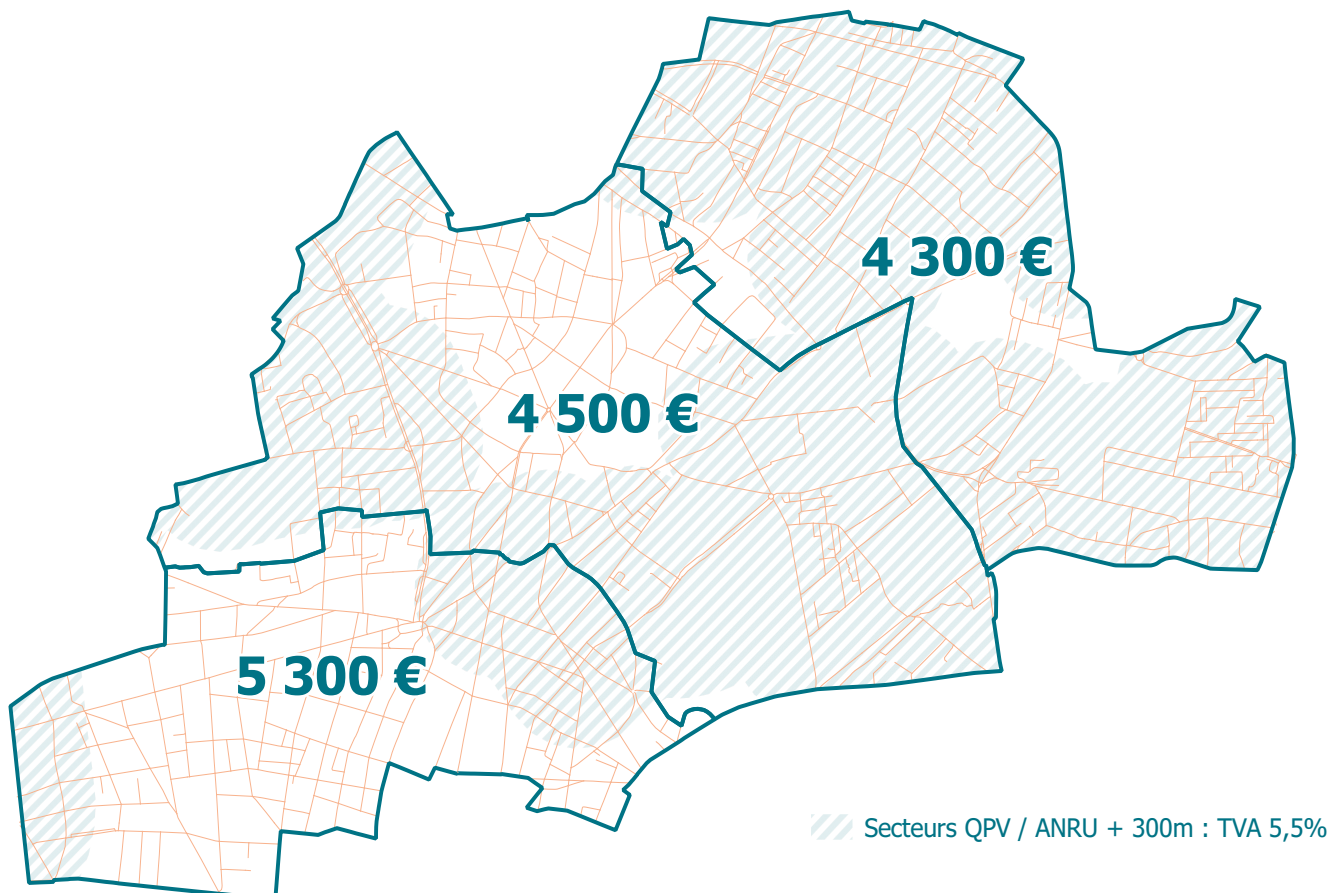
-- Prix de sortie en accession privée --

L'opérateur s'engage à respecter un prix moyen au m² par opération inférieur aux plafonds indiqués ci-dessous, exprimés en **€/m² SUA TTC TVA 20%** :

(voir le tableau en marge pour le détail des prix en fonction du type de surface et du taux de TVA appliqué)



39-41 rue Faidherbe - 29 logts - 2003
I3F - Giraud & Heckly



Encadrement des prix

Définition de la surface utile SU:

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle que définie à l'article R. 111-2 du CCH, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du logement» (articles R. 331-10 et 353-16-2° du CCH).

La **surface habitable** « est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre» (article R. 111-2).

Les **surfaces annexes** sont définies par l'arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du CCH) comme « les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré».

La surface prise en compte est :

**Surface habitable SHAB
+ moitié du total des annexes
+ 6m²/place de parking** (hors places commandées)

Cette surface diffère donc légèrement de la surface utile SU dans la mesure où les annexes ne sont pas plafonnées à 9m²: nous l'appellerons **surface utile augmentée SUA**.

Ces plafonds représentent une augmentation moyenne de 9% par rapport à la Charte de 2015.

