

# CHARTRE ENCADRANT LES **NOUVELLES** **CONSTRUCTIONS**



Mairie de  
BAGNOLET



# PRÉAMBULE

La Ville de Bagnolet porte un projet ambitieux en matière de développement urbain, durable et solidaire. Elle souhaite contribuer au meilleur niveau à la réponse aux besoins des habitants et salariés du territoire et s'est engagée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble à produire à minima environ 400 logements neufs par an d'ici 2021.

Cet effort de construction appelle un niveau d'exigence élevé en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale, à la fois des logements et de l'insertion des bâtiments. Une attention particulière est également portée sur la diversité des produits-logements à développer pour répondre aux besoins diversifiés qui s'expriment au niveau local et accompagner le parcours résidentiel des Bagnoletais. La Ville est également très attentive à l'évolution du marché foncier qu'elle souhaite contenir afin de ne pas compromettre le développement d'opérations mixtes intégrant une partie de logements sociaux.

La collectivité a modifié son Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en 2015 et ce dernier impose désormais 35% de logement social dans les nouvelles opérations de construction (seuil d'application variable selon les quartiers). Elle a également adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dans lequel elle s'est fixée des objectifs ambitieux en matière environnementale via la réduction des émissions de gaz à effet de serre et une meilleure adaptabilité aux changements climatiques.

Conçue comme un outil de partenariat et de dialogue avec l'ensemble des porteurs de projets (promoteurs, bailleurs), la présente charte a pour objectif de poser les bases d'une collaboration pour améliorer la qualité globale des opérations de construction. Elle s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 10 logements, de bureaux et de résidences de services (hôtelière, sociale ou étudiante).

**Ainsi, tout porteur de projets qui souhaite développer un projet de construction neuve sur le territoire est invité à prendre connaissance de la présente Charte et la signer avant le dépôt du permis de construire afin de se conformer à ses orientations.** A travers ses 16 engagements, ce document vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU et les objectifs inscrits dans le PLH et constitue le support d'une relation partenariale que la Ville souhaite initier avec l'ensemble des maîtres d'ouvrages d'opérations de construction intervenant sur son territoire.

La Charte proprement dite rassemble les engagements pris par la société .....  
et la Ville de Bagnolet pour un urbanisme de qualité.

En signant cette charte, le porteur de projet s'engage à prendre en compte et à respecter l'ensemble des préconisations qui y sont définies. De son côté, la Ville de Bagnolet s'engage à accompagner le porteur de projet de la phase faisabilité jusqu'à la livraison de l'opération et à dispenser ses conseils autant que nécessaire.

Le .....

**L'opérateur**

Son représentant,

# SOMMAIRE



---

## 1/ L'INSERTION URBAINE ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION

**ENGAGEMENT 1 :** Veiller à bien intégrer le projet dans son environnement

**ENGAGEMENT 2 :** Diversifier l'offre pour répondre aux besoins locaux

**ENGAGEMENT 3 :** Garantir une bonne gestion et de meilleurs usages pour les futures opérations

**ENGAGEMENT 4 :** Avoir une attention plus particulière sur le traitement des rez-de-chaussée et les locaux communs

---

## 2/ SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

**ENGAGEMENT 5 :** Inscrire le projet dans une démarche de qualité globale

**ENGAGEMENT 6 :** Assurer la qualité énergétique tout en garantissant le confort des habitants

**ENGAGEMENT 7 :** Prendre en compte le traitement des espaces libres et paysagers

**ENGAGEMENT 8 :** Respecter la qualité des matériaux et les normes environnementales dans la gestion du chantier

---

## 3/ LES MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

**Engagement 9 :** Favoriser l'accès à la propriété pour les Bagnoletais et proposer une phase de pré-commercialisation

**Engagement 10 :** Échanger sur la commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux

**Engagement 11 :** Partager les données liées à l'avancement de la commercialisation et au profil des futurs acquéreurs

---

## 4/ L'INSERTION PAR L'EMPLOI GRÂCE À LA PRODUCTION DE CONSTRUCTIONS NEUVES

**Engagement 12 :** Promouvoir l'emploi local

---

## 5/ LES ÉCHANGES AVEC LA VILLE ET LA COMMUNICATION EN PHASE CHANTIER

**Engagement 13 :** Prendre contact en amont du projet avec les services municipaux

**Engagement 14 :** Évaluer son projet et présenter un avant-projet avant tout dépôt de permis de construire

**Engagement 15 :** Garantir un dépôt de permis de construire conforme à l'avant-projet

**Engagement 16 :** Informer et communiquer en phase chantier

---

## ANNEXES

**ANNEXE 1 :** Tableau Récapitulatif du circuit de validation

**ANNEXE 2 :** Fiche navette

**ANNEXE 3 :** Évaluer son projet

**ANNEXE 4 :** Fiche du suivi de la commercialisation de votre opération

# 1

## L'INSERTION URBAINE ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION

### OBJECTIFS :

- ▶ Rechercher la meilleure intégration des projets dans le tissu urbain
- ▶ Poursuivre et diversifier l'offre afin de répondre aux besoins localement identifiés
- ▶ Rendre plus simple la gestion et l'usage des futures opérations

### ENGAGEMENT 1 : VEILLER À BIEN INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Outre les dispositions d'insertion urbaine définies par le Plan Local d'Urbanisme, **l'attention de la collectivité porte notamment sur la prise en compte de l'environnement proche pour guider la définition de la future opération** (respect des gabarits, densité...). L'objectif poursuivi est **l'insertion harmonieuse de la nouvelle construction dans son contexte urbain (quartier, îlot, rue) et son insertion avec les gabarits existants.**

Pour permettre à la Ville d'apprécier l'insertion urbaine et architecturale des futurs projets, il est demandé au porteur de projet de fournir différents documents en amont du dépôt du permis de construire (voir Engagement n°12).

### **LE PORTEUR DU PROJET S'ENGAGE DONC À APPORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE :**

- Au plan masse de l'immeuble, permettant à ce dernier d'assurer une relation harmonieuse avec l'espace public et les constructions voisines
- Au stationnement des véhicules, privilégié en sous-sol
- Au traitement des rez-de-chaussée
- Au traitement soigné des espaces verts et des clôtures

## ENGAGEMENT 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE

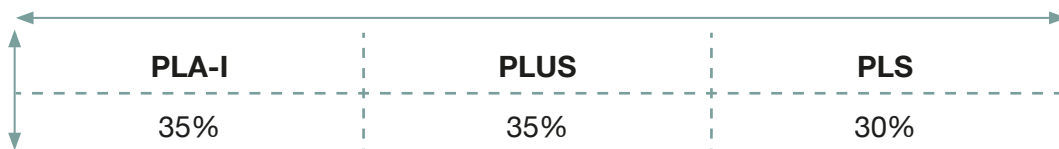
### AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS LOCALEMENT IDENTIFIÉS

En adéquation avec les besoins localement identifiés, **la Ville entend poursuivre le développement de son parc résidentiel dans un objectif de mixité sociale** et cela, envers ses habitants et salariés qui expriment des besoins variés en matière de logement.

