

CHARTRE

**DE DÉVELOPPEMENT
ET DE CONSTRUCTION DURABLES**
VILLE DE GENTILLY



SOMMAIRE

LE MOT DE LA MAIRE

CADRAGE DE LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT ET DE CONSTRUCTION DURABLES

Contexte de la Charte	p.4
Objectifs de la Charte	p.4

PRINCIPES DE LA CHARTE

Programmation	p.6
Qualité architecturale et insertion urbaine	p.9
Qualité environnementale et développement durable	p.9
Dimension culturelle et artistique des projets	p.10
Maîtrise du prix de vente pour les opérations immobilières comportant des logements.....	p.10

DÉVELOPPEMENT DES PROJETS EN COLLABORATION AVEC TOUS LES PARTENAIRES AFIN DE PARVENIR À UN CONSENSUS PLUS GLOBAL

Participation	p.12
Commercialisation	p.12
Organisation, réalisation et suivi de chantier	p.13
Livraison et suivi des projets après la réception	p.14
Schéma de processus d'élaboration des projets.....	p.15
Évaluation de la Charte selon l'évolution du contexte local	p.16
Grille d'évaluation des projets	p.16
L'engagement des signataires de la Charte	p.16

ANNEXES

Grille d'évaluation des projets	p.18
Grille d'analyse des prix de vente.....	p.22



LE MOT DE LA MAIRE

Défendre un urbanisme maîtrisé et partagé

Je suis très satisfaite que la Charte de développement et de construction durables voit le jour.

Elle constitue un engagement fort de mon mandat municipal. Elle s'attache à protéger la diversité sociale, à lutter contre la relégation des foyers les plus modestes, par un encadrement du prix de l'immobilier et du foncier et par l'inclusion du logement social, locatif ou en accession, à tous les projets. Elle s'impose aux spéculateurs et écarte les marchands de sommeil. Elle ouvre la négociation aux porteurs de projet respectueux de notre volonté de continuer à bâtir une ville populaire et solidaire aux portes de Paris.

La Charte défend l'idée d'une ville au service de sa population. Elle favorise bien sur l'accès au logement pour toutes et tous mais elle intègre aussi les besoins en équipements et en commerces, elle promeut un bâti écologique, aménage des espaces de pleine terre et de la végétalisation au sein même des constructions et dessine un paysage urbain agréable, source de bien-être. Elle propose un habitat innovant en phase avec les nouveaux modes de vie. Elle encourage ainsi l'habitat participatif, prévoit des locaux mutualisés pour le télétravail, des jardins partagés...

Son ambition rejoint et complète le Manifeste de l'habitat dans tous ses états, co-écrit par les élu.es et les Gentilléens et Gentilléennes qui s'engagent pour le droit à la ville.

Après Paris, la logique libérale tend à vider la petite couronne de sa population, de celles et ceux qui l'ont construite, la font vivre et lui donne son âme. La Charte est un outil de résistance à cette logique profondément injuste. Avec elle, Gentilly réaffirme sa volonté d'amener toute sa population vers un meilleur avenir.

**Patricia Tordjman,
maire de Gentilly**

CADRAGE DE LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT ET DE CONSTRUCTION DURABLES

Contexte de la Charte

La ville de Gentilly, de par sa situation géographique aux portes de Paris, est un territoire attractif pour les porteurs de projets qui souhaitent investir sur ces territoires dont les prix de l'immobilier flambent.

La pénurie d'offre de logements adaptée aux besoins de la population est caractéristique de la région francilienne, notamment dans la première couronne. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne une hausse du prix du foncier, puis de fait, de l'immobilier.

La spéculation immobilière et foncière sur le territoire francilien est une problématique réelle qui impacte la majorité des territoires franciliens et notamment la première couronne parisienne. Le prix du foncier et de l'immobilier ne cessent de croître en Île-de-France, mais cette augmentation est nettement plus rapide que le pouvoir d'achat des Franciliens et des Gentilléens en particulier.

La municipalité vise à maintenir la mixité sociale de son territoire en le rendant plus accessible à toutes les catégories sociales. Ceci est marqué notamment par la répartition presque égale entre les logements locatifs sociaux et les logements privés. La ville de Gentilly est aussi attractive pour les futurs acquéreurs et / ou investisseurs locatifs qui sont de plus en plus nombreux proportionnellement à l'offre existante. Dans ce contexte, la municipalité a décidé de faire face à cette problématique à travers l'élaboration de la présente Charte de développement et de construction durables. Plus particulièrement, cela permettra d'encadrer l'évolution du prix de l'immobilier, mais également de veiller à la bonne insertion, architecturale et urbaine et à la qualité environnementale des projets. Il s'agit à travers cette Charte, de lutter contre les inégalités territoriales qui tendent à se renforcer, mais aussi de répondre au nombre grandissant de demandeurs de logements dans les parcs social et privé de la ville de Gentilly.

Objectifs de la Charte

La Charte de développement et de construction durables est considérée comme un outil de partenariat principalement entre la ville et les porteurs de projets, à savoir les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux, les investisseurs, les entreprises et les aménageurs. Elle est également considérée comme un accord entre la ville et les porteurs des projets qui s'engageront à approfondir les projets proposés au-delà de la réglementation du PLU.

La ville s'engagera à respecter les points qui la concerne à savoir : le suivi d'élaboration du permis de construire et du projet, ainsi que d'accompagner le porteur du projet dans ses démarches de participation des habitants. En retour, les porteurs de projets s'engagent à respecter la présente Charte.

La Charte s'établit sur **une base de relations concertées** et définit les objectifs qui lui sont propres : projets innovants et respectueux de l'environnement selon les besoins de la population de la ville au regard de ses orientations politiques et urbaines. Elle permettra donc d'encadrer et d'orienter l'action des acteurs immobiliers sur le territoire, au-delà des documents d'urbanisme strictement réglementaires.

L'objectif principal de cette Charte est de **lutter contre la spéculation foncière et immobilière**, afin de permettre l'accès au logement de qualité pour tous.

La Charte de développement et de construction durables se concentre principalement sur le respect des règles de qualité et d'accès au logement du plus grand nombre à travers **des prix maîtrisés**. Elle doit permettre aux classes sociales populaires ou aux revenus modestes d'accéder au logement à Gentilly. Il s'agit là d'un objectif fondamental qui s'appuie sur ceux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) cités ci-dessous, visant à maintenir Gentilly comme une ville populaire aux portes de Paris :

- Répondre aux besoins locaux et à la demande sociale pour que les familles modestes puissent continuer à vivre à Gentilly ;
- Offrir aux Gentilléens de meilleures possibilités de parcours résidentiel dans la commune.

