

**CHARTRE**

**DE LA  
CONSTRUCTION  
ET DE LA  
PROMOTION**



L'augmentation exponentielle des prix immobiliers en Île-de-France, produit d'une spéculation hors de contrôle, prive la majorité des ménages Franciliens d'un accès à la propriété et les éloigne de plus en plus des centres urbains et de leur lieu de travail.

À Bagneux, nous avons fait le choix de construire une ville qui profite à toutes et tous. Devant l'attractivité de la ville, et face à cette spéculation et aux enjeux écologiques, nous avons voulu réaffirmer nos valeurs et nos ambitions d'une Ville et d'une Métropole durable et inclusive en révisant la Charte de la Construction et de la Promotion.

Alors que les lignes 4 et 15 du métro traverseront bientôt notre commune, nous rappelons notre volonté d'encadrer les prix du foncier et notre ambition de permettre la construction de logements de qualité, à des prix de sortie maîtrisés.

Nous souhaitons également prendre à bras le corps la question de la transition écologique en édifiant des projets plus durables et plus soucieux de l'environnement en limitant l'empreinte écologique des nouvelles constructions.

Depuis 2013, cette Charte a démontré qu'elle profitait à toutes et tous : aux résidents avant tout, mais aussi aux promoteurs qui, en co-élaborant leur projet avec la Ville, répondent au plus près des besoins des habitants tout en favorisant l'innovation architecturale.

En facilitant les opérations d'accession à la propriété libre et sociale, elle répond à la diversité des situations résidentielles et aux besoins de construction de logements. Elle permet aux Balnéolaises et Balnéolais de continuer à vivre sur Bagneux.

Avec cette charte, la Ville confirme ses exigences en terme de durabilité, de qualité de vie, d'insertion urbaine et de développement de l'art dans l'espace public pour construire une ville responsable, citoyenne, écologique et solidaire, une ville pour toutes et tous.



**Marie-Hélène Amiable**

Maire de Bagneux  
Conseillère départementale



L'évolution du tissu urbain de la ville, lié notamment au nombre conséquent de logements en construction sur le territoire, nécessite une exigence égale et coordonnée en termes notamment de qualité urbaine, architecturale et fonctionnelle.

**Les objectifs** de la charte, sont notamment :

- ▶ de doter la Ville d'un outil simple, opérationnel et partagé par les acteurs de l'immobilier,
- ▶ de poser les bases d'une relation concertée avec les acteurs de l'immobilier visant à la production de projets innovants, durables et bien insérés dans la Ville,
- ▶ d'aller au-delà du cadre réglementaire, en mentionnant des exigences qualitatives pour intégrer au mieux les opérations neuves au tissu urbain et architectural existant,
- ▶ de maîtriser les prix de l'immobilier pour permettre aux Balnéolais ou salariés des entreprises de la ville de pouvoir se porter acquéreurs,
- ▶ d'améliorer le confort des usagers, de réduire les charges des copropriétaires,
- ▶ d'accompagner les copropriétaires avant et après livraison de leur logement,
- ▶ de limiter l'impact des chantiers en termes de nuisance et d'informer les riverains pendant les chantiers.

**Le champ d'application** de la charte :

La présente charte s'applique à tout opérateur privé qui souhaite développer un projet de construction de logements collectifs neufs sur le territoire communal, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou en diffus. Sont exclus de la présente charte :

- ▶ les bâtiments voués à l'activité économique
- ▶ les équipements publics
- ▶ les logements sociaux (hors logements construits dans le cadre de vente en futur achèvement dont la maîtrise d'ouvrage est conduite par un promoteur)
- ▶ les opérations de réhabilitation

En revanche, les logements des bâtiments mixtes (activités/équipements en rez-de-chaussée) rentrent dans le champ de la présente charte.

La charte s'applique à toutes les opérations à compter de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP.

La présente charte s'applique à compter de son adoption. Une clause de revoyure est prévue en fonction de l'évolution de la situation et/ou de la législation.



Pour élaborer leur projet, les opérateurs s'appuient sur la loi, puis sur le PLU et enfin sur la charte, qui vient en complément. La charte ne constitue pas une couche additionnelle réglementaire mais le moyen d'améliorer la qualité des projets et leur acceptabilité par les habitants.

La charte est centrée sur des objectifs à atteindre, sur de grandes intentions. Elle vise à orienter et non à imposer.

En signant la présente charte, les promoteurs prennent des engagements de bonne conduite et de bonne pratique.