-- Prix de sortie LLI -----

Selon le taux de TVA appliqué, les plafonds en accession privée et LLI seront les suivants:

	Bas Montreuil	Centre Ville	Haut Montreuil
€/m ² SHAB TTC TVA 20%	5 800 €	5 000 €	4 700 €
€/m ² SHAB TTC TVA 5.5%*	5 100 €	4 400 €	4 100 €
€/m ² SHAB HT	4 800 €	4 200 €	3 900 €
€/m ² SUA TTC TVA 20%	5 300 €	4 500 €	4 300 €
€/m ² SUA TTC TVA 10%*	4 900 €	4 400 €	4 200 €
€/m ² SUA TTC TVA 5.5%*	4 600 €	4 000 €	3 800 €
€/m ² SUA HT	4 400 €	4 000 €	3 800 €

* TVA 5,5%: Secteurs QPV / ANRU + un rayon de 300m autour

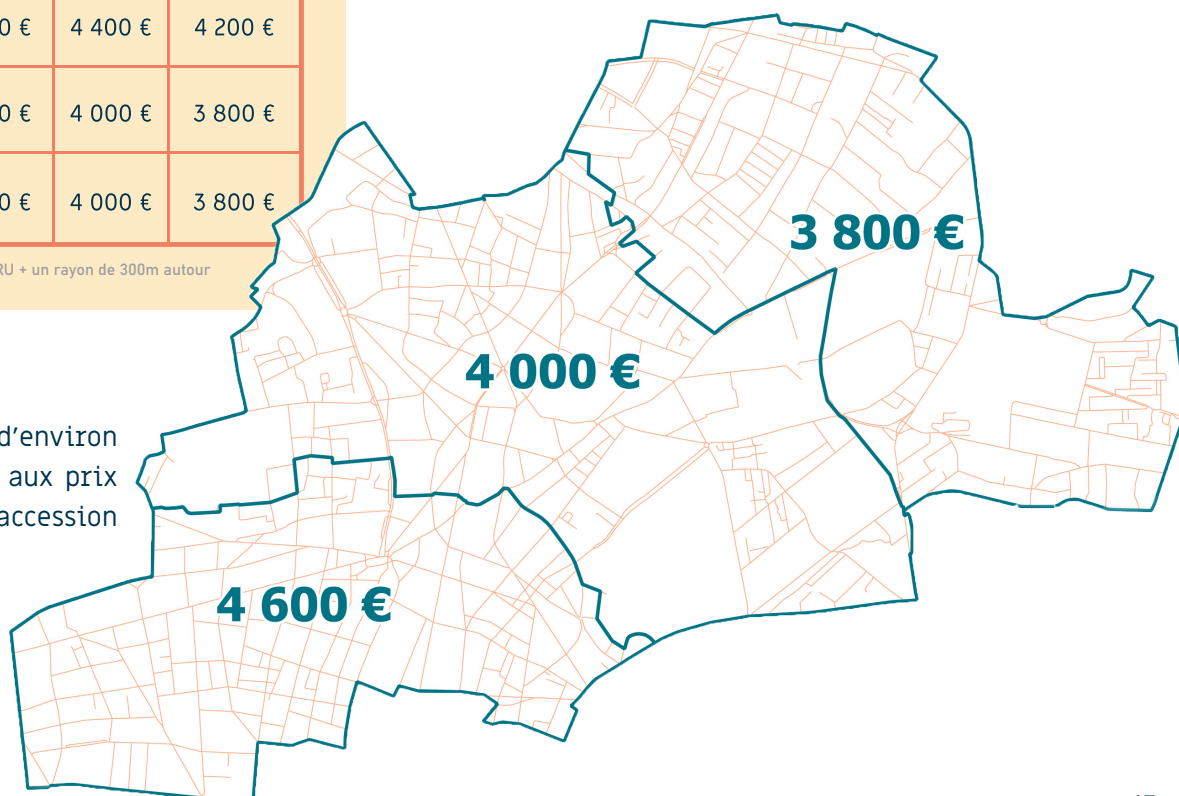
* TVA 10%: LLI

Pour les logements locatifs intermédiaires, **les plafonds sont les mêmes qu'en accession privée** (voir le tableau en marge pour le détail des prix en fonction du type de surface et du taux de TVA appliqué).

En cas de vente en bloc à un opérateur LLI, le promoteur devra en informer le service Logement et Habitat.

-- Prix de sortie accession sociale -----

Les prix de vente maximum à l'acquéreur final sont les suivants (**en €/m² SHAB TTC**) :

