

IVRY

94/SEINE

CHARTRE
POUR UN HABITAT
ABORDABLE
ET DURABLE



ivry94.fr



**P.4 POURQUOI UNE CHARTE
POUR UN HABITAT ABORDABLE
ET DURABLE ?**

**P.6 LIVRET 1
PROGRAMMATION**

**P.12 LIVRET 2
GARANTIR LA QUALITÉ DU LOGEMENT
ET DE SON ENVIRONNEMENT**

**P.24 LIVRET 3
MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**



Nous le constatons chaque jour en la parcourant, notre ville évolue et se développe. A l'horizon 2040 nous atteindrons les 84 000 habitant-es. Il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre mais bien de la volonté de ne pas laisser les terrains abandonnés par la désindustrialisation au marché immobilier et à la spéculation. Au contraire, la municipalité souhaite maîtriser l'avenir d'Ivry.

La charte pour un habitat abordable et durable est l'un des outils que la ville se donne pour formaliser ses exigences auprès des acteurs de l'aménagement (promoteurs, bailleurs sociaux, aménageurs...). Ainsi, dans la continuité de nos engagements, nous avons souhaité réitérer et renforcer les lignes directrices qui guident le développement de la ville : Maintenir une offre de logement abordable et de qualité permettant à chacun.e de se loger. Contribuer à la transition écologique et améliorer le cadre de vie des habitant.e.s. Développer un service public de qualité. Et bien-sûr, penser la ville avec ses habitant-es en leur donnant la parole à chaque étape des projets.

Philippe Bouyssou
Maire d'Ivry-sur-Seine



POURQUOI UNE CHARTE POUR UN HABITAT ABORDABLE ET DURABLE ?

Pour ne pas laisser le marché de l'immobilier décider du développement de la ville, la municipalité souhaite maîtriser le développement des projets de construction de logements afin qu'ils respectent les orientations de son projet municipal.

Dans un contexte de pénurie de logements et face aux enjeux environnementaux, le développement d'une offre nouvelle doit garantir la production de logements abordables et durables adaptés aux besoins des Ivryen-nes, tout en améliorant leur cadre de vie : espaces publics végétalisés de qualité, commerces, équipements publics...

Une charte pour un habitat abordable et durable, c'est quoi ? Il s'agit d'un document communal précisant les objectifs de production de logements et les exigences en matière de qualité de construction afin de répondre aux besoins des Ivryen-nes. La charte fixe le cadre des relations entre la Ville et les porteurs de projet au-delà des obligations réglementaires et à chaque étape du projet de construction en vue d'assurer : la conformité de l'offre nouvelle aux exigences de la Ville ; l'accompagnement et l'information des Ivryen-nes et futur-es Ivryen-nes, de la conception à la livraison des nouveaux logements.

Une démarche engagée depuis 2008 par la Ville d'Ivry

La Ville d'Ivry a été l'une des premières communes d'Île-de-France à adopter une charte qualité-habitat en 2008, réactualisée en 2016.

Après la période de désindustrialisation, nous avons connu une phase dynamique en matière de constructions nouvelles (environ 600 logements livrés par an sur la période 2008-2023), marquée par une forte hausse des prix du foncier et de l'immobilier. Dans ce contexte, les objectifs fixés dans cette charte ont été globalement atteints.

Quel bilan de la charte de 2008 ?

- Développement d'une offre diversifiée et abordable (2008/2023) :

45%

de logements construits en locatif social dont 30% à bas loyers (PLAI) dans l'offre totale produite.

38%

de logements à prix maîtrisés dans l'offre totale de logements en accession produite.

- Construction d'une offre de logements en accession pour les Ivryen-nes et les primo-accédant-es (2014/2023) :

58%

des accédant-es étaient des ivryen-nes.

62%

des accédants étaient des primo-accédant-es.

Pourquoi une nouvelle charte habitat en 2025 ?

- **Actualiser la grille de prix des logements en accession tout en maintenant la production d'une offre à prix maîtrisés :**

depuis la dernière actualisation de la charte, la hausse des prix de l'immobilier s'est accélérée dans l'ancien, si bien que les écarts avec les prix de l'immobilier neuf se sont creusés.

- **Renforcer l'exigence environnementale, face à l'accélération des dérèglements climatiques :** à l'échelle d'Ivry, l'objectif est de réduire d'au moins 40% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2035.

Considérant l'impact du secteur du bâtiment, le renforcement des exigences garantissant la qualité environnementale des projets de construction de logements est une priorité.

- **Élargir la charte à de nouvelles préoccupations exprimées par les habitant-es :** les difficultés rencontrées au moment de certaines commercialisations ou livraisons de logements ont poussé la Ville à s'interroger sur la façon de mieux encadrer l'ensemble du processus, ainsi que l'évaluation de la qualité des projets.



Grands objectifs :

- **Maintenir une ville pour toutes et tous dans un contexte de cherté du logement**

Actualisation des prix de sortie tout en poursuivant le plafonnement et le développement du bail réel solidaire (BRS), un dispositif d'accès abordable et anti-spéculatif.

- **Améliorer la qualité des logements et leur durabilité pour réduire notre empreinte écologique**

Écoconception des bâtiments, constructions bioclimatiques, préservation de la biodiversité, lutte contre la déperdition énergétique et adaptation des logements au réchauffement climatique.

- **Encadrer la conduite des projets pour favoriser le partage collectif des enjeux de développement de la ville**

Renforcement des exigences dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la construction, de la conception à la livraison, instauration d'une logique d'évaluation des projets.

Cette charte se décline en 3 livrets

- **Livret 1 « Programmation ».** Ce livret présente les objectifs généraux de programmation en matière de logements à l'échelle de la commune, couvrant à la fois la production de logements sociaux (typologie, mode de financement) et les dispositifs spécifiques d'accès à la propriété. Il détaille notamment les mesures visant à encadrer les prix de vente des logements et expose les dispositifs d'accès sociale à la propriété.

- **Livret 2 « Qualité du logement et de son environnement ».** Ce livret présente les exigences en matière de qualité du logement et de son environnement. Il décline les critères de qualité appréciés selon une approche globale à trois échelles (îlot, bâtiment et logement) tout au long du processus de production, de la conception jusqu'à la livraison.

- **Livret 3 « Modalités de mise en œuvre ».** Ce livret présente le cadre méthodologique de mise en œuvre de la charte : processus d'élaboration et de suivi des projets, modalités de concertation et d'information des Ivryen-nes pour chaque projet, modalités de dénomination des programmes, organisation des temps forts de communication (première pierre et inaugurations), processus de pré commercialisation des logements, évaluation des projets.





LIVRET

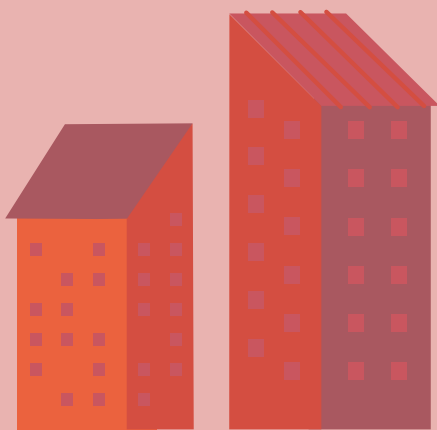
PROGRAMMATION

- La programmation à l'échelle de la ville,
- La garantie du logement social pour tous et toutes,
- Le développement de l'accès sociale à la propriété et la lutte contre la spéculation immobilière,
- L'encadrement du développement de logements locatifs intermédiaires.

Exemple de valorisation du patrimoine industriel ancien. Comme une passerelle entre le passé et le présent.



A l'échelle du territoire communal, les objectifs sont les suivants :



ASSURER UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIÉE ET ÉQUILBRÉE À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

La Ville d'Ivry priorise le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et exige la production de logements diversifiés afin de fluidifier les parcours résidentiels et proposer une offre en adéquation avec les besoins de tous les ménages, y compris les plus modestes.

L'objectif de programmation de 40% de logements locatifs sociaux s'applique aux logements locatifs familiaux comme non familiaux.