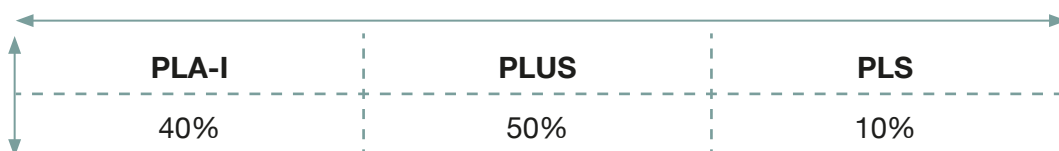
Ainsi, depuis la modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2015, la Ville de Bagnolet impose **35% de logement social** dans toute nouvelle opération de construction de logements selon un seuil de déclenchement défini par secteurs. Cette nouvelle disposition permet de garantir une meilleure répartition de l'offre en logement social sur le territoire.

La définition du programme doit également prendre en compte les objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat d'Est-Ensemble.

Dans ce dernier, afin de répondre aux besoins diversifiés en logement social, la Ville s'est engagée à poursuivre les objectifs suivants en termes de programmation du logement social :



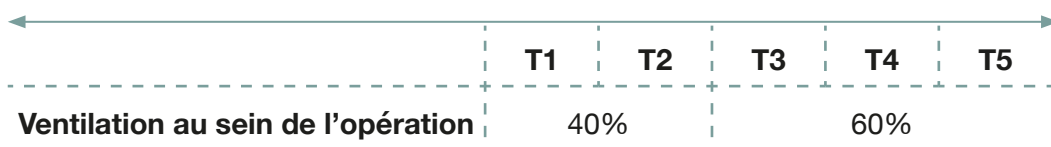
**Au regard des évolutions législatives, seuls les logements agréés en PLS peuvent être construits dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).** Ainsi, pour compenser **l'impossibilité de construire des logements sociaux PLA-I et PLUS dans les QPV**, il est demandé aux porteurs de projets situés en dehors des QPV de poursuivre l'objectif suivant :



Par ailleurs, **la Ville souhaite encourager le développement de nouveaux produits de logements comme l'accession sociale à la propriété sécurisée (PSLA)** notamment dans les secteurs tendus comme les quartiers de la Dhuy et du Centre ne bénéficiant pas de la TVA réduite, et le logement locatif intermédiaire (privilégier les secteurs proches des transports en commun structurants). Dans le cas de **l'accession à prix maîtrisé grâce à la TVA à taux réduite**, la collectivité sera très attentive à ce que le ménage accédant puisse bénéficier intégralement de l'avantage fiscal accordé.

Enfin, la collectivité sera attentive à ce que les programmes respectent une typologie mixte afin de poursuivre l'accueil et le maintien de familles souhaitant vivre sur la commune et également en répondant aux besoins en logement des jeunes qui souhaitent s'installer et/ou aux besoins de décohabitation.

Ainsi, hors programmes spécifiques, il est demandé au porteur de projet de consacrer au **moins 60% minimum du programme à des logements de type T3 ou plus et 40% maximum pour de T1-T2**. Une part de T1 devra apparaître dans le programme.



## ENGAGEMENT 3 : GARANTIR UNE BONNE GESTION ET DE MEILLEURS USAGES POUR LES FUTURES OPÉRATIONS

### LA GARANTIE D'UNE BONNE GESTION :

La Ville sera attentive **aux modes de gestion qui seront proposés dans les futures copropriétés**. Ainsi le porteur du projet s'engage à ce que les **nouveaux immeubles et leurs espaces collectifs soient conçus sous forme d'unité résidentielle, identifiable et appropriable par les résidents** grâce à une **clarification des fonctions** entre espaces privatifs et espaces communs. Il s'engage ainsi à ce que la conception des projets permette d'éviter toute situation trop complexe ou trop contraignante, afin que chaque immeuble puisse être entretenu, amélioré, transformé en fonctions des besoins à venir.

Par conséquent pour des raisons liées à leur gestion future, il apparaît nécessaire de **limiter le nombre de lots par bâtiment à 60**. Le nombre de **logements par palier devra se limiter à 5 ou 6 logements**. Une individualisation des compteurs de fluides pour chaque logement est demandée.

De même et afin d'éviter des difficultés de gestion de la future copropriété, **le porteur de projet s'engage** à organiser une réunion d'informations avec l'ensemble des futurs **accédants sur les droits et devoirs d'un co-proprétaire**. Il s'engage également à transmettre aux futurs accédants notamment pour les primo-accédants **(en amont de la réservation) une plaquette d'informations rappelant les obligations d'un copropriétaire (droits et devoirs d'un copropriétaire)**. Dans cette perspective, il est fortement conseillé d'entrer en contact avec une association d'aide aux copropriétés et d'y adhérer au nom du futur conseil syndical dans le but d'offrir aux propriétaires les connaissances et les moyens techniques nécessaires.

Il s'engage également à communiquer à la Ville les coordonnées du/des syndic(s) gérant la/les nouvelles copropriété(s).

Pour les opérations en VEFA qui comportent du logement social, **le porteur de projet s'engage à consulter au moins 3 bailleurs sociaux** déjà implantés sur le territoire de la Ville de Bagnolet. A l'issue de la consultation, le porteur de projet informera la Ville du choix qu'il souhaite opérer. La Ville rendra un avis préalablement à la signature du contrat de réservation.

### FAVORISER DE MEILLEURS USAGES :

En adéquation avec le Code de la Construction et de l'Habitation, le Plan Local d'Urbanisme et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), les nouveaux logements construits devront répondre aux exigences légales et réglementaires **en matière de confort et d'habitabilité** (surface, éclairage, ouvertures, équipements du logement).

#### LES SURFACES SUIVANTES PAR TYPOLOGIES SONT DEMANDÉES :

- **T1 et T1 bis** : 30 m<sup>2</sup> minimum de surface habitable.
- **T2** : 46 m<sup>2</sup> minimum de surface habitable.
- **T3** : 60 m<sup>2</sup> minimum de surface habitable.
- **T4** : 75 m<sup>2</sup> minimum de surface habitable.
- **T5** : 90 m<sup>2</sup> minimum de surface habitable.