### **S'inscrire dans une démarche de co-construction du projet**

La charte propose un cadre chronologique d'élaboration du projet. Le respect de l'ensemble de ces phases, et des objectifs sous-jacents, est un point primordial de l'évaluation de la qualité de chaque projet par la Ville, ainsi que la rapidité du processus de validation et d'instruction réglementaire du permis de construire qui pourra s'en suivre.

Le processus d'élaboration du projet est décrit en annexe 1 de la présente charte. À chaque étape, les échanges avec les services de la Ville sont essentiels.

La charte appelle les opérateurs à intégrer dans la démarche d'élaboration du projet l'importance de la concertation et du dialogue avec les habitants dans le déroulé du projet (réunions de présentation, information aux riverains, communication urbaine, etc.). Concernant les projets majeurs ou impactants, une concertation avec les habitants doit être nécessairement envisagée tout au long de l'élaboration du projet.

Le seuil de 50 logements (ou 3000 m<sup>2</sup> de SDP) est retenu pour demander aux promoteurs de proposer, par le biais d'une consultation, trois projets distincts, élaborés par trois maîtrises d'œuvre différentes. Cette disposition pourra être aménagée dans les opérations d'aménagement où un architecte-urbaniste coordinateur a été missionné.

### **Favoriser la qualité environnementale du projet**

La réglementation environnementale RE 2020 devrait bientôt remplacer l'actuelle réglementation RT 2012 pour les bâtiments neufs.

Engagée dans la lutte contre le réchauffement climatique, la Ville de Bagneux souhaite s'inscrire dès à présent dans la démarche de recherche de "bâtiments à énergie positive et réduction carbone". C'est pourquoi, dans l'attente de l'obligation de mise en œuvre de la RE 2020 et du futur label d'Etat pour les constructions de logements, les promoteurs s'engagent à respecter les objectifs de la RE 2020.



Dans l'attente de la mise en œuvre de la RE 2020, il est demandé aux promoteurs de s'inscrire dans l'expérimentation du label E+C- actuellement en cours sur le territoire national et d'atteindre à minima le label E2-C1.

Toute autre labellisation attestant de la qualité des logements et du respect de l'environnement sera recherchée (type NF Habitat - HQE).

La recherche d'une architecture bioclimatique ainsi que l'utilisation de matériaux écologiques et durables ou de récupération est encouragée.

À ce titre, il est demandé pour les programmes de plus de 200 logements (soit 13 000 m<sup>2</sup> de SDP), la participation d'un écologue.

Favoriser la qualité environnementale du projet implique :

- ▶ de privilégier les matériaux naturels et pérennes : bois, terre cuite, terre crue, pierre massive...
- ▶ d'encourager l'usage du bois en structure
- ▶ de privilégier l'utilisation pour les fenêtres, de l'aluminium ou du bois au détriment du PVC
- ▶ d'encourager l'utilisation de matériaux biosourcés
- ▶ de prendre en compte leur recyclabilité.

Les filières éco-responsables ou locales et de réemploi sont privilégiées, visant à minorer le volume d'énergie grise.

Les constructions devront permettre de lutter contre les "îlots de chaleur" et ainsi intégrer une réflexion pour favoriser le rafraîchissement des bâtiments en période de forte chaleur : nature et couleur des matériaux, occultations, failles dans le bâti favorisant les circulations d'air ou encore végétalisation.

Les espaces libres devront être végétalisés. Il est demandé de privilégier des cœurs d'îlots

verts en pleine terre. Les espèces choisies doivent être non allergènes, adaptées à la configuration des lieux (ombres portées, vents, etc.), peu consommatrices en eau, faciles d'entretien, pérennes et provenir de filières locales. L'intervention d'un.e paysagiste sera demandée, afin que la gestion durable de ces espaces soit favorisée tout comme la présence d'une palette végétale locale.

La réduction de l'utilisation de l'eau, le recyclage des eaux pluviales pour la gestion des espaces plantés et le nettoyage des parties communes doit être recherchée.

La présence de locaux vélos qualitatifs, aux surfaces adaptées aux besoins et bien équipés en termes de points de rangement sécurisés, sera demandée.

#### **Favoriser l'insertion des constructions**

Les constructions nouvelles doivent être conçues pour s'insérer au mieux dans le tissu existant : respect du site existant (topographie, vues, etc), limitation de l'impact des bâtiments à construire sur le voisinage (vues, ensoleillement, etc), création de mitoyennetés et de cohabitations qualitatives, mise en mémoire des lieux, etc.