Cette Charte, une fois signée, aura une valeur contractuelle et doit être respectée par tous les porteurs de projets à savoir : **les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux, les investisseurs, les entreprises et les aménageurs**. Elle s'applique à tous les types de logements (privés, sociaux, intermédiaires et participatifs) et aux projets immobiliers de toutes les échelles : projets dans le diffus et projets urbains.

Pour résumer, les principaux objectifs de la présente Charte sont :

- ◆ Maîtriser les prix de vente du marché immobilier et offrir la possibilité d'accès au logement qualitatif pour tous ;
- ◆ Maintenir la production des logements sociaux dans la commune ;
- ◆ Produire des projets qui s'inscrivent dans le développement durable ;
- ◆ Améliorer la qualité architecturale et environnementale des projets ;
- ◆ Renforcer la participation des habitants dans l'élaboration des projets sur la commune ;
- ◆ Inciter les porteurs de projets à réaliser leurs opérations en concertation permanente avec la ville durant toutes les phases de réalisation du projet (prospection, programmation, faisabilité, participation/communication, conception, réalisation, commercialisation, livraison et post-livraison).



PRINCIPES DE LA CHARTE

Elaboration de projets immobiliers s'intégrant dans le contexte local, en cohérence avec l'évolution des besoins en matière d'habitat et de logement.

Programmation

Les projets portés par les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux doivent faire l'objet d'une programmation variée qui répond aux besoins des ménages et aux attentes de la Charte en termes de typologie de logement, de surface moyenne, de qualité architecturale et environnementale.

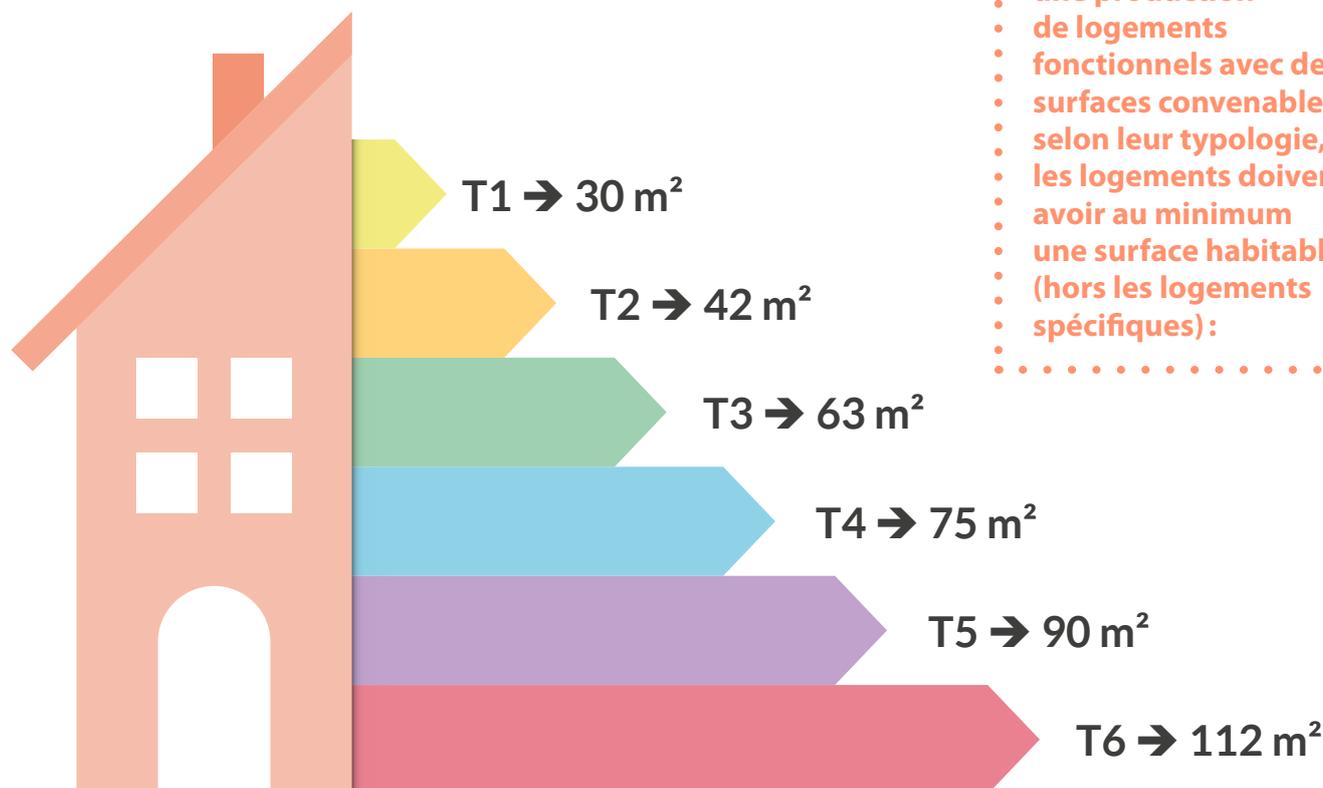
- Avant de déposer le permis de construire, le porteur du projet devra suivre le schéma du processus d'élaboration du projet décrit dans la Charte. L'objectif est de s'assurer que le projet proposé correspond aux orientations de la ville et respecte les règles de la présente Charte. De ce fait le projet pourra être développé plus facilement et diminuera ainsi les risques de refus du permis de construire.
- Le porteur du projet et son équipe de maîtrise d'œuvre sont les responsables de la conformité du

projet au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé que la faisabilité réglementaire du projet est évaluée au moment de l'instruction du permis de construire par le service instructeur.

