

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION

1. PREAMBULE

L'attraction grandissante de Villejuif a eu pour résultat une forte augmentation de la construction neuve. Elle s'est accompagnée d'une hausse des prix de plus de 20% au cours des dernières années. Parallèlement on constate une baisse drastique de la proportion de logements locatifs sociaux à 13% et une quasi absence de production de logements en accession sociale à la propriété et de logements locatifs intermédiaires.

Cet accroissement ne s'est pas accompagné non plus de la réalisation d'équipements publics et d'espaces verts nécessaires à l'apport de populations nouvelles, ou ce, de manière insuffisante. Il n'y a pas eu non plus de réponses fortes à l'exigence environnementale de renaturer la ville pour contribuer au confort climatique ou à l'économie de la ressource en eau, notamment par la préservation des sols et de la pleine-terre.

Ce diagnostic qui se confirme par l'examen des projets immobiliers les plus récents, notamment en matière de tendance haussière du prix des logements neufs, a conduit la municipalité à prendre sans attendre deux mesures d'importance :

- L'augmentation de la taxe d'aménagement majorée de 9% à 20% sur l'ensemble de la zone UA du plan local d'urbanisme (PLU), zone où se situent les principales opérations immobilières. Le principe de cette mesure de portée fiscale est de faire en sorte qu'une partie non négligeable de la plus-value foncière soit affectée à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les constructions nouvelles, notamment dans un contexte de renchérissement du foncier et donc de ces projets d'équipements.
- Le lancement de la modification du PLU en vue de porter la part de logements sociaux dans les opérations neuves en UA à 36% de la superficie construite dès que le projet dépasse 1250 m² de surface de plancher.

La charte qualité de l'habitat n'est ainsi pas le seul outil de la politique municipale en matière de production de logements, de qualité de l'habitat et de progrès environnemental. Par ailleurs, l'établissement public territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre a lancé la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) avec des objectifs partagés avec les communes constitutives de cet EPT, notamment dans les domaines cités précédemment.

2. OBJECTIFS

Les objectifs détaillés de la charte se développent selon plusieurs axes majeurs :

- **Améliorer la qualité architecturale** des nouveaux logements, notamment en termes d'habitabilité, d'espaces communs et collectifs, d'espace extérieurs, en fixant des objectifs de superficie minimale des logements et un nombre minimum de trois pièces et plus dans chaque opération pour favoriser l'accès des familles à ces nouveaux programmes ;
- **Lutter contre la tendance haussière des prix de sortie des logements neufs**, afin de permettre à un nombre plus important de villejuifois d'accéder à la propriété dans leur ville, en fixant des montants plafonds de référence de ces prix en deçà des prix actuellement pratiqués ;
- **Diversifier l'offre de logements neufs** de manière à l'ouvrir à toutes les catégories de population : soit permettre un parcours résidentiel à Villejuif pour les ménages, notamment par la réalisation de logements en accession à la propriété sous condition de ressources, de logement locatif intermédiaire à des montants susceptibles de peser sur le marché locatif local ; développer l'offre de logement spécifique pour les publics isolés, fragiles ou en situation de précarité, notamment en vue de répondre au besoin de petits logements pour ces catégories de villejuifois ;
- **Développer un axe environnemental fort** de maintien et de développement des espaces naturels de pleine-terre végétalisés, dans des proportions qui avoisinent le tiers des surfaces aménagées et d'une compacité suffisante de manière à préserver les sols et à maintenir/créer des espaces de confort climatique et de biodiversité, ainsi que le traitement de la ressource en eau afin de viser, dans le cadre d'aménagement de végétalisation systématique des opérations, un objectif de zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux. Systématiser les bâtiments à énergie positive ;
- **Assurer la participation des habitants** aux projets dès leur conception, et au choix du projet immobilier définitif de manière préalable à la délivrance des permis de construire, puis assurer l'accompagnement et le suivi des nouveaux arrivants et une évaluation a posteriori de l'impact des programmes neufs dans leur environnement urbain ;
- **Œuvrer à la responsabilité sociale des entreprises**, en veillant à ce que chaque opération d'une certaine importance intègre une clause sociale d'insertion dans sa mise en œuvre et favorise la création par la participation à une démarche artistique.
- **Contribuer au rayonnement culturel de la ville.**