#### **Favoriser la performance énergétique des constructions**

La Ville de Bagneux valorise la présence d'énergies alternatives en demandant le raccordement des résidences au réseau de géothermie sous couvert de la faisabilité technique et/ou économique, comme cela est prévu dans la convention de délégation de service public signée entre le SIPPPEC et Bagéops.

Il sera demandé de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au futur réseau de chaleur, en fonction de son évolution.



### Viser la qualité architecturale et le confort des usagers

Il est demandé de porter une attention particulière sur :

- ▶ le traitement et l'ordonnancement des façades (rythme, qualité et pérennité des matériaux, etc) et notamment de la 5<sup>ème</sup> façade (végétalisation, terrasses, etc),
- ▶ le traitement des attiques,
- ▶ le traitement des balcons (anticiper le risque d'occupation dévalorisante),
- ▶ l'optimisation de la lumière naturelle dans les parties communes et dans les logements.
- ▶ le traitement des rez-de-chaussée en privilégiant notamment les rez-de-chaussée actifs. La conception des rez-de-chaussée doit permettre une évolutivité des destinations (professions libérales, commerces, bureaux). Les logements en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement adapté pour assurer l'intimité et la sécurité (retrait, surélévation, espaces de transition, plantations, etc),
- ▶ le traitement des clôtures et pare-vues,
- ▶ la conception d'espaces communs (halls, jardins partagés, salles communes, salles de co-working, etc) qui devront être traités comme des espaces de sociabilité et d'échanges et pouvoir faire l'objet de réversibilité,
- ▶ la distribution des logements dans les étages : privilégier des largeurs de couloirs de distribution confortables, avec 6 logements maximum par palier.

Très souvent les missions de maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution sont dissociées, ce qui peut poser des problèmes au moment de la réalisation des travaux, notamment en termes

de sincérité du projet de départ. Sans imposer une maîtrise d'œuvre complète de conception-réalisation, il est demandé aux promoteurs de tout mettre en œuvre pour impliquer au mieux tous les intervenants pendant les différentes phases : associer la maîtrise d'œuvre de réalisation en amont du dépôt du PC, prévoir une mission élargie de conception jusqu'à l'obtention de la conformité, éviter la sous-traitance, etc.

### Favoriser des logements bien conçus et modulables

Une attention particulière doit être portée sur la conception des logements et sur leur caractère évolutif.

Les logements, dans leur grande majorité, devront être traversants ou double-orientés, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest.

À partir du T3, tous les logements devront être traversants ou double-orientés.

La mono-orientation au nord est proscrite pour les petits logements.

Les pièces humides bénéficieront tant que possible d'un éclairage naturel.

Concernant les logements à partir du T3 :

- ▶ les pièces de vie (séjour ou séjour-cuisine) devront présenter des surfaces généreuses.
- ▶ les cuisines ne devront pas être conçues en second jour, de façon à permettre un cloisonnement dans le cas d'une cuisine ouverte initialement,
- ▶ les WC devront être séparés.

Les petits logements seront conçus de façon optimale : séparation espace jour/ nuit, limitation des espaces perdus, etc.

Il est souhaitable de proposer des espaces de rangement (entrées, chambres, espaces extérieurs).



Tous les logements seront dotés d'un espace extérieur (loggia, balcon, terrasse, jardin privatif...). La profondeur du balcon devra permettre un usage qualitatif et sera égale à 1,60 m de préférence.

Ces espaces extérieurs seront équipés d'un point lumineux et d'une prise de courant étanche. Les jardins seront pourvus d'un point d'eau.

Les aménagements allant dans le sens de la modularité doivent être privilégiés (alcôve, porte coulissante, etc).

La modularité des logements doit pouvoir être conçue sans intervention lourde, et rendue possible par le règlement de copropriété.

La possibilité d'une adaptation des logements entre eux sur le même plateau doit être recherchée par le biais de cloisonnement/décloisonnement.

Les logements devront pouvoir être équipés, sans intervention lourde, en domotique et aux nouvelles technologies notamment pour permettre de s'adapter au handicap ou au vieillissement de la population.

Concernant l'accessibilité des logements aux personnes en situation de handicap, il pourrait être demandé aux promoteurs de proposer, si besoin, un pack d'options supplémentaires PMR (type barre de douche) sans frais supplémentaires.