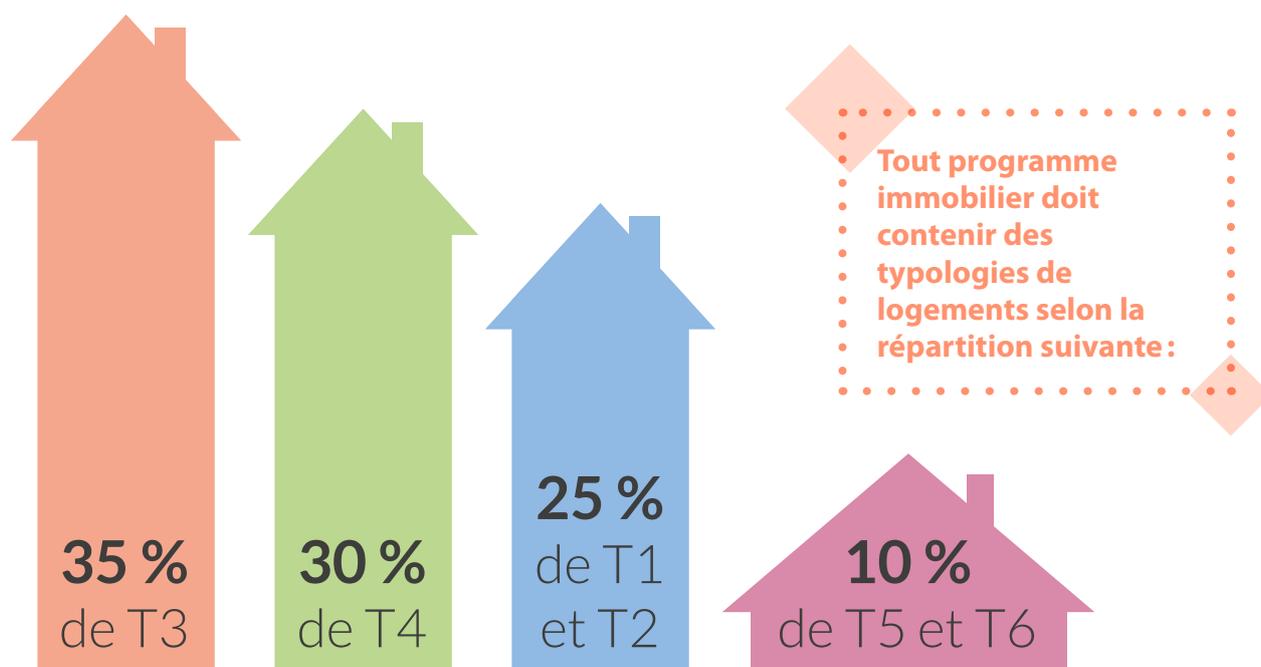
- La présente Charte est applicable sur toutes les opérations immobilières à partir de 2000 m² de surface de plancher/ou de 30 logements. Selon la configuration de chaque opération immobilière, la ville pourra demander l'application et le respect de la Charte même pour les projets situés au-dessous du seuil d'application de celle-ci.

Pour maintenir la mixité sociale de la ville, il est primordial d'intégrer les logements sociaux dans les programmes proposés par les promoteurs selon la taille de l'opération.

- ◆ Toutes les opérations immobilières doivent intégrer 30 % du programme en logement social hors Prêt Locatif Social (PLS);
- ◆ Les types de logements sociaux et leur pourcentage sont à discuter avec la ville durant la phase de programmation du projet;



Afin de garantir une production de logements fonctionnels avec des surfaces convenables selon leur typologie, les logements doivent avoir au minimum une surface habitable (hors les logements spécifiques):



- ◆ Les opérateurs proposant des projets de logements mixtes (privé et social) devront favoriser un partenariat avec l'Office Public de l'Habitat des communes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine Valdevy ;
- ◆ Pour produire des logements sociaux en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), il faut obligatoirement se référer aux cahiers des charges exigés par le bailleur social qui les achètera. Plusieurs bailleurs sociaux ont signé l'engagement pour la qualité de l'habitat social dans le Val-de-Marne qui est porté par L'Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France (AORIF). Cet engagement précise les prescriptions techniques recommandées pour la réalisation des opérations de logements sociaux en VEFA ;
- ◆ Le promoteur devra respecter le cahier des charges des bailleurs si celui-ci n'est pas en contradiction avec les engagements de la présente Charte ;
- ◆ Afin de varier les projets qui contribuent à la mixité sociale et facilitent l'accès à la propriété à Gentilly, il est recommandé de favoriser la production des logements pour l'accession sociale à la propriété et le Bail Réel Solidaire (BRS). Ces types de logements permettront l'accès à la propriété pour les catégories sociales aux revenus modestes ainsi que pour certains locataires du parc social ;
- ◆ Tous les types de l'habitat participatif sont à préconiser également. Leur mode de fonctionnement doit être discuté en amont avec la ville.

L'implantation de nouveaux projets implique pour la ville de s'adapter à l'évolution des besoins de sa population. Dans ce cadre et selon la particularité de chaque projet, il sera demandé au porteur du projet de présenter à la ville les différents impacts générés par l'implantation du projet sur le fonctionnement et les équipements de celle-ci, à savoir :

- ◆ Les équipements scolaires ;
- ◆ Les transports en communs ;
- ◆ Le flux routier ;
- ◆ L'offre commerciale ;
- ◆ Le stationnement ;
- ◆ La pratique de l'espace public ;...

Les conditions de réalisation ou d'adaptation des équipements publics répondants aux besoins des Gentilléens, doivent être discutées avec la ville durant la phase de l'étude de faisabilité du projet.

Pour toutes les opérations immobilières, le porteur de projet devra transmettre à la ville le projet architectural, 3 mois avant le dépôt du permis de construire.

Dans l'objectif de produire des logements avec une programmation architecturale fonctionnelle et rationnelle, il serait nécessaire de prendre en considération les mesures suivantes :

Conception des logements

- ◆ Opter pour un agencement des pièces intérieures par la séparation jour/nuit pour améliorer le fonctionnement des logements, dans la mesure du possible;
- ◆ Les logements à partir de T3 doivent avoir en minimum une double orientation;
- ◆ Les logements mono-orientés nord sont proscrits;
- ◆ Éviter les logements mono-orientés sur rue au trafic routier important;
- ◆ Prévoir des masques solaires pour améliorer le confort d'été notamment sur les façades orientées sud;
- ◆ Surface minimale pour les chambres de 10 m² et 12 m² pour la chambre parentale;
- ◆ Surface minimale de 20 m² pour les séjours hors cuisine à partir de T2;
- ◆ À partir de T3 prévoir des cuisines cloisonnables et WC séparés;
- ◆ La surface des cuisines doit être proportionnée à la taille du logement;
- ◆ Prévoir une largeur minimale de 2,70 m pour les chambre et de 3,50 m pour les séjours;
- ◆ La hauteur sous plafond des logements situés aux étages courants doit être de 2,50m minimum;
- ◆ L'épaisseur des cloisons séparatives dans les logements doit faire au minimum 7 cm, et 18 cm pour les murs entre les logements et entre parties communes et logement;
- ◆ Éviter les pièces commandées hors séjours;
- ◆ Toutes les pièces doivent être facilement aménageables, notamment le séjour (ex: les emplacements du canapé et de la TV ne doivent pas être fragmentés par des ouvertures ou des espaces de circulation);
- ◆ Prévoir 4% de la surface habitable du logement en rangement intérieur (hors les placards des chambres) à partir de T1. Soit 1.2 m² pour un T1, 1.8m² pour un T2 ...;
- ◆ Prévoir, dans la mesure du possible des espaces de stockage annexes aux logements à partir de T1 (caves, celliers...) pour éviter le stockage inesthétique dans les espaces extérieurs;
- ◆ Le contexte actuel de la pandémie et du confinement consolide la nécessité de prévoir des espaces extérieurs dans tous les logements à partir de T1 : balcon, loggia, terrasse, jardin...;
- ◆ Prévoir, dans la mesure du possible, des logements modulables et évolutifs offrant la possibilité de modifier facilement l'agencement intérieur du logement, pour s'adapter aux besoins des occupants (agrandir/rétrécir ou ajouter/supprimer des pièces; alcôve pour télétravail...);

- ◆ Pour les projets tertiaires et dans l'objectif d'anticiper l'évolution des usages et d'augmenter la durée de vie des bâtiments, le porteur de projet devra définir dès la phase de conception, les principes de flexibilité qui permettront de garantir la pérennité et l'adaptabilité du bâtiment aux évolutions futures, notamment la transformation en logement.