L'objectif de programmation de 60% hors logements locatifs sociaux concerne des types de logements hétérogènes : le BRS (Bail réel solidaire), l'accession en PSLA (Prêt social location accession), l'accession classique plafonnée et maîtrisée, le logement locatif intermédiaire (LLI) et l'offre locative privée non encadrée.

Les projets de construction en locatif intermédiaire et en locatif privé sont strictement encadrés par la Ville et doivent être limités afin de privilégier une offre sociale en adéquation avec les ressources des Ivryen-nes.

En secteur d'opérations d'aménagement (ZAC, PUP...), les équilibres de programmation sont définis par les documents contractuels Ville-Aménageur.

GARANTIR LE LOGEMENT SOCIAL POUR TOU · TES

Pour préserver le droit de toutes et tous à habiter notre ville aux portes de la capitale, **Ivry entend garantir une offre de logements locatifs sociaux accessibles à tous les ménages, y compris les plus modestes.**

Aussi et pour tous les projets de logements locatifs sociaux à l'échelle de la Ville, il est demandé :

- La production de 25 % de logements en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) minimum
- La production de 15 % de logements en PLS (prêt locatif social) maximum

Droit de réservation de la Ville

En contrepartie de la garantie d'emprunt et des aides financières à la construction, la Ville demande un droit de réservation correspondant à 30% des logements dont :

- 20% correspondant à la garantie d'emprunt
- 10% correspondant à la surcharge foncière

Vente de logements sociaux

Hors cas particulier, la Ville d'Ivry est opposée à la vente de logements locatifs sociaux, considérant que :

- Les logements locatifs sociaux ont bénéficié de financements publics et qu'à ce titre, leur privatisation n'est pas acceptable ;

- La vente de logements sociaux vient mécaniquement diminuer l'offre existante de logements sociaux sur la ville ;
- Le changement de statut de l'immeuble en copropriété, à la suite de la vente de logements sociaux, peut entraîner un risque de fragilisation ou de mise en difficulté des copropriétés mixtes.

Typologie des logements

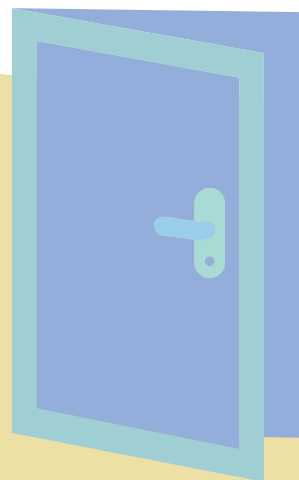
Au regard des caractéristiques de la demande de logements sociaux, la typologie type est fixée selon la répartition suivante :

T1/T2
20%

T3
40%

T4/T5
40%

Minimum de 5% de T5

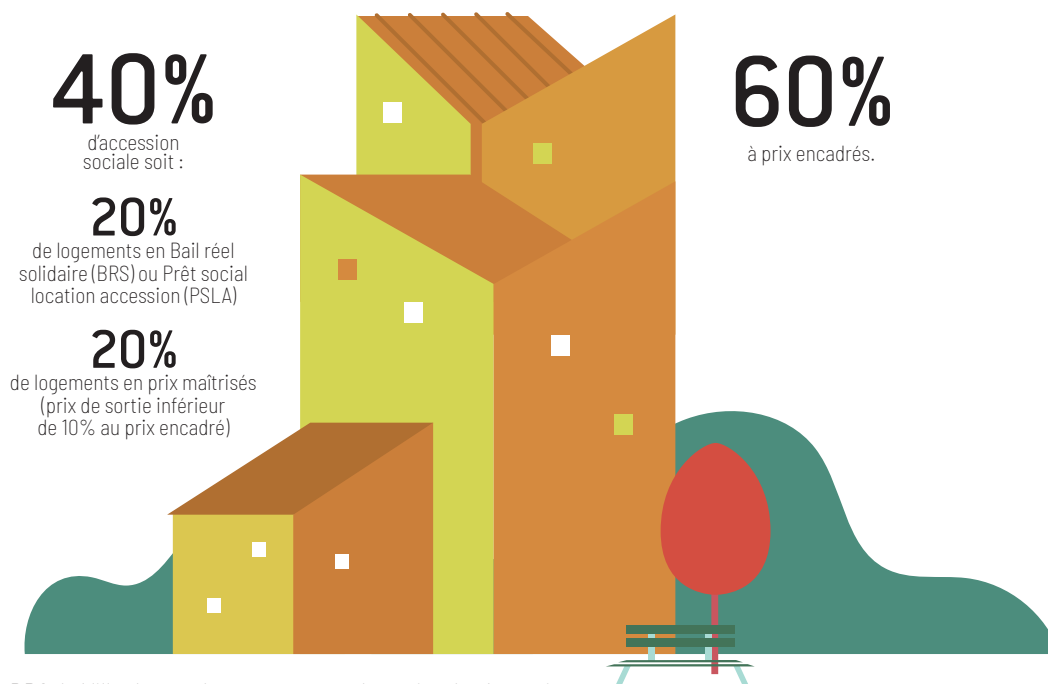


FAVORISER L'ACCESSION ABORDABLE ET LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Programmation en accession abordable

Le développement de l'accession à des prix « maîtrisés » a pour objectif de répondre en priorité aux primo-accédant-es et de favoriser les parcours résidentiels.

À l'échelle de la ville, la programmation en accession doit permettre d'atteindre les équilibres suivants :



En matière de BRS, la Ville demande aux porteurs de projet de s'associer exclusivement à la Coop foncière francilienne, organisme de foncier solidaire dont elle est sociétaire.

L'encadrement des prix de vente

Les prix de sortie moyens pondérés ne pourront excéder les seuils suivants :

Accession classique	Prix de sortie HT m ² /SHAB	Prix de sortie TTC TVA 20% m ² /SHAB	Prix de sortie TTC TVA 5,5% m ² /SHAB
Prix maîtrisés	4 800 €	5 760 €	5 064 €
Prix libre	5 333 €	6 400 €	5 626 €
Accession en BRS	Prix de sortie bâti HT/m ² SHAB	Prix de sortie bâti TTC TVA 5,5% m ² /SHAB	Redevance foncière mensuelle m ² /SHAB
	3 600 €	3 800 €	2,7 à 3 €
Accession en PSLA	Prix de sortie HT/m ² SHAB	Prix de sortie TTC TVA 5,5% m ² /SHAB	
	4 800 €	5 064 €	

Ces prix de sortie seront pris en compte au stade de la signature des promesses de vente entre les propriétaires du foncier et les porteurs de projets immobiliers.

Réactualisation des prix de sortie

Les prix de sortie feront l'objet d'une réactualisation réalisée par la Ville au 1^{er} avril de chaque année en fonction des données statistiques du marché de l'immobilier et de l'évolution des seuils réglementaires.

Les clauses anti-spéculatives

Le porteur de projet s'engage à inclure une clause anti-spéculative dans les contrats de réservation afin de limiter les effets d'aubaine à la revente.

Les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement seront affectés prioritairement aux logements familiaux (à partir du T3). Le prix du parking sera mentionné distinctement du prix de vente du logement dans les grilles de prix et lors de la commercialisation.

Chaque acquéreur aura la possibilité de ne pas acquérir le stationnement affecté à son logement. Cette place de stationnement pourra alors être proposée à un autre acquéreur.

Les bilans de réservation devront également faire apparaître distinctement les prix de vente des emplacements de stationnement et les prix de vente des logements.



La priorisation des Ivryen-nes et des salarié-es travaillant à Ivry

Depuis 1998, la Ville d'Ivry priorise les Ivryen-nes et les primo-accédant-es achetant en résidence principale. Ce dispositif de pré-commercialisation s'applique également aux salarié-es des entreprises installées sur le territoire communal afin de favoriser le rapprochement domicile-travail.