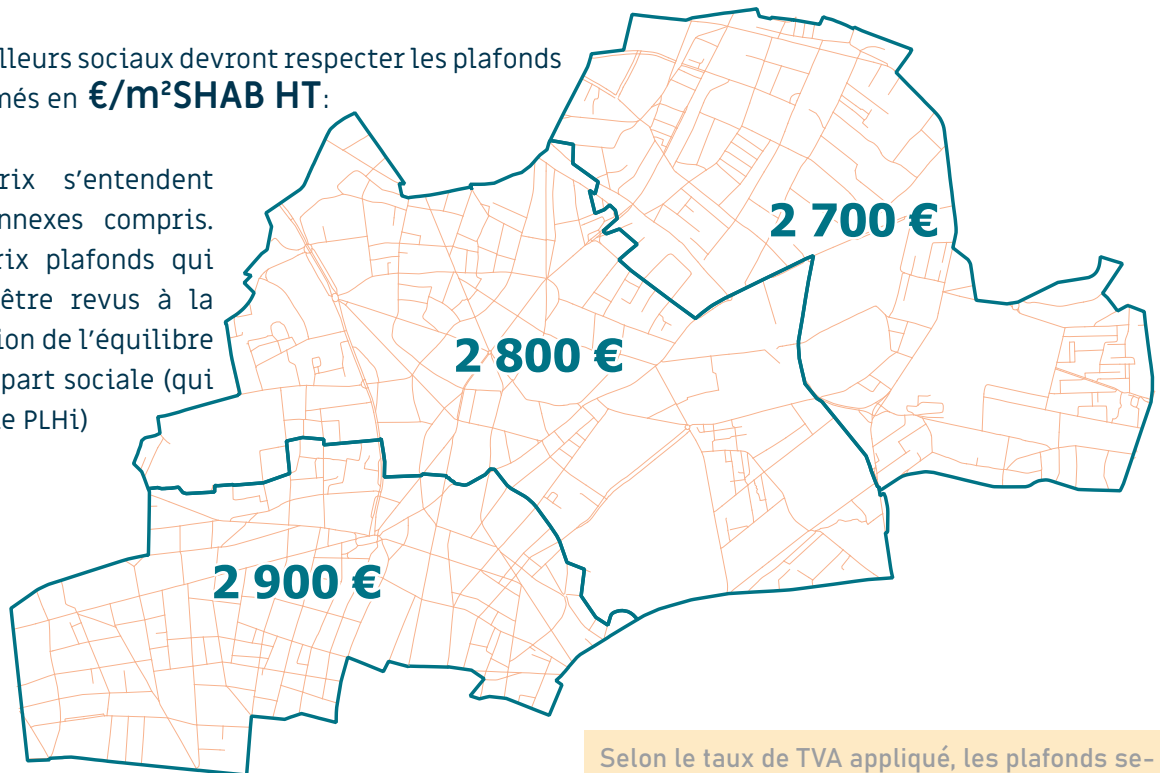


Soit une décote d'environ 20% par rapport aux prix de sortie de l'accession privée.

Logements locatifs sociaux

Les VEFA aux bailleurs sociaux devront respecter les plafonds suivants, exprimés en **€/m²SHAB HT**:

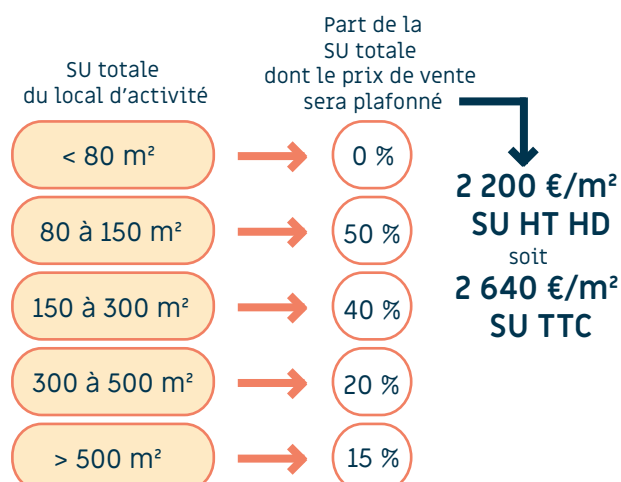
N.B. : Ces prix s'entendent parkings et annexes compris. Il s'agit de prix plafonds qui peuvent donc être revus à la baisse en fonction de l'équilibre financier de la part sociale (qui doit respecter le PLHi)



Locaux non résidentiels

Les prix de vente (et/ou de location) de ces locaux feront l'objet d'échanges entre le maître d'ouvrage et la Ville.

Une partie des surfaces (variable en fonction de la SU totale) verra son prix plafonné afin de répondre aux besoins des entreprises en création, du milieu de la culture, du secteur de l'ESS, des artistes, des associations:



Selon le taux de TVA appliqué, les plafonds seront les suivants pour l'acquisition de LLS en VEFA:

	Bas Montrouil	Centre Ville	Haut Montrouil
€/m ² SHAB HT	2 900 €	2 800 €	2 700 €
€/m ² SHAB TTC TVA 10% (PLUS-PLS)	3 200 €	3 100 €	3 000 €
€/m ² SHAB TTC TVA 5.5% (PLAI)	3 100 €	3 000 €	2 900 €

DOCUMENTS À FOURNIR:

Le **bilan promoteur** et la **grille de prix prévisionnelle** seront à fournir au SEDU avant le dépôt du permis de construire, selon les modèles présentés en annexe, qui seront transmis au promoteur sous format tableur.

Encadrement des prix



20-22 rue Walwein - 80 logts - 1999
SAEI Montreuilloise d'habitation - Vincen Cornu

Dans un îlot triangulaire, qui fait partie de l'opération ZAC Walwein menée par Alvaro Siza à Montreuil, l'architecte Vincen Cornu a conçu deux bâtiments qui s'alignent sur les traces des anciens murs à pêches.

L'un, de petite taille, s'accroche et termine une barre de logements existante, l'autre, plus important, est indépendant. Les deux viennent rejoindre l'avenue Walwein.



84-88 rue Colmet-Lépinay - 31 logts - 2009
ESPCITY - Daquin et Ferrière

Cette opération de 31 logements BBC, complétés par un local commercial, est insérée dans un secteur urbain en retrait du centre ville et à faible mixité d'usages. L'occupation est essentiellement rattachée à l'habitation, variant du petit collectif à la maison individuelle principalement, avec toutefois quelques grands entrepôts de briques rouges.

Le terrain possède un linéaire sur la rue Colmet Lépinay plein nord et une forte pente est-ouest.



46 rue François Arago - 7 logts - 2004
FREHA - Bruno Le Moal

L'opération de réhabilitation-extension se situe dans le tissu urbain du Bas-Montreuil, quartier mixte constitué d'anciennes parcelles maraîchères en lanières et d'un tissu de faubourg.