Le projet qui sera transmis à la ville avant le dépôt du PC (plans, coupes, façades...) doit faire apparaître les cotations dans toutes les pièces des logements.

RDC des bâtiments

- ◆ En cas d'implantation de logements en RDC, prévoir une mise à distance par rapport au domaine public (ex : RDC surélevé). Cela dépendra également des règles d'urbanisme appliquées sur la zone du projet;
- ◆ Les logements situés en RDC doivent être tournés de préférence vers le cœur d'îlot;
- ◆ Le traitement des RDC doit être qualitatif et réfléchi en fonction du programme du projet;
- ◆ En cas de pertinence d'implantation des RDC actifs, le porteur de projet devra prendre en considération les orientations de la ville et du Territoire en matière de développement économique et commercial, ainsi que l'étude de revitalisation commerciale menée sur la ville;
- ◆ Le porteur de projet devra prévoir des locaux actifs facilement divisibles et modulables, afin d'anticiper les changements d'activité;
- ◆ Pour les RDC actifs, il est souhaitable d'anticiper des investisseurs/utilisateurs possibles, afin de faciliter la commercialisation de ces locaux et d'éviter la vacance commerciale de longue durée;
- ◆ Prévoir un traitement temporaire qualitatif (œuvre, fresque sur les carreaux de plâtre...) en attendant de trouver un acquéreur pour ces locaux;
- ◆ Concevoir les locaux actifs avec les minimums requis à l'installation (hauteur sous-plafond, gaines, vitrines, emplacement pour l'installation d'enseigne...).

Espaces communs

Prévoir des espaces communs fonctionnels et accessibles pour chaque bâtiment (hall d'entrée, local vélos, poussettes, poubelles, encombrants) avec **une surface cohérente par rapport au nombre de logements**.

- ◆ Le local OM doit être situé en RDC et accessible directement depuis l'extérieur (il faudrait se rapprocher de l'EPT Grand -Orly Seine Bièvre qui se charge de la gestion des déchets, afin de prendre en compte leur préconisation à ce sujet);
- ◆ Le local vélo doit être situé en RDC également;
- ◆ Prévoir un local encombrant facilement accessible depuis l'extérieur pour chaque bâtiment;
- ◆ Les limites d'alignement (entre le projet et le domaine public) doivent être marquées par une clôture qualitative;
- ◆ Favoriser l'éclairage naturel pour les parties communes;
- ◆ Il est souhaitable de prévoir des espaces collectifs mutualisables d'activités (bureaux, co-working, fablab...);

Qualité architecturale et insertion urbaine

L'insertion des projets dans le paysage urbain est un critère primordial à prendre en considération dans la conception du projet. Elle sera évaluée selon plusieurs critères à savoir :

- ◆ L'insertion du projet dans le site doit prendre en compte sa topographie et le paysage sur la vallée (selon la localisation du projet);
- ◆ La valorisation des espaces paysagers de la ville, à travers la création des percés visuelles et des ouvertures valorisées donnant sur ces espaces;
- ◆ Le traitement qualitatif des toitures (5^e façade);
- ◆ Le traitement des façades en cœur d'îlot doit être assuré avec le même niveau de qualité que les façades sur rue;
- ◆ La prise en considération de l'intérêt patrimonial et architectural des bâtiments situés à proximité du projet;
- ◆ Le porteur du projet devra consulter les Architectes des Bâtiments de France (ABF) pour avis avant le dépôt du PC;

Il est souhaitable que les opérations immobilières dont la surface de plancher (SDP) dépasse **4000 m² / ou 50 logements** fassent l'objet d'une mise en concurrence organisée par le porteur de projet, en proposant 3 projets de 3 maîtrises d'œuvres distinctes. La ville est favorable à la diversification des profils d'architectes et aux projets faisant preuve de créativité et d'innovation architecturale...

L'objectif est de permettre à la ville et au porteur du projet de choisir ensemble le projet le plus convenable aux besoins et aux orientations de la ville. À ce stade, la ville souhaite avoir en termes de rendu au minimum les éléments suivants :

Plan de masse ; les principes de fonctionnements du projet ; esquisse des plans de niveaux ; SDP du projet et les espaces verts ; répartition de la SDP par type d'usage ; nombre de logements estimé et par typologie ; emplacement et nombre de places de parking ; insertion architecturale et urbaine (axonométrie, volumétrie, maquette,...).

Qualité environnementale et développement durable

Les projets proposés par les opérateurs immobiliers devront faire preuve d'efficacité énergétique et de respect de l'environnement. En plus des normes en vigueur qui doivent être respectées, l'opérateur s'engagera à adopter une approche durable visant le respect de l'environnement et des ressources naturelles, en appliquant les règles suivantes :

Certifications pour vérifier la qualité des constructions :

Dans l'objectif de vérifier le respect des exigences en matière de développement durable, le porteur de projet devra obtenir les certifications suivantes, selon la nature du projet :

→ **Projets comportant des logements neufs ou à réhabiliter** : NF Habitat HQE avec la mention Très Performant minimum.

Cette certification sera également associée à un profil au choix, qui sera défini au moment du montage opérationnel, en fonction du contexte et de la location du projet ;

→ **Projets de tertiaire privé neuf** : BREEAM de CERTIVEA, avec un niveau Excellent minimum ;

→ **Projets de tertiaire privé ou public à réhabiliter** : préconiser la démarche d'accompagnement Quartiers et Bâtiments Durables Franciliens (QBDF) par EKOPOLIS (ou équivalent), en visant le niveau Argent minimum, permettant d'accompagner le maître d'ouvrage pour produire le projet dans sa meilleure version.

Démarches pour augmenter la qualité des constructions :

- ◆ Utiliser des matériaux pérennes, biosourcés, ayant fait l'objet d'un retour d'expérience positif;
- ◆ Réemployer et réutiliser des matériaux issus de la déconstruction in situ ou ex situ, dans la mesure du possible;
- ◆ Favoriser les modes de construction et d'isolation participants au développement durable;
- ◆ Proposer des solutions avec des procédés écologiques pour protéger les logements des nuisances sonores, lumineuses, pollution, circulation...;
- ◆ Intégrer des démarches de compensation d'une partie des émissions de carbone du projet;
- ◆ Favoriser une orientation qui privilégie l'ensoleillement, l'éclairage et la ventilation naturelles à l'intérieur des logements, dans les espaces communs ainsi que dans les espaces de travail dans le cas de projets tertiaires;
- ◆ Prévoir le raccordement à la géothermie pour une meilleure efficacité énergétique des bâtiments, selon la législation en vigueur.

