

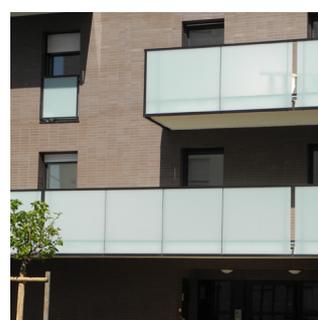
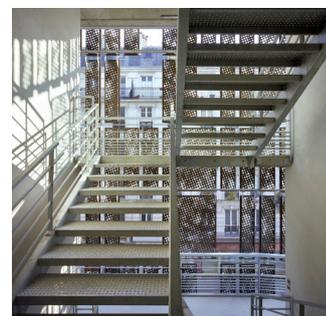
# Les chartes de construction et de promotion

## QUELS LEVIERS POUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU LOGEMENT NEUF ?

Vendredi 1er Décembre 2017

SÉMINAIRE N°9

Proposé par les CAUE d'Île-de-France et accueilli  
au ministère de la Culture et de la Communication



Crédits photos - page de couverture (de gauche à droite et de bas en haut)

65 logements sociaux BBC, Atelier Catherine Furet, Sarcelles (95) © Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel ; 80 logements PLS aux Champs Lasnier, Atelier Brenac & Gonzales, Les Ulis (91) © Atelier Brenac & Gonzalez ; 11 logements en autopromotion en reconversion d'un entrepôt à Pantin (93), Des Clics et des calques, © URCAUE IDF ; Réhabilitation et extension de logements sociaux à Saint Antoine, Chartier Corbasson architectes, Paris (75004) © Chartier Corbasson architectes ; 12 logements sociaux THPE, KOZ architectes, Paris (75015) © Frédéric Delangle ; 185 logements à Boulogne Billancourt (92), 51 logements sociaux, Margaux-Duclot Architectes, Viry-Châtillon (91) © Margot-Duclot Architectes Associés ; 193 logements H et E, Agence LLTR, Bois d'Arcy (78) © URCAUE IDF ; Reconversion d'un corps de ferme en logements sociaux, Agence Lépinay Meurice architectes, Juziers (78) © Patrice Tourneboeuf ; Maison individuelle passive, Karawitz Architecture, Bessancourt (95), © Karawitz architecture ; 48 logements BBC, Atelier Tarabusi architectes, Clichy-sous-Bois (93) © Atelier Tarabusi ; 19 logements H et E, Map Architecture, Les Mureaux (78), © URCAUE IDF ; 193 logements H et E, Agence LLTR, Bois d'Arcy (78) © URCAUE IDF ; 533 logements dans le quartier des Bleuets à Créteil (94), Agence RVA, © URCAUE IDF ; 281 logements mixtes, Agence RVA, Chevilly-Larue, © RVA ; Logements privés et sociaux, Atelier Lipsky & Rollet architectes, Boulogne Billancourt (92) © Paul Raftery ; EHPAD et logements, Agence Naud & Poux, Issy-les-Moulineaux (92) © URCAUE.



## Introduction

Les chartes de promotion et de construction se développent depuis une dizaine d'années dans les territoires de la première couronne francilienne et dans les grandes agglomérations telles que Lyon, Bordeaux ou Strasbourg. Leur contenu varie nécessairement selon les territoires mais surtout selon les objectifs des services et les attentes des élus. Dans tous les cas, ces chartes définissent un nouveau cadre de relation entre les services des communes, les promoteurs et les bailleurs.

Orientations, recommandations, parfois même objectifs chiffrés de production, de typologie ou de prix de sortie, sont affichés et deviennent des préalables aux opérations de construction, en s'ajoutant aux outils réglementaires de l'urbanisme.

Autour de l'été 2016, la question de la légitimité et de la légalité des chartes s'est diffusée dans la presse professionnelle. Ces documents restent cependant aujourd'hui en vigueur et nombre d'entre eux évoluent vers des deuxièmes ou troisièmes versions.

La question de la légalité reste entière. Elle dépend notamment des champs abordés. Se pose également la question de l'utilité et de la valeur ajoutée de ces chartes sur la qualité de la production du cadre de vie.

Sur la base de retours d'expériences, ce séminaire propose de débattre entre acteurs sur la légalité, les objectifs affichés, l'intérêt et le devenir des chartes de promotion et de construction.