3. MODALITES

Cette charte est l'aboutissement d'un travail transversal entre les élus, les services de la ville, les professionnels de la promotion et de la construction et les villejuifois. Deux grandes rencontres se sont tenues afin de discuter en détail des problématiques de la présente charte. Chacune de ces rencontres ont réuni une centaine de participants dont une trentaine de promoteur et une quinzaine d'architectes. Un public diversifié donc composé également d'aménageurs, de paysagistes, d'administrations, d'élus... Marie-Noëlle Lienemann, sénatrice et ancienne Ministre délégué au logement et au cadre de vie et Emmanuelle Cosse, présidente de l'union sociale de l'habitat et ancienne Ministre de la Cohésion des territoires, ont notamment pu nous faire part de leur vision sur cet outil. Parallèlement les villejuifois ont été consultés durant deux semaines par le moyen d'un questionnaire à remplir en ligne. Nous avons obtenu une centaine de réponses.

Ce sont ces visions croisées nous ont permis de construire la présente charte. Elle répond à la fois aux préoccupations principales des villejuifois et à nos exigences environnementales sur le sujet et reste en cohérence avec les réalités du terrain. Elle servira de base méthodologique dans la mise en place des projets d'immeubles de logement de plus de 1250m². C'est donc un outil de discussion entre la ville et les opérateurs qui souhaitent y travailler qui nous aidera à augmenter la qualité de la construction et de livrer aux villejuifois des logements qui correspondent à leurs besoins ainsi qu'à leurs moyens.

Il convient d'indiquer que cette mise en œuvre qui fera l'objet d'un suivi au cas le cas par les services municipaux, donnera lieu, dans un premier temps à une évaluation dans un an, visant à rendre compte de l'efficacité du dispositif, et à apprécier son incidence sur les opérations nouvelles ou en cours. Cette évaluation nous permettra ainsi d'ajuster au mieux «l'outil charte». Une mise à jour sera ensuite faite tous les trois ans au regard de l'évolution des autres documents porteurs des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat (SCOT, PLUI, PMHH) et aux évolutions constatées du marché, notamment l'évolution des prix du marché du neuf et de l'ancien des logements.

4. QUALITES ARCHITECTURALES

Insertion du bâti

- 4.1 Prendre en compte les bâtiments alentour et travailler sur le paysage urbain en veillant au rapport entre le bâtiment et l'espace public.
- 4.2 Minimiser l'impact du bâtiment sur le voisinage (vues, ensoleillement, murs pignons,...). A partir de R+2, une étude d'ensoleillement est exigée.
- 4.3 Ne pas occasionner de murs pignons trop importants, et porter une attention particulière à leur traitement.

Les façades

- 4.4 Proposer un travail qualitatif sur les occultations (persiennes, volets, stores,...), les gardes corps et les parevues et les représenter fidèlement sur les plans.
- 4.5 Les façades arrières d'un bâtiment, doivent être traitées avec la même attention et la même qualité, notamment environnementale, que la façade sur rue.
- 4.6 Apporter un soin particulier au choix des clôtures afin qu'elles soient en cohérence avec l'esthétique de la rue et de la construction.

Innovation architecturale

- 4.7 Privilégier les matériaux issus de l'économie circulaire (réemployés, réutilisés ou recyclés), biosourcés et géosourcés contribuant à limiter l'impact carbone des bâtiments. Se conformer a minima à la Réglementation Environnementale 2020.
- 4.8 Privilégier les matériaux robustes, durables et nécessitant peu d'entretien dans le temps.
- 4.9 Limiter l'utilisation du PVC.
- 4.10 Pour toute rénovation, établir un diagnostic déchets afin d'identifier les matériaux valorisables (viser la valorisation d'au moins 70% déchets du BTP tel qu'imposé par la loi transition écologique).
- 4.11 Encourager la pose de plaques d'immeubles nommant les architectes, les maîtres d'œuvre et l'année de construction de l'opération.

Procédure

- 4.12 Favoriser le suivi intégral du chantier jusqu'à sa livraison par la même maîtrise d'œuvre qui a dessiné le projet.
- 4.13 Associer les entreprises le plus en amont possible.

Préserver le patrimoine, les traces et la mémoire du lieu

- 4.14 Conserver quand cela est possible une trace du passé du lieu.
- 4.15 Composer avec les éléments patrimoniaux de Villejuif en les conservant, les transformant ou en y faisant référence.