Espaces verts :

- ◆ Favoriser la biodiversité locale à travers la végétalisation des espaces libres et privilégier les espaces verts de pleine terre notamment dans les cœurs d'îlot;
- ◆ Favoriser la plantation d'espèces locales;
- ◆ Intégrer au moins un nichoir à oiseaux en bordure de toiture et un nichoir à insectes dans chaque projet;
- ◆ Prévoir un espace paysager commun par projet (jardin partagé, toiture végétalisée accessible...);
- ◆ Les espaces verts créés doivent avoir une gestion écologique;
- ◆ Les arbres plantés doivent être de hautes tiges et à feuillage caduques. La création de haies végétales composées de plantes à feuilles;
- ◆ Ne pas mettre d'arbre à moins de 4 m des baies (sauf en cas d'impossibilité technique) afin de ne pas gêner l'éclairage des façades;
- ◆ Il sera demandé par la ville d'intégrer un paysagiste dans l'équipe de conception du projet;
- ◆ Il est demandé de réaliser un relevé et un diagnostic phytosanitaire des arbres situés sur la parcelle du projet;
- ◆ Utiliser la récupération des eaux de pluie pour arroser en période sèche les jardins et les toitures végétalisées.

Gestion de copropriété :

- ◆ Promouvoir l'habitat participatif;
- ◆ Établir un livret de gestion pour la copropriété décrivant les méthodes d'entretien des matériaux de façade et la maintenance des espaces communs;
- ◆ La configuration du projet doit créer une copropriété simple à gérer sans servitudes superposées et en évitant toutes autres contraintes pouvant compliquer la gestion de la copropriété.

Dimension culturelle et artistique des projets

Promouvoir la présence des dimensions culturelles et artistiques dans les projets immobiliers serait une démarche valorisante pour l'insertion du projet dans la ville.

Pour toutes les opérations immobilières à partir de 2000m² SDP ou de 30 logements, le porteur du projet devra participer à hauteur de 1% du coût de la construction de l'opération pour une intervention artistique au profit de son opération immobilière.

Des œuvres d'art peuvent être placées dans les cœurs d'îlot, dans les halls ou sur les façades aveugles; Démarche artistique pour habiller les façades de projets ou les espaces extérieurs (balcons, terrasses,...); Création d'espaces de jeux créatifs pour enfants... Libre au porteur de projet de proposer la façon dont il souhaite participer à la vie culturelle et artistique de la ville.

Le choix de l'intervention artistique, culturelle ou artisanale sera défini en concertation avec la ville.

Maîtrise du prix de vente pour les opérations immobilières comportant des logements

Limiter la spéculation foncière immobilière est parmi les principaux objectifs de la présente Charte, pour permettre aux catégories sociales aux revenus modestes d'accéder au logement et faciliter le parcours résidentiel des Gentilléens. De ce fait, l'encadrement des prix de vente sera particulièrement examiné par la ville.

- ◆ L'opérateur s'engage à transmettre à la ville, en amont du dépôt du permis de construire, la grille des prix de vente de tous les lots de l'opération immobilière avec les plans des lots. Les surfaces de toutes les pièces des logements doivent être indiquées également sur les plans. (grille des prix de vente en annexe).
- ◆ Le promoteur s'engage à respecter les prix de vente transmis à la ville. En cas de modification de ces prix, le promoteur devra impérativement avoir l'accord de la ville.

- ◆ Dans les zones d'application de la TVA 5,5%, le promoteur devra diversifier les typologies de logements éligibles à cette TVA dans son programme (il ne doit pas se limiter aux grandes ou aux petites typologies uniquement).

Le porteur de projet s'engage à respecter le prix de vente moyen fixé par la ville. La maîtrise des prix ne doit en aucun cas impacter la qualité architecturale et environnementale attendue dans les documents réglementaires et dans la présente Charte.

Durant la phase de prospection foncière et pour garantir un prix de sortie raisonnable, il est recommandé de tenir la ville au courant des négociations menées avec le vendeur de l'assiette foncière avant de signer tout accord avec le propriétaire.

Prix de vente

→ **Le prix de vente moyen en accession libre est fixé à 4 700 € /m² habitable HT y compris parking et surfaces annexes, sur tout le territoire de la ville.**

→ **Au moins 20 % des logements en accession libre doivent être 30% moins chers que le prix de vente le plus élevé de l'opération immobilière.**

Ces logements aux prix maîtrisés doivent être diversifiés et répartis sur toute l'opération avec le même niveau de qualité que les autres logements.

→ **Le prix de vente sera évalué chaque année en fonction de l'évolution de l'indice du coût de construction.**

La charge foncière ne doit pas dépasser 25 % du chiffre d'affaire total HT de l'opération. Elle inclut les frais suivants: démolition, dépollution, comblement des carrières, fondations spéciales, achat des terrains, frais intermédiaires et indemnités d'éviction.

Le promoteur s'engage à transmettre à la ville le bilan de l'opération immobilière avant le dépôt du permis de construire.

Afin de limiter la spéculation immobilière et pour s'assurer que les logements aux prix maîtrisés seront occupés au titre de résidence principale, **le promoteur s'engage à intégrer des clauses anti-spéculatives applicables pendant 10 ans** en annexe à l'acte de vente de ces logements.

→ Avant la signature des actes de ventes, le promoteur s'engage à informer la ville de ces clauses anti-spéculatives.

→ Après la signature des actes de vente, le promoteur s'engage à transmettre à la ville une attestation du notaire qui précise les prix de vente des logements aux prix maîtrisés avec les clauses anti-spéculatives.



DÉVELOPPEMENT DES PROJETS EN COLLABORATION AVEC TOUS LES PARTENAIRES AFIN DE PARVENIR À UN CONSENSUS PLUS GLOBAL

Participation

La ville de Gentilly encourage toute démarche participative visant à mettre les habitants et les Conseils de quartiers concernés au centre de toute évolution dans leur territoire.

Informé le public concerné est la clé pour garantir une visibilité sur l'évolution des projets immobiliers entre les différents partenaires et durant toutes les phases de concrétisation du projet. La démarche participative doit être menée par l'initiative du porteur de projet en amont du dépôt du permis de construire, avec la ville dans un premier temps et puis avec les habitants et le Conseil des quartiers concernés par le projet, tout en respectant le schéma du processus d'élaboration des projets défini dans la Charte.

La participation des habitants devra être intégrée en deux étapes :

→ **1^{ère} étape :** après la phase de programmation (avant l'élaboration du projet architectural) ;

→ **2^e étape** (en cas de nécessité) : suite à l'élaboration du projet architectural (avant le dépôt du permis de construire).

