



PACTE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN NOISÉEN



Commune de Noisy-le-Sec • Collectivité territoriale commune • SIRET : 21930053000017

Retrouvez toute l'actualité de votre ville sur noisysecc.fr



PREAMBULE

Ce pacte clarifie les attentes de la Ville de Noisy-le-Sec autour de quatre engagements. Le premier est d'ordre méthodologique : la Ville ne souhaite plus « découvrir » les projets lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme et propose un cadre d'échange phasé pour améliorer la qualité des projets et ainsi s'inscrire dans une démarche de partenariat et d'accompagnement des projets, et non pas seulement d'une autorité instructrice. Le deuxième engagement vise à inscrire le développement de l'habitat en dehors de la logique spéculative qu'a subi depuis 2010-2015 le territoire et les habitants qui y logent. L'engagement n°3 consiste à apporter les qualités architecturales, constructives et environnementales nécessaires aux bâtiments qui composeront Noisy-le-Sec à horizon 2050, lorsque les vagues de chaleur se succéderont. Le dernier engagement porte sur la raison d'être du projet immobilier : au-delà de ce qu'il est *possible* de faire, il est temps de définir ensemble ce qu'il est raisonnable, judicieux, pertinent de faire au regard du service rendu à Noisy-le-Sec, aux noiséennes, aux noiséens.

Ce document relève d'une politique municipale et ne saurait se substituer au PLUi ou aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il se veut d'ailleurs contributif au PLUi auprès de l'EPT Est Ensemble.

Ce document a été élaboré par la Ville de Noisy-le-Sec – ses habitant.e.s, ses élus, ses services administratifs – entre 2022 2023, avec l'aide des agences CITY Linked (urbanisme), Equal Saree (concertation), Grecam (marchés immobiliers) et Alto Step (environnement). Il est le fruit d'un travail qui aura mobilisé plus de 200 habitants, 15 élus et 20 partenaires institutionnels. La Ville tient à les remercier pour leurs contributions précieuses.

Ce document s'impose aux opérations immobilières répondant aux caractéristiques suivantes :

- Projet neuf de plus de 5 logements et/ou plus de 300 m²
- Projet de réhabilitation ou restructuration de plus de 20 logements et/ou plus de 1200 m²
- Projet de reconversion ou changement de destination de plus de 20 logements et/ou plus de 1200 m²

SOMMAIRE

Engagement n°1 /// Travailler avec Noisy, les noiséennes, les noiséens	4
Engagement n°2 /// Maintenir un logement noiséen abordable au plus grand nombre	7
Engagement n°3 /// Améliorer la qualité du bâti et des espaces ouverts	10
Engagement n°4 /// Rendre service aux quartiers noiséens	15
Annexes	17

Dans chaque engagement, les items distinguent un **niveau d'ambition de base** (signalé en orange) d'un **niveau d'ambition fort** (signalé en bleu), témoignant d'un effort particulier consenti de la part du porteur de projet.

Engagement n°1 /// Travailler avec Noisy, les noiséennes, les noiséens

À travers la mise en place de ce pacte, la Ville de Noisy-le-Sec propose un cadre de travail partenarial aux opérateurs immobiliers qui souhaitent intervenir sur la commune. Cet engagement méthodologique est au cœur des préoccupations de la commune et des habitant.e.s et tous les opérateurs sont invités à y contribuer.

L'ensemble des dispositions méthodologiques incitées par la Ville sont schématisées en fin de cette section.

1.1. S'engager dans un travail partenarial Ville – Opérateur

- Toute étude prospective et/ou de faisabilité doit **intégrer les 4 engagements** de ce pacte
- Une fois la faisabilité élaborée, **transmettre un dossier** à construireanoisy@noisysesec.fr incluant
 - Une note de 3 pages (annexes incluses) explicitant les engagements de ce pacte intégrés au projet
 - Explicitant les engagements intégrés / intégrables et le service rendu à Noisy-le-Sec
 - Explicitant les éventuelles difficultés rencontrées pour intégrer le reste des items de ce document
 - Un plan d'insertion urbaine explicitant l'inscription du projet dans les tissus urbains et les polarités
 - Un dossier de plans (plan masse, coupes, vues éventuelles) explicitant la faisabilité étudiée
 - Tout élément financier (bilan en annexe, grille de prix...) qui aurait été étudié dès la faisabilité
- Les dossiers seront étudiés par les services de la Ville chaque mois
- **Chaque semestre**, la Ville informera par mail les porteurs de projet de l'avis rendu sur leur dossier : les projets pourront être accompagnés, mis en pause ou écartés
 - Pour chaque projet accompagné, la Ville organisera un échange avec la MOA au cours duquel
 - Le porteur de projet présente son projet initial et ses intentions bilanciées : produits, prix...
 - La Ville partage ses attentes en matière de prix, de qualité urbaine, d'usage des RDC...
 - Le porteur de projet propose une stratégie de concertation¹ et une stratégie de commercialisation
 - Pour chaque projet accompagné, entre la signature de la promesse de vente et le dépôt du PC
 - Le porteur de projet organise une réunion de concertation permettant aux noiséens de faire entendre leurs besoins et leurs recommandations d'adaptation du projet immobilier
 - Le porteur de projet rencontre de nouveau la Ville pour notamment :
 - Présenter l'avancement du projet à l'appui au minimum d'un plan masse, d'un plan de rdc et d'étage courant « meublés », une vue des façades...
 - Stabiliser les méthodes de commercialisations mises en place pour que l'opération bénéficie aux ménages noiséens
 - Pour chaque projet accompagné, après obtention du PC, le porteur du projet est invité à
 - Transmettre un bilan de commercialisation mensuel et de le présenter chaque trimestre à la Ville
 - Organiser une consultation d'investisseurs associant la Ville pour les cellules commerciales
 - Organiser une commission d'attribution des cellules commerciales en associant la Ville

En cas de difficulté de commercialisation, le porteur de projet présente à la Ville ses problématiques avant d'acter une éventuelle évolution de projet (programmation, canal de commercialisation...).

Les projets mis en pause ou écartés pourront, le cas échéant, faire l'objet d'un échange de recadrage si le projet nécessite d'être réévalué pour être accompagné.

¹ La Ville précise que c'est au porteur de projet de proposer une méthodologie de concertation / participation « à option » sur la base des réunions proposées en pages suivantes.

1.2. S'engager dans un dialogue Opérateur – Noiséen.ne.s

Depuis 2020, la Ville de Noisy-le-Sec s'est engagée dans une démarche de démocratie citoyenne visant à inclure les noiséennes et les noiséens dans l'action municipale. Par ailleurs, la Ville propose aux porteurs de projet de travailler à ce que les projets immobiliers développés permettent à un maximum d'usagers de la ville de se porter acquéreur ou locataire des logements développés – cf. engagement n°2.

Pour incorporer cette ambition dans le développement urbain local, les porteurs de projets immobiliers sont invités à développer la concertation autour de leur projet et l'habitat participatif lorsque cela est possible. Trois temps d'échange sont ainsi proposés aux opérateurs immobiliers.

> Avant la signature d'une promesse de vente : rendre le programme participatif

Objet : présenter la faisabilité, stabiliser les pistes de programmation avec les noiséen.ne.s

Objectif : se forger une conviction commune sur les programmations faisables / adaptées aux habitants

Participants : porteur de projet ; tous les noiséen.ne.s ; Ville de Noisy-le-Sec [élus et/ou services]

Durée : 1h30 minimum, 2h maximum

Organisation : de préférence après 18h ou sur un samedi

Proposition de contenu à adapter à chaque projet

- Présentation de la faisabilité travaillée par le porteur de projet
- Listing des items du pacte respectés et ceux qui sont écartés en explicitant les raisons de ces choix
- Présentation du programme prévisionnel du projet
- Échanges autour du programme : type de service en RDC, espaces communs...

Dans le cas où l'opérateur souhaite mettre en place une démarche d'habitat participatif, cette réunion devra aussi permettre aux noiséen.ne.s qui souhaitent habiter le projet de manifester leur intérêt.

Suite à ce temps d'échange, le porteur de projet échange avec la Ville pour en tirer et présenter les choix qu'il propose de retenir au sein de son projet immobilier.