# Programme

## > 9h00 **Ouverture du séminaire, présentation de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement et de la matinée**

Elisabeth Rojat-Lefebvre - architecte-urbaniste, directrice du CAUE des Yvelines et Stéphanie Celle - chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale, Sous-direction de l'architecture et de la qualité du cadre de vie du Ministère de la culture

## LE CONTEXTE JURIDIQUE D'ÉMERGENCE DES CHARTES

Quels sont les moyens et les limites des PLH et des PLU dans la maîtrise de la qualité du logement ? Comment utiliser ces outils ? Peuvent-ils évoluer pour intégrer les enjeux et les exigences de la qualité architecturale ? L'émergence des chartes répond-elle à certaines lacunes de ces documents réglementaires ? Quel est le statut juridique de ces chartes ?

### >9h30 **INTRODUCTION**

**Rozen Noguellou** - Professeure de droit public, directrice du GRIDAUH Université Paris 1 Panthéon Sorbonne,  
*Rozen Noguellou enseigne à l'Université Paris I depuis 2013 le Droit des contrats publics, Droit de l'urbanisme, des contrats publics immobiliers, Droit des marchés publics, les fondements du Droit public économique, et les contentieux de l'urbanisme. Elle est co-auteure d'un manuel de Droit de l'urbanisme et de la construction, et d'un manuel de Droit des collectivités territoriales. Elle a co-dirigé un ouvrage sur le « Droit comparé des contrats publics ».*

## LES CHARTES : UN NOUVEL OUTIL POUR ENCADRER LA PRODUCTION DU LOGEMENT

Mixité, parcours résidentiel, densité, seuil d'application, prix de sortie... quels sont les enjeux et objectifs intégrés à ces documents ? Entre prescription et recommandation, comment les chartes rendent-elles compte des problématiques locales liées à l'habitat ?

### >9h45 **ANALYSE CROISÉE DE CHARTES EN ÎLE-DE-FRANCE**

**Alexandre Neagu** - architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris Nanterre  
*Architecte DPLG, Alexandre Neagu s'intéresse aux conditions de production du cadre bâti, envisagées notamment sous leur angle technique, juridique et économique. Sa thèse en cours s'intitule « D'investir à bâtir. Économie immobilière et projet architectural » (directeurs Véronique Biau et Yankel Fijalkow). Dans ce cadre, il s'est proposé d'analyser la production contemporaine de logements en accession à partir des conditions de production de l'opération.*

## >10h00 **TEMOIGNAGES D'ACTEURS**

Table ronde avec des représentants de plusieurs collectivités - villes, territoires, métropoles - ayant mis en place des chartes.

**Justine Bourgeois** - architecte, chargée d'études au CAUE de Seine-Saint-Denis, membre de l'Observatoire

Lecture de chartes : Montreuil, Plaine commune, Kremlin-Bicêtre, Nanterre, Bagneux, Strasbourg

### **CHARTE DE LA CONSTRUCTION DURABLE DE MONTREUIL (93)**

Avec

**Gaylord Le Chequer**, adjoint à l'Urbanisme, Ville de Montreuil

**Romain Paris**, directeur adjoint à l'Habitat et à l'Urbanisme, Ville de Montreuil

### **CONVENTION QUALITÉ CONSTRUCTIONS NEUVES DE PLAINE – COMMUNE (93)**

Avec

**David Proult** - vice-président à l'Habitat et au Foncier, EPT Plaine Commune

**Karine Holle** - responsable du service Habitat, EPT Plaine Commune

### **CHARTE PROMOTEURS DU KREMLIN-BICÊTRE (94)**

Avec

**Jean-Marc Nicolle** - maire du Kremlin-Bicêtre

**Evelyne Le Strat** - directrice de l'Aménagement et du Patrimoine, Ville du Kremlin-Bicêtre

### **CHARTE QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS NEUVES DE NANTERRE (92)**

Avec

**André Cassou** - maire adjoint à l'Habitat, Ville de Nanterre

**Elsa Touaty** - responsable du service Habitat, Ville de Nanterre

**Annick Seiwering** - urbaniste responsable du droit des sols, Ville de Nanterre

### **CHARTE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION, BAGNEUX (92)**

Avec

**Yasmine Boudjenah** - 1<sup>ère</sup> adjointe à l'Aménagement et Développement durable, Ville de Bagneux.

### **CHARTE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLES DE STRASBOURG (67)**

Avec

**Florian Venant**, Eurométropole de Strasbourg, direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

## QUELLES CONSÉQUENCES SUR LA PRATIQUE ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ?

Les collectivités qui s'en sont dotées considèrent les chartes comme un outil indispensable à la maîtrise de la qualité architecturale et du cadre de vie. Quels sont les impacts directs sur les constructions, quels sont les changements induits dans la production des logements pour les constructeurs et les maîtres d'œuvre ?