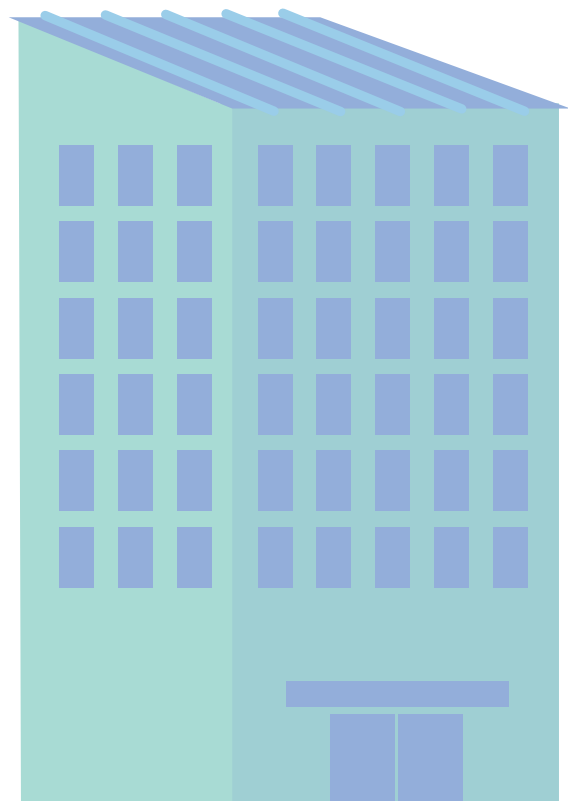
Pour les programmes de logements concernés, le porteur de projet s'engage à respecter chacune des étapes du processus de pré-commercialisation tel qu'il figure dans le livret 3 de la charte.

Typologie des logements

Afin de prioriser l'offre familiale de logements en accession, le porteur de projet s'engage à respecter les typologies suivantes :

T1	T2	T3	T4/T5
5%	25%	40%	30%

Le porteur de projet peut s'abstenir de réaliser des T1 s'il le souhaite.





Cité Clara Zetkin composée de logements sociaux et d'accession sociale.

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

Le contexte de crise immobilière a conduit ces dernières années de nombreux porteurs de projet à solliciter l'accord de la Ville pour vendre en bloc à des porteurs de projet de logements locatifs intermédiaires (LLI) une part des logements initialement prévus en accession.

Même si cette offre peut susciter un intérêt au regard de la cherté et de la qualité moyenne du parc locatif libre, **la Ville d'Ivry souhaite limiter le développement des LLI compte tenu du montant des loyers inaccessibles à la grande majorité des personnes en demande de logement social.**

Aussi, la production de logements locatifs intermédiaires est encadrée selon les modalités suivantes :

- Les ventes en bloc ou constructions de logements locatifs intermédiaires à loyers réglementés devront faire l'objet d'une validation de la Ville ;
- La garantie des emprunts ne sera pas systématique. Les porteurs de projet devront obtenir un accord de principe de la Ville et répondre aux règles de prudence imposés par la réglementation en vigueur. Dans le cadre de cet accord, une contrepartie logement de 20% en faveur de la Ville sera demandée.

Typologie des logements

Afin d'éviter la production excessive de petits logements, la Ville demande les typologies suivantes :

T1	T2	T3	T4/T5
5%	25%	40%	30%

Le porteur de projet peut s'abstenir de réaliser des T1 s'il le souhaite.

LIVRET

GARANTIR LA QUALITÉ DU LOGEMENT ET DE SON ENVIRONNEMENT





La présente charte vient en complément des règles d'urbanisme. Elle constitue le support d'une relation de partenariat que la Ville d'Ivry souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrages d'opérations immobilières intervenant sur la commune (porteurs de projets, bailleurs sociaux, aménageurs). L'objectif de cette démarche est d'accompagner le développement de l'offre neuve de logements, avec une ambition de haute qualité urbaine, architecturale, d'usage et environnementale.

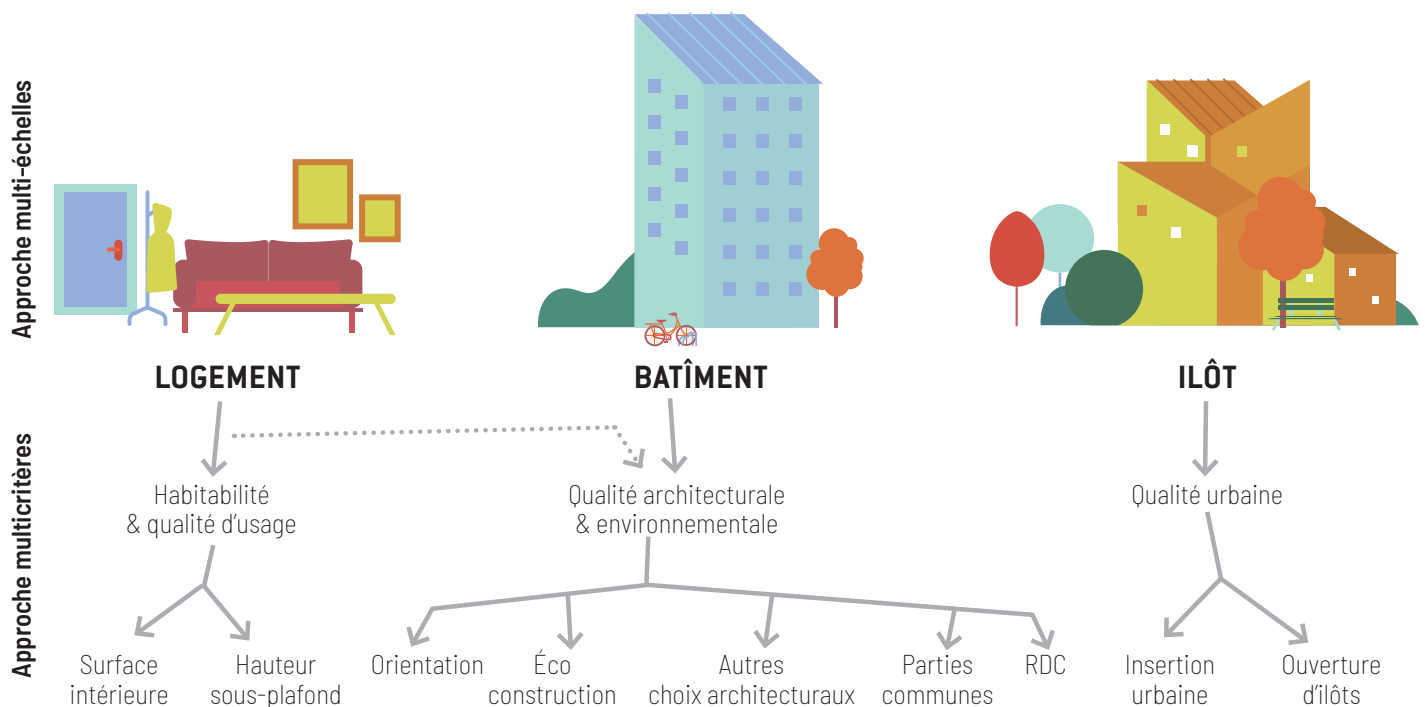
Dans une première partie, ce livret présente les exigences de base, qui portent sur :

- L'inclusivité des opérations
- L'insertion urbaine des projets
- La qualité environnementale des projets
- Le développement de la nature en ville
- La qualité d'usage des bâtiments
- La qualité d'usage des logements
- La prévention des malfaçons et l'accompagnement des accédant·es
- La limitation de l'impact des chantiers
- Les pré-requis pour favoriser une bonne gestion des futures copropriétés

Ces exigences constituent un socle de base non discutable :

les porteurs de projets ne pourront pas déroger aux critères de qualité définis dans chaque thématique.

Dans une seconde partie, ce livret présente des propositions d'innovations supplémentaires qui ne sont pas toutes exigées, mais parmi lesquelles les porteurs de projets doivent choisir pour atteindre le score de 3 points.



LES EXIGENCES DE BASE



INCLUSIVITÉ DES OPÉRATIONS

La Ville d'Ivry entend rendre le logement accessible en toute autonomie aux personnes porteuses de handicap. Ainsi, le porteur de projet s'engage à :

- **Concevoir le projet afin de le rendre accessible de la rue jusqu'à l'intérieur du logement** notamment en anticipant la possibilité d'une autonomisation des portails et des portes.
- **Rendre accessible la totalité des logements** (accessibilité au sens du Code de la construction et de l'habitation).
- **S'assurer de l'accessibilité des espaces extérieurs des logements** (balcons, terrasses, loggias...).