À l'arrière, une extension R+1 du bâtiment sur rue, permet d'adoucir l'échelle du mitoyen logeant le terrain. Calé en fond de parcelle, un petit bâtiment R+1, comprend des logements en duplex. Entre les deux, trois petits jardins privatifs préservent un cœur d'îlot vert.

Il s'agit de viser un **loyer maximum de 130 €/m² HT HC**. Ce montant sera également mis à jour tous les 2 ans en fonction de l'évolution des prix du marché.

Dans le cas où le programme, par sa taille, sa configuration, son agencement, ne permet pas la production de plusieurs locaux commerciaux cohérents et homogènes, le prix plafond sera fixé avec la Ville en fonction de sa vocation à accueillir ou non des acteurs économiques issus de l'ESS. Cette disposition s'applique notamment aux locaux inférieurs à 80 m² SU.

-- Part du foncier -----

Pour les autres opérations, **la charge foncière HT ne devra pas dépasser 30% du chiffre d'affaires** total HT de l'opération.

Elle inclut:

- démolition
- dépollution
- comblement des carrières
- fondations spéciales
- achat des terrains
- frais intermédiaires
- indemnités d'éviction

-- Part du coût de la construction -----

Afin de garantir un haut niveau de qualité des programmes, le coût de la construction devra représenter au minimum:

- **2 000 € HT/m² SHAB** pour les logements*
- **1 200 € HT/m² S HAB** pour les locaux non résidentiels

(coût moyen variable en fonction notamment des contraintes de sol et des caractéristiques environnementales)

* indice du coût de la construction INSEE IDF 2020 majoré de 15%



Annexes

Précisions sur la qualité architecturale
p. 21

Commercialisation des logements
p. 23

Gestion de la future copropriété
p. 24

Contacts
p. 26

Documents à consulter
p. 27

Glossaire
p. 28

Bilan promoteur prévisionnel
p. 29

Grille de prix
p. 30

Bilan de commercialisation
p. 31

Grille de suivi de projet SEDU
p. 32

Signature du constructeur
p. 33

Précisions sur la qualité architecturale



Baies réalisées par l'agence Galiano Simon architectes
En haut : Logements sociaux, passage Goix, Paris XIXe

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines
et paysagères - ZAC de la Fraternité - Montreuil -
Soreqa / Est-Ensemble - Paris U / Alto Step - Avril
2016

-- Matériaux -----

On évitera de multiplier les matériaux en façade pour ne pas rendre leur lecture confuse. Tous les matériaux peuvent avoir un emploi intéressant, cependant l'utilisation du PVC est déconseillée.

Les matériaux constitutifs de la structure du bâtiment ou en parement seront sélectionnés en fonction de **leur entretien et de leur pérennité**.

Afin d'améliorer la **durabilité du bâti**, l'opérateur immobilier devra, dès les premières études de conception, proposer des solutions pour faciliter l'entretien des constructions et la maintenance des différents équipements. Un **carnet d'entretien** précis, ainsi qu'un tableau des coûts prévisionnels, seront fournis par l'opérateur à la livraison, avec le DOE.



Hall d'entrée commun. Logements sociaux, Paris
XVIIIe, 2008. David Elalouf

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines
et paysagères - ZAC de la Fraternité - Montreuil -
Soreqa / Est-Ensemble - Paris U / Alto Step - Avril
2016

-- Parties communes -----

L'escalier d'accès aux étages doit faire l'objet d'un soin particulier. Il ne doit pas être traité d'un simple point de vue fonctionnel et technique, comme une contrainte liée à la sécurité incendie, mais doit faire l'objet d'un traitement architectural. Ce n'est pas un accès secondaire, «quand l'ascenseur est en panne», mais un accès principal, qui doit recevoir un traitement (sol, murs, plafonds) de qualité équivalente au hall et aux couloirs d'accès aux logements.

Il faut donc privilégier un **éclairage naturel** de l'escalier, et imposer des portes à hublots (ou des portes vitrées) sur tous les paliers (et a minima sur la porte du rez-de-chaussée).

Des **portes à hublots ou vitrées** doivent également se retrouver dans tous les sas des couloirs (notamment pour les accès aux sous-sols), pour éviter la création d'espaces fermés et anxiogènes.

L'éclairage naturel doit également être recherché dans les locaux «techniques» du rez-de-chaussée : locaux poubelles, locaux à vélos, et même rampe de parking.

Les **ascenseurs à voitures**, dispositif énergivore et très coûteux, sont **à éviter au maximum**.



Vue depuis la rue vers le coeur d'îlot à travers un local
vélo extérieur. Résidence étudiante, Paris XVIIIe,
LAN architectes.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines
et paysagères - ZAC de la Fraternité - Montreuil -
Soreqa / Est-Ensemble - Paris U / Alto Step - Avril
2016

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Précisions sur la qualité architecturale

Les accès parking seront sécurisés pour la circulation sur l'espace public.

La conception des immeubles doit favoriser les déplacements doux avec des **locaux vélos identifiés, sécurisés** par un contrôle d'accès, **intégrés** en rez-de-chaussée des immeubles et situés à proximité de l'entrée du bâtiment.

-- Gardes-corps et clôtures -----

Afin d'éviter les dispositifs rapportés sur les garde-corps (cannisses, etc.), ceux-ci devront être traités de façon à être **à la fois poreux et occultants**. Un dispositif d'occultation **léger mais qualitatif** pourra être prévu et proposé aux habitants qui le souhaitent en complément du garde-corps (ce dispositif devra donc être conservé par la copropriété pour pouvoir être distribué aux habitants au fil des ans).