- 4.16** Réutiliser autant que possible sur site les matériaux issus des démolitions.

Fonctionnalité

- 4.17** La conception des plans devra généraliser autant que possible les logements traversants (ou la double-orientation), en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La mono-orientation des logements sera à éviter dans la mesure du possible et en particulier la mono-orientation Nord.
- 4.18** Faciliter l'accès aux locaux vélos, déchets, poussettes, espaces de compostage, etc. On privilégiera leur localisation en rez-de-chaussée et leur accessibilité pour tous.
- 4.19** La gestion quotidienne du bâtiment doit être anticipée dès sa construction (ex. pour les systèmes innovants proposer des formations régulières ou un guide utilisateur au sein du règlement de copropriété).
- 4.20** Pour toute rénovation, établir un diagnostic déchets afin d'identifier les matériaux valorisables (viser la valorisation d'au moins 70% déchets du BTP tel qu'imposé par la loi transition écologique).
- 4.21** Prévoir un espace de jardin partagé en pied d'immeuble ou en cœur d'îlot.
- 4.22** Chaque logement doit pouvoir disposer d'un balcon ou d'une terrasse d'une profondeur minimale d'1.50m (hormis pour les RDC).

5. QUALITES ENVIRONNEMENTALES

Favoriser la biodiversité

- 5.1** Les espaces libres au sol devront être végétalisés. Privilégier les espaces verts d'un seul tenant et les lier autant que possible à l'échelle de l'îlot.
- 5.2** Choisir de préférence des espèces régionales (minimum 50%), non allergènes, peu consommatrices d'eau et pérennes. Utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.
- 5.3** Des compétences en paysage ainsi que la présence d'un écologue, seront requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- 5.4** Exploiter les toitures terrasses (agriculture urbaine) et/ou les végétaliser quand cela est possible. Détailler le modèle de gestion et d'entretien des toitures.
- 5.5** Préserver a minima 20 % des espaces libres en pleine terre et qu'elle soit exploitable par les occupants de l'opération (éventuellement par l'installation d'un jardin partagé).
- 5.6** Travailler l'épanouissement de la faune sur la parcelle, notamment par une installation réfléchie de nichoirs et par des clôtures permettant le passage des petits animaux.

Gestion de l'eau et lutte contre les îlots de chaleur urbain

- 5.7 Favoriser les noues et espaces perméables. Détailler leurs modèles de gestion.
- 5.8 Assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle: Objectif zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux par l'utilisation raisonnée des toitures terrasses et des espaces verts. Penser aux subventions remises par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie pour toute surface désimperméabilisée et déconnectée au réseau.

Favoriser une implantation bioclimatique du ou des bâtiments

- 5.9 Favoriser la ventilation naturelle à l'intérieur du bâtiment.
- 5.10 Favoriser l'implantation des bâtiments pour maximiser une ventilation naturelle des espaces extérieurs.

Recyclage

- 5.11 Créer les conditions pour se conformer à la future réglementation sur le recyclage des biodéchets. Réserver pour cela des espaces pour le compostage en pied d'immeuble.

Labels

- 5.12 Les opérations devront anticiper l'application de la RE2020.
- 5.13 Relier les bâtiments au réseau public de géothermie quand cela est possible.
- 5.14 Pour toute parcelle disposant de plus 25% d'espaces de pleine terre, viser le label Biodiversity.

6. PROGRAMMATION

Favoriser la diversité des logements

- 5.15 Hors programmes spécifiques, la répartition des typologies de logements neufs devra répondre à la diversité des besoins du territoire sur la base des critères suivants :

	T1	T2	T3	T4	T5+
Ventilation	33 %		33 %	33%	

- 5.16 Favoriser l'évolutivité des logements notamment par la mise en place d'espaces mutualisés (laverie, séchoir, locaux communs, terrasse commune, buanderie, bibliothèque, chambre d'hôte...). Pour ce dernier cas, une analyse fine de la fonctionnalité des usages devra être présentée.
- 5.17 Les catégories de financement des logements locatifs sociaux suivront la répartition suivante : 1/3 PLAI 1/3 PLUS 1/3 PLS (cette disposition pourra faire l'objet de dérogations en fonction des quartiers qui présentent de forts déséquilibres en matière d'habitat).