Loggia accessible depuis le séjour d'un logement

FAVORISER UNE BONNE INSERTION URBAINE DES PROJETS

Traitement qualitatif de l'interface rez-de-chaussée et domaine public

- Le porteur de projet doit chercher à créer une transition harmonieuse et fonctionnelle entre le bâtiment et l'espace public.
- Le porteur de projet doit ainsi privilégier les rez-de-chaussée d'immeubles sur rue occupés par des commerces, des locaux associatifs, des équipements et des services.
- Le porteur de projet proposera également un traitement de l'interface entre le rez-de-chaussée et le cœur d'îlot (transparence visuelle, perméabilité et traversabilité...).
- Concernant les logements en rez-de-chaussée, le porteur de projet doit proposer des solutions pour veiller à préserver l'intimité des futur-es habitant-es.
- Les entrées d'immeubles doivent être clairement identifiées depuis la rue et offrir un lieu confortable, spacieux, lumineux et accessible, favorisant l'échange social et la transparence depuis l'espace public.
- L'intégration des éléments techniques (poste transformateur, rampe de parking, local déchets) au rez-de-chaussée et 1^{er} étage doit être également traitée qualitativement.

Conception de rez-de-chaussée actifs permettant l'évolutivité des usages

- Le porteur de projet doit veiller à l'évolutivité des usages des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, locaux associatifs, etc.). Ces espaces doivent être capables de s'ajuster aux besoins immédiats tout en offrant la possibilité d'évolution à long terme.
- Les équipements techniques doivent être conçus de manière à permettre un changement d'usage sans nécessiter de lourds travaux, avec une interaction fluide entre l'intérieur et l'extérieur.
- Afin de prendre en considération l'évolutivité des locaux communs ou commerciaux, le porteur de projet devra prévoir les systèmes de ventilation (gainés aboutissant en toiture et prises d'air en façade), y compris si ce n'est pas nécessaire pour la première affectation.

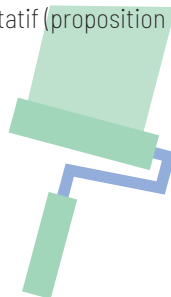
- Le porteur de projet s'engage à consulter la ville concernant le choix de l'activité en rez-de-chaussée.

Pérennité des matériaux de façades :

- Les parements doivent être durables, adaptés aux intempéries et faciles d'entretien notamment concernant les façades en fond de loggias, sous balcons filants ou non visibles depuis l'espace public.
- Les façades au rez-de-chaussée accessibles depuis l'espace public disposent de parements lourds, robustes et durables.

Traitement qualitatif des pignons :

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (proposition architecturale et/ou artistique).



FAVORISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

Couleurs et matériaux favorisant la lutte contre les îlots de chaleur

La lutte contre les îlots de chaleur urbains est essentielle pour améliorer le confort thermique et réduire les besoins en énergie dans les villes. Le porteur de projet doit privilégier des couleurs claires et des matériaux cherchant à limiter les îlots de chaleur : matériaux naturels, réfléchissant la chaleur, à haute émissivité, perméables et à forte capacité thermique.

Circulation de l'air

Le porteur de projet doit chercher à favoriser la ventilation naturelle, qui peut contribuer à réguler la température et l'humidité à l'intérieur du bâtiment. Il s'agit notamment de favoriser la circulation de l'air en intégrant des fenêtres et des ouvertures placées pour permettre une ventilation croisée.

Système de récupération des eaux pluviales pour permettre l'arrosage des espaces verts

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre, dans le respect du règlement sanitaire, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales.

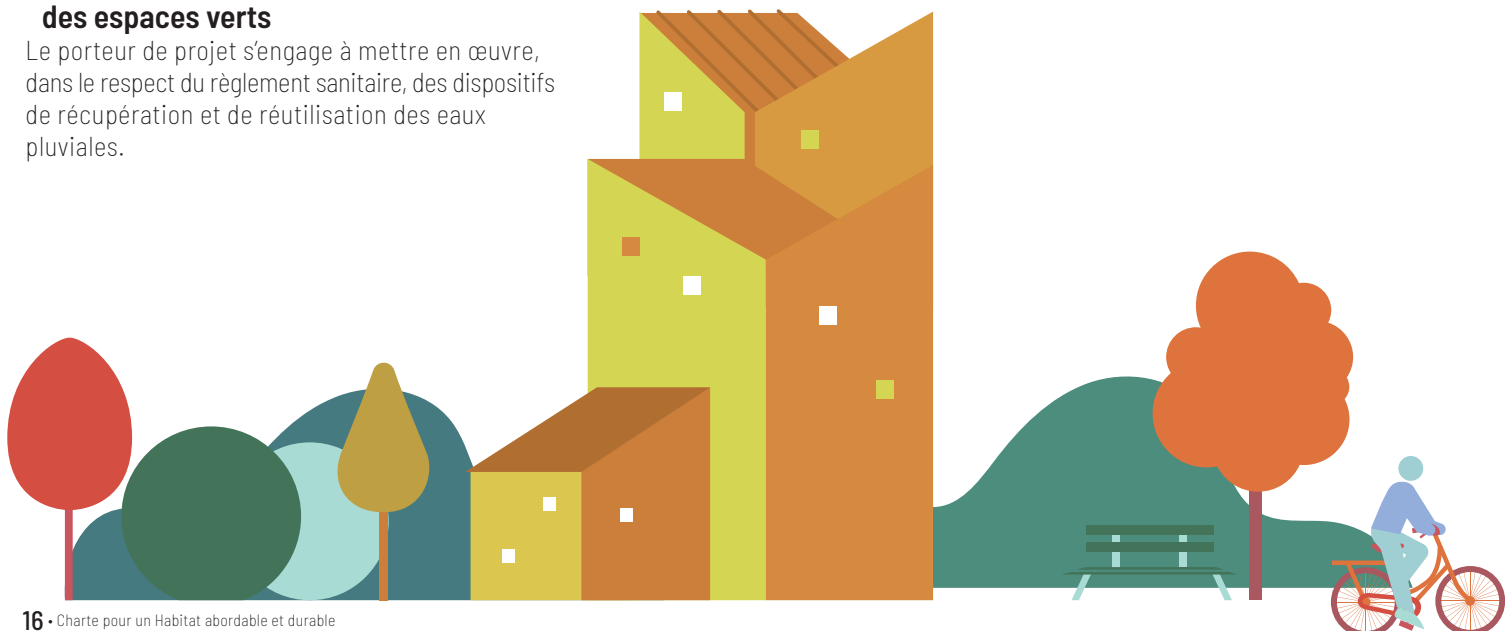
- Interdiction du PVC en menuiseries extérieures : La Ville proscrit pour les menuiseries extérieures l'usage du PVC, matériau peu qualitatif et de surcroît peu recyclable, dont la fabrication est énergivore et implique l'utilisation de matières premières dérivées du pétrole.

Installation de composteurs collectifs

Le porteur de projet s'engage à concevoir des espaces extérieurs intégrant l'installation de bacs de compostage, afin de contribuer à réduire la production de déchets.

Cheminements piétons perméables et adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR)

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.





DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

• Création de zones refuges pour la faune

Le porteur de projet s'engage à créer des conditions favorables à la faune, notamment en :

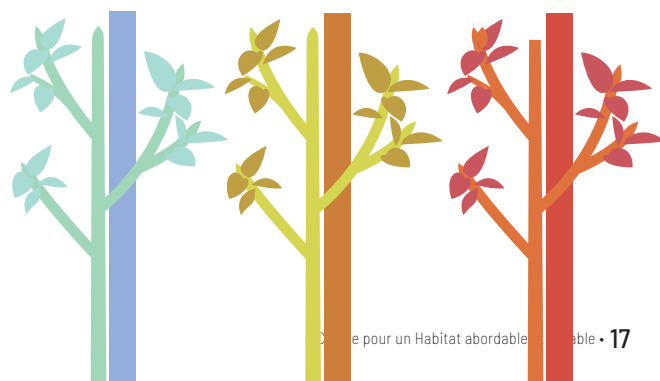
- Aménageant des zones-refuge (nichoirs, insectes...) en toiture, rez-de-chaussée ouvert ou au sein des espaces extérieurs des constructions ;
- Privilégiant en toiture des épaisseurs de substrat variables pour créer différents habitats ;
- Proposant une diversité de composition des sols.