La conception des plans devra généraliser autant que possible **les logements traversant (ou la double-orientation) à partir du T3**, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible et une attention particulière sera portée par la Ville sur ce dernier point.



Le porteur de projet doit **privilégier autant que faire se peut la ventilation naturelle des pièces** et respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en matière de ventilation. Dans la mesure du possible, les pièces humides des logements devront être éclairées naturellement et ouvertes. A défaut, elles devront être ventilées de façon durable et permanente, soit de manière naturelle (ou passive, via des ouvertures vers l'extérieur) soit de manière mécanique (ou active) avec un système de VMC intégré dès la conception du bâtiment.

Pour l'ensemble des logements, il est nécessaire de **distinguer les espaces « jour » des espaces « nuit »**, de proscrire les chambres en enfilade et de proposer des espaces de rangements intégrés dans les différentes pièces.

Concernant les **prolongements extérieurs du logement** (terrasses, balcons.), il est demandé de **les intégrer à partir du T3**, de préférence à l'écart des nuisances liées à la circulation automobile et de privilégier l'orientation au sud.

Afin d'éviter tout stockage excessif sur les prolongements extérieurs ou dans les parties communes, il est recommandé de proposer une cave ou un espace de stockage privatif par logement.

Enfin, **afin d'anticiper des modifications d'occupation des locaux** et permettre l'évolution des bâtiments à moyen ou long terme, il est demandé au porteur de projet de **mener une réflexion sur l'évolutivité et la réversibilité de l'habitat**. Il s'agira dans toute la mesure du possible de concevoir des logements modulables (changement possible de l'agencement des pièces des logements, possibilité offerte de fermer ou ouvrir simplement la cuisine...).

## **ENGAGEMENT 4 : AVOIR UNE ATTENTION PLUS PARTICULIÈRE SUR LE TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE ET DES LOCAUX COMMUNS**

### **LE TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE**

#### **L'IMPLANTATION DE REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL :**

Dans le cadre du PLU et afin de favoriser le développement de l'artisanat et du commerce de proximité, certains axes sont voués à accueillir en rez-de-chaussée des nouvelles constructions, des locaux à vocation artisanale et/ou commerciale.

Dans ce cas ou dans le cas où le porteur de projet souhaite implanter de manière volontaire un local d'activités/commercial, outre les dispositions du PLU, **il est demandé au porteur de projet de dissocier l'entrée des logements, bureaux ou résidences services et l'entrée du local commercial**. Dès le dépôt de permis de construire, le porteur de projet devra **anticiper la possibilité d'apposer une enseigne sur la façade du programme**. De même, il est demandé de privilégier l'autonomie juridique et fonctionnelle des locaux d'activités.

#### **L'IMPLANTATION DE LOGEMENT EN REZ-DE-CHAUSSÉE :**

Dans le cas où il n'y a pas d'obligation particulière imposant la création d'un local commercial ou d'artisanat en pied d'immeuble et si le porteur de projet ne souhaite pas implanter de manière volontaire un local d'activités/commercial, **la Ville portera une attention particulière au traitement des logements situés en rez-de-chaussée**.

En effet, dans toute la mesure du possible, il est demandé au porteur de projet de **limiter au maximum les logements en rez-de-chaussée et d'utiliser les rez-de-chaussée pour les locaux communs/techniques**. A défaut, si des loge-

ments sont programmés en rez-de-chaussée, le porteur de projet devra **prévoir un traitement spécifique permettant de préserver le confort d'habiter** (distances par rapport à l'espace public, résidentialisation, espaces de vie orientés vers le cœur d'îlot, aménagement d'un espace extérieur privatif en cœur d'îlot...).

Par ailleurs, la ville encourage également toute disposition prise par les porteurs de projet en faveur d'une meilleure accessibilité des différents publics (personnes âgées, handicapées, enfants en bas-âge) à leur lieu de vie et/ou de travail notamment par l'aménagement des entrées de plain-pied par rapport aux trottoirs. Il s'agira dans ce cas d'établir un contact avec le Service Voirie, Déplacements et Espaces Publics de la ville.

#### ■ Local-déchet

Outre les différentes dispositions du PLU et du RSD, le porteur de projet devra également prendre en considération les préconisations définies dans **la note technique d'Est-Ensemble relative à « la gestion des déchets d'un bâtiment collectif ou individuel à usage d'habitation ou d'activités»**, mise à jour le 18/12/2017.

En complément, pour les opérations de logements, il est recommandé au porteur de projet **d'implanter un local déchet par cage d'escalier et en RDC** afin de le rendre facilement accessible depuis la voie publique.

De plus il est recommandé de **prévoir un local spécifique pour les encombrants** de façon à ne pas obstruer le local déchet.

Le porteur de projet s'engage en partenariat avec les services d'Est-Ensemble à **mener une réflexion pour l'installation de PAV** (Point d'Apport Volontaire). En effet l'EPT propose et met à disposition plusieurs équipements visant à diminuer la quantité des déchets et à améliorer le confort des habitants.

#### ■ Local poussettes et/ou vélos

Outre les dispositions du PLU, le porteur de projet **devra rendre facilement accessible le local depuis la voie publique**. Ce dernier devra être équipé d'attaches vélos et poussettes. Enfin, dans le cas d'opérations d'ampleur, le porteur de projet s'attachera à étudier la possibilité d'aménager plusieurs locaux en fonction du nombre de cages d'escaliers créées. Une localisation en rez-de-chaussée est à privilégier.

#### ■ Stationnement

Afin d'accompagner les dispositions du PLU, il est nécessaire **d'aménager le stationnement enterré ou à défaut couvert**. Les places de stationnement PMR seront situées à proximité des accès aux logements ou bureaux. Les murs et les sols du parking feront l'objet d'une attention particulière de la part du porteur de projet de manière à rendre le lieu agréable et sécurisant (peintures, éclairage, signalétique...).

Conformément à la législation en vigueur, des points de recharge pour le développement des voitures électriques seront aménagés.

**La localisation et la conception des entrées et sorties des parkings feront systématiquement l'objet d'un échange avec le service voirie de la Ville de Bagnolet** (notamment les accès : largeur des portes de garages donnant sur l'espace public, accès à privilégier en cas de double orientation du programme, estimation des flux générés par l'opération...).

# 2 SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

## ENGAGEMENT 5 : INSCRIRE LE PROJET DANS UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ GLOBALE

Le porteur s'engage à garantir la sobriété énergétique et la qualité environnementale des nouvelles constructions. En cela, les lois dites « Grenelle I et II » adoptées en 2009 et 2010 portant engagement national pour l'environnement ont permis de fixer de nombreuses règles environnementales et de performances énergétiques déclinées par domaines, dont celui du bâtiment et de l'urbanisme. Afin d'accompagner la transition énergétique du territoire, **la Ville de Bagnolet s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie adopté en 2016**. Cet outil stratégique vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à faciliter l'adaptation du territoire au changement climatique.

