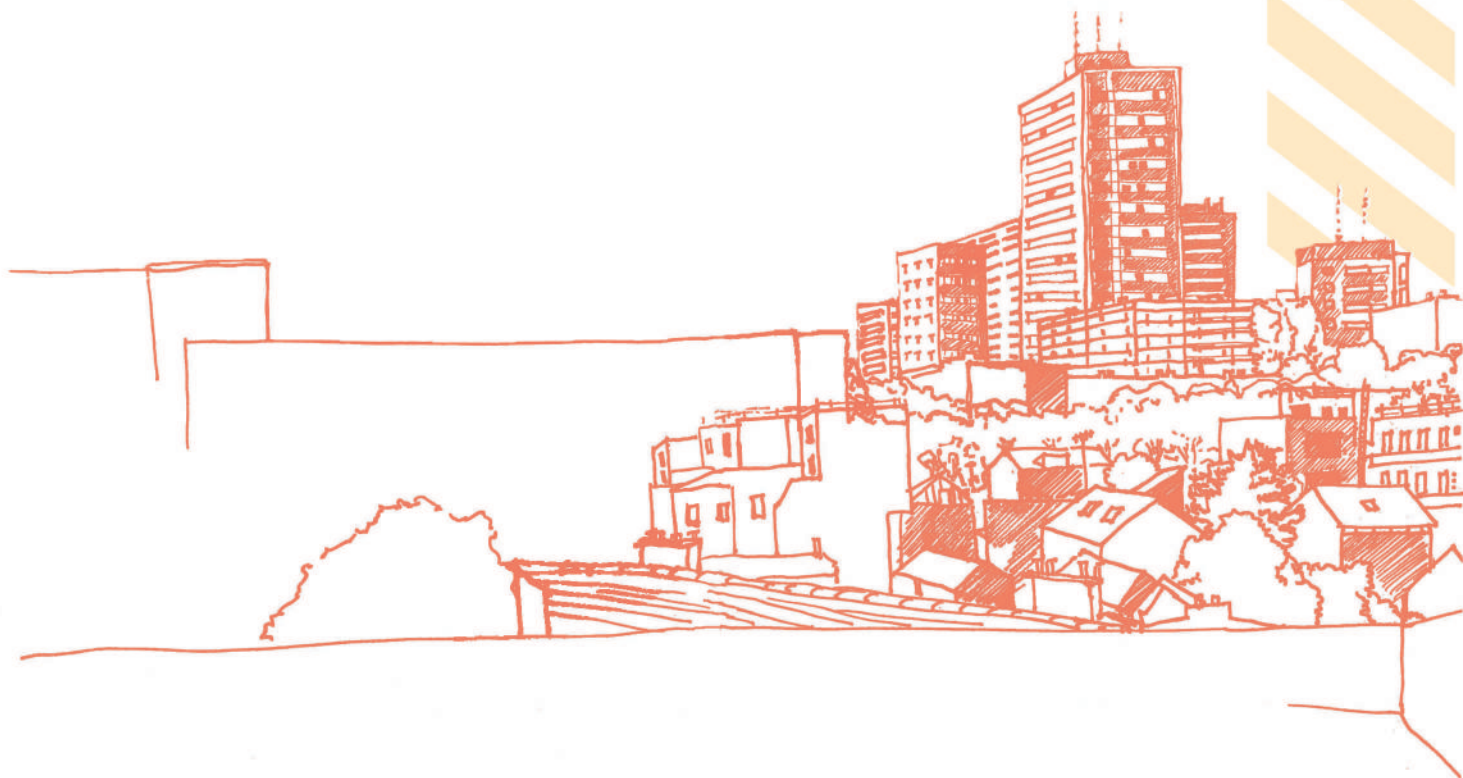


# Charte de la Construction pour une ville résiliente

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

Edition du 7 février 2024





# 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, modifié en mai 2022 puis en juillet 2023.
- 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 500m<sup>2</sup> 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, et le guide de l'animal à Montreuil.

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. 12

**Chantier - clauses sociales**  
p. 15

**Encadrement des prix**  
p. 16

**ANNEXES**  
p. 21

# Chronologie du projet

PHASE	ECHANGES	LIVRABLES
Esquisse	Avant toute signature de promesse de vente, 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	Diagnostic PEMD Relevé des arbres existants
APS / APD	Echanges SEDU / promoteur / architecte / propriétaire foncier pour affiner et valider: <ul style="list-style-type: none"> <li>le projet architectural</li> <li>les objectifs environnementaux</li> <li>l'équilibre économique de l'opération</li> </ul>	Bilan promoteur (cf p. 39)
	Echange avec le service Logement sur les équilibres de logements produits par rapport au PLH	Grille de prix (cf p. 40)
	Présentation du projet aux élus	Contrat de commande 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 logements sociaux (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: <a href="https://gnau.montreuil.fr">https://gnau.montreuil.fr</a>
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 dans le respect des plafonds de prix (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"> <li>- Bilan de commercialisation (cf p. 41)</li> <li>- Calendrier</li> <li>- Conventions signées avec les organismes certificateurs</li> </ul>
	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° 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.

## -- 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 au permis de démolir, pour inventorier quels matériaux, végétaux ou éléments constructifs peuvent être récupérés et/ou recyclés, voire réutilisés dans le projet neuf. Pour rappel, depuis janvier 2022 le diagnostic Produits-Equipements-Matériaux-Déchets (DPEMD) est obligatoire pour toute opération de déconstruction ou réhabilitation de + de 1000m<sup>2</sup>.

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**. Pour la structure du bâtiment, son isolation, ses matériaux de second oeuvre et ses façades, on privilégiera des **matériaux biosourcés, géosourcés, bas carbone** (terre crue, bois de forêts gérées durablement, brique en réemploi), et l'expérimentation sera encouragée.

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
- participer au **PACTE « Bois biosourcés »** élaboré par FI Bois Ile-de-France et dont Est Ensemble est signataire niveau Argent: 20% de SDP en bois biosourcés

## DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE À CONSULTER:

### PLUi :

- **OAP Habitat**
- **OAP Commerces**
- **OAP Environnement**  
(M1 PLUi, Est Ensemble, 2022)
- **Référentiel aménagement durable**  
(Est Ensemble, 2017)
- **Charte pour le développement de l'économie circulaire dans le secteur de l'aménagement et de la construction**  
(Est Ensemble, 2022)
- **RE 2020**  
(Ministère de la Transition Énergétique, 2020)
- **Guide des matériaux durables pour le bâtiment**  
(Agence parisienne du climat, 2020)

# Insertion urbaine et qualité architecturale



49 rue E. Brantley - 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 Effi-nergie, 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 thermique 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 bakélinés marron. 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 bakélinés, 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.

## -- Qualité architecturale -----

Les opérations de plus de 30 logements (ou 2000m<sup>2</sup>SDP) 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 les dispositions propres existantes propres à chaque îlot. Le projet conservera, 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.**

## -- Conception bioclimatique -----

- L'enjeu de la conception bioclimatique et lowtech est d'apporter un **maximum de confort avec le moins de technologie et d'exploitation des ressources** tout en s'adaptant au contexte dans lequel s'inscrivent les constructions et leurs usages.

- Le travail de conception doit être engagé très en amont par une **analyse fine du terrain** choisi (climat, topographie, bruit, qualité de l'air, végétalisation et ressources naturelles...).

# Insertion urbaine et qualité architecturale

- En premier lieu il convient de penser l'**orientation** du bâtiment non seulement en fonction de sa constructibilité mais aussi de façon à tirer parti au mieux de la lumière du soleil et des vents dominants.
- La réflexion se poursuit ensuite dans les choix des **systèmes constructifs** (matériaux, surfaces vitrées, protections solaires, compacité, isolation, positionnement des gouttières...), dans la **répartition programmatique des pièces** (exposition différente selon les usages au cours d'une journée / semaine...) et jusque dans les **réseaux** (limitateur de débit...).