• Choix d'espèces végétales

Le porteur de projet s'engage à privilégier 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. Le Guide des plantes natives du bassin parisien établi par la Ville de Paris pourra être une base intéressante dans le choix des essences.

Les plantes mellifères et arbres fruitiers doivent être intégrés si la qualité des sols le permet.

Développer l'agriculture urbaine, pour répondre aux attentes environnementales et veiller au bien-être de tou-tes.





Des parties communes éclairées naturellement pour limiter les dépenses énergétiques et contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

GARANTIR LA QUALITÉ D'USAGE DES BÂTIMENTS

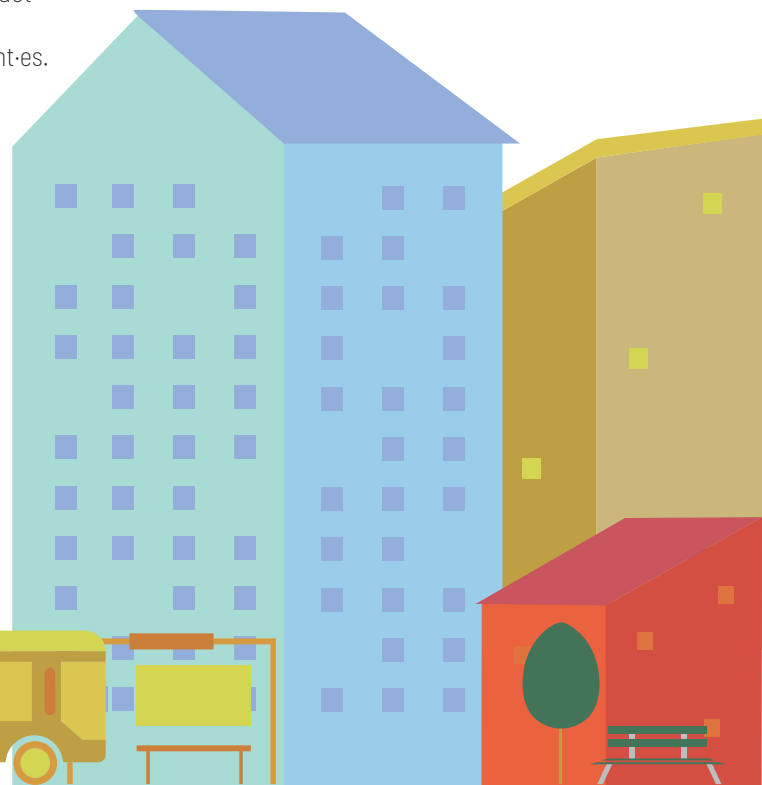
La conception des projets et leur implantation dans le tissu urbain doivent favoriser la qualité d'usage pour les occupant-es et limiter l'impact pour le voisinage. La qualité d'usage d'un bâtiment de logements fait référence à son adéquation aux besoins et aux attentes de ses occupant-es.

Elle englobe plusieurs aspects :

confort (température, éclairage, acoustique, aération), fonctionnalité, accessibilité (notamment pour les personnes à mobilité réduite), esthétique et impact des constructions sur le voisinage, durabilité du bâtiment et conception favorisant le vivre-ensemble.

Le porteur de projet s'engage à :

- Respecter un maximum de 6 logements par palier.
- Concevoir les paliers comme des lieux d'usages pour les habitant-es.
- Veiller aux protections solaires en façade pour le confort d'été.
- Favoriser les systèmes naturels de rafraîchissement (conception bioclimatique et circulation de l'air).
- Traiter qualitativement l'interface entre espace intérieur et extérieur
- Proposer des garde-corps conçus pour éviter les systèmes d'occultation par les occupant-es (type canisses).
- Limiter l'impact des constructions nouvelles sur le voisinage (vues, ensoleillement, traitement des mitoyennetés).



GARANTIR LA QUALITÉ D'USAGE DES LOGEMENTS

Les « grands objectifs » qui sont essentiels au confort d'usage sont les suivants :

la mutabilité (possibilité de faire évoluer la disposition du logement en fonction des besoins de ses occupant-es), la luminosité, la sensation d'espace, la réponse pratique à des fonctions de base (rangement, séchage du linge, tri des déchets) le rapport à l'espace extérieur (balcons, terrasses, jardins...)⁽¹⁾.

Surfaces des logements

La surface est un critère primordial de qualité, particulièrement au regard des évolutions d'usage des logements (développement du télétravail, familles recomposées, décohabitation tardive des grands enfants, etc.).

Le porteur de projet s'engage à respecter les surfaces suivantes :

• Surface minimum des logements :

T1	T2	T3	T4	T5
30M ²	44M ²	60M ²	75M ²	88M ²

• Surface minimum des séjours-cuisines :

T2	T3	T4	T5
>23M ²	>27M ²	>29M ²	>32M ²

• Surface minimum de la chambre parentale :

11M²

(hors placard).

• Surface minimum des autres chambres :

10 M²

(hors placard).

• Largeur minimale du séjour :

3,2 M

Conception des logements

Le porteur de projet s'engage à respecter les critères de conception suivants :

- 100% de logements multi orientés à partir des T3.
- Entrée pour toutes les typologies de logements.
- Cuisine séparable à partir du T3 (en premier jour).
- Proposer un aménagement fonctionnel et de qualité pour les cuisines et salles de bains afin d'éviter le retrait des équipements dès l'emménagement.
- Anticiper les aménagements de cuisine en laissant le choix entre un aménagement standard ou un projet porté par l'acquéreur.
- WC séparés à partir du T3.
- Hauteur sous plafond minimum : 2,5 m en étages et 2,6 m au RDC/R+1/R+2.
- Rangements (au moins 4% de la surface du logement)
- Espaces extérieurs de 1,3 m de profondeur minimale avec prise étanche.

(1) Critères issus du référentiel du logement de qualité Laurent Girometti et François Leclercq - 2021.



PRÉVENIR LES MALFAÇONS ET ACCOMPAGNER LES ACCÉDANT·ES

Le porteur de projet doit viser la mobilisation de l'ensemble de la chaîne des acteurs à toutes les étapes de la construction pour garantir la qualité des réalisations et la conformité du bâtiment par rapport au projet de l'architecte.

Il s'agit également d'améliorer la qualité des pré-réceptions avec les entreprises, **de manière à ce qu'autant que possible les réserves soient levées avant la livraison client.**

Le porteur de projet s'engage à :

- Organiser une visite 3 mois avant la livraison avec les référents de la Ville.
- Organiser une visite avec les accédant-es avant la livraison avec compte-rendu de visite.
- Enregistrer et traiter l'ensemble des réserves dans un délai d'un mois maximum et de deux mois pour les sinistres et commandes de matériel.
- Réaliser les travaux nécessaires dans le délai de la garantie de parfait achèvement ou de la décennale lorsqu'il s'agit de problèmes structurels.

- Organiser la première assemblée générale des copropriétaires avant la livraison.
- Communiquer au syndic les procès-verbaux de réception des travaux.
- Remettre à l'accédant-e un livret explicatif sur l'utilisation du bâtiment et des équipements.
- Procéder à la livraison des parties communes avec les représentant-es du conseil syndical et du bailleur social le cas échéant.
- Mettre en place un « service après-vente » avec un contact clairement identifié, avec organisation d'une visite à 4 mois puis 18 mois après l'entrée dans les lieux (transmission des comptes-rendus de visite à la Ville).
- Associer le syndic et le bailleur social à la reprise des désordres.
- Reprendre les désordres dans un délai raisonnable.

