

CHARTE DE LA CONSTRUCTION & DE LA VILLE DURABLE

RÉALISONS-LA ENSEMBLE !

Une élaboration participative

Mise en œuvre en 2017, amendée en 2019, la Charte de la promotion immobilière de la Ville de Malakoff a permis d'établir un cadre de discussion avec les opérateurs immobiliers et de poser les bases d'un urbanisme plus participatif. En 2023, consciente des axes d'amélioration à développer, la municipalité a souhaité organiser un bilan avec les professionnels de l'immobilier et les habitant·e·s, pour développer une ville plus durable et plus en phase avec les enjeux de son temps.

Tout en gardant sa singularité et son charme, avec cette Charte, la Ville réaffirme ses exigences en termes d'intégration urbaine, de qualité et de confort des logements, d'exigences environnementales, d'accès maîtrisé à la propriété et de développement de l'art dans l'espace public.

Un outil au service de la ville durable

La Ville affiche aujourd'hui de nouvelles ambitions pour les constructions neuves à travers la charte de la construction et de la ville durable en mettant la question de la transition écologique au cœur des projets. Les objectifs sont clairs : limiter l'empreinte écologique des nouvelles constructions, privilégier quand cela est possible les rénovations/réhabilitations, favoriser la biodiversité, mieux informer et associer les habitant·e·s tout au long des projets et favoriser des rez-de-ville actifs et répondant aux besoins des habitant·e·s.

Quels horizons ?

La présente charte s'applique aux constructions neuves de plus de 700m² de surface de plancher (soit environ 10 logements).

Un bilan et des ajustements seront réalisés tous les 2 ans avec la participation d'habitant·e·s et de professionnel·le·s de l'immobilier.



DES CONSTRUCTIONS CONÇUES EN CONCERTATION AVEC LES RIVERAINS ET LA VILLE

Étape 1 : le repérage foncier et l'étude de faisabilité

Dès l'identification d'une emprise foncière précise, l'opérateur immobilier **devra se rapprocher du service urbanisme** afin de présenter une étude de faisabilité. Cette étude de faisabilité devra interroger la forme de la parcelle et la future implantation bâtie en fonction des contraintes du site, qu'elles soient réglementaires, spatiales ou paysagères. Des documents complémentaires seront demandés au fur et à mesure de l'avancée du projet (une note d'intention urbaine, un plan de situation et un plan masse, des coupes significatives ainsi que des vues d'insertion permettant d'apprécier la volumétrie du bâtiment et l'impact du projet sur son environnement).

La Direction du Développement Urbain donne des orientations concernant l'intégration urbaine de l'opération. **Ce n'est qu'après la présentation de cette étude de faisabilité que l'opérateur pourra engager les négociations avec les propriétaires fonciers.**

Étape 2 : le projet

L'opérateur immobilier présentera à la Ville le projet architectural, le programme, le prix moyen de l'opération ainsi que le processus de communication (attractivité des supports, affichage des invitations/informations sur les panneaux publics, mise en place d'une adresse mail de suivi de chantier, d'un listing, référent communication, compte rendu des réunions de présentation du projet et du déroulé du chantier).

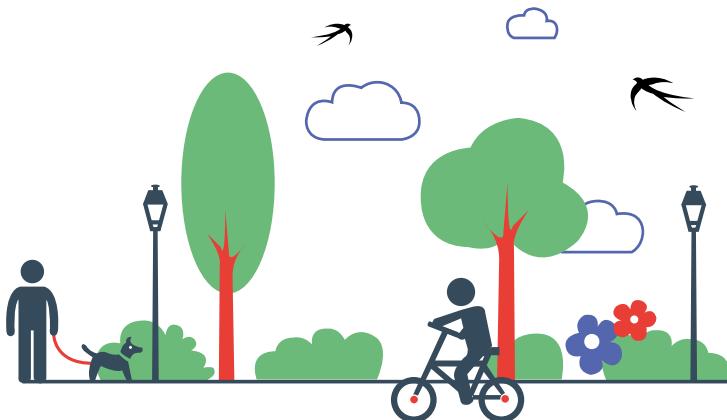
Suite à cette présentation et **avant le dépôt de la demande de permis de construire, l'opérateur organisera une réunion de présentation du projet aux riverain·e·s** et pourra amender son projet en fonction.