> Entre la promesse de vente et le dépôt de PC : ouvrir la voie à l'habitat participatif

Objet : travailler les espaces communs et privatifs avec les habitants intéressés pour habiter le projet²

Objectif : mettre en œuvre des logements adaptés aux besoins des noiséens sur tout ou partie du projet

Participants : porteur de projet ; noiséen.ne.s invités à la réunion

Durée : 2h à 4h maximum – notamment en cas de réunion sous forme d'ateliers

Date prévisionnelle : dans le 1^{er} mois de la phase 2

Organisation : de préférence après 18h ou sur un samedi

La mise en place d'une démarche d'habitat participatif au sein du projet sera cadrée dès le premier RDV Ville – Opérateur (voir plus haut) : c'est à ce moment que la décision de tenir ou non cette réunion sera arrêtée.

La mise en place de la démarche d'habitat participatif est recommandée pour les opérations ne dépassant pas un volume de 30 logements environ ; néanmoins toute opération peut compter un volet participatif.

² L'identification des noiséen.ne.s pouvant effectivement habiter le projet se fera d'une part sur la base des intérêts manifestés lors de la première réunion de concertation, et d'autre part sur la base d'une faisabilité financière (par exemple : capacité d'acquisition du ménage pour le logement en accession à la propriété, non-dépassement des plafonds de ressources pour un logement locatif social...).

> **Entre le PC et le chantier : informer sur ce que les noiséen.ne.s peuvent attendre du projet**

Objet : présenter l'impact du projet immobilier sur le quartier et plus largement la Ville
Objectif : informer les noiséens de l'organisation de chantier et des bénéfices qu'ils peuvent tirer du projet
Participants : porteur de projet ; noiséen.ne.s ; Ville de Noisy-le-Sec si cela est nécessaire
Durée : entre 1 et 2 heures
Organisation : de préférence après 18h ou sur un samedi

Proposition de contenu à adapter à chaque projet

- Présentation de l'organisation du chantier : planning, impact circulation...
- Présentation des logements du projet : typologies, prix... pour favoriser l'accession aux noiséen.ne.s
- Présentation des clauses d'insertion professionnelles mises en place dans le cadre du chantier

Chacune de ces réunions est organisée *par le porteur de projet* avec le soutien de la Ville de Noisy-le-Sec, qui pourra mettre à disposition des salles municipales et du matériel. Pour chaque réunion :

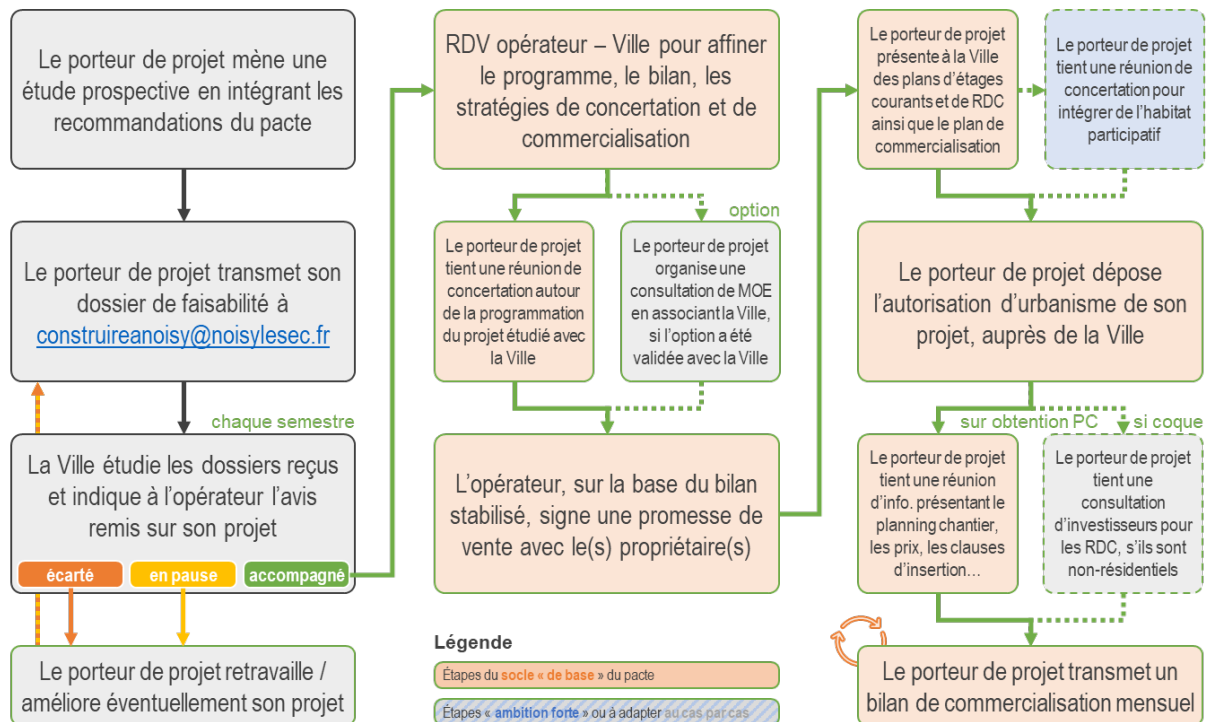
- Avant la réunion : le support et les moyens d'information seront communiqués à la Ville
- Pendant la réunion : les informations et échanges devront être adaptées à un public non-professionnel
- Après la réunion : le porteur de projet transmet un CR à la Ville, qui le met en ligne sur son site internet

De manière générale, les porteurs de projet sont invités à s'épauler :

- d'un **AMO concertation / participation / maîtrise d'usage (AMU)** en fonction de leur besoin
- d'un **AMO accessibilité** (BE spécialisé, ergothérapeute...) pour favoriser l'inclusion dans la conception
- d'un **AMO inclusion / genre** pour favoriser la prise en compte du genre dans leurs aménagements

L'objectif reste que la stratégie de concertation soit stabilisée au cours du premier échange Ville – Opérateur.

Schéma de synthèse des échanges Ville / Opérateur / Noiséen.ne.s



Engagement n°2 /// Maintenir un logement noiséen abordable au plus grand nombre

Le marché immobilier résidentiel noiséen a connu une hausse des prix de l'ordre de +25% sur la période 2017-2022, tandis que les noiséens ne représentent que 6 à 8% des ménages acquéreurs des logements neufs. La Ville souhaite travailler avec les opérateurs immobiliers pour garantir l'accessibilité des logements neufs futurs au plus grand nombre de noiséennes et de noiséens possible.