## -- 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 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 privilégiée, 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.

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.



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.



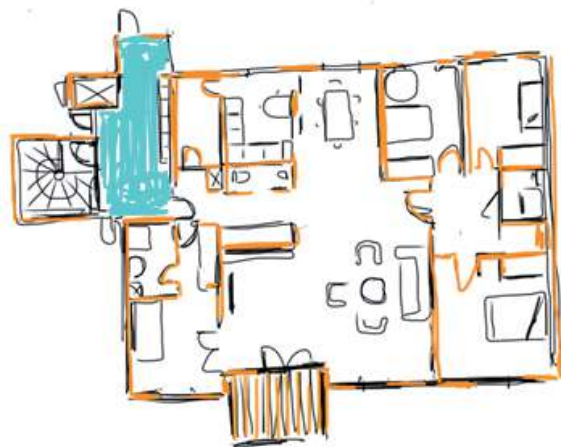
# Insertion urbaine et qualité architecturale



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

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.

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**.

De même, la surface moyenne des chambres sera de 12m<sup>2</sup>, avec un minimum à 10,5m<sup>2</sup>.

Un WC indépendant sera exigé pour les T3 et plus.

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).

## Insertion urbaine et qualité architecturale

Le **dessin des espaces extérieurs** (individuels et partagés) sera précisé dès le dépôt du PC. Une attention particulière sera portée à leur qualité environnementale et d'usage.

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

Les promoteurs sont invités à prendre connaissance du dispositif « **1 immeuble, 1 oeuvre** » porté par le Ministère de la Culture. Il a pour objectif d'**installer une oeuvre d'art au sein de toute opération de construction ou de réhabilitation**, en accompagnant les maîtres d'ouvrage, opérateurs ou bailleurs, dans leur démarche d'achat ou de commande d'oeuvre à des artistes vivant.e.s (lien en fin de document).

Il s'agit d'une commande «sur mesure » ouverte à différents champs artistiques: plasticien.ne.s, graphistes, scénographes, photographes, spectacle vivant. Le commanditaire prend à sa charge la rémunération de l'artiste, ainsi que les coûts de réalisation et d'installation de l'oeuvre. Un certain pourcentage des travaux (à préciser dans le bilan promoteur) est ainsi dédié au financement de l'oeuvre.

Conjointement, les services de la Ville (Etudes et développement urbain d'une part, et Développement culturel - Arts plastiques d'autre part) informent et accompagnent les commanditaires et les artistes dans l'entier déroulement du projet, depuis son initiative jusqu'à son exécution et livraison. L'objectif est de permettre des relations de confiance entre tous les intervenants.

L'opérateur signera un contrat avec l'artiste choisi.e, afin de définir les modalités de la collaboration entre la Ville, l'artiste, l'opérateur et l'architecte dans le cadre de cette commande. L'ensemble de la procédure et les termes du contrat sont à retrouver sur le site de la Ville.

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



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

S'inscrivant dans l'esprit sobre de l'architecture du bâtiment, l'oeuvre très rythmique de Françoise Pétrivitch 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.

### DOCUMENTS À FOURNIR:

**Diagnostic Produits - Equipements - Matériaux - Déchets (PEMD)**

**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.**

# 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.

## DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE À CONSULTER:

- **Observatoire de l'environnement**  
(Ville de Montreuil, 2001)
- **Charte de l'Arbre**  
(Ville de Montreuil, 2021)
- **Guide de l'animal à Montreuil**  
(Ville de Montreuil, 2022)
- **Guide des plantes natives du bassin parisien**  
(Ville de Paris, 2013)
- **Guide «Espèces à planter / à éviter»**  
(Observatoire départemental de la biodiversité urbaine, 2020)
- **Guide «Réaliser des toitures végétalisées favorables à la biodiversité»**  
(Vegetal-e, 2011)
- **Guide «Biodiversité et bâti»** (CAUE Isère + LPO, 2012)

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

La démarche de préservation de la morphologie urbaine de la Ville se prolonge avec la préservation des espaces végétalisés. L'idée est de penser chaque projet en lien avec le déjà-là, qu'il soit naturel ou bâti.

La végétalisation est par ailleurs 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 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.

On visera des essences labellisées «végétal génétiquement local». Les **plantes mellifères** et **arbres fruitiers** pourront être intégrés si la qualité des sols le permet.

## 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.

### DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE À CONSULTER:

- **Charte boutiques et commerces**  
(Ville de Montreuil, 2017)

### -- 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 m<sup>2</sup>.

Pour les programmes immobiliers portant sur des tènements fonciers supérieurs à 1000m<sup>2</sup>, 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 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. Par défaut on prendra pour référence la livraison de cellules de 60m<sup>2</sup> pour les locaux artisanat, avec une coque semi-définie (eaux usées, eau, électricité, fluides en attente, courant triphasé, murs et sols ragrésés et finalisés).

Une attention particulière sera portée sur:

- Les formes linéaires des locaux et une hauteur sous plafonds minimum de 3m60
- L'évolutivité des destinations (commerces/activités) sans intervention lourde sur les façades des rez-de-chaussée
- Des systèmes de ventilation à privilégier, y compris si ce n'est pas nécessaire pour la première affectation des locaux. Il conviendra de prévoir des gaines aboutissant en toiture et les prises d'air en façade
- La mise en visibilité de la cellule commerciale depuis l'espace public



- La proposition d'une vitrine à la livraison pour sa bonne intégration sur le bâti et sa performance énergétique

### -- Gestion -----

Chaque local commercial devra prévoir un espace de rangement des bacs de déchets, adapté aux besoins des activités pressenties. Le maître d'ouvrage doit s'assurer du respect de cette exigence même lorsqu'il confie la confection du local par délégation à un aménageur.

Il doit également anticiper les besoins des futurs commerçants sur les espaces publics (aires de livraison qui doivent être au maximum mutualisées par exemple, à distance des arbres existants).

### -- 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.

Si la programmation doit évoluer, on privilégiera la réhabilitation des bureaux à leur transformation en logements.



## 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.

### DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE À CONSULTER:

- **Charte chantiers à moindres nuisances**  
(Ville de Montreuil, 2013)
- **«Les clauses sociales d'insertion»**  
(Est Ensemble, 2019)

En amont du chantier, si un site est amené à rester vacant pour une durée suffisante, l'opérateur devra étudier son potentiel pour une **occupation temporaire par une structure de l'économie sociale et solidaire ou des acteurs culturels**, en suivant les principes de l'occupation temporaire développés en annexe p29.



Pour le chantier proprement dit, on s'attachera à favoriser l'**emploi local et l'insertion**, et le recours aux **entreprises du secteur de l'économie sociale et solidaire** sera également 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 demandant un coût minimum de la construction afin de garantir un haut niveau de qualité
- en luttant contre la spéculation immobilière par la mise en place d'une clause anti-spéculative

La procédure de pré-commercialisation auprès des personnes vivant et/ou travaillant à Montreuil est à retrouver en annexe, de même que la clause anti-spéculative à intégrer à chaque acte de vente.