- 5.18 Les opérations, dont la surface à destination d'habitat est supérieure à 4 500 m² de SDP devront permettre la diversité des statuts d'occupation (accession libre, accession maîtrisée, accession sociale, locatif privé, locatif social) dans des proportions à définir entre l'opérateur et la Ville.
- 5.19 Le choix du bailleur est arrêté par la ville pour toutes les opérations de logement social.

Maintenir/développer la mixité fonctionnelle des quartiers

- 5.20 Pour les locaux à vocation tertiaire, artisanale ou commerciale, il s'agira d'anticiper la recherche d'investisseurs et d'utilisateurs en lien avec la Ville. Les prix de vente et les modes de commercialisation (et/ou de location) feront l'objet d'échanges entre le maître d'ouvrage et la Ville. Privilégier les acteurs issus de l'ESS (recycleries, supermarchés coopératifs, fablab, etc).

6. COMMERCIALISATION

Maîtriser le prix de vente des logements et des locaux d'activités

- 6.1 L'opérateur s'engage à atteindre un prix moyen TTC au mètre carré de surface utile (parkings inclus) de logements en accession correspondant aux valeurs de références indiquées sur la carte présente en annexe 1.
- 6.2 Un pré-bilan opérationnel sera remis préalablement aux services de la ville.
- 6.3 Une pré-commercialisation des logements aura lieu pendant 4 semaines, selon des modalités à déterminer entre les deux parties.