Les constructeurs **dessineront et fourniront les plans et les modèles des clôtures internes** aux jardins privatifs à l'intérieur de la copropriété. Celles-ci sont souvent oubliées des dossiers, et s'avèrent parfois très peu qualitatives à la livraison, alors qu'elles participent énormément à l'ambiance du bâtiment et des espaces extérieurs. Ainsi, les clôtures en treillis soudés verts seront proscrites.

Pour les pare-vue des terrasses accessibles, on privilégiera l'installation de **jardinières / écrans végétaux** au lieu des pare-vue.



31-35 rue Lebour - 32 logts - 2017
REI - Archi 5

Les clôtures internes entre les jardins privatifs et les espaces extérieurs communs de la copropriété sont traitées en ganivelles bois.



Exemple d'écrans végétaux sur terrasse

Commercialisation des logements

DOCUMENTS À FOURNIR:

Le bilan de commercialisation

sera à fournir au SEDU dans les 6 mois après la DOC, selon le modèle présenté en annexe, qui sera transmis au promoteur sous format tableur.



3 rue Dolet - 18 logts - 2011
OPH Montreuillois - LA Architecture

Dans ce programme l'implantation en 2 bandes à l'avant et en fond de parcelle permet la création d'espaces extérieurs communs et privés perceptibles depuis la rue.

Une réflexion approfondie est menée quant à l'aménagement de ces espaces extérieurs communs. Ceux-ci sont facilement appropriables par les résidents pour les activités de plein air et en lien avec un local commun.

Ce local commun résidentiel (LCR), d'environ 35m², est isolé des logements et sert de lieu de réunion, de convivialité et d'aide au devoir. Il pourra également être utilisé par les associations en charge du suivi social des familles.

-- Pré-commercialisation -----

La Ville tient à jour une **liste des personnes résidant et/ou travaillant à Montreuil**, intéressées par l'accession à la propriété.

Le promoteur organisera une pré-commercialisation du programme pendant 4 semaines auprès des personnes inscrites sur cette liste.

Après réservation des logements, il transmettra à la Ville la grille des prix de vente et le nom des réservataires pour mise à jour de la liste.

Le promoteur s'attachera à atteindre une proportion d'au moins **80% de propriétaires occupants**.

-- Frais de commercialisation -----

De par l'existence de cette liste pré-établie des candidats montreuillois à l'accession à la propriété, **les frais de commercialisation seront à limiter dans le bilan de l'opération**.

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

-- Conception -----

Les projets devront prendre en compte la nécessité de créer des copropriétés de **taille raisonnable et simples à gérer** (50 à 60 logements maximum).

Tout projet devra établir un **parcellaire clair, simple et lisible**, avec une **délimitation claire entre espaces publics, communs et privés**. La division en volumes sera traitée et devra limiter au maximum les servitudes d'un bâtiment à un autre, tout en évitant l'imperméabilisation des parcelles.

Les voiries privées éventuelles seront conçues pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public: affectation d'un numéro de parcelle spécifique, absence d'ouvrages en sous-sol notamment des ouvrages d'assainissement relevant du domaine privé, règlement de copropriété ou d'ASL donnant mandat au syndic pour la cession éventuelle à la personne publique de la voirie et des réseaux associés.

Dans le cas des programmes qui comportent une part de logements locatifs sociaux, et afin de simplifier la gestion par le bailleur social, l'opérateur s'attachera, dans la mesure du possible, à proposer deux bâtiments distincts: un pour l'accession privée et l'autre pour les logements locatifs sociaux. Idéalement le foncier devrait aussi être distinct.

-- Règlement -----

Le règlement de copropriété doit être élaboré de manière à **simplifier la gestion des immeubles** et à clarifier la délimitation entre les espaces communs et les espaces privés, avec de préférence une gestion par un **syndic de copropriété unique**, sans recours à d'autres structures de gestion des équipements ou espaces communs.

La mixité des programmes entre logement et activité, étant encouragée, la cohabitation doit être anticipée et les questions d'usage comme l'accès aux cours communes, le bon voisinage (horaires, bruits, éclairage nocturne, ...) seront à intégrer dans les baux ou les règlements de copropriété.

DOCUMENTS À FOURNIR:

Le **projet de règlement de copropriété** devra être communiqué au SEDU, simultanément au dépôt du permis de construire.

Dans le contrat d'entretien il devra être précisé que les points d'apport volontaire devront être entretenus par la copropriété.



10 rue du 18 Août - 11 logts - 2003
SCI rue du 18 Août - Louis Paillard

Tous les logements de l'opération sont tournés vers la cour-jardin et presque tous sont mono-orientés. Malgré la petite taille du projet, on observe une grande mixité typologique, allant du T2 au T5 avec des duplex imbriqués et des simplex.

Les logements des rez-de-chaussée possèdent une hauteur sous plafond avoisinant les 3m50. Cette hauteur importante ainsi que les larges baies vitrées amènent la lumière naturelle jusqu'au fond des logements.

Gestion de la future copropriété



51 rue Victor Hugo - 99 logts - 2004
Sarepa Expensiel Habitat - E. & L. Baudoin

Les ouvertures et la lumière ont été des éléments importants de la conception des logements de cette opération. Ainsi, la plupart sont traversants ou du moins à double orientation.

Des loggias et des terrasses viennent creuser ou animer les façades. Elles sont habillées de béton afin de cadrer les vues sur l'espace central paysager.