## -- Prix de sortie -----

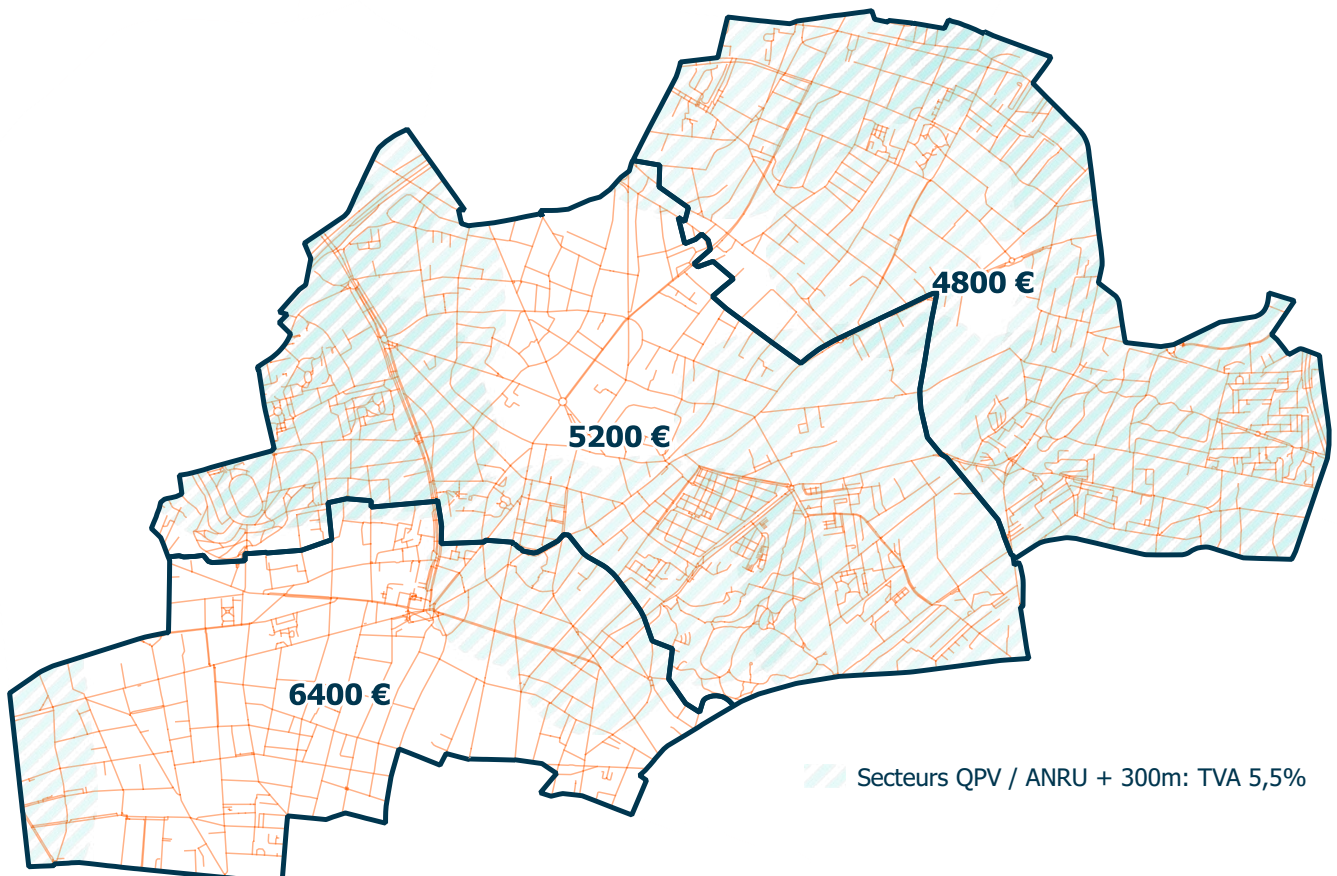
### Accession privée

L'opérateur s'engage à respecter un prix moyen au m<sup>2</sup> par opération inférieur aux plafonds indiqués ci-dessous, exprimés en **€/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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  
+ 6m<sup>2</sup>/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 9m<sup>2</sup>: nous l'appellerons **surface utile augmentée SUA**.

Ces plafonds représentent une augmentation moyenne d'environ 15% par rapport à la Charte de 2022.

## Logement locatif intermédiaire LLI

En LLI, **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.

## Accession sociale

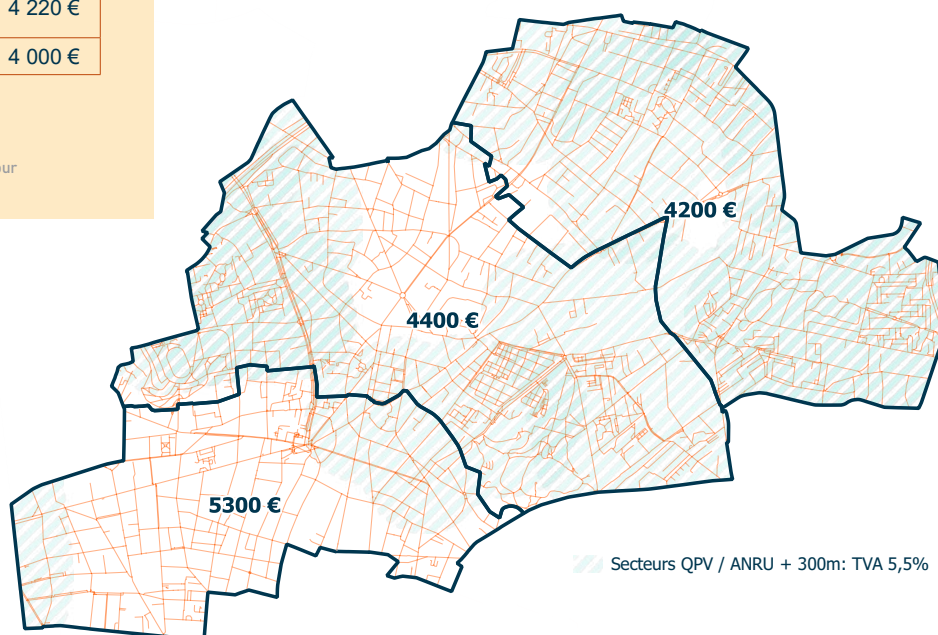
Les prix de vente maximum à l'acquéreur final sont les suivants (**en €/m<sup>2</sup> SUA TTC TVA 5.5%**) :

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

	Bas Montreuil	Centre-Ville	Haut Montreuil
€/m <sup>2</sup> SHAB TTC TVA 20%	7 040 €	5 720 €	5 280 €
€/m <sup>2</sup> SHAB TTC TVA 5,5%	6 189 €	5 029 €	4 642 €
€/m <sup>2</sup> SHAB HT	5 867 €	4 767 €	4 400 €
€/m <sup>2</sup> SUA TTC TVA 20%	6 400 €	5 200 €	4 800 €
€/m <sup>2</sup> SUA TTC TVA 10%	5 867 €	4 767 €	4 400 €
€/m <sup>2</sup> SUA TTC TVA 5,5%	5 627 €	4 572 €	4 220 €
€/m <sup>2</sup> SUA HT	5 333 €	4 333 €	4 000 €