A cela s'ajoute l'obligation pour toute nouvelle construction de répondre à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) adoptée dans le cadre du « Grenelle environnement ». A partir de 2020, la RT 2012 sera remplacée par la RT 2020. Cette nouvelle réglementation impose que tout nouveau bâtiment soit à énergie positive.

**Les démarches visant à anticiper la RT 2020 avant son application réglementaire seront encouragées.**

Afin de s'inscrire dans une démarche transversale de qualité environnementale, le porteur de projet s'engage donc à effectuer les démarches nécessaires afin d'obtenir :

- une certification globale et **multicritères de type « Habitat & Environnement » profil A** de manière à inclure la thématique « Chantier propre » pour les opérations de logements collectifs,
- **une certification de type NF HQE Bâtiments Tertiaires** pour les opérations de **bureaux**,
- **une certification NF Habitat-NF Habitat HQE** pour les opérations de **résidences à vocation sociale ou résidences étudiantes**.

### OBJECTIFS :

- ▶ Construire des logements performants sur le plan énergétique et environnemental
- ▶ Réduire fortement les consommations énergétiques par les modes de production et de gestion de l'énergie
- ▶ Mener une réflexion sur le traitement des espaces paysagers

Dès la phase conception et dans la mesure du possible, il est demandé au porteur de projet de **s'adjoindre les compétences d'un bureau d'étude spécialisé dans la conception environnementale** et de l'intégrer à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

## **ENGAGEMENT 6 : ASSURER LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE**

### **TOUT EN GARANTISSANT LE CONFORT DES HABITANTS**

Le porteur de projet s'engage à favoriser **une implantation bioclimatique des bâtiments** (implantation, orientation, protection contre les nuisances, niveau d'isolation et optimisation des apports en lumière naturelle). Néanmoins, il est rappelé que la conception d'un bâtiment performant sur le plan énergétique ne doit pas se faire au détriment de sa qualité architecturale et de son insertion urbaine. **Il convient donc de proposer des formes urbaines qui allient sobriété énergétique et insertion urbaine harmonieuse.**

Pour les opérations de logements, le porteur de projet s'engage à s'inscrire dans une démarche **d'accompagnement et de pédagogie envers les nouveaux arrivants en les sensibilisant aux bonnes pratiques d'entretien de leur logement** (gestion des déchets, ventilation, chauffage...) et **aux éco-gestes** (distribution d'un guide de bonnes pratiques à l'entrée dans les lieux). Une plaquette d'information sur les principaux risques de pollution intérieure (humidité, monoxyde de carbone, plomb...) peut également être diffusée en lien avec la direction de la Santé de la ville.

Dans la mesure du possible, il est demandé pour toutes nouvelles opérations, **le raccordement des opérations au réseau de chaleur urbain de Bagnolet (SDCB)**. Dans le cas où ce raccordement n'est pas envisagé, le porteur de projet s'engage à démontrer que son projet de chauffage est plus intéressant que le raccordement au réseau de chaleur.

Dans tous les cas une réflexion doit être menée sur la réversibilité des modes de chauffage pour permettre à moyen/long terme de modifier facilement et à moindre coût le mode de chauffage des programmes.

Enfin, **le recours aux énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergies** (mix énergétique) est particulièrement recommandé.

## **ENGAGEMENT 7 : RESPECTER LA QUALITÉ**

### **DES MATÉRIAUX ET LES NORMES ENVIRONNEMENTALES**

### **DANS LA GESTION DES CHANTIERS**

#### **LA QUALITÉ DES MATÉRIAUX**

**Les matériaux choisis doivent garantir la qualité et la tenue dans le temps des prestations offertes et minimiser l'impact global sur l'environnement et sur la santé.**

Ainsi, il est demandé **de proscrire tous types de matériaux générant des impacts négatifs en termes de santé** (prévention des risques sanitaires liés à la pollution de l'air intérieur : colles, peintures, solvants...).

Le porteur de projet devra également être attentif aux détails de façade afin d'éviter les vieillissements prématurés liés à l'écoulement de l'eau, à l'humidité et aux remontées capillaires. Le porteur de projet privilégiera **les matériaux**

**totalemment ou partiellemment issus du recyclage, de sources renouvelables ou naturelles** (si bois, justifier d'un label FSC et/ou PEFC) éco-conçus et de **sources locales** d'approvisionnement afin de favoriser les circuits courts.

## **LA GESTION DES CHANTIERS**

Une gestion exemplaire des chantiers est attendue par la Ville tant du point de vue de l'impact sur l'environnement que du point de vue des nuisances (bruits, pollution, gravats, déchets) et de la sécurité pour les riverains. Si une démolition est nécessaire, les opérations sont encadrées par le RSD et le Code de la Construction et de l'Habitation en ce qui concerne la dératissage et la dépollution en cas de présence d'amiante, de plomb ou de termites.

Pour les opérations de logements, il est demandé au porteur de projet de **viser la certification « Habitat & Environnement » profil A** afin de rendre **obligatoire la rédaction d'une charte chantier propre** par le maître d'ouvrage.

Le porteur de projet s'engage à **maintenir la propreté aux abords et sur le chantier** (prévoir du matériel roulant de nettoyage) et **gérer et trier les déchets du chantier**. Il est demandé qu'une benne spécifique soit mise à la disposition des nouveaux occupants pour gérer les déchets liés aux emménagements. Le porteur de projet est invité à prendre attache auprès de l'EPT Est Ensemble pour anticiper les questions liées aux déchets générés par le projet.

Les **nuisances sonores devront être limitées** et des horaires spécifiques pour les travaux les plus bruyants devront être définis avec la Ville (dans tous les cas, les travaux les plus bruyants ne pourront être réalisés avant 9h le matin). Le porteur de projet s'engage à prendre attache auprès du service Voirie en amont du lancement du chantier afin d'étudier et d'anticiper les modalités d'accès et de stationnement liées au chantier (gestion des flux, des cantonnements, stationnement temporaire...). Il devra également sécuriser son chantier afin de limiter les risques.

Afin de pallier **le risque de squat ou d'incivilité** sur des terrains en attente de démolition et/ou de construction, il est rappelé au porteur de projet la **possibilité de se rapprocher d'associations spécifiques de gestion** de terrain « en attente ».

## **ENGAGEMENT 8 : PRENDRE EN COMPTE**

### **LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS**

Pour toute nouvelle construction, l'équipe de maîtrise d'œuvre **devra s'adjoindre des compétences d'un paysagiste** afin de concevoir des espaces libres et paysagers de qualité.