### >11h45 **TEMOIGNAGES D'ACTEURS**

Table ronde de binômes promoteurs / architectes ayant réalisé des opérations dans le cadre des chartes de construction et de promotion

#### **59 LOGEMENTS, ZAC MONTJOIE À SAINT-DENIS (93)**

Avec

Florent Borio - directeur, BNP Paribas Immobilier

Cédric Petitdidier - architecte, Petitdidier Prioux architectes

#### **53 LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE, 3 COMMERCES, ZAC VICTOR HUGO, 2016, BAGNEUX (92)**

Avec

Gilles Champseix - président directeur général, Immobilière Ile-de-France

Jakub Jakubik - architecte, Nunc architectes

#### **63 LOGEMENTS, PETIT NANTERRE, 2016, NANTERRE (92)**

Avec

Jean-François Joumier - directeur de développement, Nacarat

Raphaël Denis - architecte gérant, CO-BE, architecture et paysage

### > 13h00 **Conclusion du séminaire**

A blank sheet of lined paper with a blue dotted border and horizontal ruling lines. The page is otherwise empty.

## BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

### Publications / Articles

DA CRUZ Nathalie, Le Courrier des maires et des élus locaux, N°304, Septembre 2016, pp. 16-19

• DUQUESNE Pierre « Pour le même prix, j'ai une pièce et un garage en plus »

L'Humanité, le 22 août 2016

<https://www.humanite.fr/logement-pour-le-meme-prix-jai-une-piece-et-un-garage-en-plus-614070>

GERBEAU Delphine "les chartes dans le viseur des promoteurs"

La Gazette.fr, le 04 juillet 2016

<http://www.lagazettedescommunes.com/450769/construction-les-chartes-dans-le-viseur-des-promoteurs/>

GROUEFF Sylvie, Stratégies urbaines

Ecologik, N°55, Septembre-octobre-novembre 2017, pp. 86-91

• JOLLAIN Elise d'AEF Habitat et urbanisme, "Quarante élus d'Île-de-France défendent les chartes promoteurs dans un texte collectif"

Le Moniteur.fr, 23 août 2016,

<http://www.lemoniteur.fr/article/quarante-elus-d-ile-de-france-defendent-les-chartes-promoteurs-dans-un-texte-collectif-33018344>

KIRALY Barbara "Les chartes locales de construction sont-elles vraiment légales ?"

Le Moniteur.fr, le 13 juin 2016

<http://www.lemoniteur.fr/article/les-chartes-locales-de-construction-sont-elles-vraiment-legales-32439317>

ODEON Stéphanie, "La FPI alerte sur le contenu des chartes entre ville et promoteurs"

Batiactu, le 28 avril 2016

<http://www.batiactu.com/edito/fpi-alerte-sur-contenu-chartes-entre-ville-et-promoteurs-44762.php>

SABBAH Catherine "Quand les collectivités font la loi"

Les Echos, le 11 mai 2016

[https://www.lesechos.fr/11/05/2016/LesEchos/22189-029-ECH\\_urbanisme---quand-les-collectivites-font-la-loi.htm](https://www.lesechos.fr/11/05/2016/LesEchos/22189-029-ECH_urbanisme---quand-les-collectivites-font-la-loi.htm)

### Études / Notes

• "Guide à l'usage des élus locaux. Le logement social et les politiques locales de l'habitat",

Le Courrier des maires et des élus locaux, Juin-Juillet 2014, N°281, pp. 3-42

POLLARD Julie, "Les groupes d'intérêt vus du local, les promoteurs immobiliers dans le secteur du logement en France"

La revue française de science politique, 2011/4 (Vol. 61), pp. 681-705

<https://www.cairn.info/revue-francaise-de-science-politique-2011-4-page-681.htm>

NOGELLOU Rozen, AUBY Jean-Bernard et PERINET MARQUET Hugues, "Droit de l'urbanisme et de la construction",

Montchrestien, 11ème édition, 2017

## L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITURALE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Liste des fiches rédigées depuis 2008, téléchargeables sur le site : [www.caue-idf.fr](http://www.caue-idf.fr)

### > À PARIS (75) :

- Réhabilitation de la tour Daviel Paris 13, SCP Beguin & Macchini architectes – Paris Habitat OPH.
- Réhabilitation et surélévation de la résidence sociale et étudiante Paris 15, agence Equateur – SIEMP.
- Réhabilitation et extension de 11 logements et de 2 commerces Paris 4, Chartier-Corbasson architectes- SIEMP.
- Logements de type PLUS et PLAI, villa de l'Astrolabe, KOZ architectes – SIEMP, Paris 15.
- Logements locatifs et centre d'animation, passage Stinville / rue Montgallet, Babel – SEMIDEP et la Ville de Paris, Paris 12.
- Logements PLUS et commerce, rue Polonceau, Paris 18, Belus et Hénocq architectes – SIEMP.
- Logements sociaux, rue Louis Blanc, Paris 10, Combarel et Marrec architectes – RIVP.
- Résidence étudiante, rue du colonel Pierre Avia, Paris 15, Atelier Seraji – SAGI puis RIVP.