Cette règle est applicable sur tous les projets à **partir de 30 logements ou de 2000 m² de SDP**. La ville pourra demander la participation des habitants même pour des projets au-dessous de ce seuil, selon la configuration du projet.

Le porteur du projet devra informer tous les partenaires susceptibles d'être impactés par le projet selon la particularité et la localisation de chaque opération immobilière.

Le support et les moyens d'information devront être communiqués préalablement à la ville. **Le porteur de projet** s'engage à transmettre à la ville un compte rendu de ces séances de participation avec les habitants.

Le porteur de projet ne doit prendre aucun engagement d'aménagement paysager autour de l'opération avec la population, en dehors de la limite de la parcelle du projet.

Suite à cette phase de participation et après la validation de la ville, le porteur du projet pourra procéder au dépôt du permis de construire.

Commercialisation

Il est souhaitable de favoriser la commercialisation en faveur de la population gentillienne, avant d'élargir la commercialisation du projet, par le biais d'une pré-commercialisation pendant une durée de 1 mois, dédiée aux Gentilliens en priorité (habitant à Gentilly depuis au moins 2 ans), et aux personnes travaillant à Gentilly.

Dans ce cadre, une liste d'inscription sur le site de la ville pour les personnes intéressées par l'accession à la propriété à Gentilly sera disponible en fin d'année 2022.

Cette liste sera transmise au promoteur en début de pré-commercialisation, en priorisant d'abord les habitants de Gentilly, puis les personnes travaillant à Gentilly.

Engagement des porteurs de projets : clauses pour encadrer le respect des données personnelles par les porteurs de projets

Le présent engagement a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les porteurs de projets s'engagent à utiliser les données des personnes transmises par la Ville de Gentilly.

- ◆ Les porteurs de projets s'engagent à respecter la confidentialité des données des personnes transmises par la Ville de Gentilly et les utiliser uniquement dans le cadre de la commercialisation de projets immobiliers situés uniquement à Gentilly ;
- ◆ Tout autre usage en dehors du contexte expliqué dans la clause précédente sera considéré comme un non-respect de cet engagement, et le porteur de projet sera juridiquement le seul responsable de l'abus d'usage de ces données.
- ◆ Dans le cas où le porteur de projet sous-traite la commercialisation d'un programme immobilier à Gentilly, il doit en informer la Ville et faire signer au sous-traitant le présent engagement ;
- ◆ Le sous-traitant s'engage donc à respecter la confidentialité de ces données et il n'est pas autorisé à les utiliser en dehors de la commercialisation de projets immobiliers à Gentilly, portés par des promoteurs immobiliers ou bailleurs sociaux ayant signé la présente Charte de développement et de construction durables.

- ◆ Suite à cette phase de pré-commercialisation, le promoteur pourra lancer sa commercialisation au grand public;
- ◆ Le porteur de projet aura la possibilité de publier son lancement commercial dans le bulletin municipal, afin de mieux cibler la population locale. Dans ce cas il doit prendre contact avec le Service Communication de la ville;
- ◆ Il est nécessaire de prévoir l'implantation des bulles de vente dans des lieux stratégiques, sécurisés et pertinents, pour une meilleure visibilité sans gêner l'espace public.

Organisation, réalisation et suivi de chantier

Le porteur du projet et les équipes de réalisation du projet devront maintenir la communication avec les riverains depuis le lancement du chantier jusqu'à la fin des travaux et la livraison des logements ou des locaux actifs.

À travers la présente Charte le porteur de projet s'engage à :

- ◆ Désigner un référent par projet et transmettre ses coordonnées à la ville;
- ◆ Transmettre le périmètre du référent préventif à la ville et le présenter aux habitants avant le dépôt du PC;
- ◆ Réaliser un référent préventif élargi pour toute opération de l'habitat collectif;
- ◆ Transmettre à la ville le pré-plan d'installation du chantier avant de déposer le permis de construire (palissade, zone de stationnement du chantier, aire de stockage des déchets, aire de chargement-déchargement,...). Ce plan doit être présenté également aux habitants;
- ◆ Minimiser les nuisances liées aux travaux;
- ◆ Ne pas gêner les circulations et les accès autour du chantier;
- ◆ Veiller à la propreté du chantier et ses alentours;
- ◆ Le volume entre les déblais et les remblais doivent être équilibré, d'une façon à respecter le plus possible la morphologie naturelle du terrain et de limiter les rotations des camions;
- ◆ Prévoir une visite du projet avec le Service espace public de la ville avant la livraison;
- ◆ Informer la ville de toutes modifications apportées au plan d'installation de chantier (PIC) et au planning des travaux tout au long du déroulement du projet.

(Une Charte de chantier est en cours d'élaboration)



Livraison et suivi des projets après la réception

Le porteur du projet devra informer la ville en amont de la date de livraison du projet. Une visite de pré-livraison par la ville pourrait être demandée en fonction des opérations.

Il est rappelé que toute modification du projet même mineure doit faire l'objet d'un échange avec la commune, et le cas échéant d'avoir fait l'objet des autorisations d'urbanisme nécessaires.

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) accompagnée de ses annexes doivent être déposées avant la livraison du projet.

Pour que le projet vive au mieux et s'inscrive de manière pérenne, et selon la configuration du projet, il sera demandé au promoteur d'accompagner et de former les acquéreurs dans la gestion de leur copropriété. Le but est de créer des règlements de copropriétés avec des propriétaires formés.

Le projet doit être conçu de manière à avoir, au final, une gestion simple en termes d'entretien et de fonctionnement (également en termes de coûts et de charges), afin de faciliter la vie et la gestion des copropriétaires.



Schéma de processus d'élaboration des projets

Prospection

1

Le porteur du projet devra contacter la ville durant la phase de prospection, pour l'informer de ses intentions avant de proposer une offre au propriétaire du foncier/bien.

Validation de la programmation

2

Le programme du projet et l'étude de faisabilité doivent être validés par la Ville en amont du dépôt du PC. L'opérateur devra présenter son projet au Service urbanisme et aménagement (en associant d'autres services si nécessaire) et puis aux élus afin d'échanger sur le projet selon un processus itératif. Suite à la validation de la programmation du projet, une première étape de participation des habitants doit être organisée à l'initiative du porteur.

Présentation du projet architectural

3

Après la validation de l'étude de faisabilité et de programmation, le porteur du projet devra présenter à la Ville (Élus et services concernés) le projet architectural au moins 3 mois avant le dépôt du permis de construire.

Dépôt du permis de construire

4

Suite à la validation du projet architectural et du prix de vente par la Ville, ainsi que la transmission par le porteur du projet de la grille d'analyse des prix, la grille d'évaluation du projet et le bilan d'opération immobilière, le promoteur pourra procéder au dépôt du permis de construire.