### **Anticiper la gestion future de la copropriété**

La Ville maintient son souhait de ne pas voir des copropriétés trop importantes se développer, notamment pour faciliter la gestion et permettre des prises de décision en assemblée générale. Le seuil souhaité se situe entre 60 et 80 lots principaux.

Les créations d'entités juridiques supplémentaires (type AFUL ou ASL) devront être évitées pour optimiser la gestion de la copropriété et limiter les coûts pour les copropriétaires.

Le choix des matériaux et des procédés techniques devra être motivé pour limiter des charges futures de copropriété.

Il est demandé aux promoteurs de procéder à la pose de compteurs d'eau froide et d'eau chaude divisionnaires à l'extérieur des logements pour ainsi faciliter les relevés et permettre d'affecter à chaque lot sa consommation réelle, sans que cela ne pèse dans les charges de copropriété.

Il est demandé aux promoteurs, de procéder à l'estimation des charges futures de copropriété la plus juste possible et d'en informer les futurs acquéreurs au moment de la réservation du logement.

### **Favoriser une programmation assurant la diversité et répondant aux attentes des Balnéolais**

La Ville de Bagneux souhaite favoriser l'acquisition des logements en accession à la propriété par des futurs occupants et limiter l'achat par des investisseurs.

Par ailleurs, la programmation doit pouvoir répondre aux besoins des familles balnéolaises ou souhaitant s'installer sur le territoire communal et permettre les parcours résidentiels.

La granulométrie souhaitée est la suivante :

- ▶ entre 30 et 35% de petits logements (T1 et T2)
- ▶ environ 35 % de T3
- ▶ entre 20 et 25 % de T4
- ▶ entre 5 et 10 % de T5

Sur cette base, la granulométrie pourra être adaptée à la marge par programme en fonction de la localisation dans la ville, du gabarit du bâtiment, etc.

### **Maîtriser les prix de vente**

L'objectif est de permettre de loger à Bagneux des publics diversifiés et notamment de favoriser le maintien sur le territoire des



balnéolais et des actifs travaillant pour les entreprises implantées à Bagneux.

Ces projets pourront s'inscrire dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS).

Il est demandé aux promoteurs d'atteindre les objectifs de qualité, d'usage et environnementaux, tout en intégrant ces contraintes de prix. En aucun cas la maîtrise du coût de sortie ne devra être obtenue au détriment de la qualité des projets et du respect des exigences qualitatives, environnementales et architecturales précisées dans la présente charte.

Les promoteurs s'engagent à commercialiser leurs lots sur la base d'un prix moyen plafond HT, par m<sup>2</sup> de surface habitable, parking compris.

Une notice relative à l'actualisation des prix figure en annexe 2 de la présente charte.

Au vu de l'évolution de la ville, il est proposé d'appliquer le même prix moyen plafond à l'ensemble du territoire communal.

Les prix de sortie sont annoncés au moment de la commercialisation.

Pour toute opération de plus de 20 logements ou supérieure à 1300 m<sup>2</sup> de SDP, 15 % à 20 % de l'offre de logements sera commercialisée à un prix maîtrisé. Le calcul sera basé sur le nombre de logements et non sur la SDP.

Ces logements, de typologie variée seront ventilés sur l'ensemble du programme, à différents étages, et présenteront des orientations diversifiées.

Les logements en accession sociale à la propriété seront commercialisés au même prix que les logements à prix maîtrisés.

La charge foncière ne doit pas dépasser 25 % du chiffre d'affaires total hors taxes de l'opération.

La charge foncière inclut les dépenses suivantes : démolitions, dépollution, comblement des carrières, fondations

spéciales, achat des terrains, frais intermédiaires, indemnités d'éviction.

Une tolérance de + 5 % pourra être acceptée pour des projets d'intérêt général ou pour des projets de maîtrise publique.

La maquette financière du projet est présentée à la ville au plus tard au moment du dépôt du permis de construire.

Afin de faciliter la construction de logements sociaux, et notamment de permettre l'achat de logements en vente en futur achèvement (VEFA) par des bailleurs sociaux à des promoteurs, ces derniers s'engagent à ne pas dépasser un prix plafond, dont le montant est réévalué chaque année (Cf. annexe 2 de la présente charte).

### **Mettre en oeuvre les conditions pour éviter la spéculation**

Les prix de l'immobilier suivent un cycle à la hausse et ce phénomène risque de s'amplifier dans les années à venir, notamment en raison de l'arrivée des lignes de métro 4 et 15. Au moment de la revente d'un bien il est fréquent de constater des plus-values importantes.

