

ATELIER 2 – LES TYPOLOGIES/CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Conseils de quartiers représentés : Bas Montreuil – Bobillot, Paul Signac – Murs à Pêche, Villiers Barbusse

Acteurs du territoire, partenaires représentés : Agence Archi5, EPFIF, Cpa-Cps, Immobilière 3F, OPHM, SEM Nanterre, SEQUANO AMENAGEMENT

Ville de Montreuil : Direction de l'urbanisme et de l'habitat

Discussion sur la portée du document Charte-Promoteur

- La Charte est présentée comme un document qui vient compléter les règles du plan local d'urbanisme (PLU). Elle invite les opérateurs à répondre à un certain nombre de critères de qualité qui ne sont pas inscrits dans le règlement d'urbanisme. Certaines collectivités sollicitent la signature de ce type de documents pour formaliser l'engagement des opérateurs à atteindre les objectifs qui leurs sont fixés dans la Charte.
- Dans ce cadre, le choix des mots est important afin que la recommandation/règle de bonne conduite ne soit pas assimilée à la règle coercitive/opposable.
- Une autre vision de la Charte fait échos à l'approche HQE (haute qualité environnementale). Ce principe repose sur un ensemble d'objectifs à atteindre (7 cibles sur 14), permettant d'identifier les forces des projets, tout en permettant une adaptation des recommandations au cas par cas.
- Il est recommandé de définir des objectifs généraux plutôt que des solutions techniques et précises, susceptibles de générer des paradoxes, et pour certains critères, une homogénéisation des formes urbaines.
- Enfin, le groupe s'interroge sur une vision de la Charte comme la somme des éléments à proscrire.

Discussion sur les logements traversants

- La notion de « logement traversant » revêt deux significations/traductions dans la composition des plans : orientations Nord-Sud et/ou double orientation.
- Dans le diffus, il est extrêmement difficile de satisfaire à l'exigence de la double orientation (idéalement Est-Ouest) du fait du parcellaire et de l'environnement des projets. Par ailleurs, cette recommandation a un impact significatif sur la qualité architecturale et l'épaisseur du bâtiment, condition pourtant requise pour une meilleure performance énergétique.
- Il est proposé de définir un objectif à atteindre du type pourcentage minimum de logements traversants au sein d'une opération.
- Enfin, il est fortement recommandé de généraliser la double orientation pour les T3 et plus, et de proscrire la mono-orientation Nord pour les T1.

Discussion sur la mixité sociale de l'habitat

- En prenant pour exemple l'opération Les Céramiques à Montreuil (ex usine Saint-Gobain), qui offre différents types de logements (accession libre, logements social, logements étudiants), il est regretté que la mixité soit rarement expérimentée à l'échelle du bâtiment dans les opérations de construction neuve.
- Il est expliqué par les bailleurs sociaux représentés que ce type de montages n'est pas exclu, mais suscitent parfois des difficultés, notamment en matière de gestion et d'entretien des parties communes. En résumé, trois cas de figure peuvent se présenter : une opération 100 % logement social avec un gestionnaire unique qui est le bailleur, l'acquisition par un bailleur social d'une cage d'escalier dans une opération mixte portée par un promoteur, et enfin la diffusion des logements sociaux dans un ou plusieurs bâtiments disposant de plusieurs types de logements.
- Ce dernier cas soulève des interrogations par rapport à la représentation du bailleur social dans les assemblées de copropriétaires, et au risque d'échec de commercialisation des logements en accession (le logement social véhicule encore une occupation négative dans l'opinion collective).
- Il est pris en exemple une opération d'habitat participatif à Montreuil au sein de laquelle deux lots « en diffus » sont à vocation sociale : un « logement passerelle » avec turn-over tous les 18 mois, et un logement intergénérationnel à vocation sociale, les deux relevant de la propriété et

de la gestion du bailleur Habitat et Humanisme. Cette opération est récente et ne permet pas d'avoir le recul suffisant sur ce montage offrant une certaine mixité.

- Il est proposé l'obligation de réaliser des logements sociaux à partir d'une certaine taille d'opération. Cette règle existe déjà dans le PLU (réalisation de 30 % minimum de logements sociaux à partir de 2 300 m²_{SDP} à destination d'habitat). Les débats à venir sur la révision du document d'urbanisme pourront réinterroger ce seuil. A Paris par exemple, l'obligation s'applique à partir de 800 m²_{SDP}.
- La mixité sociale de l'habitat repose également sur la répartition des catégories de financements du logement social qui impliquent des niveaux de loyers et des critères d'éligibilité allant du très social (PLAI), au moins social (PLS) ; le PLUS étant la catégorie intermédiaire.
- Un document annexe à la charte promoteur, type Charte bailleur ou conventions d'objectifs, permettrait d'engager un partenariat avec les bailleurs afin que ces derniers mobilisent ces catégories de financement de manière équilibrée au sein des opérations. Il est proposé que ce document ait une approche géographique, afin que le logement très social soit privilégié dans les secteurs où cette offre est déficitaire (et inversement).

Discussion sur la taille des logements

- Il est conseillé de définir une surface minimale pour les petites typologies, comme critère de confort des logements. En revanche, un point de vigilance est porté aux grandes typologies trop spacieuses, susceptibles de générer des quittances de loyers importantes (ou des prix de vente très élevés pour les logements en accession).
- Dans le cadre du suivi des opérations, Plaine Commune a défini un indicateur de qualité à atteindre dans toutes les opérations neuves : une surface minimale moyenne des logements familiaux d'une opération calculée sur la base minimale de 65 m² habitable.
- Dans le cas où cet indicateur serait retenu dans la Charte de Montreuil, il conviendrait d'identifier la nature des surfaces prises en compte (surface habitable, surface utile, surface administrative).
- Une autre manière d'appréhender la taille des logements est en lien avec la diversité des besoins. En effet, les besoins pour un T3 par exemple peuvent considérablement varier en fonction des ménages (s'il s'agit d'une pièce supplémentaire pour un bureau ou une chambre). Aussi, dans ce cas, il est proposé d'identifier des fourchettes de surfaces pour chaque typologie, et de faire en sorte d'obtenir la plus grande variété possible dans les opérations.
- Enfin, il est proposé d'adapter les exigences en termes de surfaces minimales des logements à partir du moment où l'opération offre des espaces de services mutualisés (laveries, séchoirs, locaux divers, etc...).

Discussion sur la prévention des malfaçons

- Certaines collectivités, dans le cadre de leur partenariat avec les opérateurs, sollicitent de leur part l'organisation de visites de pré-livraison (6 semaines avant la livraison par exemple) permettant de lever un maximum de réserves.
- Pour certains modes constructifs innovants, il n'existe pas encore de labels ou de certifications de qualité.

Autres sujets abordés :

- La répartition des typologies de logements, actuellement recommandée par la Ville de Montreuil (5 % de T1, 30 % T2, 35 % T3, 30 % de T4/T5) n'appelle pas forcément à des modifications particulières.
- Les recommandations actuelles sur la prise en compte des normes accessibilité s'appliquent de fait par la loi. Il n'est donc pas judicieux de les faire figurer dans la Charte Promoteur.