Commercialisation

5

Avant le lancement commercial au grand public, le porteur du projet s'engage à respecter la période et la procédure de pré-commercialisation dédiée uniquement aux Gentiléens et aux personnes travaillant à Gentilly.

Chantier

6

L'organisation et le suivi de chantier doivent être effectués en collaboration avec les services de la Ville. Le porteur du projet doit se référer également à la charte de chantier de la Ville.

Livraison

7

La Déclaration attestant l'Achèvement de Conformité des Travaux (DAACT) accompagnée de ses annexes doivent être déposées avant la livraison du projet.

Évaluation de la Charte selon l'évolution du contexte local

Dans l'objectif de maintenir une cohérence entre les critères de la présente Charte et l'évolution du contexte local, la ville procédera à la réactualisation de la Charte tous les 3 ans.

Les signataires de la présente Charte seront informés par des éventuels changements et seront invités à en signer la version réactualisée.

Grille d'évaluation des projets

Afin d'évaluer la cohérence et le respect des engagements de la présente Charte, le promoteur devra transmettre à la ville la grille d'évaluation du projet avant le dépôt du permis de construire. Une partie de la grille sera à compléter après la délivrance du permis de construire et avant la livraison du projet.

(Grille d'évaluation des projets en annexe).

L'engagement des signataires de la Charte

En signant la présente Charte, les opérateurs immobiliers s'engagent à respecter les prescriptions de celle-ci.

Engagement entre :

La Commune de Gentilly

Représentée par son Maire, Madame Patricia TORDJMAN

Et les signataires.





Grille d'évaluation des projets

INDICATEURS	GRILLE D'ÉVALUATION DES PROJETS IMMOBILIERS	INTÉGRATION DES INDICATEURS (À COCHER PAR L'OPÉRATEUR SI RESPECTÉE)	
QUALITÉ DES LOGEMENTS	Typologies demandées respectées		
	Surface habitable demandée respectée		
	Pas de logement mono-orienté nord		
	Double orientation pour les logements à partir de T3		
	Pas de logements mono-orientés sur rue au trafic routier important		
	Prolongement extérieur pour les logements à partir de T1		
	4% de la surface habitable du logement en rangement intérieur (hors les placards des chambres)		
	Présence d'espace annexe de rangement à partir de T1 (cave, boîte...)		
	La hauteur sous plafond de 2,50 m minimum des logements situés aux étages courants		
	Surface minimale pour les chambres de 10 m ² et 12 m ² pour la chambre parentale		
	Épaisseur des cloisons séparatives dans les logements de 7 cm minimum , et de 18 cm pour les murs entre les logements et entre parties communes et logement		
	Largeur minimale de 2,70m pour les chambres et de 3,50m pour les séjours		
	Surface minimale de 20 m ² pour les séjours hors cuisine à partir de T2		
	Cuisines cloisonnables et WC séparés à partir de T3		
	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, THERMIQUE ET ACOUSTIQUE	Certification NF habitat HQE pour les projets comportant des logements neufs ou à réhabiliter avec minimum la mention Très Performant associée à un profil (transmettre le certificat)	
		Certification BREEAM de CERTIVEA pour les projets de tertiaire neufs avec un niveau Excellent minimum (transmettre le certificat)	
Démarche d'accompagnement (de type QBDF par EKOPOLIS) pour les projets de tertiaires publics ou privés à réhabiliter , en visant le niveau ARGENT minimum (transmettre le certificat)			
Bonne isolation des bruits urbains (note de 2 pages maximum expliquant les méthodes utilisées ou un certificat)			

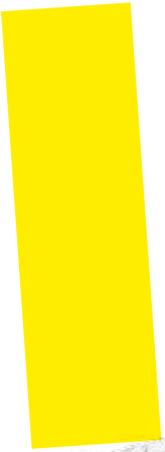
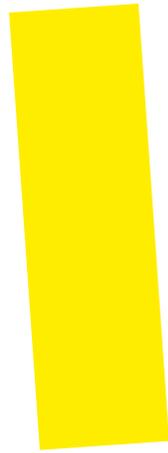
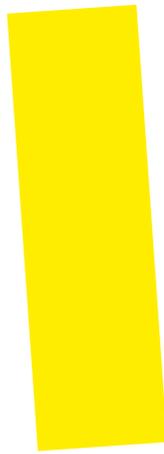
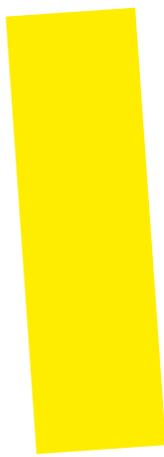
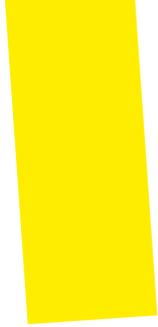
POINTS DE L'INDICATEUR	POINTS ATTRIBUÉS PAR LE PORTEUR DU PROJET	POINTS ATTRIBUÉS PAR LA VILLE	OBSERVATIONS DU PORTEUR DE PROJET	OBSERVATIONS DE LA VILLE	ENGAGEMENT DU PORTEUR DU PROJET (A COMPLÉTER PAR LA VILLE)
17					
	4				