### > EN SEINE-ET-MARNE (77) :

- Logements PLUS en démarche HQE, Courtry, Atelier da.u – Les Foyers de Seine-et-Marne SA HLM et Ville de Courtry.
- Logements sociaux, Vert St Denis, Po & Po architectes – Les Foyers de Seine-et-Marne SA HLM.
- Logements sociaux d'insertion, Villeneuve-le-Comte, CITA architecture – AIPI.

### > DANS LES YVELINES (78) :

- Construction de logements privés et sociaux, Bois d'Arcy, Agence LLTR et agence HUCA, Nexity Immobilier et Immobilière 3F.
- Construction de 19 logements rue Gabriel Vilain, Les Mureaux, MAP architectes – Immobilière 3F.
- Reconversion d'une ferme en logement sociaux, Juziers, Agence Lépinay Meurice architectes – OPIEVOY.
- Maison individuelle, Maisons-Laffite, Frank Salama architecte – privé.
- Résidence sociale «Les Noés», La Verrière, Cremonini-Lauvergeat & Paccard – Adoma.
- Logements sociaux en habitats intermédiaires, Elancourt, Guy Vaughan et Pascal Quéré architectes – SA HLM Les Trois Vallées.
- Logements de promotion privée, Maisons-Laffite, Atelier d'architecture Pascal Grabli- CAP78.

### > EN ESSONNE (91) :

- Logements sociaux à Viry-Chatillon, Margot-Duclot Architectes – Immobilière 3F.
- Champs Lasnier – 126 logements, Les Ulis, Atelier Brenac + Gonzalez – Immobilière 3F.
- Résidence sociale Elsa Triolet, Evry, Catherine Dormoy architecte – Adoma.

### > DANS LES HAUTS-DE-SEINE (92) :

- Logements neufs ZAC 'Rive de Seine' Boulogne, Lipsky + Rollet architectes – Vinci Immobilier et Paris Habitat OPH.
- 104 logements sociaux et 1 local d'activité, Clamart, Ameller – Dubois & associés – OPAC de la Ville de Clamart et Clamart Habitat, 2011.
- EHPAD et logements, Issy-les-Moulineaux, Agence Elisabeth Naud et Luc Poux – SEMADS.

- Logements PLAI – résidence sociale meublée, Boulogne-Billancourt, Atelier Léonard et Weissmann architectes, Le Foyer Pour Tous.
- Maisons de ville groupées avec jardin en label H&E, Saint-Cloud, ALPcar architectes – SAGEP et Eau de Paris.
- Résidence pour personnes âgées, Montrouge, Alluin & Mauduit architectes – Fondation Madeleine Verdier et DDE 92.
- Maison individuelle, Suresnes, Moussafir architectes associés.
- Maison individuelle, Meudon, Agence Sophie Bertheliet, Philippe Fichet, Benoît Tribouillet – privé.
- Logements sociaux HQE, Fontenay-aux-Roses, Chantalat et Liucci architectes – SA HLM Toit et Joie.

### > EN SEINE-SAINT-DENIS (93) :

- 11 logements en autopromotion à Pantin, Atelier Des Clics et des Calques – maîtrise d'ouvrage privée.
- Logements neufs BBC, Clichy-sous-Bois, Ateliers Tarabusi architecte – Immobilière 3F.
- Opération Berthe Morisot, Montfermeil, Vincen Cornu architecte – OPHLM de Seine-Saint-Denis.
- Construction et réhabilitation de 14 logements sociaux, La Courneuve, Lemérou architecture etc. – OPHLM de Seine-Saint-Denis.
- Requalification de la résidence Paul Langevin, Montfermeil, Alexandre Eléfant architecte – OPIEVOY.
- Reconversion d'un entrepôt en maison individuelle, Montreuil, Atelier Méandre – privé.
- Logements PLUS, places de parking, Tremblay-en-France, Patricia Leboucq architecte – la SAGE.
- Logements collectifs, lofts en accession et commerces, Saint-Denis, Simoneau & Hennig architectes – SCI Saint-Denis Wilson.
- Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Tremblay-en-France, MAAST architectes – SEMIPFA.
- Reconstruction et réhabilitation d'une cité, Saint-Denis, Pierre Riboulet puis atelier Choiseul – SA HLM France Habitation.