7. PARTICIPATION

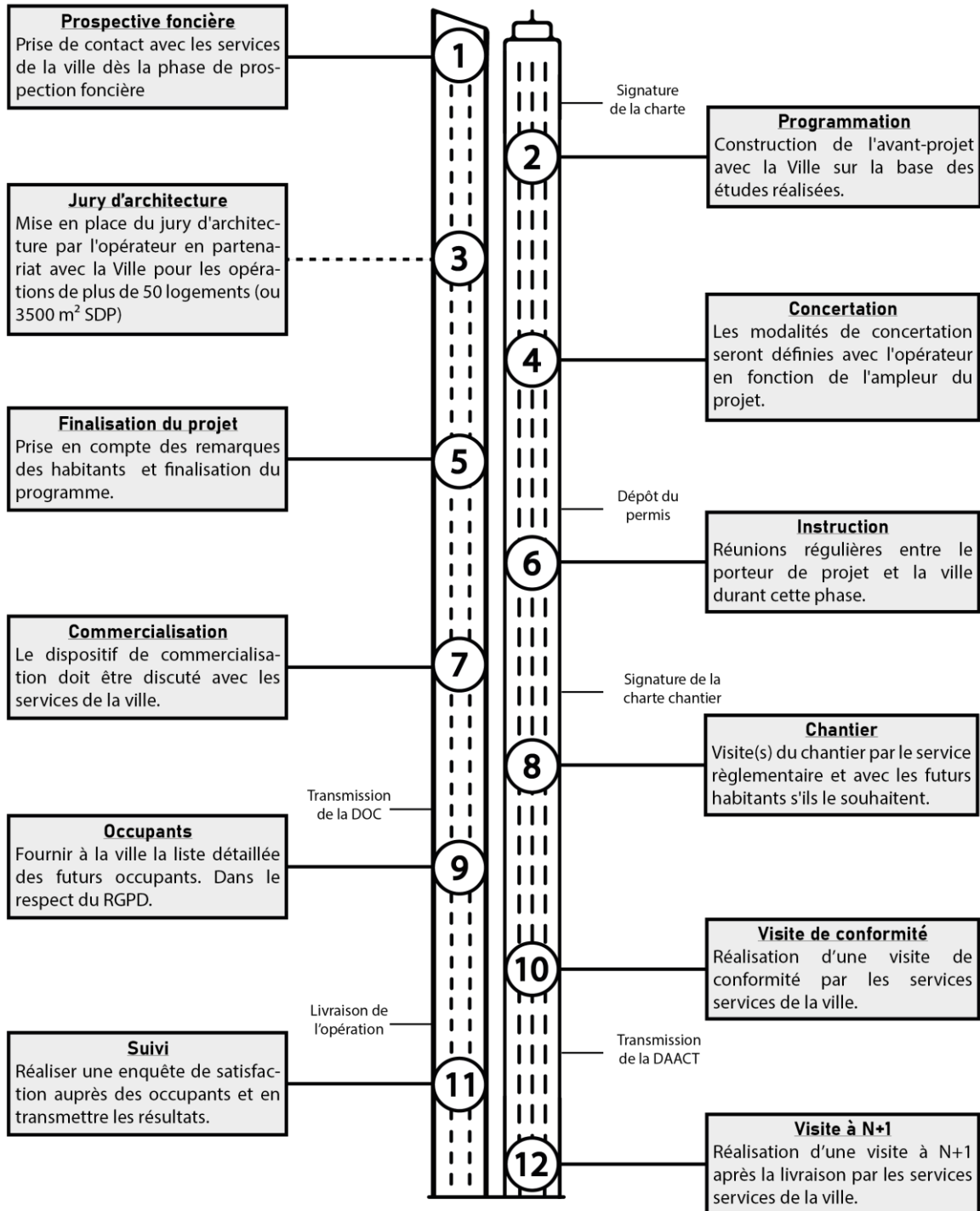
Informier le public

- 7.1 L'opérateur et la Ville définiront conjointement les modalités de participation des habitants (information, consultation, ou concertation) à mettre en œuvre dans le cadre d'une réunion organisée à l'initiative de l'opérateur.
- 7.2 Une enquête de satisfaction devra être réalisée après l'emménagement par l'opérateur. Les modalités de cette enquête seront décidées avec la ville en fonction du type d'habitations.
- 7.3 Une visite de pré-livraison sera organisée six semaines avant la livraison des logements en présence des futurs habitants. Les services de la Ville seront conviés à ce rendez-vous.
- 7.4 Les opérations de plus de 50 logements (ou 3500 m² SDP) devront faire l'objet d'une consultation d'au-moins trois maîtres d'œuvre en phase esquisse. Un jury réunissant a minima la Ville, des habitants volontaires l'opérateur désignera le lauréat.

Participer au développement culturel et artistique

- 7.5** Tout projet d'immeuble collectif devra, par son architecture ou par l'intervention d'artistes, participer au rayonnement artistique et culturel de Villejuif (1% artistique).
- 7.6** Un certain pourcentage des travaux sera dédié à l'expression artistique dont le support, la pérennité et le choix de l'artiste (plasticiens, graphistes, scénographes, photographes, comédiens, etc) se feront de façon conjointe entre les habitants et les services de la Ville.

8. PROCEDURE



9. LISTE DES DOCUMENTS A FOURNIR

En phase d'avant-projet

- Note d'intention urbaine ;
- Plan de situation ;
- Reportage photographique ;
- Plan masse ;
- Plans de niveaux ;
- Coupes significatives ;
- Vues d'insertion ;
- Un état des propriétaires sur l'ensemble des parcelles ;
- Un état de l'emprise au sol avant et après travaux ;
- Un état avant-après pour les espaces verts, le coefficient de biotope par surface (CBS) et l'espace de pleine terre ;
- Tableau indiquant le nombre de logements avant et après et nombre de logements sociaux ;
- Schémas pédagogiques ;
- Étude d'ensoleillement ;
- Diagnostics techniques (pollutions des sols, plomb, amiante, termite, risque d'inondation, etc).

En fonction du contexte

- Une étude des flux piétons (y compris des abords) ;
- Une étude des accès automobiles ;
- Une étude de marché visant à définir le programme économique (si présence d'un local commercial).

En phase de projet

- Certificat/label délivré(s) aux différentes étapes du projet ;
- Tableau récapitulatif des surfaces et des statuts d'occupation des logements ;
- Grille des prix avant le lancement de la commercialisation, bilan de commercialisation à transmettre 6 mois après le début du processus de vente (faisant apparaître le prix de vente, la provenance des acquéreurs, la CSP, la situation familiale, etc).
- DOC.