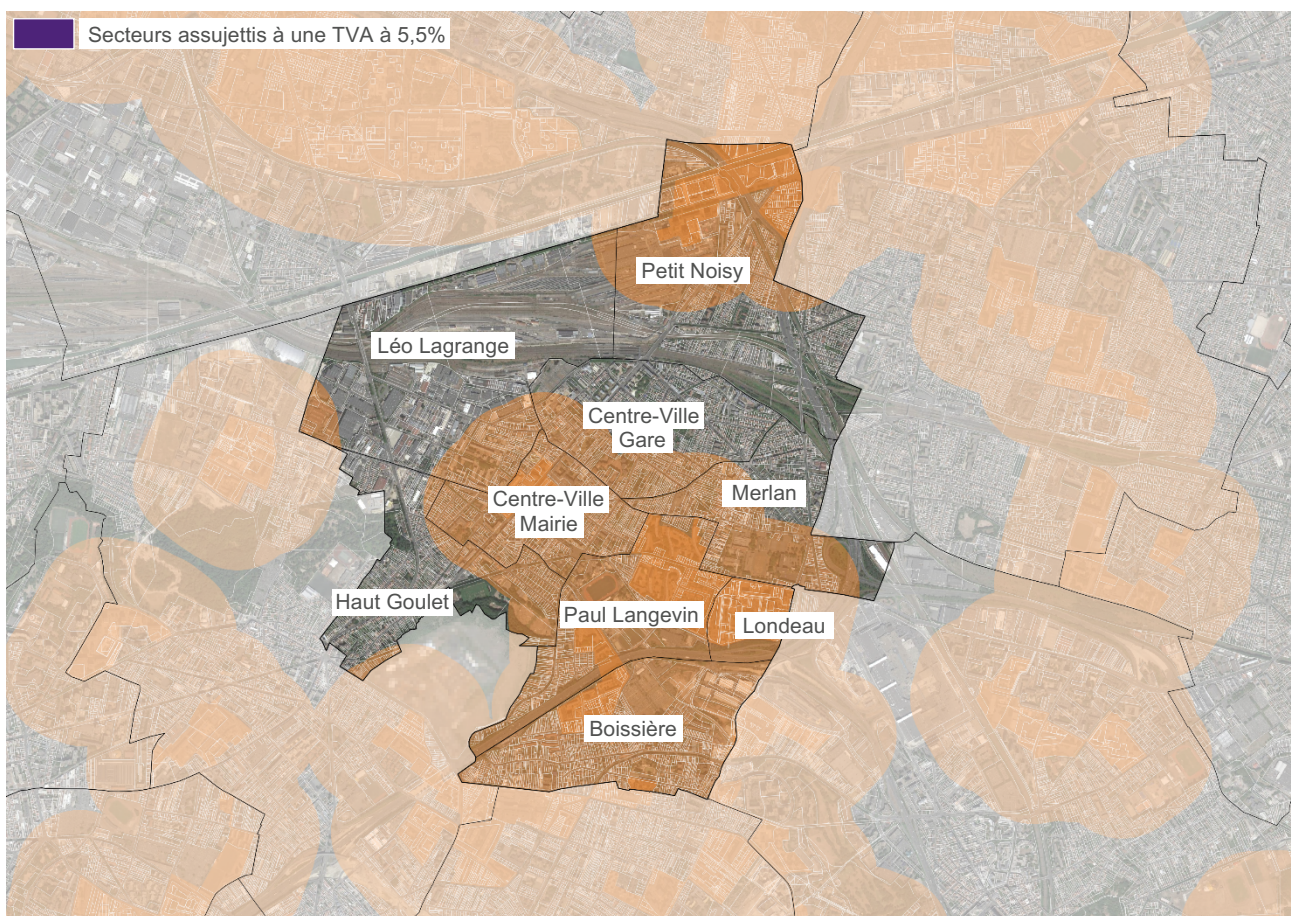
2.1. Proposer une programmation favorisant les propriétaires occupants et la mixité sociale

- Respecter un plafond de **20% à 30% de logements T1 et T2**, au sein de chaque opération pour capter une clientèle d'acquéreurs occupants. Les logements T1 et T2 qui demeurent souvent des produits d'investissement locatif et ne peuvent pas constituer le cœur de l'offre neuve à Noisy-le Sec.
- Respecter les surfaces habitables minimales suivantes, pour chaque typologie de logement. Cette orientation doit permettre de limiter les surfaces trop compactes, à destination d'investisseurs.
 - T1 : 28 m² SHAB, hors annexe
 - T2 : 45 m² SHAB, hors annexe
 - T3 : 62 m² SHAB, hors annexe
 - T4 : 79 m² SHAB, hors annexe
 - T5 : 95 m² SHAB, hors annexeÀ noter que ces surfaces permettent de bénéficier du dispositif du Pinel +. Elles sont complétées dans l'engagement n°2 par des surfaces minimales plus ambitieuses, améliorant la qualité d'usage.
- Limiter à **20%** ou à **0%** des lots de chaque opération les produits spécifiques tels que les logements locatifs intermédiaires (LLI), l'usufruit locatif social (ULS), les résidences spécifiques non sociales... qui ne favorisent pas l'atteinte de l'objectif de 70% de propriétaires occupants.
- En cas de programmation de LLI, ULS ou tout autre logement spécifique, développer **30% à 40%** de l'offre en T4 ou en T5 afin que ces dispositifs favorisent la fixation de familles constituées.
- Dans le diffus – soit hors opération d'aménagement, limiter les tailles d'opérations à un volume de **40** ou **60 logements**. Cette orientation vise à limiter les difficultés de commercialisations et le recours aux ventes en blocs à des investisseurs qui ne favorisent pas l'intervention de propriétaires occupants.
- Permettre 5% d'**habitat participatif** dans la production annuelle de logements de la commune en associant un groupe d'habitants intéressés à la conception des logements (cf. engagement n°1).
- Insérer un minimum de **25% à 35%** de logements sociaux dans toute opération immobilière en contexte de construction neuve³, pour les opérations supérieures à 14 logements.

³ Les porteurs de projet sont, de manière générale, invités à contrôler si leur opération est située en secteur de mixité sociale au titre du PLUi et de respecter les dispositions qui y sont inscrites.

2.2. Maîtriser les prix de vente et les loyers des logements et favoriser l'accès des noiséens

- Développer une offre de bail réel solidaire (BRS) et de prêt social location accession (PSLA) dans toute opération située en dehors des secteurs éligibles à la TVA réduite (5,5%) – voir carte dédiée. Dans les zones non-éligibles, le BRS et PSLA constituera une offre alternative et complémentaire à l'accèsion libre, favorisant l'accès à la propriété de ménages noiséens primo-accédants.
- Créer des surfaces extérieures généreuses, de **6 m² à 10 m² minimum** pour les logements de 3, 4 et 5 pièces pour les opérations situées dans les zones éligibles à la TVA réduite. Ces surfaces visent à augmenter la surface utile du logement pour maintenir ces logements en-dessous du plafond d'éligibilité à la TVA réduite et améliorer par ailleurs leur qualité d'usage.



La Ville de Noisy-le-Sec invite les porteurs de projet à établir leur bilan d'opération en prenant les hypothèses de prix de vente moyen suivants. Ces prix constituent une base d'échange entre l'opérateur immobilier et la Ville : ils doivent informer le bilan d'opération prévisionnel fourni en annexe de ce pacte du développement urbain.

Le grille de prix regroupe les neuf quartiers administratifs de la commune au sein de trois secteurs de prix :

- Secteur A : Petit Noisy, Centre-Ville Gare, Centre-Ville Mairie, Haut Goulet
- Secteur B : Léo Lagrange, Boissière
- Secteur C : Merlan, Paul Langevin, Londeau

Grille de prix proposés	Secteur A	Secteur B	Secteur C
Accession libre	4500 € TTC/m ² SUA	4200 € TTC/m ² SUA	4000 € TTC/m ² SUA
Accession sociale	4000 € TTC/m ² SUA	3600 € TTC/m ² SUA	3400 € TTC/m ² SUA
LLI	3500 € TTC/m ² SHAB	3300 € TTC/m ² SHAB	3200 € TTC/m ² SHAB
LLS	2800 € TTC/m ² SHAB	2700 € TTC/m ² SHAB	2600 € TTC/m ² SHAB

La Ville demande aux opérateurs d'adopter la surface utile augmentée (SUA) dans leurs calculs de prix : la SUA est égale à la somme de la SHAB⁴, de 50% des surfaces annexes et de 6 m² par place de parking. A noter que la notion de surface utile augmentée est par ailleurs déjà utilisée dans la charte de Montreuil.

Dans sa volonté d'endiguer la logique spéculative qui a marqué le marché immobilier noiséen dans les années 2010, la Ville maintiendra volontairement cette grille de prix jusque 2026. Un bilan sera alors tiré pour évaluer la nécessité d'ajuster les valeurs en fonction des conditions économiques du moment.

Pour que cette démarche bénéficie aux ménages noiséens sur le long terme, les promoteurs proposeront à la Ville la rédaction de **clauses anti-spéculatives** pour éviter les logiques d'achat-revente abusives.

