

## Actualisation de la *Charte de la construction pour une ville résiliente*

Le « code de bonne conduite » applicable aux professionnels de l'immobilier s'enrichit de nouvelles dispositions « anti-spéculatives » pour que Montreuil garde la maîtrise de sa politique du logement et de l'habitat

L'actualisation de la *Charte de la construction pour une ville résiliente* votée en conseil municipal le 7 février dernier continue de couvrir les défis d'un logement abordable et adapté aux enjeux du changement climatique.

« Tout l'enjeu, dans un secteur très fortement financiarisé, touché par une forte spéculation, une pénurie de l'offre et des demandes toujours plus importantes, est d'imaginer des dispositifs économiques qui encadrent les projets neufs et permettent aux plus modestes de continuer à pouvoir se loger sur le territoire de Montreuil dans de l'habitat agréable, capable de répondre aux défis climatiques de plus en plus prégnants » explique **Gaylord Le Chequer, premier adjoint au Maire, notamment délégué à la ville résiliente, à l'urbanisme**

### **Pour relever ces défis, une clause anti-spéculative est créée afin de pérenniser l'encadrement des prix au-delà des premières accessions en VEFA.**

Sur initiative du constructeur, cette clause ajoutée à l'acte de vente stipule que pendant 10 ans, à compter de la date de signature de l'acte, le prix de revente du logement ne pourra excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé des variations de l'indice INSEE du coût de la construction, majoré des frais d'acquisition du bien et du montant des éventuels travaux d'amélioration.

L'actualisation de cette Charte émet aussi des recommandations sur les occupations temporaires avant le démarrage des chantiers et précise les modalités des interventions artistiques à la livraison des programmes.

Enfin, elle met à jour sur les plafonds de prix de vente en VEFA au regard des dernières données notariales et complète les recommandations environnementales sur la ventilation des logements, leur isolation, l'entrée de la lumière naturelle, la consommation d'énergie et le soutien à la préservation de la biodiversité.

### **Retour sur une ambition en faveur d'un logement abordable pour tous**

A l'été 2015, le Conseil municipal de Montreuil adoptait sa Charte de la construction durable, « outil de bonne conduite » opérationnel et simple conçu comme **support d'une relation partenariale transparente avec les maîtres d'ouvrages** afin d'accompagner, dans la compréhension de la vision du territoire que porte Montreuil, les porteurs de projets de logements et/ou d'activités (promoteurs, bailleurs sociaux, collectifs d'habitants, etc.) en amont des dépôts de permis de construire. L'enjeu était de maintenir une qualité architecturale des projets, de les insérer pleinement au tissu urbain de Montreuil, de fixer des prix de vente au m<sup>2</sup> (prix de sortie) en fonction des quartiers et de maintenir une forte ambition en matière de construction de logements sociaux.

Fin 2021, cette Charte était actualisée et s'emparait pleinement des défis environnementaux en devenant un outil destiné à préserver la biodiversité et à atténuer les effets négatifs de possibles crises environnementales et sanitaires.

Cette démarche dite « résiliente » était applicable à toute opération revêtant un caractère stratégique et patrimonial, celle de plus de 8 logements, de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de logements, d'activités de bureaux ou de commerces. **Elle augmentait la place octroyée à l'innovation dans la construction et la reconversion urbaine et offrait des solutions pour diminuer les effets économiques, sociaux et écologiques de ces crises environnementales et sanitaires.**

En devenant Charte de la construction pour une ville résiliente, ce texte a permis de rompre avec la culture du « bâtiment jetable » en favorisant la réhabilitation et la conservation de l'existant plutôt que la démolition-reconstruction en choisissant des matériaux plus durables, faciles à entretenir. Le texte préconisait de limiter l'utilisation du béton en utilisant des matériaux biosourcés et géosourcés et de repérer, protéger et renforcer la faune et la flore sans oublier de soutenir l'économie sociale et solidaire.

En matière de logement, l'actualisation de 2021 maintenait son objectif de garantir l'accès au logement abordable du plus grand nombre en encourageant la conception de logements évolutifs capables de s'adapter aux nouveaux besoins des familles ou du télétravail. Elle incitait les professionnels à prévoir des espaces extérieurs pour tous les logements ; réactualisait les plafonds (et proposé une méthodologie claire de calcul) pour continuer à encadrer efficacement les prix de sortie des logements en accession privée ; approfondissait les règles d'encadrement des prix (prix plafonds pour l'accession sociale, les logements intermédiaires, les logements sociaux et les locaux non résidentiels) ; faisait le choix d'une réelle maîtrise des prix en plafonnant la charge foncière et mis en avant le dispositif du Bail réel solidaire...

### **Depuis neuf ans, une relation clarifiée entre professionnels de l'immobilier et la Ville**

Avec l'adoption de la Charte de la construction durable, les porteurs de projets ont pu ces neuf dernières années identifier plus facilement les points de vigilance auxquels ils doivent se montrer attentifs, dès les phases de prospection foncière, de conception et de montage opérationnel afin de respecter les attentes montreuilloises d'un urbanisme qualitatif à tous points de vue.

Plusieurs préconisations contenues dans la Charte initiale ont depuis été intégrées aux documents stratégiques adoptés ultérieurement par Est Ensemble (Programme local de l'habitat intercommunal, Plan local d'urbanisme intercommunal), permettant de leur offrir une traduction réglementaire notamment en matière d'épaisseur des bâtiments, d'orientation des logements, d'ouvertures, de distribution des bâtiments, de répartition des typologies de bâtiments, d'équilibre social des quartiers, de mixité fonctionnelle, de pourcentage et de répartition des logements financés par des prêts subventionnés de l'État (PLAI, PLUS, PLS)...

#### **Contact presse :**

Jean Tilloy, attaché de presse - 06.63.12.85.10 / 01.48.70.60.38 / 06.30.71.80.07 / [jean.tilloy@montreuil.fr](mailto:jean.tilloy@montreuil.fr)