LIMITER LES IMPACTS DES CHANTIERS

Le porteur de projet s'engage à :

Réduire les nuisances environnementales

La réduction des nuisances environnementales (bruit et vibrations, propreté, poussières, protection de l'environnement et du patrimoine, déchets...) a pour objectif de minimiser l'impact des chantiers sur leur environnement. La mise en œuvre par les porteurs de projets de mesures de limitation de ces impacts repose notamment sur une bonne communication durant le chantier.

Organiser et trier les déchets

- Le porteur de projet doit chercher à minimiser la production de déchets (calepinage adapté, centralisation de la production de béton sur site, préfabrication, etc.).
- Les opérations doivent minimiser, le plus souvent possible, la production de déchets toxiques par le choix de techniques et de matériaux adéquats.
- Le porteur de projet doit notamment mettre en place des poubelles et bennes sur le site du chantier, adaptées aux besoins et à l'avancement du chantier tout en suivant une démarche de tri sélectif des déchets.
- Le porteur de projet doit anticiper la prise en compte du traitement et de la valorisation des déchets.

Limiter les poussières

- Tout matériel produisant de la poussière doit obligatoirement être muni de dispositifs limitant sa diffusion (aspirateur, humidificateur...). Les sols et tas divers (terres, gravats...) doivent faire l'objet d'arrosages, d'humidification, d'aspersions régulières, notamment en période sèche.

- Les bennes à déchets légers doivent être équipées de façon à éviter l'envol de poussières et de déchets, notamment celles contenant des déchets fins. Des bâches, filets ou grilles doivent être disposés sur la zone de stockage.
- Le déballage des matériaux doit se faire à proximité d'un moyen de collecte interne au chantier ou d'une benne appropriée.
- En fonction des tâches effectuées, des protections doivent être mises en place contre les clôtures de chantier en treillis soudés pour éviter les projections sur les voiries.
- Le brûlage des déchets est interdit sur le chantier.

Assurer la sécurité et l'accessibilité de l'espace public

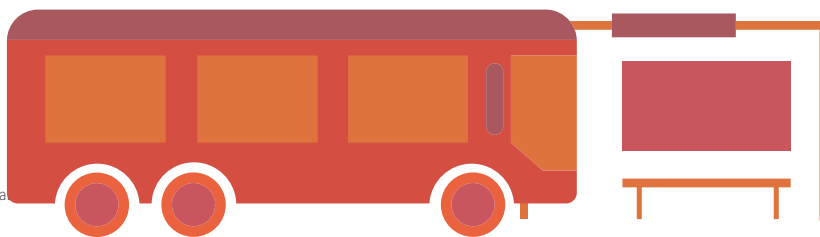
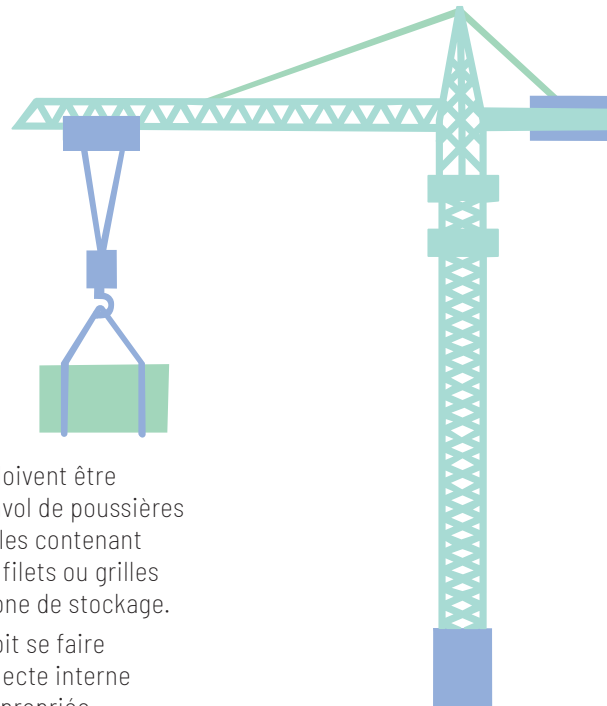
Les chantiers, malgré leur caractère provisoire, ne doivent pour aucune raison altérer la sécurité et l'accessibilité des personnes et des biens. Les maîtres d'ouvrage et leurs entreprises doivent ainsi s'engager à :

- Préserver la sécurité des riverain-es, des usager-ères de l'espace public et de leurs salarié-es ;
- Utiliser les espaces de circulation et de livraison prévus à cet effet ;
- Préserver l'accessibilité en maintenant la continuité des pratiques et des usages de l'espace public.

Informers les riverain-es

et les usager-ères de l'espace public :

Chaque chantier doit prévoir pour l'ensemble de sa durée un interlocuteur unique (réfèrent projet) issu de la maîtrise d'ouvrage, pour les riverain-es et la Ville d'Ivry. Un contact direct (courriel ou téléphone) sera systématiquement mis à leur disposition à cet effet.



FAVORISER UNE BONNE GESTION DES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS

Les projets doivent prendre en compte la nécessité de créer des copropriétés de taille raisonnable afin de faciliter leur gestion collective et la maîtrise des charges.

Le porteur de projet s'engage à :

- Éviter la constitution de copropriétés aux modes de gestion trop complexes : syndicat secondaire, ASL (Association syndicale libre), AFUL (Association foncière urbaine libre).
- Effectuer une estimation des charges courantes futures et en informer les accédant-es lors de la réservation du logement.
- Financer une formation en amont de la première assemblée générale et de la livraison, animée par un organisme indépendant : ARC (Association des responsables de copropriété), ADIL (Agence départementale d'information sur le logement).
- Accompagner la copropriété dans sa création.
- Faciliter la procédure de levée des réserves.
- Informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs dans la copropriété.
- Fournir un livret d'accueil au moment de la livraison afin que chaque copropriétaire puisse connaître les bonnes pratiques d'utilisation de son logement et de sa résidence.
- Garantir que lors de la première assemblée générale, le syndic provisoire mis en place par le porteur de projet présente 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.
- Transmettre à la Ville les coordonnées du syndic et du/de la président-e du conseil syndical.
- Garantir que le règlement de copropriété soit élaboré de manière à simplifier la gestion des immeubles et à clarifier la délimitation entre les espaces communs et les espaces privés.