2.3. Favoriser des stratégies commerciales concertées, ciblant un public noiséen

- Élaborer une stratégie de commercialisation ciblant les ménages noiséens au regard du programme et des prix pratiqués. Cette stratégie peut être transmise dès le dossier déposé auprès de la Ville au stade de la faisabilité ; elle est stabilisée, dans tous les cas, avec la Ville – cf. engagement n°1 ; par exemple :
 - Préférer la location d'une cellule commerciale vacante du centre-ville à la bulle de vente traditionnelle
 - En concertation avec la Ville – via les deux premiers échanges Ville – Opérateur
 - Pour assurer que la cellule ciblée ne fasse pas déjà l'objet d'un projet porté par la Ville
 - Travailler avec les conseils de quartier et les bailleurs sociaux pour faire circuler l'information et identifier les ménages pouvant (être intéressés pour) habiter dans le projet étudié
 - Organiser une présence lors d'événements municipaux (marché...) pour informer du projet
 - Accompagner les noiséens manifestant leur intérêt pour habiter le projet lors des réunions de concertation
- Dresser et transmettre un bilan de commercialisation mensuel dès le premier mois de commercialisation, puis un bilan définitif un mois après achèvement de la commercialisation. Pour ce faire, l'opérateur est invité à reprendre et adapter le bilan de commercialisation fourni en annexe.
- Limiter les frais de publicité et de commercialisation à environ 6% du chiffre d'affaires prévisionnel total dans le bilan d'opération, pour l'ensemble des produits – cf. annexe.

⁴ La SHAB correspond à la surface habitable. Elle ne compte pas les annexes (par exemple les balcons, les terrasses) ni les places de stationnement liées au logement qui est vendu.

Engagement n°3 /// Améliorer la qualité du bâti et des espaces ouverts

Afin de s'adapter aux nouvelles conditions climatiques, la Ville de Noisy-Le-Sec souhaite mettre en place des nouvelles manières d'aménager et de construire, afin d'atténuer l'inconfort des usagers tant à l'échelle du quartier que du bâtiment. Les ateliers de concertation qui ont eu lieu à l'automne 2022 ont mis en avant des problématiques d'inconfort multiples, en plus d'un besoin d'accès à la végétation et aux mobilités douces pour les noiséennes et les noiséens. Afin de développer des projets de qualité sur la ville, il est demandé à l'opérateur de prendre en considération les items ci-après.

3.1. Anticiper la contrainte environnementale de demain

- Le porteur de projet et sa maîtrise d'œuvre intégreront la **RE2020 au seuil 2022 ou 2025** en base de travail, pour toute opération de construction neuve

La RE2020, applicable aux logements et bureaux neufs depuis 2022, permet d'échelonner différents curseurs d'ambition bas carbone des nouvelles constructions. La Ville de Noisy-Le-Sec souhaite avoir un cran d'avance sur la RE2020 sur les futures opérations et vise actuellement le **seuil 2025 (IC Construction et IC Energie)** en niveau d'ambition de base pour toutes les opérations de logements et de bureaux, tant sur le volet carbone que le volet performance énergétique.

- Le porteur de projet et sa maîtrise d'œuvre sont invités à s'engager dans la démarche Bâtiment durable francilien (BDF), en complément des certifications demandées dans le PLUi d'Est Ensemble

Au regard des exigences du PLUi d'Est Ensemble, les opérations de constructions devront correspondre aux certifications NF Habitat HQE, BEE + ou équivalent ainsi qu'aux labellisations Effinature niveau « pass » ou Biodiversity niveau « base »⁵.

Les projets doivent également s'inscrire dans le référentiel « aménagement durable » adopté par Est Ensemble en 2017 et qui propose une méthodologie et des outils techniques pour que les sujets de qualité environnementale et de confort d'usage soient mieux pris en compte dans la conception des projets.

Le parti pris pour ce pacte est de privilégier les démarches Quartier et Bâtiment durable francilien (QBDF), en niveau d'ambition de base. Cette orientation vise à ce que chaque projet, en neuf ou en réhabilitation, puisse bénéficier d'une démarche environnementale complète, contextualisée et suivie.

Le porteur de projet transmettra à la Ville le niveau de reconnaissance visé (bronze, **argent ou or**) de manière provisoire (lors des échanges pré-PC puis lors du dépôt de PC) et définitive (2 ans après livraison).

- Pour chaque projet, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra intégrer la compétence accompagnateur démarche Bâtiment durable francilien (BDF) et accompagnateur démarche Quartier durable francilien (QDF) ainsi que la compétence ingénierie thermique et environnementale, et ce dès le début des phases de conception jusqu'à 2 ans après la livraison des bâtiments.

⁵ En fonction des surfaces construites ou du nombre de logements prévus, cf. PLUi.

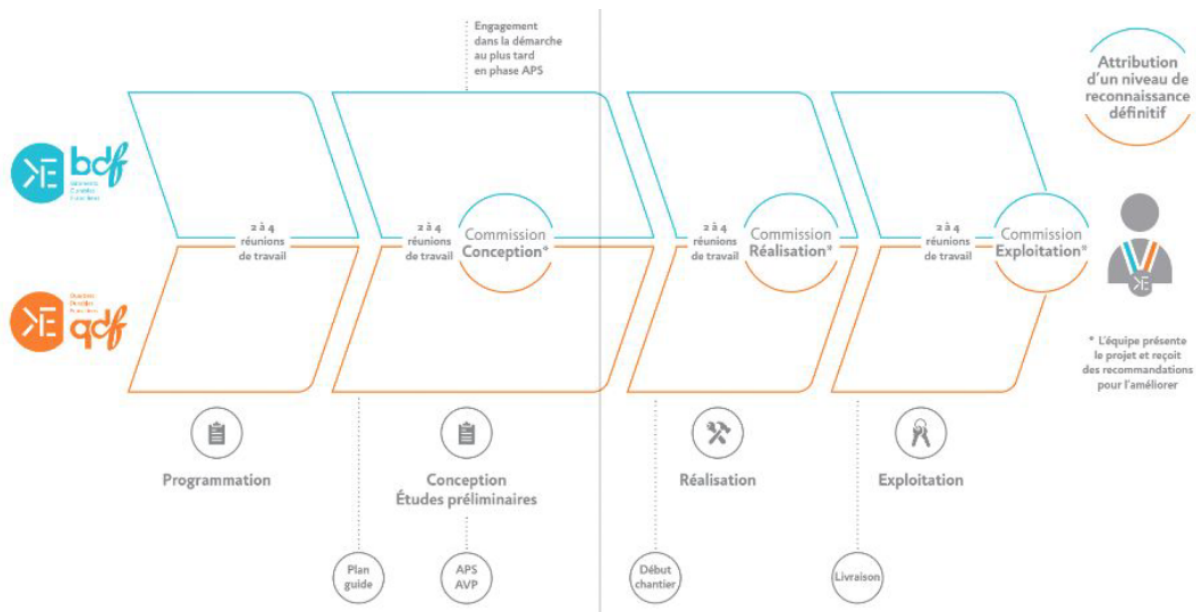


Schéma explicatif des jalons QBDF / source : Ekopolis

3.2. Assurer l'insertion urbaine et la qualité architecturale des opérations immobilières

- Quelle que soit la taille d'opération, **proposer au moins deux architectes** à la Ville – lors du dépôt du dossier de projet auprès de la Ville :
 - Si le contexte urbain ne présente pas d'enjeu majeur, l'opérateur et la Ville identifieront le maître d'œuvre le plus pertinent pour mener l'opération en fonction des objectifs de qualité retenus.
 - Si le contexte urbain le justifie, le porteur de projet pourra organiser une consultation d'au moins deux maîtres d'œuvre, justement indemnisés, en phase esquisse. La Ville sera associée au jury.
- De manière générale, le porteur de projet s'engage à confier à sa maîtrise d'œuvre – en particulier à l'architecte – une mission complète (conception et réalisation).
- Prendre en compte la topographie du site et minimiser l'impact des bâtiments neufs sur le voisinage (en termes notamment de vues, d'ensoleillement, de murs pignons...).
- Prendre en compte les gabarits et les écritures des bâtiments mitoyens dans la conception des façades du projet étudié.
- **Limiter les matériaux en PVC** ou adopter une démarche **0 PVC** sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure des bâtiments du projet (menuiseries, volets, bardage, sous-faces, descentes d'eaux pluviales...).
- Pour les opérations de 40 logements et plus, proposer un espace partagé – extérieur ou intérieur – afin que le projet bénéficie au quartier et reste ouvert sur la Ville et puisse par exemple être utilisé comme espace de jeu par les enfants noisiens.
- Travailler avec les syndicats de copropriétés présents sur la Ville pour identifier comment les cœurs d'îlots peuvent favoriser le vivre ensemble plutôt qu'éviter les usages – l'objectif étant d'éviter les pancartes « interdiction aux enfants de jouer dans l'îlot » et de favoriser leur appropriation des lieux.