Étape 3 : le chantier

La Ville demande aux constructeurs de s'engager dans une démarche de « chantier vert » et de réduction des nuisances.

L'opérateur immobilier présentera à la Ville un calendrier prévisionnel de déroulement des travaux et devra soumettre un document exposant les mesures prévues pour limiter les nuisances (organisation et tenue du chantier, préservation des continuités de déplacements piétons et vélos, schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier, habillage des palissades, pollutions lumineuses, etc.).

Il organisera ensuite une réunion d'information avec les riverain·e·s. Il devra prévoir la présence d'un référent chantier durant toute la durée des travaux.



DES CONSTRUCTIONS ÉCONOMES ET DURABLES

de vie

Nature

Certifications et labels environnementaux

La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) a introduit de nouvelles ambitions pour les constructions neuves en matière de performance énergétique et environnementale.

La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans toute démarche d'obtention de labels et certifications allant au-delà de la réglementation en vigueur, notamment dans les domaines de l'efficacité énergétique et de l'impact carbone, du confort et de la santé, de la biodiversité, de la gestion de l'eau, etc. Ces labels permettent aux maîtres d'ouvrages de valoriser leurs opérations.

En cas de performance allant au-delà de la réglementation environnementale en vigueur, la Ville tolère un bonus sur les plafonds de prix de l'accession libre. Dans l'attente d'un label d'État ou du cadre commun de référence « CAP2030 », ce bonus pourra être accordé si l'indicateur d'efficacité énergétique du bâti Bbio est inférieur d'au moins 10% à Bbiomax (**voir page « Des constructions pour tous-tes »**).

De plus, la ville demande aux opérateurs d'atteindre les indicateurs suivants : Cep_max-10% pour le Cep, Cep_nr_max-10% pour le Cep_nr, ainsi que d'anticiper les seuils suivants du calendrier de la RE2020 pour les indicateurs d'impact carbone Ic_énergie et Ic_construction. Les documents attestant de ces performances seront demandés en amont du dépôt du permis de construire.

Énergies renouvelables - Géothermie

La Ville incite les opérateurs à placer les énergies renouvelables au cœur des bâtiments, à travers l'intégration de systèmes de panneaux photovoltaïques ou de raccordement à la géothermie quand c'est possible. Le projet de réseau de chaleur géothermale est en cours de mise en place sur le territoire communal. **La Ville demande donc aux opérateurs de prévoir la possibilité de se raccorder au futur réseau de chaleur géothermale.**

Biodiversité

Les opérateurs immobiliers doivent mettre en place des solutions adaptées à chaque opération, afin de favoriser la présence de la nature en ville. Le projet doit contribuer au développement de la biodiversité, notamment au travers de la végétalisation des espaces extérieurs et des bâtiments (toitures, façades, balcons, etc.). Pour mener à bien cet objectif :

- ◆ La pleine terre sera privilégiée autant que possible ;
- ◆ La palette végétale sera favorable aux interactions avec la faune et demandera peu d'entretien ;
- ◆ Les espèces plantées seront choisies comme étant variées, locales, pérennes et résistantes à la sécheresse ;
- ◆ Les dispositifs plantés seront conçus de façon à demander peu d'entretien ;
- ◆ Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites ;
- ◆ Pour les toitures et terrasses végétalisées, une épaisseur de terre végétale d'au moins 40cm sera privilégiée ; les dispositifs modulaires pré-plantés seront évités autant que possible ;
- ◆ Pour la végétalisation des façades, la plantation en pleine terre de plantes grimpantes sera conseillée ;
- ◆ Les revêtements de sol perméables seront encouragés pour les circulations extérieures.