En fin de projet

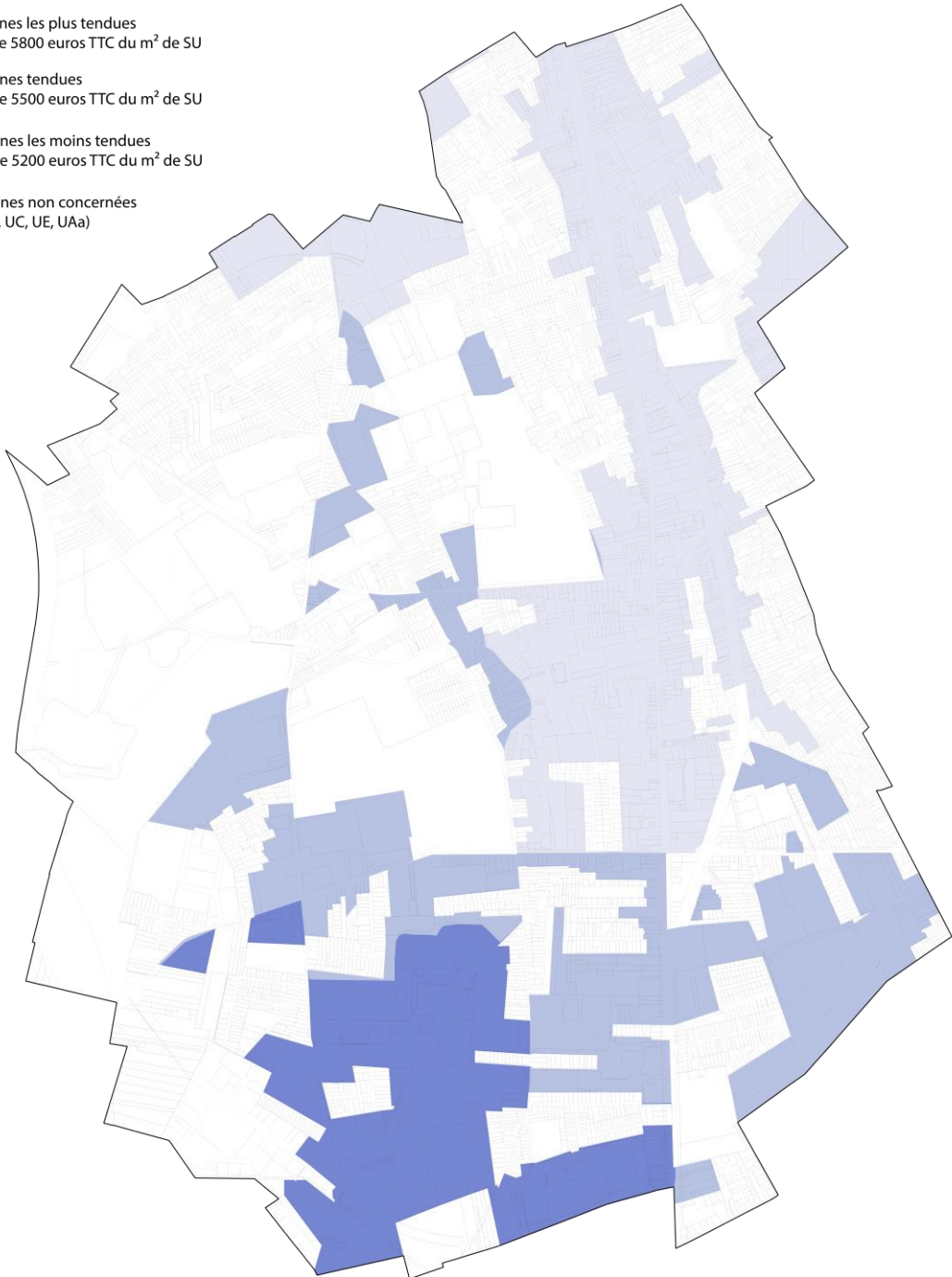
- DAACT ;
- Liste actualisée des futurs occupants (dans le respect du RGPD) indiquant notamment la composition familiale et l'âge des enfants.
- Résultat de l'enquête de satisfaction.

10. ANNEXES

Annexe 1 :

PRIX MOYENS MAXIMUMS DES LOGEMENTS EN ACCESSION CLASSIQUE (TVA 20%)



-  Zones les plus tendues
- de 5800 euros TTC du m² de SU
-  Zones tendues
- de 5500 euros TTC du m² de SU
-  Zones les moins tendues
- de 5200 euros TTC du m² de SU
-  Zones non concernées
(N, UC, UE, UAa)