5-11 rue Raspail - 100 logts - 2009
Bouygues Immobilier - Renaud-Vignaud & associés

La mixité programmatique du projet est mise en place par l'insertion d'un local sportif au sein du bâtiment de logements.

Les nombreux logements proposent, quant à eux, une grande variété de typologies. D'une part, ces logements sont à 26% en location sociale et à 74% en accession. D'autre part leur typologie va du T1 au T5, et leur forme est tout aussi variée : simplex, duplex, maisons groupées.

-- Choix du syndic -----

La première assemblée générale des copropriétaires sera organisée avant la livraison des parties communes. Lors de cette réunion, le syndic provisoire mis en place par le promoteur devra présenter au minimum 2 contrats de syndic en plus du sien, et informer les copropriétaires qu'ils peuvent joindre une proposition de contrat complémentaire à celles qui seront présentées.

Par ailleurs ce syndic provisoire proposera un contrat limité à 1 an pour la première année de gestion.

-- Formation des copropriétaires -----

Pour toute opération de plus de 15 logements, une **formation** en amont de la première assemblée générale et de la livraison, animée par un **organisme indépendant** (ARC, ADIL,...) doit être financée par le promoteur afin :

- d'accompagner la copropriété dans sa création,
- de faciliter la procédure de levée des réserves,
- d'informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs dans la copropriété.

Un **livret d'accueil** devra également être fourni au moment de la livraison afin que chaque copropriétaire puisse connaître les bonnes pratiques d'utilisation de son logement et de sa résidence (voir par exemple les guides édités par l'ANIL, lien en fin de document).

La Ville encourage également les promoteurs à organiser des visites à des moments clés des travaux (par exemple, au moment du cloisonnement) afin de faire comprendre aux acquéreurs les conditions d'avancée d'une opération.

-- Suivi qualité -----

Le SEDU sera destinataire du procès-verbal de la première assemblée générale de copropriété et adressera, en coordination avec l'Antenne de quartier, un **questionnaire de satisfaction** aux copropriétaires via le conseil syndical.

Un bilan supplémentaire pourra être réalisé 5 ans après la livraison, afin d'apprécier le bon fonctionnement de l'opération dans la durée.

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Service Etudes et Développement Urbain:

sedu@montreuil.fr
01 48 70 61 03

Service Permis de construire:

Dépôt dématérialisé
Ouverture prochaine du guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU)

Service Logement et Habitat:

logement@montreuil.fr
01 48 70 65 30

Service Environnement:

environnement@montreuil.fr
01 48 70 69 82

Service de la Gestion des Espaces Publics:

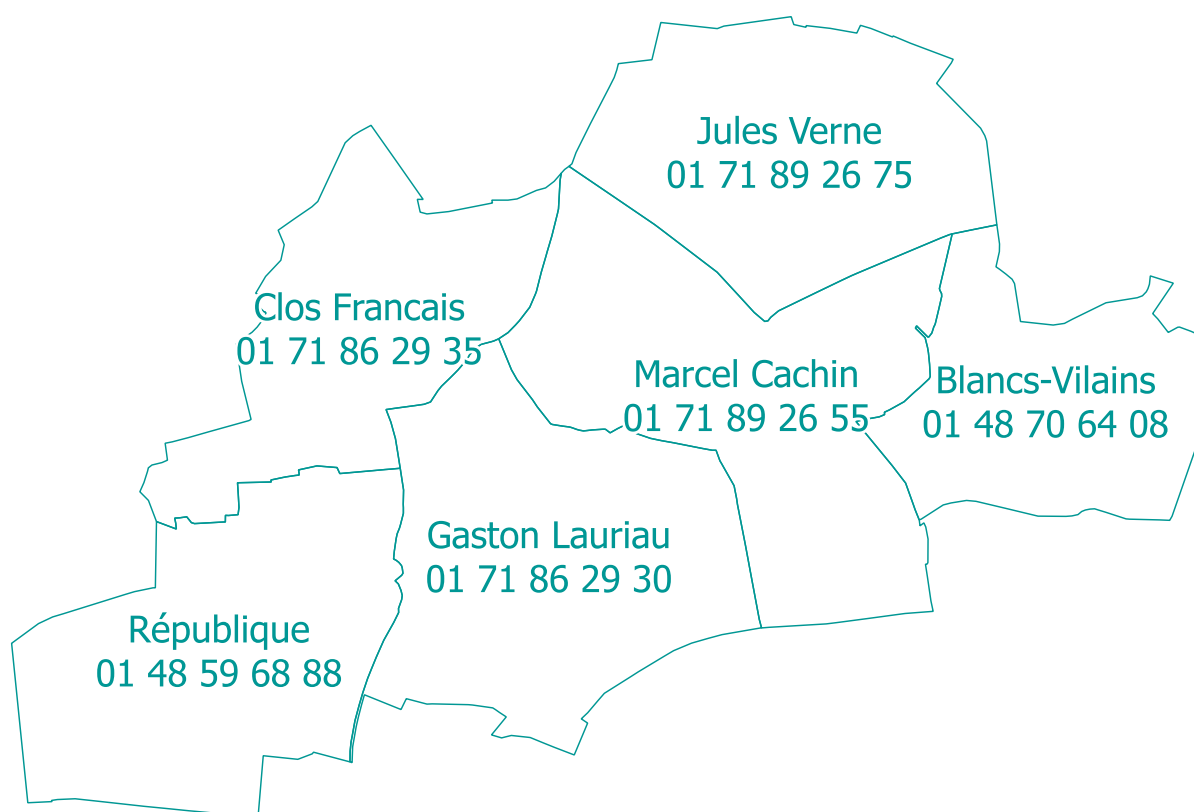
01 48 70 66 66

Direction du Développement culturel:

01 48 70 65 47

Antennes de quartier:

antennesviedequartier@montreuil.fr



Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Documents à consulter

Ville de Montreuil:

Guichet Numérique des autorisations d'Urbanisme:

<https://gnau.montreuil.fr>

Charte Boutiques et Commerces:

<https://www.montreuil.fr/professionnels/charte-esthetique-pour-les-commerces>

Charte des Chantiers à moindres nuisances:

https://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/12_Environnement/07_Les_murs_a_peches/05_CCTP/A19_Charte_chantiers_EPFIF.pdf

Observatoire de l'environnement

<https://www.montreuil.fr/environnement/etat-des-lieux/lobservatoire-de-lenvironnement>

EPT Est Ensemble:

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est Ensemble:

<https://www.est-ensemble.fr/plui-approuve>

Programme Local de l'Habitat d'Est Ensemble:

<https://www.est-ensemble.fr/plh>

Trame verte et bleue:

<https://www.est-ensemble.fr/trame-verte-et-bleue>

Dispositif clauses sociales:

<https://www.est-ensemble.fr/clauses-sociales>

Labels:

RE2020:

<https://www.rt-re-batiment.fr>

Démarche «Bâtiments Durables Franciliens»:

<https://www.ekopolis.fr/batiments-durables-franciliens>

Guide des matériaux durables pour le bâtiment:

<https://www.apc-paris.com/publication/guide-materiaux-durables-pour-batiment>

PACTE «Bois biosourcés»:

<https://www.fibois-idf.fr/le-pacte-bois-biosources>

Nature en ville:

Guide «réaliser des toitures végétalisées favorables à la biodiversité:

http://www.vegetal-e.com/fichiers/2011-realiser-des-toitures-vegetalisees-favorables-a-la-biodiversite_1524415401.pdf

Guide des plantes natives du bassin parisien:

<https://docplayer.fr/16161166-Guide-des-plantes-natives-du-bassin-parisien-produites-par-la-ville-de-paris.html>

Espèces à planter / à éviter - ODBU:

https://ressources.seinesaintdenis.fr/IMG/pdf/reves_esp_a_planter_semer_eviter_vf.pdf

Guide biodiversité et chantiers - LPO:

<https://www.biodiversiteetbati.fr/sommaire.htm>

Autres:

Charte 1 immeuble 1 oeuvre:

<https://www.unimmeubleuneoeuvre.fr/>

Guides de la copropriété - ANIL:

<https://www.anil.org/publications/publications-grand-public/copropriete/>

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ANIL	Agence nationale d'information sur le logement
APS / APD	Avant-projet sommaire / Avant-projet définitif
ARC	Association des responsables de copropriété
BRS	Bail réel solidaire
DAACT	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
DOC	Déclaration d'ouverture de chantier
DOE	Dossier des ouvrages exécutés
EPT	Etablissement public territorial
ESS	Economie sociale et solidaire
FI Bois	Fédération interprofessionnelle Bois
GNAU	Guichet numérique des autorisations d'urbanisme
HD	Hors droits
HT	Hors taxes
LLI	Logement locatif intermédiaire
LLS	Logement locatif social
MGP	Métropole du Grand Paris
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PC	Permis de construire
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLHI	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLUI	Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMHH	Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement
PRO / EXE	PRO : Etudes de projet / EXE : Plans d'exécution
PSLA	Prêt social location-accession
RE2020	Règlementation environnementale 2020
SEDU	Service études et développement
SGEP	Service gestion de l'espace public
SHAB	Surface habitable
SPC	Service permis de construire
SU	Surface utile
TTC	Toutes taxes comprises
VEFA	Vente en état futur d'achèvement

Bilan promoteur prévisionnel

A fournir avant le dépôt du permis de construire.

PROGRAMME

Adresse		
Nombre total de logements		
--Dont nombre accession privée		
--Dont nombre accession sociale		
--Dont nombre LLI		
--Dont nombre LLS		
Nombre de places de parking	places	

SDP TOTALE	m²	
SDP logements	m ²	
SDP activité	m ²	
SHAB TOTALE	m²	
SHAB totale logements	m ²	
--Dont SHAB accession privée	m ²	
--Dont SHAB accession sociale	m ²	
--Dont SHAB LLI	m ²	
--Dont SHAB LLS	m ²	
Dation		
SU activité	m ²	

Préconisations Ville - Charte de la Construction

* Rappel des plafonds de prix de vente /m ² SUA par secteur			
	TTC TVA 20%	TTC TVA 5,5%	HT
Bas Montreuil	5 300,00 €	4 600,00 €	4 400,00 €
Centre-Ville	4 500,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €
Haut Montreuil	4 300,00 €	3 800,00 €	3 800,00 €

SUA = SHAB + 1/2 surfaces annexes + 6m² par place de parking

DEPENSES

Budget foncier		
Acquisition du foncier	HT €/m ² SDP	
Charge foncière		<30 % du CA total HT
--Dont démolition		
--Dont dépollution		
--Dont comblement des carrières		
--Dont fondations spéciales		
--Dont achat des terrains	prix d'achat	
--Dont frais intermédiaires		
--Dont indemnités d'éviction		
Commissions		
Taxes		
Autres coûts du foncier		
Participation		
SOUS-TOTAL FONCIER		