3.3. Assurer la qualité constructive et d'usage des logements noiséens de demain

- Intégrer à l'opération **10% à 30% de logements de surfaces généreuses** (plus importantes que les surfaces minimales listées dans l'engagement n°2 plus haut), lorsque la programmation résidentielle permet aux ménages noiséens de les habiter
 - T1 : 35 m² SHAB, hors annexe
 - T2 : 55 m² SHAB, hors annexe
 - T3 : 70 m² SHAB, hors annexe
 - T4 : 85 m² SHAB, hors annexe
 - T5 : 100 m² SHAB, hors annexe
- Proposer des logements traversants ou bénéficiant d'une double exposition **pour la totalité des T3 et plus et 50% des T2**, ou pour **tous les logements**. Cette orientation doit permettre de répondre aux enjeux thermiques, lumineux, acoustiques et de ventilation.
- Garantir une surface extérieure **à partir du T2** ou **pour tous les logements**. Cet espace sera implanté dans la continuité de la pièce de vie, l'espace extérieur devra pouvoir accueillir, au minimum, une table d'extérieur et deux assises. Les dimensions de l'espace extérieur devront être corrélées à la surface globale du logement, afin de répondre aux besoins des habitants. Pour les T5 et au-delà, deux surfaces extérieures pourront être proposées.
- Assurer l'adaptabilité et la modularité des logements, à l'évolution des modes de vie, notamment :
 - Éviter les murs de refends porteurs à l'intérieur des logements,
 - Proposer des cuisines fermées ou « fermables », dès le **T2** ou dès le **T3**
 - **Limiter** ou **éviter** les pièces d'eau en second jour
 - Proposer des plans de logements où une chambre est contiguë au salon, avec une paroi fusible entre les deux pièces, pour permettre de créer des doubles séjours avec peu de travaux
 - Éviter la hiérarchisation entre les pièces (e.g. une chambre parentale significativement plus grande que la chambre d'enfants) pour favoriser l'évolution du logement au gré des besoins du ménage
- Assurer l'habitabilité des logements
 - Prévoir des rangements adaptés à la taille des logements. Chaque logement devra bénéficier, d'au moins un rangement situé dans une chambre, **à partir du T3** ou **pour tous les logements**.
 - Une attention devra être apportée au plan du logement pour que celui-ci soit facilement meubleable. En particulier, les plans d'étage courants présentés en 2^e RDV Ville – Opérateur (cf. engagement n°1) pourront faire figurer les meubles pour rendre compte des capacités des logements.
- Assurer la qualité lumineuse et acoustique des logements
 - Veiller à l'apport en lumière naturelle et d'une possibilité d'aération pour chaque pièce, y compris les cuisines et salles de bain
 - Respecter la réglementation acoustique NRA 2000 pour les bruits extérieurs (en particulier pour les logements situés à proximité d'infrastructures linéaires) et entre les logements
 - Respecter les préconisations acoustiques dans la réalisation des cloisons entre les pièces de vie et les chambres
 - Préférer les **cloisons de 10 cm** pour les murs au sein des logements et par défaut de **7 cm**, c'est-à-dire proscrire les cloisons de 5 cm d'épaisseur

3.4. Favoriser les mobilités durables dans la conception et la réhabilitation des immeubles

- Limiter les infrastructures et l'emprise des parkings souterrains :
 - **Intégrer jusqu'à 100%** des espaces de stationnement au socle (dans le rez-de-chaussée) de l'opération, lorsque la configuration d'opération le permet, en évitant le parking sur rue non-traité.
 - Étudier la réalisation de parking silo dans le cadre d'opérations d'aménagement, afin de limiter ou d'éviter complètement la réalisation d'infrastructures et favoriser la pleine terre. Intégrer à cette réflexion la gestion de cet équipement (copropriété, ASL intégrée ou non à une copropriété...).

Pour chaque place de stationnement, prévoir une borne de recharge électrique. À défaut, assurer une installation électrique, permettant l'installation, ultérieure, d'une borne de rechargement électrique.
- Encourager des mobilités décarbonées via des aménagements spécifiques (accessibilité piétons, locaux vélo équipés, confortables et sécurisés, mise en place de bornes de recharges électrique...).
- Chaque nouvelle opération devra être équipée d'un local fermé permettant le stationnement des vélos
 - Ces locaux seront spatialement qualitatifs, directement accessibles depuis le RDC pour tout type de vélo (classique, enfant, cargo...) et équipés d'espace de réparation.
 - Le local devra être facilement accessible depuis la rue et permettre d'accueillir, au minimum, un vélo par logement.
 - Chaque local disposera d'une arrivée d'électricité permettant la recharge des vélos électriques. À défaut, l'opérateur proposera un box extérieur sécurisé, permettant la recharge de vélos électriques.
- Chaque nouvelle opération prévoira un local poussette à hauteur d'un emplacement par T3 ou plus.

L'ensemble de ces mesures visent à limiter les coûts économiques et « carbone » des opérations nouvelles.

3.5. Assurer la qualité des espaces extérieurs

L'insertion du projet urbain dans son environnement devra être étudiée dès le stade de la faisabilité (cf. pièces du dossier de projet évoqué dans l'engagement n°1) afin de pouvoir analyser son impact sur les environs.

- En fonction du contexte de chaque opération, **intégrer les coefficients de pleine terre et de végétalisation des espaces extérieurs privés du PLUi** et lorsque c'est possible, **dépasser les seuils** réglementaires pour développer la fraîcheur en ville et limiter les îlots de chaleur urbain.
- Préserver des espaces pouvant être librement appropriés par les habitants (sous forme de potager par exemple), en accompagnant les usages jusqu'à la première AG de copropriété
- Réaliser un diagnostic phytosanitaire et un relevé géomètre des arbres situés sur la parcelle de projet. Sur cette base, une justification pour tout arbre devant être abattu sera attendue.
 - Des indicateurs sur le nombre d'arbres coupés, conservés, transplantés et plantés seront à présenter lors des échanges avec la Ville d'une part, et avec la population d'autre part.
 - Les opérateurs sont invités à intégrer, dès la prospection, l'idée que l'emprise du projet est configurée sur la base de la configuration du patrimoine végétal préexistant au projet.
- L'implantation des végétaux suivra une disposition en alignement d'arbres plutôt qu'en arbres isolés. Cela pourra passer par la mise en place de fosses continues et profondes permettant la croissance et l'échange entre espèces végétales tout en contribuant à la gestion des eaux pluviales et au rafraîchissement urbain de manière plus générale.
- Favoriser les végétaux rustiques, résistants et au coût d'entretien raisonnable, dans une logique de maîtrise des charges de copropriété dans le temps
- Les matériaux utilisés pour les espaces extérieurs et les cheminements devront être **semi-perméables** ou **perméables** pour les voies non carrossables (sablage, dalles disjointes, alvéolaires, engazonnées ou pavés drainant, chaussée végétale).
- Il est conseillé de ne pas choisir des revêtements à albédo trop faible $< 0,2$, pour limiter l'emménagement de la chaleur mais plutôt **un albédo se rapprochant de 0,4** pour ne pas créer de réflexion entraînant l'inconfort des usagers.



De gauche à droite : pavés enherbés / source : Ville de Paris ; pavés alvéolaires / source : Pays de la Gâtine ; chaussée végétale / source : Pavévert

- Le porteur de projet veillera également à intégrer le positionnement de composteurs dans la parcelle, pour la gestion des déchets organiques et permettre ainsi la réduction des déchets ménagers
- Des aires de présentation des déchets ménagers seront par ailleurs à prévoir sur la parcelle du projet

3.6. Prioriser le végétal sur le solaire pour l'aménagement des toitures

- Les eaux des pluies doivent être absorbées au plus près de là où elles tombent. L'objectif premier est qu'elles n'aillent pas surcharger le réseau unitaire.
- Le second objectif est qu'elles viennent constituer une ressource pour les espaces verts récepteurs. Il s'agit d'une ressource pour la biodiversité, la trame verte et le rafraîchissement de la Ville par des solutions fondées sur la nature.
- Au regard des prescriptions d'assainissement d'Est Ensemble, le débit de fuite au collecteur est limité à 10l/s/ha et la parcelle doit être capable d'abattre une lame d'eau de 8mm de pluie, à travers ses dispositifs en toiture par exemple, nécessitant un substrat végétalisé d'à minima 10 cm d'épaisseur (ce qui reste peu élevé).