\* TVA 5,5%: Secteurs QPV / ANRU + un rayon de 300m autour  
\* TVA 10%: LLI

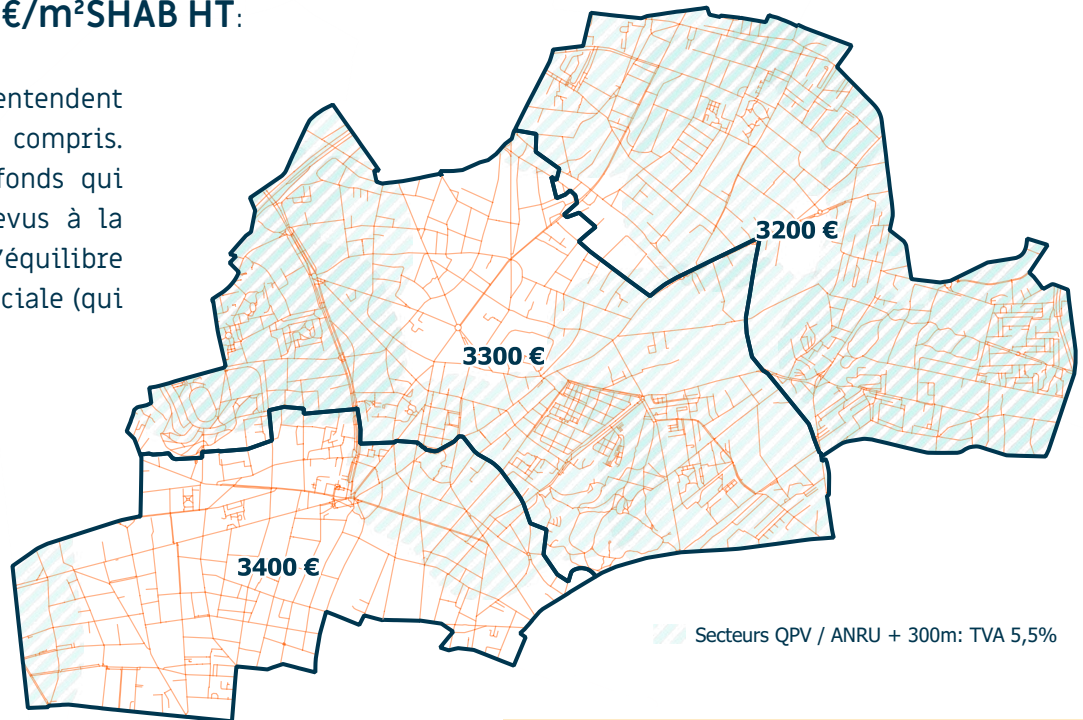
Soit une décote d'environ 20% par rapport aux prix de sortie de l'accession privée.



## Logement locatif social

Les VEFA aux bailleurs sociaux devront respecter les plafonds suivants, exprimés en **€/m<sup>2</sup>SHAB 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)



## BRS

Pour limiter l'impact du prix du foncier sur les prix immobiliers, la Ville, en lien avec l'EPT Est Ensemble, a mis en place 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)**. Le plafond de redevance est fixé à 2€/m<sup>2</sup>.

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

	Bas Montreuil	Centre-Ville	Haut Montreuil
€/m <sup>2</sup> SHAB TTC TVA 10% (PLUS-PLS)	3 732 €	3 604 €	3 475 €
€/m <sup>2</sup> SHAB TTC TVA 5,5% (PLAI)	3 580 €	3 456 €	3 333 €
€/m <sup>2</sup> SHAB HT	3 400 €	3 300 €	3 200 €

## 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:

### 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

SU totale du local d'activité	Part de la SU totale dont le prix de vente sera plafonné
< 80 m <sup>2</sup>	0 %
80 à 150 m <sup>2</sup>	50 %
150 à 300 m <sup>2</sup>	40 %
300 à 500 m <sup>2</sup>	20 %
> 500 m <sup>2</sup>	15 %

2 530 €/m<sup>2</sup> SU HT HD  
 soit  
 3 036 €/m<sup>2</sup> SU TTC

Il s'agit de viser un **loyer maximum de 150 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> SU.

## -- Part du foncier -----

Pour les autres opérations, **la charge foncière HT ne devra pas dépasser 30%** du total des dépenses.

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:

- **2 300 € HT/m<sup>2</sup> SHAB** pour les logements\*
- **1 400 € HT/m<sup>2</sup> 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 2022 majoré de 15%



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 coeur d'îlot vert.

### -- Clause anti-spéculative -----

La démarche de contrôle des prix de vente détaillée dans les pages précédentes n'a de sens que si elle s'inscrit dans la durée et permet un **contrôle des prix pérenne en évitant la spéculation**. Les constructeurs qui ont consenti à baisser le prix de vente selon les plafonds de la présente charte ont réalisé un effort significatif et il leur est offert la possibilité de prolonger cette action en étant porteur d'une clause anti-spéculative permettant d'inscrire durablement le maintien du prix abordable du logement. Ainsi, **chaque acte de vente en VEFA devra comprendre une clause anti-spéculative** dont le texte figure en annexe p. 28.

Ainsi, **pendant 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente, le prix de revente du logement ne pourra excéder le prix d'acquisition initial**, réactualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, majoré des frais d'acquisition du bien et du montant des éventuels travaux d'amélioration.



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.



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.

# Annexes

Mise en oeuvre de la qualité architecturale  
p. 22

Commercialisation des logements  
p. 27

Clause anti-spéculative  
p. 28

Occupation temporaire  
p. 30

Aménagements  
favorables à la biodiversité  
p. 32

Gestion de la future copropriété  
p. 36

Contacts  
p. 37

Documents à consulter  
p. 38

Glossaire  
p. 39

Bilan promoteur prévisionnel  
p. 40

Grille de prix  
p. 41

Bilan de commercialisation  
p. 42

Signature du constructeur  
p. 43

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

## -- 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, et le pastiche ou les artefacts de matériaux sont proscrits. Par ailleurs, on privilégiera les revêtements de couleur claire au sol pour éviter les îlots de chaleur.

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

Il est demandé d'anticiper la modularité des bâtiments dans les modes de construction utilisés (structures ponctuelles poteau-poutre) afin de minimiser les voiles intérieurs en béton.

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.

## -- 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.

Chaque palier desservira au maximum 5 logements.

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



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



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



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

# Mise en oeuvre de la qualité architecturale



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

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



Exemple d'écrans végétaux sur terrasse

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.

Les locaux déchets devront réserver un emplacement pour le **tri des biodéchets**.

## -- Ouvertures -----

Les grandes ouvertures sont recommandées pour garantir des logements lumineux, en particulier en façade nord. La surface vitrée devra être équivalente à 25% de la surface habitable des T3 et plus, et à 18% de la surface des T1 et T2.

L'**éclairage naturel** de toutes les pièces de vie sera recherché, y compris les cuisines et salles d'eau. La majorité des cuisines devra être éclairée en premier jour.

Les parties communes devront également bénéficier de cet éclairage naturel: aussi bien les escaliers que les locaux «techniques»: locaux poubelles, vélos, et même rampe de parking.

## -- 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.

Les clôtures seront conçues de façon à permettre la circulation de la faune (cf p. 34).

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

Les garde-corps techniques de sécurité en toiture sont à éviter au profit d'un relevé d'acrotère. Si ça n'est pas possible, les garde-corps devront être les mêmes que les serrureries utilisées en façade et, dans la mesure du possible, invisibles depuis l'espace public.

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

# Mise en oeuvre de la qualité architecturale

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

## -- Eléments techniques en façade -----

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public seront limités et bien intégrés à la composition architecturale de la façade.

Les coffrets techniques et transformateurs seront anticipés par les opérateurs en contactant en amont les fournisseurs de réseaux. Dans le cas où ces éléments techniques devraient être implantés sur la façade, il devront être intégrés de façon qualitative. Aucun élément en saillie n'est autorisé.

Les façades devront être conçues de manière à gérer favorablement l'écoulement des eaux pluviales afin d'éviter toute salissure dans le temps, et de garantir la qualité du paysage urbain au cours des années.

Les descentes d'eaux pluviales devront être traitées de manière architecturale. Des regards pour les descentes d'eaux pluviales seront à prévoir dans les espaces communs. On évitera les descentes d'eau en PVC.

De même les barbacanes et trop pleins sont à éviter dans la mesure du possible, et seront intégrés au maximum à la façade.

Les blocs d'extraction d'air, édicules et colonnes sèches seront intégrés dans le volume constructible. En aucun cas ils ne seront perçus depuis l'espace public. L'extraction d'air, notamment vicié (VH) sera disposée en toiture.