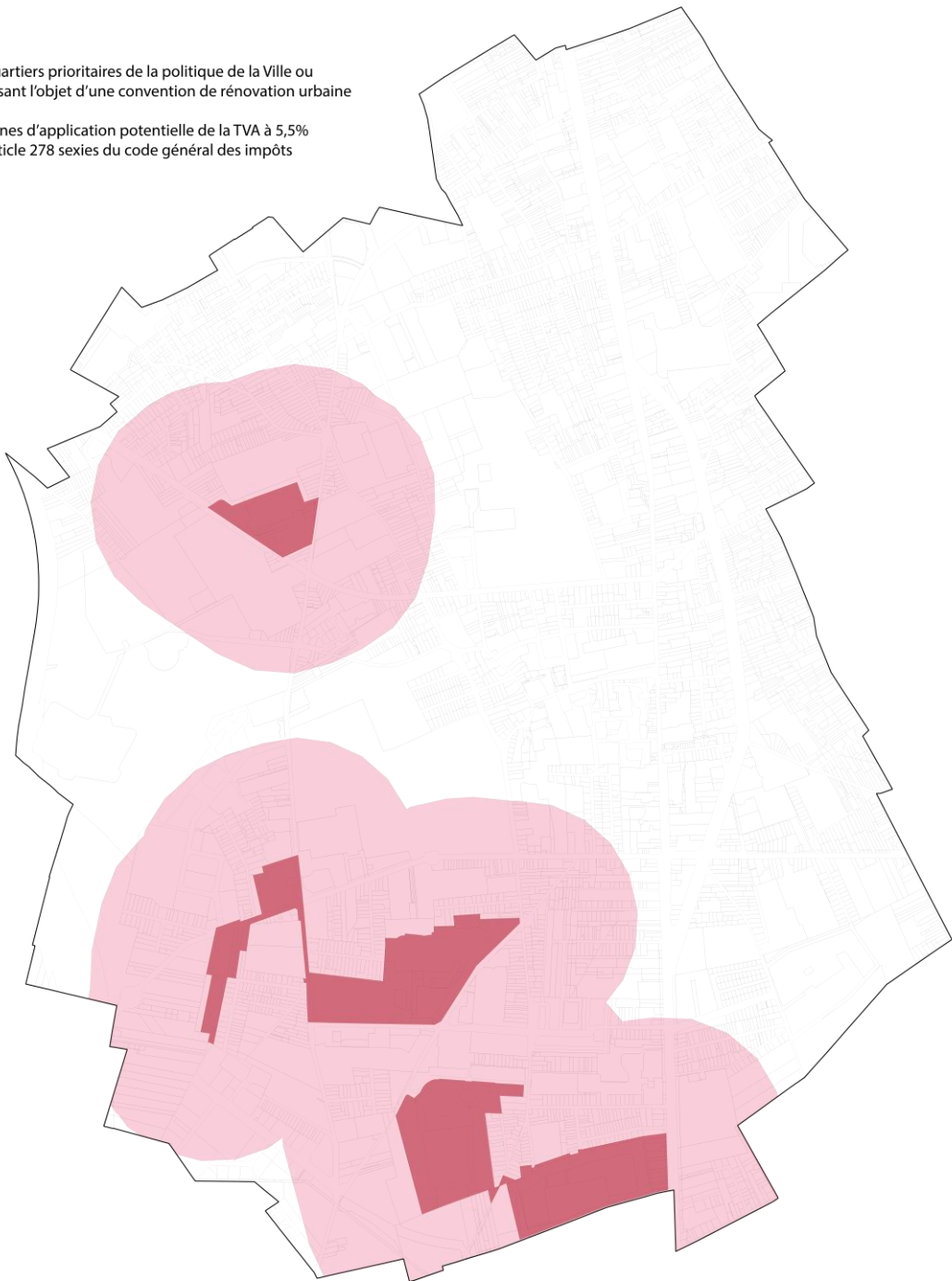


Le 02/03/2021

Annexe 2 :

ZONES ELIGIBLES A L'APPLICATION DE LA TVA A 5,5%

-  Quartiers prioritaires de la politique de la Ville ou faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine
-  Zones d'application potentielle de la TVA à 5,5% Article 278 sexies du code général des impôts



Le 02/03/2021

Annexe 3 : Plafonds de ressources donnant droit au dispositif de TVA réduite au 1er janvier 2021 applicables à Villejuif (source : bofip.impots.gouv.fr)

Catégorie de ménages	Paris et Com-munes limi-trophes
1 personne seule	34 641
2 personnes	51 770
3 personnes	62 232
4 personnes	74 544
5 personnes	88 245
6 personnes	99 303
Par personne supplémentaire	11 064