En termes de qualité d'usages, le porteur de projet s'engage à mener une réflexion sur le **développement d'espaces libres et paysagers privatifs et/ou collectifs** en fonction de la nature de l'opération.

**La végétalisation des toitures et des façades est à favoriser** lorsqu'il s'agit d'une solution technique et économique adaptée. Les végétaux qui seront plantés devront être non allergènes, peu consommateurs d'eau, faciles d'entretien et de préférence de provenance locale et adaptés à une gestion future sans produits phytosanitaires. Il est par ailleurs conseillé d'utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.

Concernant **la gestion de l'eau**, le porteur s'engage à privilégier **un arrosage de ces végétaux par récupération des eaux pluviales** et de favoriser le compostage de ces végétaux. En complément des dispositions du PLU en matière de surface de pleine terre et de traitement végétalisé, le porteur de projet devra également prendre en compte les préconisations d'Est-Ensemble en matière d'assainissement et gestion des eaux pluviales.

# 3

## LES MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

### OBJECTIFS :

- ▶ Faciliter l'accès à la propriété des habitants et des salariés du territoire.
- ▶ Connaître le profil des nouveaux acquéreurs pour anticiper les futurs besoins
- ▶ Anticiper l'installation de nouvelles activités

### ENGAGEMENT 9 : FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR LES BAGNOLETAIS ET PROPOSER UNE PHASE DE PRÉ-COMMERCIALISATION

**Après l'obtention du permis de construire** et avant le début de toute commercialisation, le porteur du projet s'engage à proposer une phase de pré-commercialisation de deux semaines réservée aux habitants et salariés du territoire. Pour cela, et afin de préciser les modalités de mise en œuvre, **il prendra contact avec la Direction de l'Habitat et du Logement.**

Pour la partie libre des programmes, il est demandé au porteur de projet de favoriser la commercialisation à destination des propriétaires occupants. Cette règle ne s'applique pas aux opérations conduites par des investisseurs institutionnels qui assureront la gestion locative de la totalité des logements libres produits.

### ENGAGEMENT 10 : ÉCHANGER SUR LA COMMERCIALISATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

Lorsque qu'une opération comporte un rez-de-chaussée à vocation d'activités, **le porteur de projet s'engage à prendre contact avec le service attractivité du territoire de la Ville** qui le mettra en relation avec les services d'Est-Ensemble, si nécessaire.

Le porteur de projet s'engage à soumettre à la collectivité les différentes propositions d'activités qu'il souhaite implanter.

Pour les opérations situées en centre-ville, il est recommandé

de prendre connaissance des prescriptions définies dans l'étude stratégique portant sur « la revitalisation commerciale en centre-ville » réalisée par la SEMAEST.

Une discussion partenariale devra donc s'engager entre la ville (service attractivité du territoire) et le porteur de projet afin de préciser le type d'activités à implanter. Cette discussion doit intervenir le plus en amont possible de façon à anticiper les conséquences de l'implantation de certaines activités sur les caractéristiques techniques du programme (exemple : besoins techniques particuliers liés aux activités de restauration).

## **ENGAGEMENT 11 : PARTAGER LES DONNÉES LIÉES À L'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION ET AU PROFIL DES FUTURS ACQUÉREURS.**

Dans le cadre du **suivi de commercialisation des opérations de logements**, le porteur de projet **s'engage à communiquer les éléments de commercialisation 3 mois puis 6 mois après le début du processus de vente.**

Une fois la commercialisation achevée, le porteur de projet **fournira un bilan global sur l'ensemble de l'opération**, précisant la **réalité des prix de vente** de chacun des logements et **les éléments d'information d'ordre sociologique** concernant les acquéreurs et notamment les occupants, en conservant les conditions d'anonymat requises par la loi (on évitera à cet égard, de désigner les lots auxquels les dites informations se rapportent).

Le porteur de projet s'engage à transmettre aux services de la ville les supports de commercialisation utilisés (plaquette, flyers, site Internet, etc.).

Concernant la commercialisation des bureaux, le porteur de projet s'engage à soumettre à la Ville mais également à Est-Ensemble, les différentes propositions de type d'entreprises qu'il souhaite implanter. De même, pour les résidences de services, le porteur de projet s'engage à adresser à la collectivité le contact du futur gestionnaire.

### **LES BILANS INTERMÉDIAIRES ET LE BILAN FINAL FERONT DONC OBLIGATOIREMENT APPARAÎTRE POUR CHAQUE LOGEMENT VENDU :**

- les caractéristiques du logement (typologie, surface, étage)
- le prix de vente HT et TTC (parking inclus)
- le taux de TVA applicable
- l'origine géographique de l'acquéreur
- le statut de l'acquéreur (propriétaire occupant, investisseur particulier, investisseur institutionnel)
- la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur
- le lieu de travail de l'acquéreur
- la composition familiale (y compris âge des adultes et des enfants)
- le statut de l'acquéreur avant achat

► Ces informations seront transmises à la direction de l'Habitat et du **Logement de la Ville.**

*(Le tableau référant toutes ces informations est présent en annexe de manière à faciliter le traitement de ces données.)*

# 4

## L'INSERTION PAR L'EMPLOI GRÂCE À LA PRODUCTION DE CONSTRUCTIONS NEUVES

### OBJECTIFS :

- Promouvoir l'emploi local à travers des clauses d'insertion (sur le modèle de celles existantes dans les quartiers politique de la ville)

### ENGAGEMENT 12 : PROMOUVOIR L'EMPLOI LOCAL

Le porteur du projet **devra garantir l'insertion par l'activité économique**. Les nouvelles constructions constituent un levier pour promouvoir l'emploi local et favoriser l'insertion par l'activité économique des Bagnoletais.

Les habitants sont confrontés à un taux de chômage important alors que la dynamique de construction et de renouvellement urbain sont susceptibles de représenter un levier efficace. Cet enjeu implique que tout projet immobilier représentant un investissement significatif participe à l'insertion professionnelle de personnes en recherche d'emploi.

Il est donc **demandé d'insérer des clauses d'insertion dans les contrats** liant les porteurs de projet et les entreprises réalisant les travaux (BTP, Environnement et espaces verts, services aux entreprises...) à hauteur de 10 % du total des heures estimées pour la réalisation du chantier et cela sur l'ensemble des chantiers de la ville.

Les publics visés par les clauses d'insertion doivent rencontrer des difficultés d'insertion professionnelle.