Matériaux écologiques

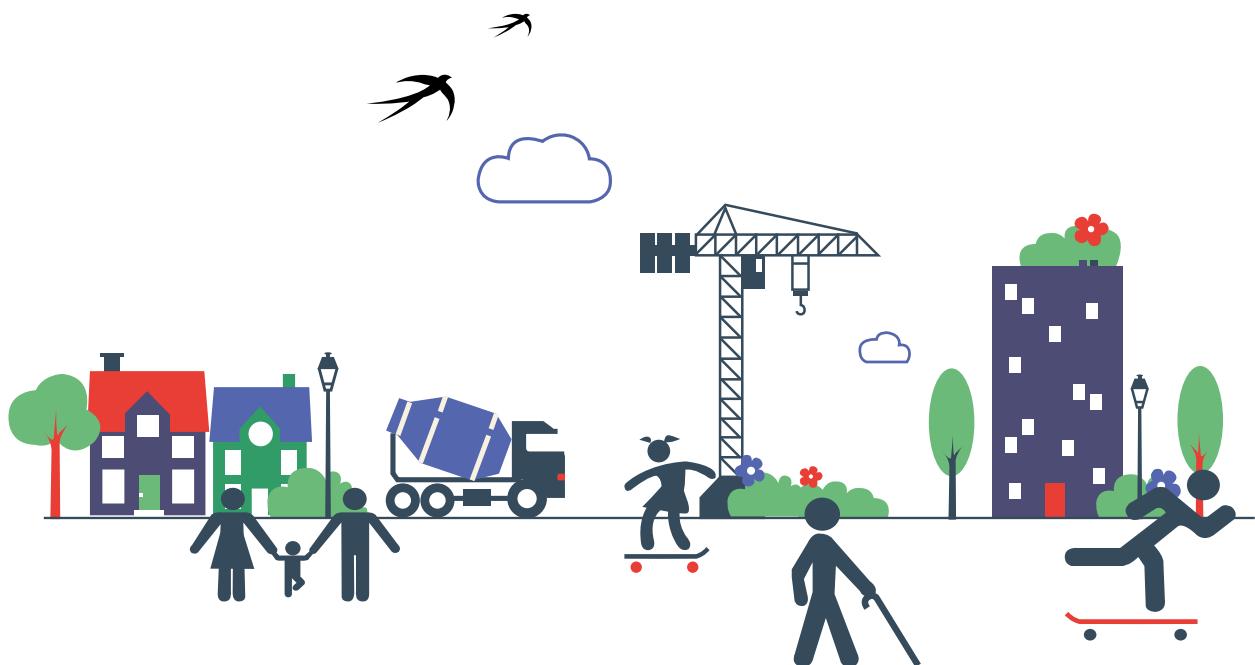
Les opérateurs doivent intégrer dans leur projet l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou géosourcés car ils présentent une faible empreinte environnementale et sont en mesure de répondre à l'enjeu de l'amélioration de la performance environnementale des bâtiments.

La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans la démarche d'obtention du label d'État « Bâtiment Biosourcé » et à utiliser des ressources de proximité, issues du réemploi ou de la revalorisation de déchets, afin de mettre en avant les principes de l'économie circulaire.

Économies d'eau

Les opérateurs devront installer dans les logements des systèmes hydro-économies.

La récupération des eaux de pluie sera prévue dans la conception du bâtiment chaque fois que possible.



DES CONSTRUCTIONS AGRÉABLES À VIVRE

L'espace public

Participer au développement culturel, artistique, sportif et social de la Ville de Malakoff : La ville incite les opérateurs à contribuer au fonds de dotation mis en place par la Ville. Cet outil permet de faciliter le mécénat des opérateurs immobiliers travaillant à Malakoff. La contribution proposée est de 20 euros par mètre carré de surface habitable.

Le confort du bâtiment

- ◆ Favoriser les espaces communs (jardins partagés, salles et équipements communs en RDC, toitures terrasses).
- ◆ La toiture sera traitée de façon noble : favoriser sa végétalisation, son accessibilité et/ou son usage.
- ◆ Offrir un éclairage et une ventilation naturels des parties communes afin d'avoir des espaces communs agréables et de réduire les dépenses énergétiques de la copropriété.
- ◆ Offrir des espaces extérieurs généreux (balcons, loggias, terrasses, jardins, toitures terrasses).
- ◆ Choisir des installations peu énergivores et respectueuses de la biodiversité pour l'éclairage des espaces extérieurs communs (orientation du flux lumineux, intensité, température de couleur, programmation...).
- ◆ Les locaux vélos et les locaux poussettes devront être situés au rez-de-chaussée et facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.
- ◆ Travailler en concertation avec la Ville au développement de rez-de-chaussée actifs répondant aux besoins des habitant·e·s ; faire coïncider leur ouverture avec la livraison des logements.
- ◆ Équiper les bâtiments pour qu'ils puissent s'adapter aux nouvelles technologies.
- ◆ Équiper les stationnements souterrains de fourreaux pour la vidéo-surveillance.