On prévoira dans les règlements de copropriété l'interdiction de climatiseur individuel en façade.

## -- Gestion des eaux -----

La collecte et le stockage des eaux pluviales devra se faire exclusivement de manière **gravitaire**, sans pompe de relevage, notamment dans un souci d'optimisation des charges vis-à-vis des occupants.

Les eaux pluviales des pluies courantes devront a minima être **gérées à la parcelle** (aucun rejet vers le réseau public).



Exemples de coffrets techniques et descentes d'eaux pluviales intégrées de façon qualitative



Exemples de toitures végétalisées





# Mise en oeuvre de la qualité architecturale



Noüe végétale ZAC Boissière Acacia - rue René Vautier  
Urbaniste Louis Paillard - Paysagiste Florence Mercier



Noüe végétale ZAC Boissière Acacia - rue Henri Martin  
Urbaniste Louis Paillard - Paysagiste Florence Mercier

La rétention d'eau pluviale devra se faire au plus proche de sa source et être intégrée dans la conception architecturale et paysagère du projet (toiture végétalisée avec rétention, bassin ou noue végétalisée, etc). L'infiltration à la parcelle doit être prioritairement envisagée. En cas de rejet vers le réseau, le constructeur devra démontrer l'impossibilité d'infiltration.

## -- Conception bioclimatique -----

- **Ventilation naturelle:** privilégier les appartements traversants, placer les fenêtres en vis-à-vis, installer si possible une VMC double flux à récupération de chaleur
- **Lumière naturelle:** hauteur de plafond, orientation, dimensions des ouvertures devront être pensés dans cette perspective tout en limitant les déperditions d'énergie. Si toiture à pente l'angle d'inclinaison devra être compris entre 15 et 25% pour éviter de créer un masque solaire sur les bâtiments avoisinants.
- **Protection solaire:** les ouvertures seront dotées de brise soleil à lames orientables et relevables (BSO). On privilégiera le vitrage de contrôle solaire type «Cool lite» ou «Planitherm» de Saint-Gobain. Le dispositif de protection du rayonnement solaire en été devra permettre de le laisser passer en hiver, grâce à des dispositifs tels que pergola, treille, haie haute au rdc... Les volets et menuiseries sombres seront proscrits en façade Sud.

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

# Mise en oeuvre de la qualité architecturale

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

- **Organisation des usages:** les pièces doivent être réparties selon leurs besoins lumineux et thermiques (en logement les pièces de vie seront plutôt au Sud / Ouest et les chambres Nord / Est, tandis qu'en bureaux les salles les plus utilisées seront plutôt côté Nord / Est).
- **Consommation d'eau:** installation de limiteurs de débits, de robinets thermostatiques, de chasses d'eau double volume 3/6 litres. Les terrasses de plus de 30m<sup>2</sup> devront être équipées de cuves de récupération d'eau.
- **Energie:** les toitures terrasses techniques seront équipées de panneaux solaires.
- Dans la mesure du possible les **murs pignons** seront **végétalisés** (plantes grimpantes ou mur végétal).



Groupe scolaire Stéphane Hessel - Les Zéfirottes - 2016  
Ville de Montreuil - Méandre

Le projet prend place dans un cœur d'îlot remarquable dont il conserve l'intégrité. Il définit un nouveau signal urbain sur un plan architectural mais aussi éthique : il s'agit de l'un des premiers établissements scolaires à isolation en paille et ossature bois afin de limiter au maximum le bilan en énergie grise. La conception bioclimatique est poussée jusqu'à obtenir un bâtiment 0 énergie primaire, 0 émission de carbone et 0 stock de déchets nucléaires induits.

Par ses larges dimensions, son dénivelé et son orientation, la parcelle, située à l'articulation de plusieurs trames urbaines en plein centre ville, offre des vues dégagées et une diversité d'ambiances. S'appuyant sur cet atout majeur, le projet offre un jardin public aux multiples usages qui incite à une pratique alternative de la ville : les déplacements doux sont favorisés, la traversée d'îlot s'inscrit comme une liaison urbaine révélant le caractère exceptionnel de l'articulation entre école et jardin.

Le choix des techniques et matériaux est guidé par deux enjeux : d'une part la réduction du bilan « énergie grise », d'autre part une construction rapide et précise grâce à la préfabrication. Outre sa compacité et la bonne répartition des fonctions du programme en ses murs, c'est l'utilisation massive du bois combinée à l'isolation en bottes de paille (matériaux bio sourcés) qui permet à ce projet d'atteindre le niveau BEPOS. Le co-générateur à huile végétale et les panneaux photovoltaïques renforcent le dispositif par la production d'électricité renouvelable.



# 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 35m<sup>2</sup>, 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, les lots concernés 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

Modèle de clause dite anti-spéculative précisant les conditions de revente du bien, **à insérer dans tous les actes de vente** :

*« La Ville de Montreuil, devant l'augmentation constante des prix de vente de l'immobilier, et faisant le constat de la faible capacité financière des ménages ne trouvant pas à se loger à Montreuil, a mis en place des outils de maîtrise et de contrôle des prix de ventes sur son territoire.*

*A cet effet, la Ville et le constructeur sont convenus d'un prix de cession des logements à construire inférieur au prix du marché, suivant les consignes inscrites dans la charte de la construction pour une ville résiliente en vigueur et faisant foi à la date du dépôt du permis de construire.*

*Le constructeur consent ainsi à minorer le prix de cession des appartements, afin de répondre aux moyens et aux besoins des ménages, en offrant au plus grand nombre (et aux Montreuillois en particulier) l'accès aux logements.*

*Il s'engage, en accord avec la Ville, à proposer à la vente des appartements à un prix préférentiel, au prix moyen au mètre carré des logements de XXX € HT SHAB.*

*A cet effet, le vendeur en état futur d'achèvement s'oblige à remettre à la Ville le bilan de commercialisation, comprenant la liste des lots et des prix de vente associés.*

*Cet avantage consenti ne doit pas permettre à ceux qui en bénéficieront d'en tirer profit, en revendant leur appartement dans le seul but d'encaisser une plus-value substantielle.*

*Ainsi, en contrepartie de l'effort consenti par le vendeur aux acquéreurs bénéficiant d'un prix de vente inférieur au prix du marché, il est mis en place un système anti-spéculatif qui s'imposera à ce dernier.*

*En cas de revente pendant une durée de dix ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, le prix de revente du logement devra être inférieur ou égal à celui dont l'acquéreur aura profité, majoré et actualisé ainsi qu'il sera ci-après indiqué.*

*Dans le cas contraire, l'acquéreur et/ou ses sous acquéreurs sera redevable envers le vendeur en état futur d'achèvement d'un complément de prix correspondant à l'entièreté du montant des plus-values réalisées.*

*Comme la mesure d'intérêt général poursuivie par la Ville constitue un motif sérieux et légitime, les parties sont convenues que chaque vente en l'état futur d'achèvement devra :*

- Être consentie moyennant un prix tel que déterminé ci-dessus,*
- Stipuler que le prix de vente tient compte de ce dispositif spécifique,*
- Contenir reconnaissance par l'acquéreur du bénéfice de cet avantage et son engagement à poursuivre les intérêts de la commune et à les imposer aux acquéreurs successifs dans tout acte de revente des biens réalisé dans le délai de dix ans sus-visé,*

# Clause anti-spéculative

- *Prévoir le reversement de l'intégralité de la plus-value éventuelle réalisée et ses modalités définies aux présentes, auquel l'acquéreur s'obligera en cas de cession du bien pour quelque cause que ce soit, dans un délai de dix ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente,*
- *Imposer ce reversement aux acquéreurs successifs jusqu'à l'expiration dudit délai de dix ans.*