- Il est demandé de **végétaliser au moins 50% des toitures** (surfaces hors édicules techniques, trémies de désenfumage...), **les 50% restants pouvant faire l'objet d'une étude de potentiel solaire** pour de la production énergétique. Les toitures devront être traitées le plus possible de façon semi-intensive ou intensive/jardins suspendus accessibles, nécessitant une **épaisseur de substrat minimale de 30 cm⁶** allant jusqu'à 80 cm, afin d'offrir un espace extérieur pour les usagers. Des plantes résistantes à la sécheresse, ainsi qu'un système d'arrosage en lien avec la récupération des eaux de pluie sera à prévoir.

Type de toiture végétalisée horizontale ou de jardin	Épaisseur minimale de substrat	Hauteur de lame d'eau abattue (Équivalent en termes de pluie de projet d'une durée de 4 heures)
Extensive	10 cm	8 mm (2 mois)
Semi-intensive	15 cm	12 mm (3 mois)
Semi-intensive	20 cm	16 mm (6 mois)
Intensive - Jardin suspendu	30 cm	22 mm (1 an)
Intensive - Jardin suspendu	50 cm	32 mm (3 ans)
Intensive - Jardin suspendu	80 cm	38 mm (5 ans)

TABLEAU INDICATIF DE LA CAPACITÉ D'ABATTEMENT EN FONCTION DE L'ÉPAISSEUR DE SUBSTRAT PAR TYPE

Extrait du « guide d'accompagnement pour la mise en œuvre du zonage pluvial » / source : Ville de Paris

Pour information : les toitures dites basses à moyennes (du RDC au R+7) peuvent être porteuses de biodiversité, et lier l'introduction d'une palette végétale à des lieux de refuge pour la faune. Au-delà de cette hauteur, les interactions avec la faune seront plus limitées mais la végétalisation aura tout de même un impact thermique, de gestion des eaux pluviales à la source et d'agrément pour les usagers.

⁶ L'objectif d'épaisseur minimale de substrat de 30 cm est fondé sur des retours d'expérience Ville démontrant que les épaisseurs de substrat de 10 à 20 cm ne permettent pas de tenir les végétaux au-delà de 12-18 mois.

Engagement n°4 /// Rendre service aux quartiers noiséens

Les mutations immobilières récentes qui ont eu cours à Noisy-le-Sec ont pu déséquilibrer l'offre commerciale et servicielle présente au sein des différents quartiers de la commune. La Ville souhaite travailler avec les opérateurs pour que chaque projet immobilier *rende service* au tissu urbain qui l'environne de manière à améliorer la qualité du cadre de vie des noiséens et évincer les déserts commerciaux locaux.

4.1. Contribuer au développement d'une offre commerciale et servicielle attractive dans chaque quartier

- Les programmes immobiliers devront intégrer, selon les zones identifiées au PLUi, des surfaces destinées à des usages autres que l'habitation, en particulier en rez-de-chaussée, voire R+1 si besoin. Les usages des rez-de-chaussée seront à définir avec la Ville, et seront portés à la concertation avec les habitants – cf. engagement n°1.
- Dès le stade de la faisabilité, dans le cas où le projet est inscrit dans un secteur à attente commerciale, identifier les typologies de commerces et de services manquant dans la zone de chalandise du secteur. La Ville de Noisy-le-Sec souhaite que chacun des quartiers de la commune soit doté de l'armature commerciale de proximité de première nécessité : boulangerie, pharmacie...
- Les opérateurs sont invités à réfléchir à l'intégration de locaux à usages associatifs, culturels, artistiques, (para)médicaux ou d'enseignement, en alternative ou en complément des usages proprement économiques (tertiaires, artisanales ou commerciales) lorsqu'ils ne sont pas recherchés
- Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre tous les moyens permettant de proposer une programmation cohérente : consultation d'agences spécialisées, contacts investisseurs, recherche d'utilisateurs, réalisation d'une étude de marché par un cabinet spécialisé...

4.2. Livrer des cellules commerciales capables de se réinventer selon l'évolution des besoins

- En fonction de l'objectif d'occupation partagé avec la Ville lors du premier rendez-vous d'échange (cf. engagement n°1), la coque devra prévoir les caractéristiques requises : hauteur sous plafond, surface au sol, calibrage des réseaux eau, air, électricité et chauffage...
- En cas de création d'une surface d'activité totale de plus de 80 m² (qu'elle soit regroupée en une cellule ou répartie au sein de plusieurs locaux), le porteur de projet et son maître d'œuvre sont invités à anticiper des plans alternatifs permettant de reconfigurer le socle en cas de difficulté de commercialisation. Un double-plan pourra être proposé au stade du pré-PC (cf. engagement n°1). Ces dispositions doivent permettre l'évolutivité et la modularité des cellules. Par exemple, les murs porteurs de refends entre les cellules sont à éviter.
- Si le projet s'oriente vers la création de locaux pour indépendants, il sera demandé de privilégier des coques d'une surface comprise entre 95 et 115 m².
- Le projet devra respecter le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) en vigueur.

4.3. Inscrire l'offre commerciale et servicielle dans la durée

- Dans tous les cas, l'opérateur est invité à anticiper, dès le stade de la faisabilité, la recherche d'investisseurs et d'utilisateurs – en particulier, de foncières. À titre d'exemple, des intentions pourront être indiquées dans la note de 3 pages transmise à la Ville lors du dépôt du dossier de projet. Ces éléments seront discutés avec la Ville après décision d'accompagnement du projet.

- Les opérateurs sont encouragés à travailler avec les foncières locales pour que les cellules soient cédées et gérées à des prix maîtrisés⁷.
- En cas de changement d'utilisateur ou d'usage, l'opérateur s'engage à en informer la Ville au plus tôt.
- Les opérateurs sont incités à rester propriétaires des locaux commerciaux jusqu'à trois années au-delà de la livraison de l'immeuble, afin de permettre l'inscription des usages dans la durée.

La Ville de Noisy-le-Sec souligne que la conséquence attendue de cet engagement est de garantir l'atterrissage et la pérennité des usages envisagés en rez-de-chaussée aux stades de la faisabilité et précédant la livraison de projet. L'attention de la Ville sera portée sur l'adéquation des loyers avec les types de preneurs attendus.

4.4. Favoriser l'insertion par le projet et limiter les nuisances

Chaque projet de construction sur un territoire représente à la fois des opportunités d'embauche pour les habitants, et un risque de nuisance pour les riverains. Dans une démarche d'inclusivité et de durabilité, la Ville cherche à encourager l'emploi local et l'insertion, tout en prenant toutes les dispositions nécessaires pour garantir la qualité environnementale et la limitation des nuisances de chaque chantier.

- L'opérateur est invité à quantifier le nombre d'emplois créés par le projet qu'il porte. Ce point permettra d'élaborer une stratégie d'insertion et d'identifier des objectifs d'emploi locaux ou par insertion.
- Recourir (tant pour la fourniture de services que de prestations de travaux) aux entreprises du territoire d'Est Ensemble afin de favoriser l'emploi local
- Recourir, pour les missions pertinentes, à des structures issues du secteur de l'économie sociale et solidaire (ESS)
- Élaborer, partager et mettre en œuvre un plan d'insertion et d'embauche locale en amont des chantiers et durant les chantiers. Le porteur de projet pourra s'appuyer sur le dispositif « clauses sociales » porté par l'EPT Est Ensemble, qui est un véritable levier pour favoriser l'accès à l'emploi et à la qualification des demandeurs d'emploi du territoire
- Élaborer, partager et mettre en œuvre une charte de chantier durable / chantier propre suivie
 - L'opérateur transmettra son projet de charte chantier propre / durable à la Ville pour ajustement
 - L'opérateur annexera la charte chantier durable / propre au CCTP de consultation entreprises
 - L'opérateur missionnera éventuellement d'AMO spécifique pour suivi des engagements de la charte
- **Faire appel à un AMO réemploi afin de diagnostiquer les éléments pouvant être réemployés sur site ou via une filière ou plateforme de réemploi sequano-dionysienne ou francilienne**

Pour faciliter la mise en œuvre de ces points, les porteurs de projets sont invités à se rapprocher de la direction Emploi et économie de l'EPT Est Ensemble, qui pourra mettre en lien les opérateurs avec des acteurs économiques locaux et / ou les accompagner dans la mise en place d'une charte d'insertion par exemple.