INDICATEURS	GRILLE D'ÉVALUATION DES PROJETS IMMOBILIERS	INTÉGRATION DES INDICATEURS (À COCHER PAR L'OPÉRATEUR SI RESPECTÉE)
QUALITÉ DU BATIMENT ET DES ESPACES COMMUNS	Consulter les Architectes des Bâtiments de France (ABF) avant le dépôt du PC	
	Présence des espaces communs fonctionnels et facilement accessibles (OM, encombrants, vélos, poussettes)	
	Présence des espaces collectifs mutualisables d'activités	
	Traitement de RDC qualitatif	
	Conception de locaux actifs avec les minimums requis à l'installation	
	Les limites d'alignement (entre le projet et le domaine public) marquées par une clôture qualitative	
	Réalisation de livret de gestion pour la copropriété	
	Former les propriétaires à la gestion de la copropriété	
QUALITÉ PAYSAGÈRE ET URBAINE	Traitement des espaces verts de qualité en favorisant les espaces verts de pleine terre	
	Intégration d'espaces paysagers communs	
	Plantation des arbres de hautes tiges et création de haies végétales composées de plantes à feuilles caduques (fiches descriptives des espèces choisies)	
	Intégration de paysagistes dans l'équipe du projet	
	Gestion écologique des espaces verts créés (note de 2 pages maximum expliquant la méthode de gestion écologique des espèces créées)	
	Pas d'arbres à moins de 4 m des baies (sauf en cas d'impossibilité technique)	
	Réalisation d'un relevé et d'un diagnostic phytosanitaire des arbres situés sur la parcelle du projet	
	Participation à la vie culturelle et artistique de la Ville (1% artistique)	
MAITRISE DU PRIX	Respect du prix moyen de la Charte (transmettre à la Ville la grille d'analyse des prix de vente avant le dépôt du PC)	
	Au moins 20% des logements sont 30% moins chers que le prix de vente le plus élevé de l'opération	
	Respect du plafond de la charge foncière (25% du CA HT de l'opération). Le bilan de l'opération immobilière doit être transmis à la Ville avant le dépôt du PC	
	Intégration des clauses anti-spéculatives en annexe à l'acte de vente pour les logements aux prix maîtrisés (transmettre à la Ville l'attestation du notaire précisant les prix de vente avec les clauses anti spéculatives)	
	Transmettre à la Ville le pré-plan d'installation de chantier et le planning des travaux avant le dépôt du PC	
	Réaliser un référé préventif avec un périmètre élargi pour toute opération de l'habitat collectif	
	Concertation avec la Ville en amont du dépôt du permis de construire	
	Participation/Information des habitants	
	Priorité à la population gentiléenne et aux personnes travaillant à Gentilly en pré-commercialisation	
	Respecter le processus d'élaboration du projet	
APRÈS LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE		
LIVRAISON	La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) accompagnée de ses annexes doivent être déposées avant la livraison du projet	
	Respect de la date de livraison	
DIVERS		
AUTRES ÉLÉMENTS AJOUTÉS (PROPOSÉS PAR LA VILLE OU PAR LE PORTEUR DU PROJET)		

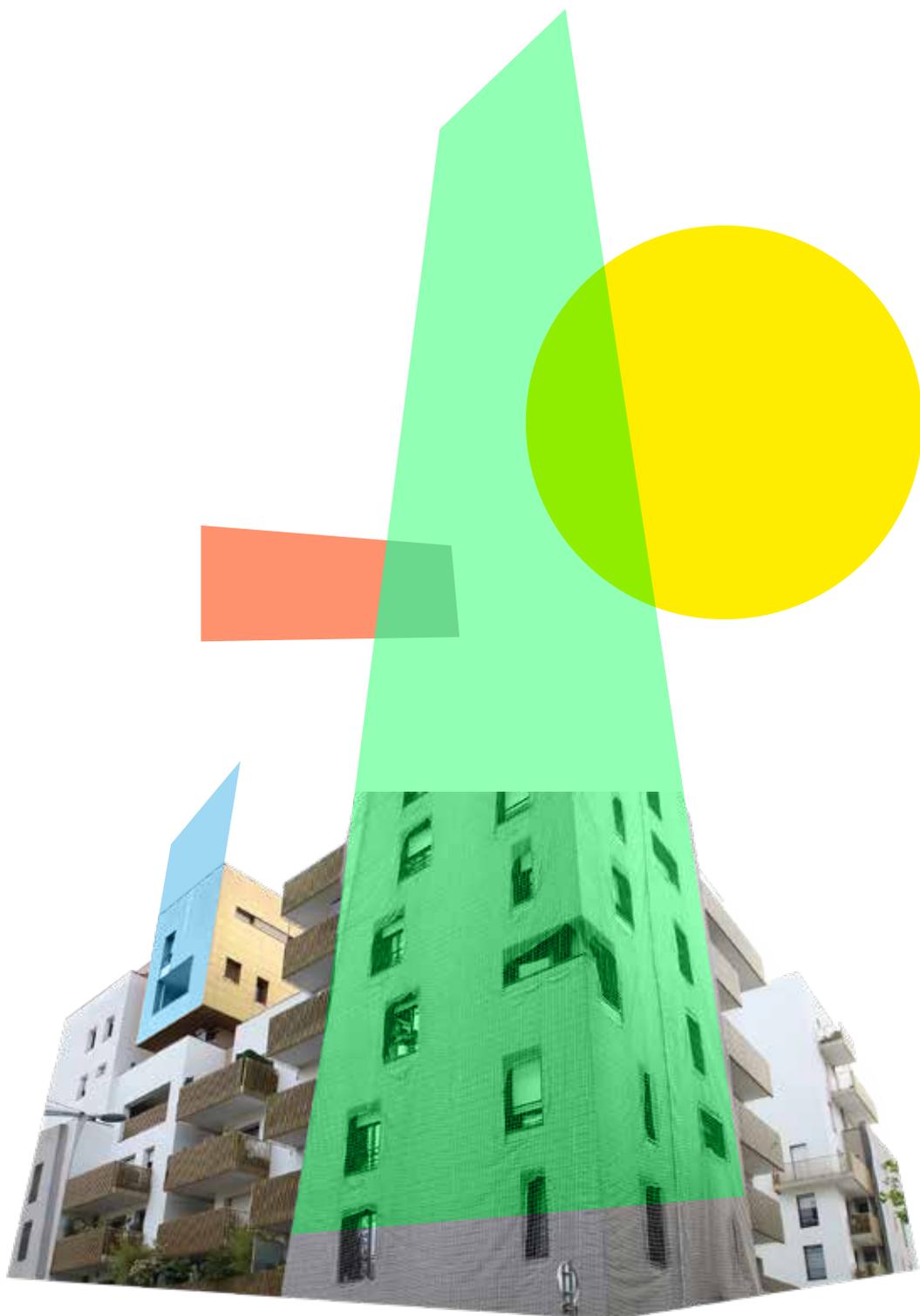
POINTS DE L'INDICATEUR	POINTS ATTRIBUÉS PAR LE PORTEUR DU PROJET	POINTS ATTRIBUÉS PAR LA VILLE	OBSERVATIONS DU PORTEUR DE PROJET	OBSERVATIONS DE LA VILLE	ENGAGEMENT DU PORTEUR DU PROJET (À COMPLÉTER PAR LA VILLE)
9					
8					
4					
6					
	Note intermédiaire : .../...	Note intermédiaire : .../...			
2					
(1 POINT POUR CHAQUE ÉLÉMENT AJOUTÉ)					
	.../...	.../...			
	Note finale après l'évaluation de la Ville : .../...				

Grille d'analyse des prix de vente

	TYPOLOGIE DU LOGEMENT (PAR LOT)	SURFACE HABITABLE DU LOGEMENT	SURFACE EXTÉRIEURE (BALCON, TERRASSE, JARDIN, LOGGIA...)	PRIX DE VENTE HT DU LOGEMENT (HORS FRAIS DE NOTAIRE)
LOGEMENTS PRIVÉS				
LOGEMENTS SOCIAUX				
LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES				
HABITAT PARTICIPATIF				







Document approuvé par la délibération du Conseil municipal du 22 novembre 2022

Conception, réalisation et impression mairie de Gentilly. Photos : Hervé Abbadie, Laurent Delage, David Merle