### > DANS LE VAL-DE-MARNE (94) :

- Logements neufs au Clos Saint-Michel, Chevilly, RVA Renaud et Vignaud associés, ICADE et Expansiel du groupe Valophis.
- 102 logements sociaux neufs de la Cité paysagère, Arcueil, Agence Lipa et Serge Goldstein – OPALY.
- 27 logements sociaux et 1 local associatif, Ivry-sur-Seine, Babin-Renaud architectes – OPHLM d'Ivry-sur-Seine.
- Logements et commerces, Arcueil, Atelier du Pont – Meunier Promotion.
- Ateliers et équipements, Ivry-sur-Seine, XY architectures – Les Usines Bertheau, SCI Camille Claudel.
- Logements sociaux individuels, intermédiaires et collectifs, Villejuif, Edith et Olivier Girard architectes – OPAC 94.
- Logements sociaux à ossature bois, Ormesson-sur-Marne, Atelier da.u – OPAC 94.

### > DANS LE VAL D'OISE (95) :

- 65 logements sociaux BBC, ZAC des Sablons à Sarcelles, Atelier Catherine Furet architectes – OSICA Groupe SNI.
- Maison individuelle passive, Bessancourt, Karawitz architecture.
- Logements étudiants PLUS, Argenteuil, Combarel et Marrec architectes – Espace Habitat.
- Réhabilitation de grands ensembles, Saint-Ouen-l'Aumône, Atelier d'architecture Jacquard-Pignot – OPIEVOY.
- Logements sociaux et équipements, Pierrelaye, Hubert et Roy architectes – Le Logis Social du Val d'Oise.
- Programme mixte, logements et commerces, Saint-Brice-sous-Forêt, ARC/POLE – SA HLM Le Foyer Pour Tous.

## L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la Direction Générale des Patrimoines et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France présente une collection argumentée d'opérations de logements de qualité.

Évolutif et partagé, cet outil développe une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience, l'animation de séminaires de recherche, la tenue de formations, d'expositions et de visites d'opérations.

### Groupe de travail de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :

Christelle Berger • CAUE 78 • architecte  
Gautier Bicheron • CAUE 95 • architecte  
Justine Bourgeois • CAUE 93 • architecte  
Annie Boyer • CAUE 78 • architecte-urbaniste  
Marcela Conci • CAUE 91 • architecte-urbaniste  
Laurence Duffort • CAUE 75 • urbaniste, directrice  
Lisadie Dutilleux • URCAUE • chargée de mission  
Armelle Erdogan • URCAUE • assistante  
Romain Fonteneau • URCAUE • responsable des actions de sensibilisation et de communication  
Philippe Grandjean • CAUE 77 • architecte-urbaniste  
Vincent Lelièvre • CAUE 92 • architecte-urbaniste  
Anne-Marie Monier • CAUE 94 • architecte  
Solène Mourey • CAUE 75 • architecte-urbaniste  
Stéphanie Renault • CAUE 93 • architecte  
Elisabeth Rojat-Lefebvre • CAUE 78 • architecte-urbaniste, directrice  
Amélie Thiénot • CAUE 94 • architecte  
Sophie Thollot • CAUE 92 • architecte

### Plus d'informations sur l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :

[www.caue-idf.fr/rubrique-urcaue/observatoire-de-la-qualite-architecturale-du-logement-en-ile-de-france](http://www.caue-idf.fr/rubrique-urcaue/observatoire-de-la-qualite-architecturale-du-logement-en-ile-de-france)

### Contact

Les CAUE d'Île-de-France  
t : 01 48 87 71 76  
[contact@caue-idf.fr](mailto:contact@caue-idf.fr)

Ce 9<sup>ème</sup> séminaire proposé par les CAUE d'Île-de-France est ouvert à un groupe restreint d'acteurs du cadre bâti (60 participants) : élus, aménageurs, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes. Ce séminaire est une plateforme d'échanges en vue de confronter des points de vue et de faire évoluer les pratiques. Les actes sont diffusés le plus largement possible.

## LES INFORMATIONS PRATIQUES

### Lieu

Ministère de la Culture • salle Molière  
182 rue Saint-Honoré, Paris 1<sup>er</sup>

### Se munir d'une pièce d'identité

Métro : Palais Royal - Musée du Louvre  
Louvre Rivoli (ligne 1)

Bus : 48 et 21

Vélib : 186 rue Saint-Honoré n°1013

Parking : Vinci Park - parking  
Croix des Petits-Champs

LES • CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE



Manifestation organisée avec le soutien financier de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) et la Direction générale des patrimoines (DGP).