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.



Performance
environ-
nementale

Le confort des logements

- ◆ Réfléchir à la modularité des logements.
- ◆ Assurer l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée par un traitement adapté (retrait, surélévation, espace de transition, végétaux etc.).
- ◆ Prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes de transport bruyants afin de garantir le confort acoustique des habitant·e·s.
- ◆ Pas de studios mono-orientés au nord.
- ◆ Privilégier les logements traversants ou à double orientation.
- ◆ Prévoir des WC séparés à partir du T3.
- ◆ Éclairer naturellement les cuisines et, si possible, les salles de bains.
- ◆ Garantir l'accessibilité PMR des espaces extérieurs privatisés.
- ◆ Proscrire les matériaux polluants et nocifs pour la santé et améliorer la qualité de l'air dans les logements.
- ◆ Veiller à la mise en place d'espaces de rangement dans les logements neufs (placards intégrés, caves).
- ◆ Présenter des mesures permettant de favoriser le confort d'été dans les logements.
- ◆ Proposer des places de parking aussi bien pour les acquéreurs des logements en accession libre que pour ceux des logements en accession sociale en BRS.

L'opérateur immobilier devra fournir aux acquéreurs un guide des bonnes pratiques pour une utilisation éco-responsable de leur logement.

DES CONSTRUCTIONS POUR TOUS·TES

La charge foncière ne doit pas dépasser 20% du chiffre d'affaires total hors taxes de l'opération.

La charge foncière inclut les dépenses suivantes : démolitions, dépollution, comblement des carrières, fondations spéciales, achat des terrains, frais intermédiaires, indemnités d'éviction.

Une tolérance de +5% pourra être acceptée en fonction des obligations de mixité sociale et de la complexité du chantier. Une tolérance de +10% pourra être acceptée pour les projets d'intérêt général (plus de 40% de logements sociaux, services publics ou d'intérêt collectif).

Tous les prix plafonds indiqués ci-dessous sont exprimés en surface utile, parking non inclus et en moyenne par opération.

Le prix des logements en accession libre ne doit pas dépasser 6 600 € TTC/m².

Un bonus de 500 € sur ce prix plafond pourra être accordé à toute opération pouvant justifier d'une efficacité énergétique du bâti supérieure de 10% par rapport à la réglementation en vigueur (dans l'attente d'un label d'Etat, l'indicateur Bbio devra être inférieur d'au moins 10% à Bbiomax).

Le prix des logements en accession sociale en BRS ne doit pas dépasser 3 500 € TTC/m² (prix de vente final aux accédants).

Le prix de VEFA des logements locatifs sociaux ne doit pas dépasser 3 500 € TTC/m² (prix de VEFA au bailleur social).

NB¹ : Les prix de vente sont exprimés par mètre carré de surface utile (selon la définition de l'arrêté du 9 mai 1995 modifié par l'arrêté du 10 mai 1996), dans le but de valoriser les surfaces annexes.

NB² : Ces plafonds ne s'appliquent pas aux opérations initiées par la commune nécessitant des remembrements et portages fonciers (Zones d'aménagement concerté, périmètres d'intervention foncière, etc.).



DES CONSTRUCTIONS POUR FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES HABITANTS



Solidarité

Transmettre à la Ville un projet de commercialisation

Ce projet devra comprendre la grille des prix, les outils de commercialisation et le calendrier de la commercialisation.

Informier les habitant·e·s de Malakoff

Via les supports locaux avant le début de la commercialisation. La commercialisation du programme se fera, dans un premier temps, en faveur des Malakoffiots·es.

Envoyer à la Ville un bilan complet de la commercialisation

Ce document permettra de mesurer précisément l'impact de l'opération sur les équipements scolaires ainsi que de connaître le profil des acquéreurs, afin de mieux développer les besoins en termes de typologie de logements pour les programmes à venir.

Par ailleurs, le promoteur mettra à disposition de la Ville des éléments de présentation du projet (images, photos, maquette, bilan, etc.) pour permettre l'organisation d'une présentation aux habitant·e·s des projets réalisés sur la commune (exposition, etc.).

Prévoir une inauguration du programme

En présence des acquéreurs et des riverains.

Favoriser l'information et l'accompagnement, pendant un an, des primo-accédants sur la mise en place de la copropriété.