⁷ La notion de « prix maîtrisés » sera particularisée au sein de chaque projet, en fonction de l'usage attendu et fixé avec la Ville (commerce de proximité, usage ESS...).

Annexes

Liste des documents à prendre en compte pour les projets développés sur la commune

La Ville de Noisy-le-Sec, inscrite dans le territoire d'Est Ensemble, est concernée par de nombreux documents qui cadrent – réglementairement ou stratégiquement – le développement urbain qui y a cours. La Ville souhaite qu'à l'avenir, les projets immobiliers intègrent et accompagnent l'atterrissage des politiques publiques, des exigences techniques et des résultats de concertation qui s'y trouvent.

Guichet numérique unique de dépôt des autorisations d'urbanisme : <https://gnau9.operis.fr/noisylesec/gnau/#/>

- Documents réglementaires
 - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, incluant :
 - son plan d'aménagement et de développement durable (PADD),
 - ses OAP sectorielles
 - ses OAP thématiques – notamment les OAP habitat, environnement...
 - Programme local de l'habitat (PLH) d'Est Ensemble
 - Plan climat air énergie territorial (PCAET) d'Est Ensemble
 - Plan local de déplacement (PLD) d'Est Ensemble
 - Plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) de la Métropole du Grand Paris
 - Plan de déplacements urbains (PDU) d'Île-de-France
 - ...
- Documents stratégiques et guides de conception
 - Référentiel d'aménagement durable d'Est Ensemble
 - Prescriptions assainissement d'Est Ensemble
 - Trame verte et bleue d'Est Ensemble
 - Guide des plantes natives du bassin parisien : <https://docplayer.fr/16161166-Guide-des-plantes-natives-du-bassin-parisien-produites-par-la-ville-de-paris.html>
 - Listes des espèces végétales à planter, à semer et à éviter dans le cadre de projets d'aménagement favorables à la biodiversité – guide édité par la Seine Saint-Denis https://ressources.seinesaintdenis.fr/IMG/pdf/reves_esp_a_planter_semer_eviter_vf.pdf
 - Guide de la copropriété édité par l'ANIL : <https://www.anil.org/publications/publications-grand-public/copropriete/>
 - Plan de prévention et de gestion des déchets d'Île-de-France
 - Charte de l'économie circulaire
 - ...

Cette liste n'est pas exhaustive et doit être complétée par le travail du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre.

Diagramme de priorisation et d'atteinte des objectifs du présent pacte (non-exhaustif ici)

SYNTHESE DE LA PRIORISATION DES ITEMS DU PACTE		0 objectif non-visé / atteint	
Adresse du projet :		1 objectif visé / atteint au socle d'ambition de base	
Cellule à renseigner		2 objectif visé / atteint au socle d'ambition fort	
Cellule à ne pas renseigner / à ignorer		3 objectif visé / atteint au-delà du socle d'ambition fort	
		Version du JJ/MM/AAAA	
<p>■ Engagement n°1 : travailler avec Noisy, les noisécennes, les noisécens ■ Engagement n°2 : maintenir un logement noiséen abordable au plus grand nombre ■ Engagement n°3 : améliorer la qualité du bâti et des espaces ouverts ■ Engagement n°4 : rendre service aux quartiers noisécens</p>			
# Engagement n°1 : travailler avec Noisy, les noisécennes, les noisécens		Atteinte des objectifs, de 1 à 3	
1.1 S'engager dans un travail ville - opérateur		Moyenne	
<ul style="list-style-type: none"> Toute étude prospective et/ou de faisabilité doit intégrer les 4 engagements de ce pacte Une fois la faisabilité élaborée, transmettre un dossier à construireanoisy@noisyselec.fr incluant... 		0,00	
1.2 S'engager dans un dialogue opérateur - noiséen.ne.s		0,00	
<ul style="list-style-type: none"> Réunion projet avant la signature d'une promesse de vente : rendre le programme participatif Réunion projet entre la promesse de vente et le dépôt de PC : ouvrir la voie à l'habitat participatif Réunion projet entre le PC et le chantier : informer sur ce que les noiséen.ne.s peuvent attendre du projet S'épauler <ul style="list-style-type: none"> d'un AMO concertation / participation / maîtrise d'usage (AMU) en fonction de leur besoin d'un AMO accessibilité (BE spécialisé, ergothérapeute...) pour favoriser l'inclusion dans la conception d'un AMO inclusion / genre pour favoriser la prise en compte du genre dans leurs aménagements 		0,00	
# Engagement n°2 : maintenir un logement noiséen abordable au plus grand nombre		Atteinte des objectifs, de 1 à 3	
2.1 Proposer une programmation favorisant les propriétaires occupants et la mixité sociale		Moyenne	
<ul style="list-style-type: none"> Respecter un plafond de 20% à 30% de logements T1 et T2, au sein de chaque opération pour capter une clientèle... Respecter les surfaces habitables minimales suivantes, pour chaque typologie de logement. Cette orientation doit... Limiter à 20% ou à 0% des lots de chaque opération les produits spécifiques tels que les logements locatifs... En cas de programmation de LLI, ULS ou tout autre logement spécifique, développer 30% à 40% de l'offre en T4 ou en... Dans le diffus – soit hors opération d'aménagement, limiter les tailles d'opérations à un volume de 40 ou 60 logements... Permettre 5% d'habitat participatif dans la production annuelle de logements de la commune en associant un groupe... Insérer un minimum de 25% à 35% de logements sociaux dans toute opération immobilière en contexte de construction... 		0,00	
2.2 Maîtriser les prix de vente et les loyers des logements et favoriser l'accèsion des noiséens		0,00	
<ul style="list-style-type: none"> Développer une offre de bail réel solidaire (BRS) et de prêt social location accession (PSLA) dans toute opération située... Créer des surfaces extérieures généreuses, de 6 m² à 10 m² minimum pour les logements de 3, 4 et 5 pièces pour... Respecter la grille de prix indiquée dans la charte 		0,00	
2.3 Favoriser des stratégies commerciales concertées, ciblant un public noiséen		0,00	
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer une stratégie de commercialisation ciblant les ménages noiséens au regard du programme et des prix pratiqués... Dresser et transmettre un bilan de commercialisation mensuel dès le premier mois de commercialisation, puis un bilan... Limiter les frais de publicité et de commercialisation à environ 6% du chiffre d'affaires prévisionnel total dans le bilan... 		0,00	
# Engagement n°3 : améliorer la qualité du bâti et des espaces ouverts		Atteinte des objectifs, de 1 à 3	
3.1 Anticiper la contrainte environnementale de demain		Moyenne	
<ul style="list-style-type: none"> Le porteur de projet et sa maîtrise d'œuvre intégreront la RE2020 au seuil 2022 ou 2025 en base de travail, pour toute... Le porteur de projet et sa maîtrise d'œuvre sont invités à s'engager dans la démarche Bâtiment durable francilien (BDF)... Pour chaque projet, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra intégrer la compétence accompagnateur démarche Bâtiment... 		0,00	
3.2 Assurer l'insertion urbaine et la qualité architecturale des opérations immobilières		0,00	
<ul style="list-style-type: none"> Quelle que soit la taille d'opération, proposer au moins deux architectes à la Ville – lors du dépôt du dossier de projet... De manière générale, le porteur de projet s'engage à confier à sa maîtrise d'œuvre – en particulier à l'architecte – une... Prendre en compte la topographie du site et minimiser l'impact des bâtiments neufs sur le voisinage (en termes...) Prendre en compte les gabarits et les écritures des bâtiments mitoyens dans la conception des façades du projet étudié. Limiter les matériaux en PVC ou adopter une démarche 0 PVC sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure des bâtiments... Pour les opérations de 40 logements et plus, proposer un espace partagé – extérieur ou intérieur – afin que le projet... Travailler avec les syndics de copropriétés présents sur la Ville pour identifier comment les cœurs d'îlots peuvent... 		0,00	
3.3 Assurer la qualité constructive et d'usage des logements noiséens de demain		0,00	
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer à l'opération 10% à 30% de logements de surfaces généreuses (plus importantes que les surfaces minimales... 		0,00	

Bilan de promoteur type, sur la base duquel échanger avec la collectivité

La trame de bilan d'opération fournie est destinée à identifier les leviers à actionner pour tenir les engagements du pacte dans leurs tensions, c'est-à-dire en maîtrisant les prix de sortie sans dégrader la qualité de projet.