Emménagement au sein du programme mixte Quai aux grains



LES INNOVATIONS SUPPLÉMENTAIRES

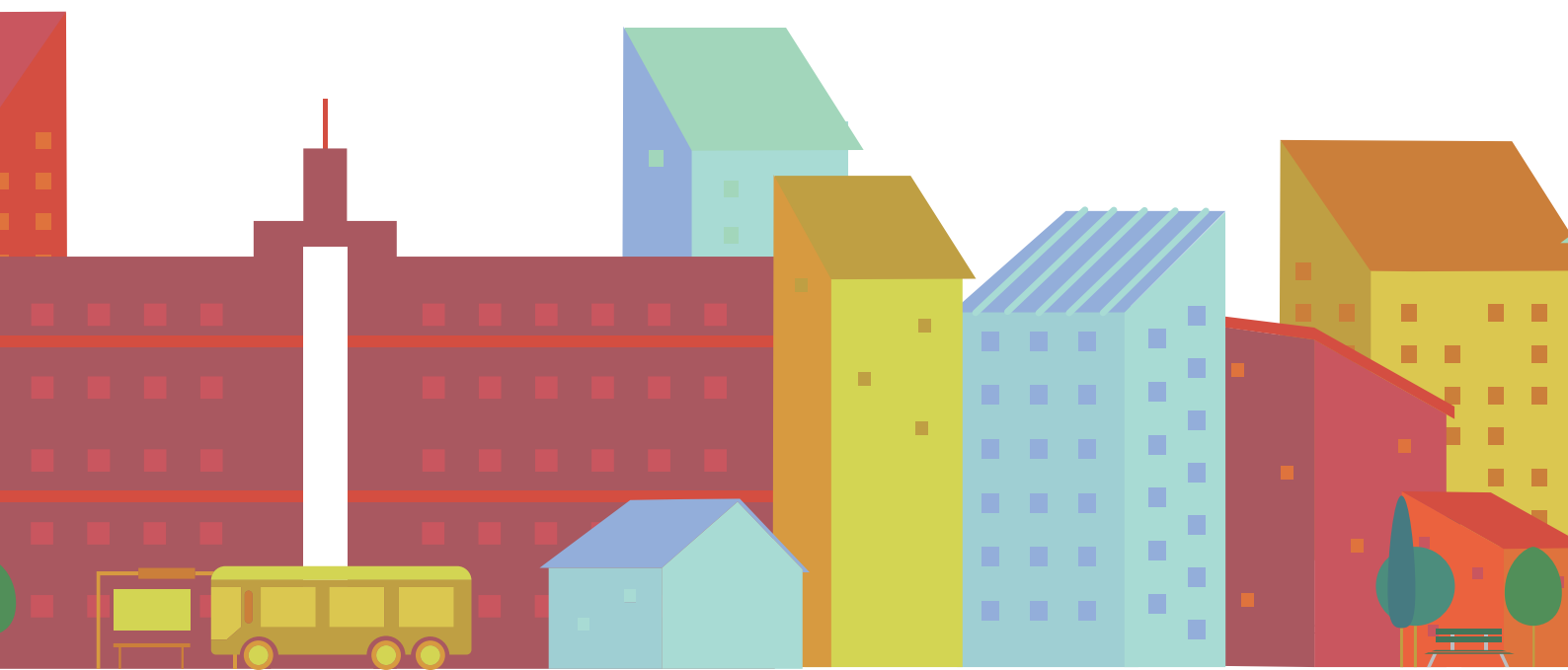
La présente charte a pour objectif de susciter la co-construction des projets et d'encourager les porteurs de projet à proposer des dispositifs innovants pour construire une ville répondant toujours mieux aux enjeux sociaux et écologiques d'aujourd'hui et de demain. Le porteur de projet doit ainsi choisir parmi la liste suivante des innovations supplémentaires permettant au projet d'atteindre un score de 3 points minimum. Il lui est permis de formuler à la Ville des propositions qui n'apparaîtraient pas dans cette charte.

Les innovations supplémentaires		Cotation
Application anticipée de la RE 2028 sur l'ensemble des seuils de performance		2 points
Qualité d'usage du logement	<ul style="list-style-type: none"> • 100% de logements traversants à partir du T3. • Surface : + 10% de surface habitable supplémentaire (par rapport aux exigences de base) à prix de sortie constant (prix de sortie identique pour un logement conforme aux surfaces minimum définies dans les exigences de base de la charte). • Terrasse : 15 % de la surface habitable (sur 80% des logements de l'opération). • Modularité des logements. • Hauteur sous plafond de 2,70 m. 	1 point par dispositif
Qualité d'usage de l'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> • 100% des parties communes éclairées naturellement • Bâtiment connecté • Proposer un espace/local partagé : buanderie, chambre en plus, jardin partagé, espace de rangement partagé, etc. 	1 point par dispositif
Sobriété et éco-conception du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de places vélo cargo (mini 3m²) à raison d'une place pour 20 places stationnement vélos créées. • Borne de recharge sécurisée pour vélos électriques. • Installation de bornes pour les véhicules électriques dans au moins 50% des places de parking et pré-équipement des autres places. • Emploi d'un matériau bio-sourcé pour la structure du bâtiment. • Préfabrication. 	1 point par dispositif
Nature en ville	<ul style="list-style-type: none"> • Toiture végétalisée intégrant des équipements de production ENR. • Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive. • Toitures terrasses accessibles (comprenant des locaux de rangement) et pouvant accueillir du maraîchage. • Façade végétalisée à 25 %. • Installation d'un îlot de fraîcheur. 	1 point par dispositif
	<ul style="list-style-type: none"> • Financement d'un animateur « agriculture urbaine » pendant au moins 2 ans. 	1 point





Exemple de local partagé au sein de la résidence Cocoon'Agés.





LIVRET

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



ÉTAPES D'ÉLABORATION ET SUIVI DES PROJETS

Le porteur de projet s'engage à développer son projet dans le cadre du processus d'élaboration et de suivi des projets.

	ÉLÉMENTS TRANSMIS PAR LE PORTEUR DE PROJET	MODE DE VALIDATION	COMMUNICATION AUX HABITANT·ES
Prospection	Présentation du projet Plan de situation Plan cadastral	Analyse administration. Arbitrage élu-e pour suite à donner.	
Élaboration du projet	Étude de capacité (compatibilité PLU), programmation (type d'offre proposée, granulométrie, surfaces des logements et grilles de prix/loyers.)	Analyse administration. suite réunion(s) technique(s) avec porteur de projet. Arbitrage en commission élu-e.	Réunion publique « intentions urbaines ». Réunion publique avant dépôt du PC.
Dépôt du permis de construire (PC) et instruction	Cadre réglementaire.	Cadre réglementaire.	Cadre réglementaire.
Commercialisation	Lancement à PC obtenu. Dénomination du programme Pré commercialisation aux Ivryen-nes.	Cadrage par l'administration. Arbitrages élu-e.	Réunion publique de pré commercialisation.
Chantier	Note justifiant de la conformité aux exigences de la charte (impacts chantier).	Cadrage par l'administration. Arbitrages élu-e.	Organisation d'un événement « 1 ^{ère} pierre » en lien avec la Ville.
Livraison	Note justifiant la conformité à l'ensemble des exigences de la charte.	Cadrage par l'administration.	Organisation de l'inauguration du programme en lien avec la Ville. Accueil des nouveaux et nouvelles habitant-es.
Accompagnement de la copropriété		Cadrage par l'administration.	

Prospection/Élaboration du projet en opération d'aménagement = phases intégrées au processus de conduite de projet.

À droite.
Réunion de concertation
autour du projet Ivry Confluences.

CONCERTATION ET INFORMATION DES IVRYEN · NES

Le porteur de projet s'engage à suivre toutes les étapes de concertation et d'information des Ivryen-nés.

La concertation avec les Ivryen-nés

Sauf indication contraire de la Ville, les projets donnent lieu à au moins deux réunions publiques :

- Une réunion publique à l'étape des « intentions urbaines ».
- Une réunion publique avant le dépôt du permis de construire.

Dans les périmètres de ZAC où les projets sont nombreux, ces obligations peuvent être réduites avec l'accord de la Ville afin de ne pas démultiplier excessivement les réunions publiques. Tous les documents présentés aux habitant-es doivent avoir été validés par la Ville et être conformes à la charte graphique municipale. Une salle municipale peut être mise à disposition des porteurs de projet.

Concernant les opérations de taille réduite et sous réserve de l'accord de la Ville, la concertation avec les habitant-es pourra s'effectuer de façon plus souple. Dans ce cas, les porteurs de projets s'engagent à proposer un processus de concertation garantissant une bonne communication avec les habitant-es concerné-es par le projet. Le porteur de projet s'engage à transmettre un compte-rendu détaillé de la concertation avec les habitant-es.

Les supports d'information implantés dans l'espace public

Les panneaux de chantier doivent être validés par la Ville au moins un mois avant leur installation. Ils doivent être conformes à la charte graphique de la Ville et être réalisés aux dimensions suivantes : 2m x 2m minimum et 4m x 3m maximum.

Par ailleurs, les porteurs de projets ne sont pas autorisés à installer de bureaux de vente sans l'accord de la Ville.

Pour toutes informations complémentaires, les porteurs de projets sont invités à contacter la Direction du développement urbain au 01 49 60 27 34.