### CES PUBLICS SONT PRIORITAIREMENT :

- Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage),
- Les allocataires du R.S.A. (en recherche d'emploi) ou leurs ayants droits,
- Les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'article L 5212-13 du code du travail, orientés en milieu ordinaire et demandeurs d'emploi,



- Les bénéficiaires de l'Allocation de Solidarité Spécifique (ASS), de l'Allocation d'Insertion (AI), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), de la pension d'invalidité,
- Les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis au moins 6 mois et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi.

**Des critères géographiques sont également à prendre en compte** dans la présentation des candidats aux entreprises ayant des clauses d'insertion : les candidatures d'habitants de Bagnolet seront prioritaires. Cette démarche sera accompagnée **par le service Insertion** de la collectivité qui assurera le suivi des clauses en mettant à disposition un facilitateur chargé de mettre en œuvre la clause d'insertion et d'accompagner les maîtres d'ouvrage et les entreprises.

### **LA PROCÉDURE EST LA SUIVANTE :**

- **Présentation au maître d'ouvrage, à l'occasion des réunions organisées avant le dépôt du permis de construire, des différentes modalités de mises en œuvre de la clause d'insertion par le facilitateur ;**
- **Accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans la rédaction et l'intégration des clauses dans les marchés par le facilitateur ;**
- **Les contrats devront contenir les coordonnées de la personne en charge du suivi des obligations d'insertion pour que l'entreprise ait les contacts.**
- **Accompagnement des entreprises par le facilitateur dans la réalisation des heures et le choix des modalités (sous-traitance, cotraitance, embauche directe, mise à disposition, formation...).**

# 5

## LA COMMUNICATION AUTOUR DU PROJET

### OBJECTIFS :

- ▶ Faciliter le processus de validation des projets
- ▶ Informer et communiquer

Pour chaque nouvelle opération, **des échanges réguliers entre la Ville et le porteur de projet devront permettre de s'assurer de la bonne mise en œuvre des principes et des engagements de la présente Charte.**

Cette **partie méthodologique** propose de reprendre à chaque étape de validation du projet les engagements attendus de la part du porteur de projet.

**Le respect de l'ensemble de ces phases est un point essentiel de l'évaluation de la qualité** de chaque nouvelle construction par la Ville. **Le temps d'échange nécessaire en amont** de la validation du projet permettra de **rendre plus efficace l'analyse du permis de construire** et la **mise en œuvre des phases opérationnelles**, tout en assurant la qualité du projet développé et son adéquation avec les ambitions portées par la Ville.

C'est pour cela que la présente Charte invite les porteurs de projet à intégrer dans leur démarche d'élaboration des projets **l'importance de la communication et du dialogue avec les habitants et riverains des futures opérations**. Plusieurs temps d'échanges devront être formalisés afin de permettre aux Bagnoletais de mieux s'approprier les enjeux et les choix faits pour chaque nouvelle opération.

### **ENGAGEMENT 13 : PRENDRE CONTACT AVEC LES SERVICES DE LA VILLE EN AMONT DU PROJET**

Cette phase de prise de contact entre le porteur de projet et les services de la Ville est destinée à présenter et valider une faisabilité, avant le dépôt du permis de construire.

En amont de cette prise de contact, le porteur de projet s'engage à prendre connaissance du PLU et des différents documents stratégiques (PLH, PCAET, RSD...).

Il s'engage par la suite à prendre rendez-vous **avec la direction du Développement Territorial** en amont du dépôt du permis de construire et à fournir lors de ce rendez-vous les documents suivants qui seront réactualisés lors du dépôt de permis de construire :

- **Plan masse de la future opération** insérée dans son environnement
- **Volumétrie** permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement
- **Fiche technique de l'opération** reprenant les éléments programmatiques du projet et la démarche de construction envisagée
- **Catalogue de références** qui servira à présenter le parti architectural du projet
- **Palette des matériaux** envisagée
- **Note succincte présentant les impacts prévisibles** de l'opération sur les équipements scolaires et sur les flux de circulation et les besoins en stationnement

Ces documents doivent permettre à la Ville **d'apprécier d'une part l'insertion urbaine et architecturale de la nouvelle opération dans son environnement** et d'autre part les effets prévisibles en matière d'équipements scolaires et de flux de circulation/stationnement.

## **ENGAGEMENT 14 : ÉVALUER SON PROJET**

### **ET PRÉSENTER UN AVANT-PROJET**

#### **AVANT TOUT DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Cette phase d'avant-projet doit permettre d'ajuster le projet entre les services, les élus et le porteur de projet, avant de valider le dépôt du permis de construire.

Pour préparer au mieux cette phase de pré-validation, **le porteur de projet s'engage à remplir la fiche « évaluer son projet »** (en annexe) afin de mesurer la bonne adéquation de son projet avec les différentes préconisations définies dans la présente charte.

Après validation de l'avant-projet, le porteur de projet pourra être invité si besoin à **présenter le projet en Bureau Municipal** dans un premier temps, **puis aux riverains** via **les conseils de quartiers** (pour les opérations de – de 10 logements) ou **en réunion publique** (pour les opérations de + de 10 logements). Les modalités de communication vous seront indiquées après la validation en Bureau Municipal.

Ces temps d'échanges doivent permettre de recueillir et d'intégrer les remarques formulées par les élus et les habitants en amont du dépôt de permis de construire.

## **ENGAGEMENT 15 : GARANTIR UN DÉPÔT DE PERMIS**

### **DE CONSTRUIRE CONFORME À L'AVANT-PROJET**

Les échanges préalables ont permis de valider la programmation et d'affiner l'insertion urbaine et architecturale du projet dans son environnement.

Le porteur de **projet s'engage donc à déposer une demande de permis de construire complète et similaire à la faisabilité validée au préalable**, accom-

pagnée de la fiche navette (en annexe). De même et afin d'apprécier l'insertion urbaine et architecturale du projet, le porteur de projet s'engage à fournir lors du dépôt du permis de construire les documents référencés dans la phase « prise de contact » qui seront réactualisés (voir Engagement n°13).

Il s'engage également à signer la présente charte au dépôt du permis de construire.

## **ENGAGEMENT 16 : INFORMER ET COMMUNIQUER**

### **EN PHASE CHANTIER**

**Dans le cadre de la mise en œuvre du chantier**, le porteur de projet s'engage à informer la collectivité et les habitants sur la mise en chantier et son déroulement **jusqu'à la livraison**.

Pour cela, il est demandé qu'un interlocuteur privilégié soit identifié et que ses coordonnées soient transmises à la collectivité. Elles devront également être affichées sur le panneau d'information comprenant notamment l'ensemble des caractéristiques de l'opération en suivant les prescriptions de la Charte Signalétique Chantier (présente en annexe) mise en place par la Ville.