BILAN D'OPÉRATION PRÉVISIONNEL EN DATE DU JJ/MM/AAAA							Valeur à renseigner	
Adresse : _____							Valeur calculée	
Zonage PLU : _____							Sans objet	
PROGRAMME	Nombre	Pl. de PK	SDP	SHAB	SUA	SU	Extérieurs	
Logements en accession libre								
Logements en accession sociale								
Logements en LLI								
Logements en LLS								
Logements autres : _____								
Locaux d'activités								
Locaux autres : _____								
Total	0,00 lgts	0,00 pl.	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
DÉPENSES								
Foncier	Base	Ratio	Unité	Montant TTC	Préconisations Ville			
Acquisition du foncier	-	Forfait	-		Montant HT < 30% du CA total HT			
Évictions éventuelles	-	Forfait	-					
Etudes de sol et assimilé	-	Forfait	-					
Démolition			€ HT / m ²	0,00 €				
Dépollution			€ HT / m ²	0,00 €				
Comblement de carrières			€ HT / m ²	0,00 €				
Toutes taxes : TA, parking, bureaux...	-	Forfait	-					
Autres coûts du foncier : _____	-	Forfait	-					
Sous-total foncier	-	-	-	0,00 €				
Construction et aménagement	Base	Ratio	Unité	Montant TTC	Préconisations Ville			
Construction de logements - hors infra			€ HT / m ² SDP	0,00 €	Ratio > 2000 € HT / m ² SHAB			
Construction de locaux d'activités			€ HT / m ² SDP	0,00 €	Ratio > 1200 € HT / m ² SU			
Aménagements VRD			€ HT / m ²	0,00 €				
Aménagements extérieurs			€ HT / m ²	0,00 €				
Infrastructures : parking, caves...			€ HT / m ²	0,00 €				
Aléas	0,00 €		% couts supra	0,00 €				
Sous-construction construction et aménagement	-	-	-	0,00 €				
Honoraires	Base	Ratio	Unité	Montant TTC	Préconisations Ville			
MOE (cis conception + exécution)	0,00 €		% C&A	0,00 €	Ratio > 7% du sous-total construction et amgt			
Contrôle technique et SPS	0,00 €		% C&A	0,00 €				
BET et AMO spécifiques (certifications...)	0,00 €		% C&A	0,00 €	Intégrer un AMO concertation / participation			
Autres honoraires : _____	0,00 €		% C&A	0,00 €				
Sous-construction honoraires	-	-	-	0,00 €				
Frais généraux	Base	Ratio	Unité	Montant TTC	Préconisations Ville			
Frais de gestion / frais de MOA	0,00 €		% CA total HT	0,00 €	Ratio < 6% du CA prévisionnel total			
Frais de publicité et de commercialisation	0,00 €		% CA total TTC	0,00 €	Ratio < 6% du CA prévisionnel total			
Assurances	0,00 €		% CA total TTC	0,00 €				
Frais financiers	0,00 €		% CA total TTC	0,00 €				
GFA - GAPD	0,00 €		% CA total TTC	0,00 €				
Autres frais financiers	0,00 €		% CA total HT	0,00 €				
Sous-construction frais généraux	-	-	-	0,00 €				
Total des dépenses	-	-	-	0,00 €				
RECETTES	% TVA	Base	Prix HT	Prix TTC	Montant TTC	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Prix logements en accession privée					0,00 €	4 500 € TTC/m ² SUA	4 200 € TTC/m ² SUA	4 000 € TTC/m ² SUA
Prix logements en accession sociale					0,00 €	4 000 € TTC/m ² SUA	3 600 € TTC/m ² SUA	3 400 € TTC/m ² SUA
Prix logements en LLI					0,00 €	3 500 € TTC/m ² SHAB	3 300 € TTC/m ² SHAB	3 200 € TTC/m ² SHAB
Prix logements en LLS					0,00 €	2 800 € TTC/m ² SHAB	2 700 € TTC/m ² SHAB	2 600 € TTC/m ² SHAB
Prix logements autres : _____					0,00 €	Pour rappel, les produits type LLI, ULx... sont moins souha		
Prix locaux d'activités					0,00 €	Le loyer pourra être travaillé avec la Ville et le preneur		
Prix locaux autres : _____					0,00 €	Le loyer pourra être travaillé avec la Ville et le preneur		
CA prévisionnel total	-	-	-	-	0,00 €			

Bilan de commercialisation type, à adapter et transmettre à la Ville

Ce tableau vise à faciliter la transmission d'information du porteur de projet à la Ville prévue en engagement n°2. Ce document est à transmettre mensuellement à compter du premier mois de commercialisation ainsi qu'à la fin de la commercialisation de l'opération. Les données pré-remplies par défaut sont à supprimer à l'usage.

BILAN DE COMMERCIALISATION INTERMÉDIAIRE / FINAL				Lancement commercial		23/03/23		Valeur à renseigner					
Adresse :				Clôture commerciale prévisionnelle		01/06/24		Valeur calculée					
Date du bilan :				Durée de commercialisation		14 mois		Sans objet					
SYNTHESE	TOTAL	RÉSERVÉS / VENDUS	Acc° libre	Acc° sociale	Autre	PMOY TTC / SHAB	PMOY TTC / SUA	OCCUPANTS	INVEST.	ORIGINE GÉOGRAPHIQUE			
T1	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts			#DIV/0!	#DIV/0!	Noisy-le-Sec	0 pers.		
T2	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts			#DIV/0!	#DIV/0!	Reste 93	0 pers.		
T3	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts			#DIV/0!	#DIV/0!	Paris	0 pers.		
T4	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts			#DIV/0!	#DIV/0!	92 / 94	0 pers.		
T5	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts	0 lgts			#DIV/0!	#DIV/0!	Reste IDF	0 pers.		
SYNTHESE	0 lgts	0 lgts	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	Province	0 pers.		
RAPPEL DE LA CIBLE DE COMMERCIALISATION : PROPRIETAIRES OCCUPANTS ORIGINAIRES DE NOISY-LE-SEC													
LOGEMENT				RÉSERVATION / VENTE				ACQUEREUR					
Numéro	Typologie	Produit	m² SHAB	m² SUA	Type	Prix € TTC	€ TTC / m² SHAB	€ TTC / m² SUA	Date	Profil	Statut	Ville d'origine	Nb d'enfants
xxxx01													
xxxx02													
xxxx03													
xxxx04													
xxxx05													
xxxx06													
xxxx07													
xxxx08													
xxxx09													
xxxx10													
xxxx11													
xxxx12													
xxxx13													
xxxx14													
xxxx15													
xxxx16													
xxxx17													
xxxx18													
xxxx19													
xxxx20													
xxxx21													
xxxx22													
xxxx23													
xxxx24													
xxxx25													
xxxx26													
xxxx27													
xxxx28													
xxxx29													
xxxx30													
xxxx31													
xxxx32													
xxxx33													
xxxx34													
xxxx35													
xxxx36													
xxxx37													
xxxx38													
xxxx39													
xxxx40													
xxxx41													
xxxx42													
xxxx43													
xxxx44													
xxxx45													
xxxx46													
xxxx47													
xxxx48													
xxxx49													
xxxx50													