DÉNOMINATION DES PROJETS IMMOBILIERS

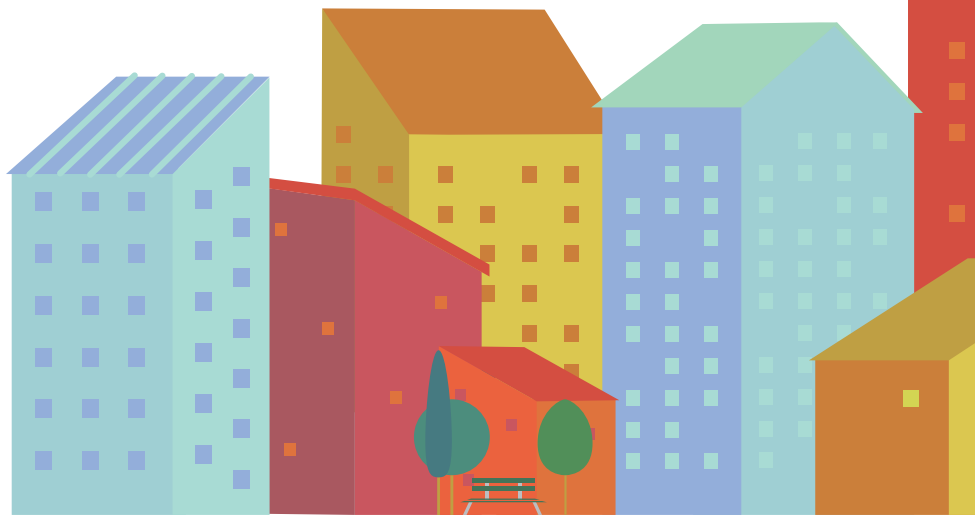
La Ville d'Ivry a mis en place une procédure de dénomination des équipements, espaces publics et résidences dans l'objectif de :

- Féminiser les dénominations et ainsi lutter contre l'invisibilisation des femmes dans l'espace public.
- Faire référence aux mémoires locales et aux valeurs défendues par la Ville.
- Valoriser la diversité de la population ivryenne.

Cette procédure s'applique au choix du nom commercial de l'opération : le porteur de projet s'engage donc à consulter la Ville pour déterminer cette dénomination au minimum 3 mois avant le lancement commercial.

Pour toutes informations complémentaires, les porteurs de projet sont invités à contacter la Direction du développement urbain au 01 49 60 27 34.

Afin de lutter contre l'invisibilisation des femmes dans l'espace public la Ville attribue systématiquement depuis 2020 des noms de femmes illustres aux rues nouvellement créées.





PRÉ-COMMERCIALISATION DES PROGRAMMES

Le porteur de projet s'engage à suivre toutes les étapes de concertation et d'information des Ivryen-nes.

Le processus de pré-commercialisation est lancé dès l'obtention du permis de construire. Durant cette phase de pré-commercialisation, les logements sont réservés aux Ivryen-nes et aux salarié-es des entreprises installées sur le territoire communal. L'ouverture commerciale « tous publics » ne peut intervenir qu'à l'issue de cette phase de pré-commercialisation et après validation de la Ville. Le porteur de projet s'engage à diffuser une information honnête et transparente concernant l'environnement de l'opération (projets prévus sur les parcelles voisines, échéance d'arrivée des réseaux de transports...) dans les plaquettes de commercialisation qui doivent être validées par la Ville.

Description synthétique des phases de pré-commercialisation :

- 1 La phase préalable**
Avant le dépôt du permis de construire (phase «élaboration du projet» dans le schéma de processus), le porteur de projet aura sollicité et obtenu l'accord de la Ville quant à la programmation proposée (type d'offre proposée, granulométrie, surfaces des logements et grilles de prix/loyers).
- 2 La phase de préparation**
Dès le dépôt du PC, le porteur de projet se met en contact avec le service Habitat de la Ville afin de préparer le processus de pré-commercialisation et valider un rétroplanning. Ce premier échange doit être anticipé compte tenu des délais incompressibles : production et diffusion des supports de communication

en amont de la réunion publique de pré-commercialisation notamment.

- 3 Le lancement de la pré-commercialisation**
La Ville organise une réunion de pré-commercialisation dédiée au public priorisé. La salle est réservée par la Ville, les supports de communication doivent être validés par le service habitat et leur production et diffusion sont aux frais du porteur de projet.
- 4 La phase de candidatures**
Après la réunion publique de pré-commercialisation et durant un mois, les Ivryen-nes intéressé-es ont la possibilité de transmettre un dossier de candidature à l'huissier désigné par la Ville et rémunéré par le porteur de projet. L'huissier contrôle la conformité des dossiers avec les critères de pré-commercialisation, il attribue un numéro d'arrivée à chaque dossier (tirage au sort). Passé ce délai, le porteur de projet a un mois pour organiser les rendez-vous commerciaux et étudier les candidatures en lien avec le service Habitat, selon les critères de pré-commercialisation. Les candidat-es sont reçu-es en rendez-vous commerciaux en fonction des critères de pré-commercialisation et en dernier ressort dans l'ordre de leur numéro d'arrivée.
- 5 Ouverture tous publics**
L'ouverture tous publics est conditionnée à l'accord de la Ville sur la base du bilan de réservation.
- 6 Bilan des commercialisations**
Le porteur de projet s'engage à transmettre un bilan complet du programme pré-commercialisé.

Pour toutes informations complémentaires, les porteurs de projet et les habitant-es peuvent contacter le service Habitat au 01 49 60 27 78.

PREMIÈRE PIERRE ET INAUGURATIONS

Les événements de « première pierre » et d'inauguration sont organisés sous le pilotage de la Ville.

La Ville prend en charge la production des supports de valorisation de l'évènement, ainsi que les modalités techniques de mise en place de l'évènement (sonorisation des allocutions, installations de structures...). Le porteur de projet apporte une participation financière aux animations et/ou au buffet inaugural.

Lors des événements de « première pierre », le porteur de projet se charge du matériel dédié à la pose de la première pierre, à savoir : la construction d'un muret protocolaire, des truelles gravées du nom de l'opération, de la date de l'évènement et mentionnant Monsieur le Maire, et d'un étui en métal contenant le parchemin signé par les différents acteurs de l'opération. Ces événements sont organisés dès la réalisation des travaux de fondation.

Lors des événements d'inaugurations, le porteur de projet se charge de la plaque nominative de la nouvelle construction. La procédure et les modalités de dénomination du programme sont précisées ci-contre. Ces événements sont organisés après l'emménagement des occupant-es de l'ensemble des parties du programme.

Afin de favoriser la participation des habitant-es, les événements se tiendront en soirée à partir de 18h ou le samedi.

Pour toutes informations complémentaires, les porteurs de projet sont invités à contacter la Direction de la communication au 01 49 60 28 05.



ACCUEIL DES HABITANT·ES

Lors des inaugurations, la Ville procède à la distribution d'un tote-bag «Bienvenue chez vous» contenant un guide de la ville et des coupons d'entrée dans les principaux équipements sportifs et culturels de la ville.

Lors des emménagements, les porteurs de projets devront mettre à disposition des bennes afin de collecter les déchets associés aux déménagements (cartons), ils s'engagent à renouveler celles-ci autant de fois que nécessaire durant la période de mise à disposition définie en lien avec les syndicats et la Direction des espaces publics.

En vue de préciser les modalités d'implantation de ces bennes, ils devront prendre contact avec la Direction des espaces publics au 01 49 60 29 19.

Les parties communes devront être protégées afin d'éviter les dégradations lors des emménagements.

Pour toutes informations complémentaires, les porteurs de projet sont invités à contacter la Direction de la communication au 01 49 60 28 05.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE ET ÉVALUATION DES PROJETS

Pour chaque opération, des échanges entre la Ville d'Ivry-sur-Seine et le maître d'ouvrage du bâtiment devront permettre de s'assurer de la bonne mise en œuvre des engagements et principes de la charte.

En amont de la réalisation du chantier et conformément aux exigences de la charte, une note précisant les mesures prises pour limiter les impacts du chantier sera transmise par le maître d'ouvrage du bâtiment à la Ville.

Un dossier technique complet précisant la conformité à l'ensemble des exigences de la charte sera remis à la Ville au moment de la livraison.

Le porteur de projet s'engage à évaluer la qualité de son projet en réalisant une évaluation auprès des acquéreurs du programme un an après sa livraison.

La Ville tiendra compte de la qualité de la mise en œuvre de la charte dans le choix des futurs porteurs de projet.



Inauguration de logements intergénérationnels.



RETROUVEZ TOUTES
LES INFORMATIONS
SUR LE LOGEMENT
À IVRY SUR NOTRE SITE



ivry94.fr