*Le montant de cette plus-value correspondra à la différence entre le prix de revente du bien et le prix initial d'acquisition :*

- *Actualisé selon l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant l'indice connu au jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition par les acquéreurs successifs),*
- *Majoré des frais réels de l'acte authentique d'acquisition et, le cas échéant, du montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement et justifiés par des factures établies par des professionnels.*

*Le vendeur-constructeur maître de l'ouvrage devra être informé par lettre recommandée avec accusé de réception de toute mutation à titre onéreux au moins quarante-cinq (45) jours avant la signature des actes constatant la revente des Biens.*

*En cas de revente à un prix non conforme à celui déterminé ci-dessus, il devra être versé au vendeur-constructeur maître de l'ouvrage le différentiel entre le prix de vente effectivement consenti et celui autorisé comme indiqué ci-dessus.*

*Il est néanmoins précisé ici qu'en cas de survenance d'un évènement qualifiable de « force majeure » contraignant l'acquéreur ou les acquéreurs successifs des lots à céder avant le terme du délai de dix ans susvisé, ces derniers auront alors la possibilité de demander par lettre recommandée avec accusé de réception au vendeur une autorisation de céder les biens à un prix supérieur à celui convenu tel qu'indiqué ci-avant, sans avoir pour autant à reverser à ce dernier l'intégralité de la plus-value.*

*Les évènements qualifiables de « force majeure », pour l'acquéreur ou son conjoint, sont les suivants :*

- *Décès,*
- *Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,*
- *Délivrance d'une carte d'invalidité ou d'une carte mobilité inclusion avec la mention « invalidité »,*
- *Délivrance d'une carte d'invalidité ou d'une carte mobilité inclusion avec la mention « invalidité » à l'un des enfants à charge.*

*La renonciation à la clause de reversement de cette plus-value sera laissée à l'appréciation du vendeur-constructeur maître de l'ouvrage, qui disposera d'un délai de quarante-cinq (45) jours pour répondre, son silence valant renonciation.»*

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

## -- Définition du projet -----

L'opérateur devra identifier et étudier systématiquement le **potentiel des sites vacants** ou appelés à se libérer, par l'engagement d'études évaluant les capacités offertes par le bâti et la temporalité des projets d'aménagement ou des travaux.

A cet effet **le calendrier de libération des locaux devra être anticipé** afin de permettre l'élaboration des projets d'occupation temporaire en phase amont et l'activation des sites dans un calendrier optimisé. Toutes les données relatives à la disponibilité du site (surface, caractéristiques, contraintes, calendrier) devront être communiquées le plus tôt possible à la Ville pour une **adaptation fine du projet au contexte et aux besoins locaux**. Si le calendrier le permet, une phase de dialogue avec les habitant.e.s pourra être engagée pour identifier les attentes quant à la programmation temporaire, qui devra avoir des externalités positives sur le quartier.

Hormis pour les projets d'hébergement d'urgence qui doivent pouvoir se mettre en place rapidement dès lors que l'espace le permet, la transparence des critères de sélection des candidats devra être assurée par la mise en place d'**appels à projets** et de **jurys** où seront présentés les acteurs locaux.

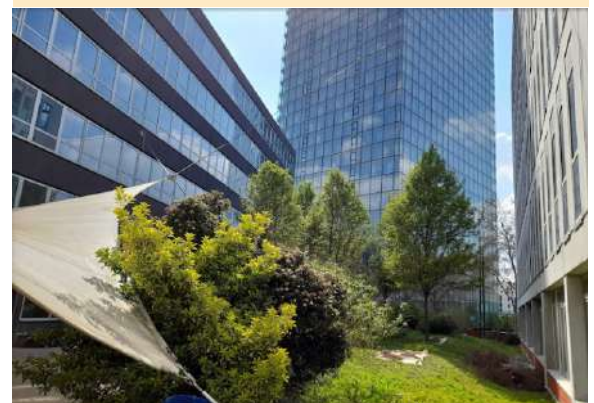
On s'attachera à diversifier autant que possible les activités au sein d'un site et à assurer la **mixité d'usages et d'acteurs** au sein du projet, notamment à l'égard des organismes sans but lucratif et de l'ESS, des activités culturelles, créatives et de l'innovation sociale. Dans cette optique, les activités en soirée ou la nuit seront également encouragées, dans le respect de la tranquillité du voisinage. On pourra également réserver une surface au stockage, au reconditionnement et éventuellement à la transformation des mobiliers, équipements et matériaux de construction.



OPALE - Plateau Urbain  
2 rue Franklin  
Propriétaire: Axe Promotion

Depuis février 2021, cet ancien centre administratif municipal de 8000 m<sup>2</sup> accueille plus de 200 structures issues des milieux artistiques, artisanaux, associatifs ou encore de l'économie sociale et solidaire.

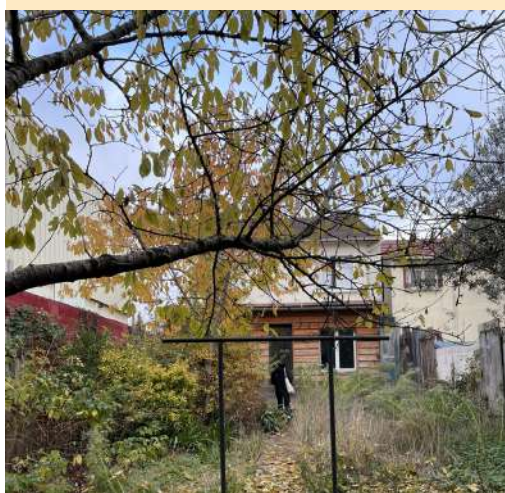
En constante évolution, Opale est un espace de créativité, de rencontres et de solidarité qui décloisonne les usages de la Ville et recrée du lien entre ses habitant.e.s.



# Occupation temporaire



CARACOL - rue Jean-Baptiste Lamarck



## -- Prix -----

Le montant de la redevance d'occupation devra être **adapté à la capacité de financement** des acteurs et à leurs activités. Les besoins d'investissements initiaux, rapportés à la durée d'occupation prévue, au type d'activité et comparés à la diminution de charges du propriétaire permise par l'occupation temporaire doivent être pris en compte dans le calcul de cette redevance.

Une partie des espaces pourra être proposée au prix des charges afin de faciliter l'installation des structures émergentes et plus éloignées des circuits de financement. On priorisera les projets d'hébergement d'urgence, l'occupation temporaire à but d'habitat et l'insertion par l'activité économique

## -- Après l'occupation -----

**Le projet d'occupation transitoire sera intégré à la préfiguration du futur site**, qui pourra se voir consacrer un budget spécifique au sein du bilan de l'opération. L'intégration de l'occupation temporaire en phase d'étude doit aller de pair avec une réflexion autour de la pérennisation des initiatives après la libération des sites, dans la programmation des projets urbains pérennes.

L'**impact** de ces occupations fera l'objet d'une **évaluation**, de même que les enseignements de ces occupations auprès des acteurs de la programmation urbaine ou immobilière pérenne, afin d'intégrer l'occupation temporaire comme **nouveau mode de préfiguration et de fabrique urbaine**.

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

# Aménagements favorables à la biodiversité

## -- Aménagement paysager -----

Il est demandé de développer une végétation diversifiée composée des **différentes strates végétales**: strate basse, strate arbustive et strate arborée. La strate basse sera présente sur l'ensemble des espaces, de pleine terre et plantés sur dalle. Elle pourra se décliner sous forme de prairie sèche ou humide selon le contexte et les intentions du projet. La strate arbustive sera présente sur les espaces de pleine terre, et sera également à planter de manière ponctuelle sur les espaces plantés sur dalle dès que l'épaisseur de terre pourra atteindre 60 cm. La strate arborée sera développée par l'implantation d'arbres au niveau des espaces de pleine terre.