Afin d'anticiper toutes plaintes ou recours des riverains, il est recommandé **de réaliser un référé préventif**.

Le porteur de projet s'engage également à informer les services de la Ville des difficultés éventuellement rencontrées dans la conduite du chantier. En cas de nuisances identifiées par le porteur de projet, les riverains ou les services de la Ville, il lui est demandé de proposer et de soumettre à la Ville des mesures correctives afin d'y mettre fin. Si nécessaire, il s'engage à participer à une réunion publique ou à un conseil de quartier pour informer les habitants sur les difficultés rencontrées et les mesures correctives proposées.

Il est demandé de porter une attention très particulière à l'information des riverains au cours de la phase chantier (panneau d'affichage, distribution de flyers...).

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre d'un OPCU inter-chantier sur l'ensemble de la ville, le porteur de projet s'engage à prendre attache avec le coordinateur identifié par la collectivité.

# CONTACTS DES SERVICES DE LA VILLE ET DES PARTENAIRES

**AVANT DE DÉVELOPPER UN PROJET DE CONSTRUCTIONS NEUVES, CONTACTEZ :**

## **SERVICES DE LA VILLE**

Mairie de Bagnolet, Place Salvador Allende,  
BP 35 - 93171 Bagnolet Cedex

---

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL

### Pôle administratif

T. 01 49 93 61 45

### Service Droit des Sols

Instruction des autorisations d'urbanisme

### Service Attractivité du territoire

Chargé de mission Attractivité /Commerce

---

DIRECTION DE L'HABITAT  
ET DU LOGEMENT

T. 01 49 93 60 58 / 01 49 93 66 16

---

DIRECTION DE LA VOIRIE,  
DES DÉPLACEMENTS  
ET DES ESPACES PUBLICS

T. 01 49 93 60 94

---

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT

T. 01 49 93 60 94

---

DIRECTION DE L'EMPLOI,  
DE LA FORMATION ET DE L'INSERTION

T. 01 49 93 60 00 (poste 6737)

---

DIRECTION DE LA SANTÉ  
ET DE LA PETITE ENFANCE /  
SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE  
ET DE SANTÉ (SCHS)

T. 01 56 93 91 18

## **PARTENAIRES**

---

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
TERRITORIAL (EPT) EST-ENSEMBLE

100 avenue Gaston-Roussel  
93 232 ROMAINVILLE Cedex

### Service Déchets

T. 0 805 055 055 (numéro gratuit)

### Service Eau et assainissement

T. 0 805 058 058 (numéro gratuit)

---

SOCIÉTÉ DE DISTRIBUTION  
DE CHALEUR DE BAGNOLET (SDCB)

5 avenue des Roses - 93170 Bagnolet

T. 01 43 60 52 12

---

AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE  
ET DU CLIMAT (MVE)

12 bd Rouget de Lisle - 93100 Montreuil

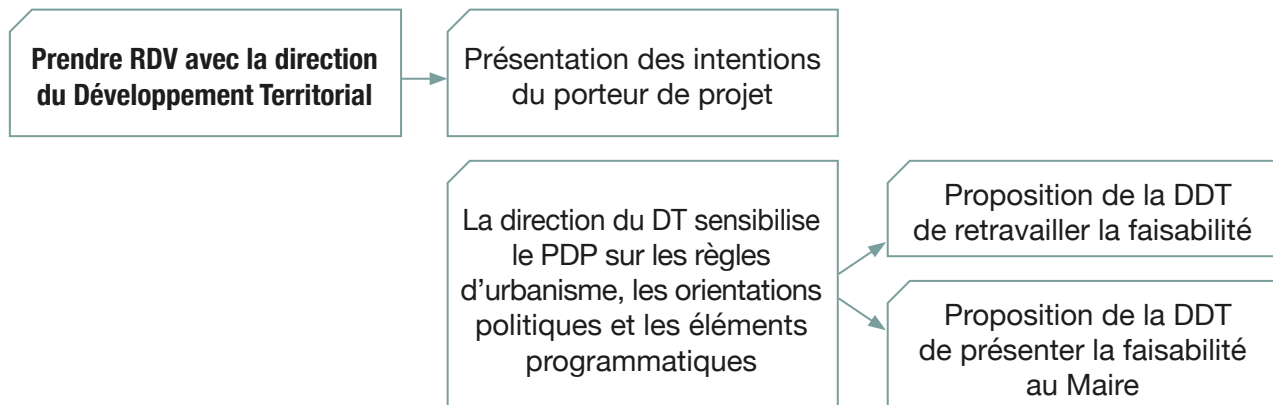
T. 01 42 87 13 55

contact@agence-mve.org

# LES ANNEXES

## ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU CIRCUIT DE VALIDATION

### PRISE DE CONTACT



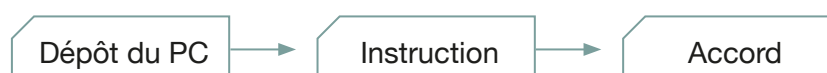
### PRÉ VALIDATION - AVANT PROJET



### INFORMATION



### INSTRUCTION



## ANNEXE 2 : FICHE NAVETTE

A remettre au **service Droit des Sols** lors du dépôt du permis de construire

### FICHE NAVETTE

Date : .....

<b>Coordonnées</b>	Nom du pétitionnaire :
	Nom de la personne en charge du projet :
	N° de tél :
	Mail :
<b>Projet</b>	Adresse du projet et parcelles concernées :
	Nature de l'opération :
	Nombre de logements envisagés :
	Produits logements proposés et répartition :
	Répartition par typologies proposée :
<b>Calendrier prévisionnel</b>	Date prévisionnelle d'ouverture du chantier :
	Date prévisionnelle de livraison :
<b>Commercialisation</b>	Date pré-commercialisation envisagée :
	Date commercialisation envisagée :
	Coordonnées de la personne référente :

## ANNEXE 3 : ÉVALUER SON PROJET

A remettre à la **direction du Développement Territorial** lors de la phase pré-validation de l'avant-projet (cochez les cases en fonction des engagements pris)

### 1 / INSERTION URBAINE ET QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION

#### Engagement n°1 : veiller à bien intégrer le projet dans son environnement

Insertion harmonieuse dans l'environnement et respect des gabarits existants

#### Engagement n°2 : Diversifier l'offre afin de répondre aux besoins localement identifiés

Respect des 35% de logement social si seuil déclenché

Hors QPV : min 40% PLA-I 50% PLUS max 10% PLS

Développer l'accèsion sociale

Veiller à faire bénéficier les accédants à la TVA réduite

40% max de T1-T2 et 60% mini de T3 et +

#### Engagement n°3 : Garantir une bonne gestion et de meilleurs usages pour les futures opérations

La garantie d'une bonne gestion

Limitier à 60 logements par bâtiment et 5 ou 6 logements par palier

Organisation d'une réunion et plaquette d'information à l'attention des futurs accédants rappelant les obligations d'un copropriétaire