Budget construction		
Construction logements	HT €/m ² SHAB	>2000€/HT/m ² SHAB
Construction activités	HT €/m ² SHAB	>1200€/HT/m ² SHAB
Projet artistique	% coût travaux CT	
VRD		
Parkings		
Equipements publics		
Honoraires techniques	% des travaux	
Etudes de sol		
Assurances		
Imprévus construction	% coût travaux CT	
SOUS-TOTAL TRAVAUX		

Budget honoraires		
Honoraires de maîtrise d'oeuvre		
Honoraires contrôle technique et sécurité		
Honoraires juridiques		
Autres honoraires		
SOUS-TOTAL HONORAIRES		

Budget annexes		
Publicité commercialisation		
Communication concertation		
Frais de gestion opérateur		
Assurances		
Frais de site		
SOUS-TOTAL ANNEXES		

Budget frais financiers		
Frais financiers		
GFA - GAPD		
Autres frais financiers		
SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS		

RECETTES

CA estimé /m ² SHAB	€/m ² SHAB	HT	% TVA	TTC	TTC TVA 20%	
CA total	€					
Prix logements accession privée	€/m ² SUA PKI					< plafonds Charte*
Prix logements accession sociale	€/m ² SHAB PKI					< 3500€/m ² SHAB TTC TVA 20%
Prix LLI	€/m ² SUA PKI					< plafonds Charte*
Prix LLS	€/m ² SHAB PKI					< 3200€/m ² SHAB TTC TVA 20%
Prix activités	€/m ² SHAB					< 2200€/m ² SHAB HT

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Grille de suivi de projet SEDU

PHASE	ECHANGES	LIVRABLES
Esquisse	Avant toute signature de promesse de vente, et sur la base d'une étude de capacité, prise de contact avec le Service Etudes et Développement Urbain de la Ville (SEDU) pour signer la Charte et avoir un premier échange concernant la présentation de la faisabilité et du pré-bilan promoteur de l'opération <input checked="" type="checkbox"/>	Etude de faisabilité <input checked="" type="checkbox"/>
	Si nécessaire, présentation du projet aux élus et validation de l'accompagnement <input checked="" type="checkbox"/>	Relevé des arbres existants sur le terrain privé et les voies publiques <input checked="" type="checkbox"/>
APS / APD	Echanges SEDU / promoteur / architecte / propriétaire foncier pour affiner et valider: <ul style="list-style-type: none"> • le projet architectural • les objectifs environnementaux • l'équilibre économique de l'opération <input checked="" type="checkbox"/>	Bilan promoteur <input checked="" type="checkbox"/>
	Echange avec le service Logement sur les équilibres de logements produits par rapport au PLH <input type="checkbox"/>	Grille de prix <input checked="" type="checkbox"/>
	Présentation du projet aux élus <input type="checkbox"/>	Projet artistique <input checked="" type="checkbox"/>
	Organisation par le promoteur d'une présentation du projet aux riverains. Le SEDU transmet un périmètre des riverains à inviter et valide le flyer d'invitation. L'Antenne de quartier est conviée à cette réunion. <input type="checkbox"/>	Si le projet comprend des LLS: dossier pour la convention de réservation <input type="checkbox"/>
PC	Instruction par le Service Permis de Construire (SPC) <input type="checkbox"/>	Permis de construire dématérialisé à déposer sur le GNAU <input type="checkbox"/>
PRO / EXE	Etudes de projet, plan d'exécution <input type="checkbox"/>	Projet de règlement de copropriété <input type="checkbox"/>
	Validation par le SEDU du panneau d'affichage du projet <input type="checkbox"/>	
	Préparation du chantier: réunion promoteur / entreprise de gros oeuvre / antenne de quartier / SEDU / SGEP (service de la gestion des espaces publics) / services villes associés en fonction du projet <input type="checkbox"/>	Signature de la Charte des Chantiers à moindres nuisances <input type="checkbox"/>
	Organisation par le promoteur d'une réunion d'information avec les riverains <input type="checkbox"/>	
	Pré-commercialisation auprès des Montreuillois et des salariés à Montreuil <input type="checkbox"/>	
Chantier	Visite du programme 6 semaines avant sa livraison, avec les acquéreurs et la Ville <input type="checkbox"/>	6 mois après la DOC: <ul style="list-style-type: none"> - Bilan de commercialisation <input type="checkbox"/> - Calendrier <input type="checkbox"/> - Conventions signées avec les organismes certificateurs <input type="checkbox"/>
	Formation des futurs copropriétaires sur leurs droits et devoirs animée par un organisme indépendant (ARC, ANIL...) <input type="checkbox"/>	
Livraison	Visite de conformité en présence des services de la Ville <input type="checkbox"/>	Livret d'accueil aux copropriétaires sur les bonnes pratiques <input type="checkbox"/>
	Coordination promoteur / SGEP / Est Ensemble pour la gestion des déchets lors des emménagements. <input type="checkbox"/>	Justificatifs des labels obtenus (avec la DAACT) <input type="checkbox"/>
	1° AG de copropriété: le SEDU sera destinataire du PV et adressera un questionnaire de satisfaction au Conseil syndical <input type="checkbox"/>	Carnet d'entretien et coûts prévisionnels avec le DOE <input type="checkbox"/>

Signature du constructeur

M

Représentant la société:

Adresse:

.....

Tél:

Courriel:

S'engage à respecter les préconisations de la présente Charte par sa signature :

Fait à Montreuil, le:

Signature du constructeur:

Fait à Montreuil, le:

Patrice Bessac,
Maire de Montreuil
Président de l'EPT Est Ensemble