## -- Gestion -----

Les espaces verts seront conçus pour pouvoir être **gérés de manière naturelle et différenciée**, en visant à supprimer les intrants chimiques, notamment les insecticides. Ce mode de gestion sera spécifié dans le règlement de copropriété.

## -- 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, hôtels à 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,
- Sur les terrasses accessibles, proposer des bacs avec une hauteur de substrat de 30 à 50 cm minimum.



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



Gîte à chiroptères



# Aménagements favorables à la biodiversité

Plus largement il s'agira d'élaborer une stratégie quant à l'accueil de la biodiversité en toiture, en précisant les liens entre hauteur de toiture, épaisseur de substrat, palette végétale, milieux créés, espèces cibles.

## -- Bâti accueillant -----

Au sein de chaque espace végétalisé (au sol, en toiture), des **micro-habitats** doivent être aménagés pour la faune (oiseaux, mammifères, invertébrés, reptiles), parmi les suivants:

- Souches d'arbres, litière de feuilles, tas de bois qui constituent de véritables lieux de vie, d'hivernage et de reproduction pour de nombreuses espèces animales,
- Tout élément minéral présentant des interstices et anfractuosités favorables à la petite faune (murs en meulière caverneuse, etc).

Il est recommandé de prévoir un nichoir pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

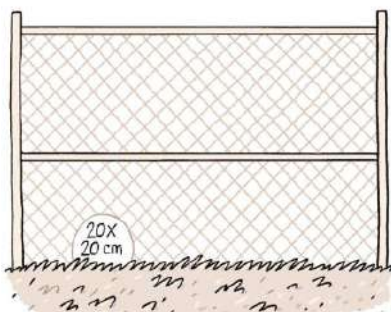
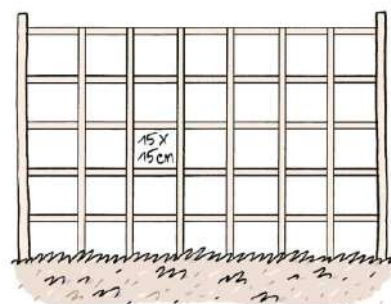
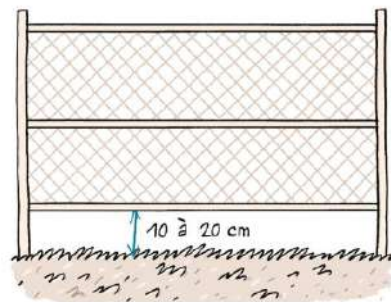
Dans le cas de grandes surfaces vitrées et afin d'éviter les risques de collision avec l'avifaune et les chauves-souris, des mesures seront choisies parmi les suivantes:

- Interdiction du verre miroir
- Pas de plantes derrière les vitres
- Végétalisation partielle des façades vitrées par des plantes grimpant sur des structures verticales
- Couverture d'au moins 25% des grandes surfaces vitrées au moyen d'une trame de motifs
- Installation de moustiquaires, rideaux, stores pour rendre la façade visible

Afin de permettre la circulation de la faune il est recommandé d'éviter les murs et murets sans ouverture dans la partie basse (sauf Murs à Pêches) et de favoriser des systèmes à mailles larges (plus de 5 cm) ou non jointifs).



Nichoir à moineaux



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

## -- Plan lumière -----

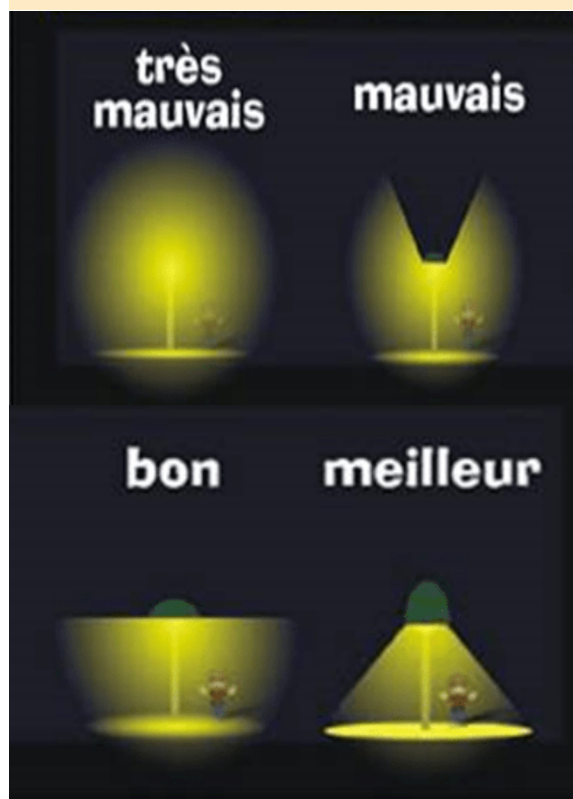
Une **stratégie d'éclairage** sera développée en accord avec les objectifs de **préservation de la biodiversité** et de **réduction de la pollution lumineuse**, et en respectant notamment les préconisations suivantes:

- Utilisation de lumière artificielle à l'extérieur uniquement en cas de nécessité temporelle et / ou géographique (au niveau des entrées de bâtiments et des voies circulées).
- Ne pas éclairer les secteurs densément végétalisés (trame noire)
- Organisation d'espaces sans éclairage et peu éclairés (<1lux, équivalent à la lumière de la lune)
- Abaisser les puissances lumineuses la nuit (40% recommandé), voire éteindre certains luminaires à certains horaires.
- Direction de l'éclairage du haut vers le bas, en évitant d'éclairer les houppiers des arbres et les masses végétalisées.
- Utilisation de luminaires « full cut-off ».
- Optimisation du nombre de points lumineux.
- Ajuster la puissance des lampes et la valeur de l'éclairement en fonction des réels besoins.
- Sélectionner des lampes avec des températures de couleur basses inférieures à 2 300 K et intégrer des LED
- Utiliser des lampes n'excédant pas 60°C.

Le matériel devra respecter les conditions suivantes :

- Flux lumineux dirigé vers la voie et vers le bas
- Ampoule masquée
- Capot du luminaire totalement hermétique afin de limiter toute intrusion animale.
- Ulor : <3% pour les luminaires fonctionnels, <20% pour ceux décoratifs

Eclairages urbains plus ou moins favorables à la biodiversité



Exemple de mur en meulière caverneuse



Gîte pour hérisson

# Aménagements favorables à la biodiversité

## 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.

## -- 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 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.



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.

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

## -- 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.



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  
Bougues 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.