Pour les opérations en VEFA de logement social, consulter au moins 3 bailleurs sociaux implantés sur le territoire

Favoriser de meilleurs usages :

Surfaces minimums par typologies respectées (T1 et T1 bis : 30m<sup>2</sup>, T2 : 46m<sup>2</sup>, T3 : 60m<sup>2</sup>, T4 : 75m<sup>2</sup> et T5 : 90m<sup>2</sup>)

Éclairage naturelle et ventilation des pièces humides

Distinction des espaces « jour » des espaces « nuit »

Prolongement extérieur (terrasses, balcons) à partir du T3

Proposer un espace de stockage (cave ou cellier)

Réversibilité de l'habitat

#### Engagement n°4 : Avoir une attention plus particulière sur le traitement des RDC et locaux communs

Le traitement des RDC

Dissocier l'entrée des logements et l'entrée du local commercial

Limitier les logements et privilégier l'implantation des locaux techniques en RDC

En cas de logement, prévoir un traitement spécifique afin de préserver le confort d'habiter

Locaux communs

Implanter un local déchet par cage d'escalier et en RDC

Aménager un local spécifique pour les encombrants

Privilégier le stationnement enterré ou semi-enterré

Dissocier le stationnement 2 roues motorisés du local vélos/poussettes

### 2 / SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

#### Engagement n°5 : Inscrire le projet dans une démarche de qualité globale

Anticiper l'application de la RT 2020 (optionnel)



Certification de type « Habitat & Environnement » profil A	<input type="checkbox"/>
Compétences d'un bureau d'études spécialisé dans la conception environnementale	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°6 : Assurer la qualité énergétique tout en garantissant le confort des habitants</b>	
Implantation bioclimatique des bâtiments	<input type="checkbox"/>
Raccordement au chauffage urbain	<input type="checkbox"/>
Favoriser le mix énergétique	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°7 : Respecter la qualité des matériaux et les normes environnementales dans la gestion des chantiers</b>	
Matériaux de qualité et pérennes dans le temps	<input type="checkbox"/>
Viser la certification « Habitat & Environnement » et notamment le profil A = rédaction d'une charte chantier propre	<input type="checkbox"/>
Maintenir la propreté sur le chantier et aux abords et limiter les nuisances sonores	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°8 : Prendre en compte le traitement des espaces libres et paysagers</b>	
Pour les opérations de plus de 10 logements, s'adjoindre des compétences d'un paysagiste	<input type="checkbox"/>
Aménagement d'espaces libres et paysagers privatifs et/ou collectifs	<input type="checkbox"/>
Favoriser la végétalisation des toitures et récupération d'eaux pluviales	<input type="checkbox"/>
<b>3 // LES MODALITÉS DE COMMERCIALISATION</b>	
<b>Engagement n°9 : Favoriser l'accès à la propriété pour les Bagnoletais et proposer une phase de pré-commercialisation</b>	
Proposer une phase de pré-commercialisation pour les opérations de logements (habitants et salariés)	<input type="checkbox"/>
Favoriser la commercialisation à destination des propriétaires occupants	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°10 : Échanger sur la commercialisation des RDC commerciaux</b>	
Soumettre à la collectivité les différentes propositions d'activités à implanter	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°11 : Partager les données liées à l'avancement de la commercialisation et au profil des futurs acquéreurs</b>	
S'engager à transmettre des bilans intermédiaires et un bilan final de commercialisation	<input type="checkbox"/>
<b>4 // L'INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE</b>	
<b>Engagement n°12 : Promouvoir l'emploi local</b>	
Clauses d'insertion dans les contrats liant les porteurs de projet et les entreprises à hauteur de 10% du total des heures estimées	<input type="checkbox"/>
Prioriser les candidatures d'habitants de Bagnolet	<input type="checkbox"/>
<b>5 // LA COMMUNICATION AUTOUR DU PROJET</b>	
<b>Engagement n°13 : Prendre contact avec les services de la ville en amont du projet</b>	
Prendre connaissance du PLU et des différents documents stratégiques	<input type="checkbox"/>
Prendre rdv avec la direction du Développement Territorial avant tout dépôt de PC et fournir les documents demandés	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°14 : Évaluer son projet et présenter un avant-projet</b>	
S'engager si nécessaire à présenter le projet en Bureau Municipal	<input type="checkbox"/>
S'engager à présenter le projet aux riverains	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°15 : Garantir un dépôt de permis de construire conforme à l'avant-projet validé</b>	
S'engager à déposer un permis de construire conforme à l'avant-projet	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement n°16 : Informer et communiquer en phase chantier</b>	
Informersur la mise en chantier et tout au long du chantier	<input type="checkbox"/>

## ANNEXE 4 : FICHE DU SUIVI

### DE LA COMMERCIALISATION DE VOTRE OPÉRATION

Opération : .....  
 Adresse : .....  
 Quartier : .....  
 Secteur opérationnel : .....

Opérateur : .....  
 Année de livraison : .....  
 Nbr de Logement : .....  
 Prix de vente moyen : .....

Logt	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	
Typo										
m² SHAB										
TVA										
Prix de vente TTC PK compris										
PROFIL ACQUÉREURS	Inv/RP*									
	Code Postal actuel									
	Quartiers si Bagnolet									
	QPV/Hors QPV									
	Composition familiale	Pers. seule av. enf.								
		Pers. seule ss. enf.								
		Couple av. enf.								
		Couple ss. enf.								
	Nbr. enfts									
	Année de nais- sance des enfts									
	CSP*	1								
		2								
		3								
		4								
5										
6										
7										
Lieu de travail	Bagnolet									
	EE									
	93									
	IDF									
	Autre									
Statut avant achat	LPP*									
	LHLM*									
	PO*									
	Autres									

\*CSP : 1. Agriculteurs exploitants / 2. Artisans, commerçants et chefs d'entreprise / 3. Cadres et professions intellectuelles supérieures / 4. Professions intermédiaires / 5. Employés / 6. Ouvriers / 7. Retraités

\*INV/RP : nombre d'investisseurs et nombre d'acquéreurs Résidences Principales / \*LPP : Locataire du Parc Privé / \*LHLM : Locataire du Parc Social / \*PO : Propriétaire Occupant / \*QPV : Quartier Politique de la Ville



MAIRIE DE  
BAGNOLET



**Hôtel de ville**  
Place Salvador-Allende - 93170 Bagnolet  
01 49 93 60 00