# Contacts

## Service Etudes et Développement Urbain:

sedu@montreuil.fr  
01 48 70 69 15

## Service Permis de construire:

PC dématérialisé à déposer sur le GNAU: <https://gnau.montreuil.fr>

## Service Logement et Habitat:

logement@montreuil.fr  
01 48 70 65 40

## Service Environnement:

environnement@montreuil.fr  
01 48 70 69 82

## Service de la Gestion des Espaces Publics:

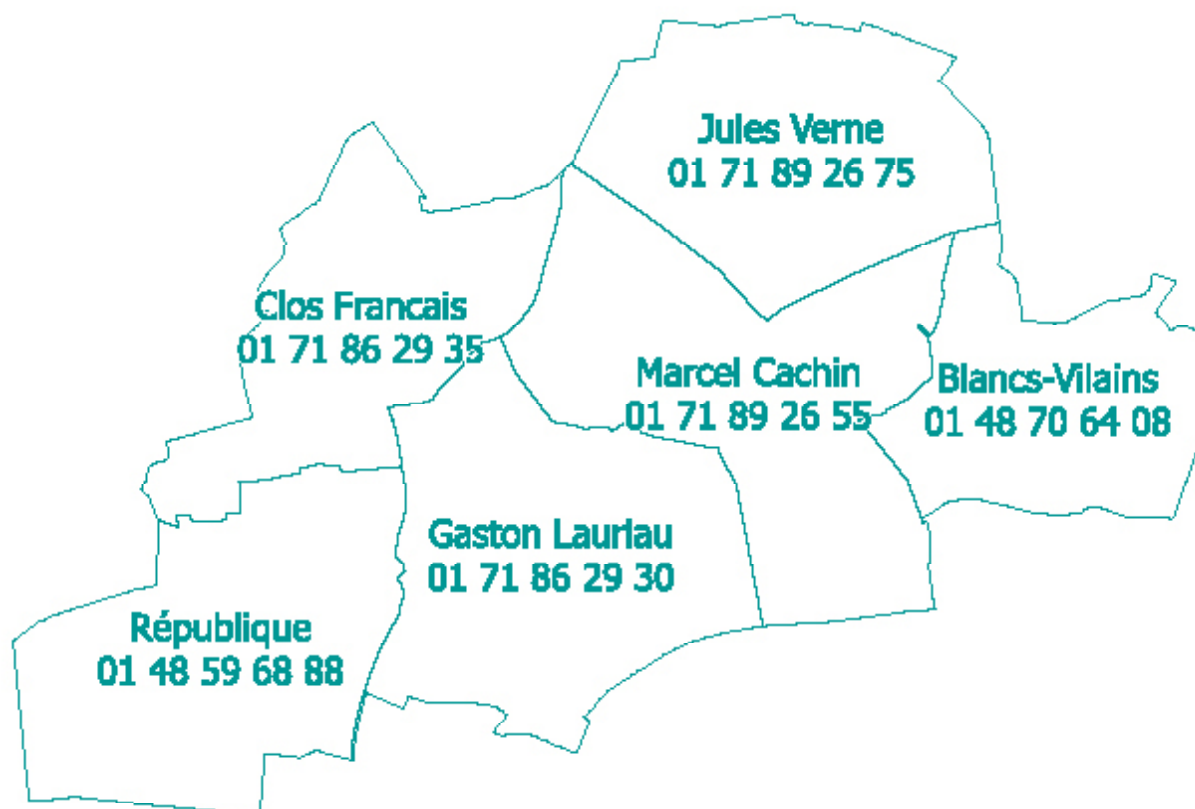
01 48 70 66 66

## 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

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

Annexes

### 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 de l'Arbre: <https://www.montreuil.fr/nature-en-ville/les-arbres>

Charte des Chantiers à moindres nuisances: <https://www.montreuil.fr/urbanisme/urbanisme-et-habitat/reglement-de-voirie>

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

Guide de l'animal à Montreuil: <https://www.montreuil.fr/environnement/lanimal-en-ville>

### EPT Est Ensemble:

Référentiel pour un aménagement durable: <https://www.est-ensemble.fr/referentiel-pour-un-amenagement-durable>

PLU 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>

Charte pour le développement de l'économie circulaire dans le secteur de l'aménagement et de la construction: [https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/charte\\_economie\\_circulaire\\_1.pdf](https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/charte_economie_circulaire_1.pdf)

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](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](https://ressources.seinesaintdenis.fr/IMG/pdf/reves_esp_a_planter_semer_eviter_vf.pdf)

Guide biodiversité et chantiers / bâti - 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/>

Référentiel du logement de qualité: <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20Mission%20Logement%202010904.pdf>

Vademecum en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité: <https://www.caue-idf.fr/content/vademecum-en-faveur-d-une-architecture-du-logement-collectif-de-qualite>

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
	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des
DAACT	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	
<b>SDP TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SDP logements	m <sup>2</sup>	
SDP activité	m <sup>2</sup>	
<b>SHAB TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SHAB totale logements	m <sup>2</sup>	
--Dont SHAB accession privée	m <sup>2</sup>	
--Dont SHAB accession sociale	m <sup>2</sup>	
--Dont SHAB LLI	m <sup>2</sup>	
--Dont SHAB LLS	m <sup>2</sup>	
Dation		
SU activité	m <sup>2</sup>	

Préconisations Ville - Charte de la Construction			
* Rappel des plafonds de prix de vente /m <sup>2</sup> SUA par secteur			
ACCESSION PRIVÉE ET LLI			
	TTC TVA 20%	TTC TVA 5,5%	HT
Bas Montreuil	6 400 €	5 627 €	5 333 €
Centre-Ville	5 200 €	4 572 €	4 333 €
Haut Montreuil	4 800 €	4 220 €	4 000 €
ACCESSION SOCIALE			
	TTC TVA 20%	TTC TVA 5,5%	HT
Bas Montreuil	5 300 €	4 660 €	4 417 €
Centre-Ville	4 400 €	3 868 €	3 667 €
Haut Montreuil	4 200 €	3 693 €	3 500 €

SUA = SHAB + 1/2 surfaces annexes + 6m<sup>2</sup> par place de parking

DEPENSES		
<b>Budget foncier</b>		
Acquisition du foncier	HT €/m <sup>2</sup> SDP	
Charge foncière		<30 % du total des dépenses
--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		
<b>SOUS-TOTAL FONCIER</b>		
<b>Budget construction</b>		
Construction logements	HT €/m <sup>2</sup> SHAB	>2000HT/m <sup>2</sup> SHAB
Construction activités	HT €/m <sup>2</sup> SHAB	>1200HT/m <sup>2</sup> SHAB
Projet artistique	% coût travaux CT	
VRD		
Parkings		
Equipements publics		
Honoraires techniques	% des travaux	
Etudes de sol		
Assurances		
Imprévus construction	% coût travaux CT	
<b>SOUS-TOTAL TRAVAUX</b>		
<b>Budget honoraires</b>		
Honoraires de maîtrise d'oeuvre		
Honoraires contrôle technique et sécurité		
Honoraires juridiques		
Autres honoraires		
<b>SOUS-TOTAL HONORAIRES</b>		
<b>Budget annexes</b>		
Publicité commercialisation		
Communication concertation		
Frais de gestion opérateur		
Assurances		
Frais de site		
<b>SOUS-TOTAL ANNEXES</b>		
<b>Budget frais financiers</b>		
Frais financiers		
GFA - GAPD		
Autres frais financiers		
<b>SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>		
<b>TOTAL DEPENSES</b>		

RECETTES					
		HT	% TVA	TTC	TTC TVA 20%
<b>CA estimé /m<sup>2</sup>SHAB</b>	<b>€/m<sup>2</sup>SHAB</b>				
<b>CA total</b>	<b>€</b>				
Prix logements accession privée	€/m <sup>2</sup> SUA PKI				< plafonds Charte*
Prix logements accession sociale	€/m <sup>2</sup> SHAB PKI				< plafonds Charte*
Prix LLI	€/m <sup>2</sup> SUA PKI				< plafonds Charte*
Prix LLS	€/m <sup>2</sup> SHAB PKI				< plafonds Charte*
Prix activités	€/m <sup>2</sup> SHAB				< plafonds Charte*





# Bilan de commercialisation

A fournir au SEDU dans les 6 mois après la DOC.

											Données acquéreurs					
N° de lot	Etage	Typologie	SHAB	SA surfaces annexes	Nb de places de parking	SUA = SHAB + (SA/2) + 6m² par place de parking	Prix de vente HT	% TVA	Prix total TTC	Prix/m²SUA TTC TVA 20 %	Nom	Ville d'origine	CSP	Situation familiale	Primo-accédants ou non	Propriétaire occupant ou investisseur
TOTAL																
MOYENNE																

## 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