Dans la mesure où les prix sont encadrés par le biais de la charte et que les personnes inscrites sur la liste d'intérêt pour l'accession à la propriété à Bagneux peuvent prétendre à un bien à prix maîtrisé, il est demandé aux promoteurs de prévoir une clause anti-spéculation, annexée à l'acte de vente. Cette clause n'empêche pas le propriétaire de vendre son bien, mais permet le remboursement de la plus-value réalisée (ou d'une partie) si le bien est revendu avant le délai prévu par la clause.

La clause anti-spéculative sera appliquée sur tous les logements (accession libre et accession à prix maîtrisés).

Les conditions relatives aux clauses anti-spéculatives sont décrites en annexe 3 de la présente charte.



### **Favoriser une commercialisation en faveur des Balnéolais (habitants ou salariés)**

Quelques semaines avant le début de la commercialisation un rendez-vous avec la Ville devra permettre la validation de la grille des prix, du planning commercial et des supports de communication. Pour ce faire, la grille de prix sera transmise à la Direction de l'Habitat en amont de la réunion, sous format Excel.

La Ville s'engage, après cette étape à fournir au promoteur la liste des ménages intéressés par l'accession à la propriété ainsi que les contacts Ressources humaines des entreprises les plus importantes implantées sur la Ville, qui souhaitent être informées de la commercialisation de programmes.

Il est demandé aux promoteurs de procéder à une commercialisation en plusieurs phases pour permettre d'ouvrir progressivement cette dernière en commençant par les ménages prioritaires identifiés par la Ville pour aller vers un plus large public.

Cette commercialisation se fait en 3 temps :

#### → **Premier temps**

En faveur des Balnéolais (habitants et salariés) inscrits sur la liste des ménages intéressés par l'accession à la propriété

Durée minimale : 2 semaines

#### → **Second temps**

En faveur des non-Balnéolais inscrits sur la liste des ménages intéressés par l'accession à la propriété et des Balnéolais non-inscrits sur la liste des ménages intéressés par l'accession à la propriété

Durée minimale : 4 semaines

#### → **Troisième temps**

Ouverture libre de la commercialisation

Au terme de chacune des phases de commercialisation, le promoteur s'engage à faire un retour à la Direction de l'Habitat de la Ville de Bagneux sur le profil des réservataires et sur les suites données par les personnes contactées grâce à la liste des ménages intéressés par l'accession afin de procéder à l'actualisation de cette dernière.

Un bilan final de la commercialisation, dont les composantes sont précisées en annexe 5 de la présente charte, sera réalisé par le promoteur et transmis à la Ville pour que cette dernière puisse notamment mesurer précisément l'impact de l'opération sur les équipements publics.

### **Communiquer à l'échelle de la ville et informer les riverains**

Soucieuse de faire comprendre les transformations urbaines en cours sur son territoire, la Ville met en place une démarche de communication partenariale avec les opérateurs immobiliers. Cela se traduit par un discours commun porté par une identité propre aux projets urbains, réalisée par la Ville : *Ma Ville en mouvement*. Ce marqueur graphique vise à mettre en cohérence le projet urbain global de Bagneux et faire en sorte que chaque projet réponde aux enjeux territoriaux communs.

Le discours à porter en commun doit contenir des indications non commerciales telles que les atouts du projet sur le territoire, la temporalité, les bénéfices pour les habitants et les usagers, etc.

En amont de la délivrance du permis de construire, un rendez-vous est organisé entre le promoteur et la Direction de la Communication de la Ville, afin de définir un plan de communication (discours, supports, temporalité, etc).

Les opérateurs immobiliers s'engagent à respecter cette identité et ce discours sur les supports de communication destinés



à l'espace public (palissades, panneaux, totems, bâches, etc). Ils s'engagent également à leur dédier les surfaces nécessaires à leur expression.

La Ville met en place une communication numérique pour valoriser les projets urbains en cours sur la ville (site internet, réseaux sociaux).

La dynamique événementielle tient une place importante dans cette démarche de communication urbaine. Des événements ponctuels peuvent ainsi être organisés à des moments charnières des projets afin de les faire mieux comprendre par les riverains.

Les promoteurs sont invités à favoriser des chantiers ouverts aux riverains, aux futurs habitants et aux balnéolais, notamment lors de temps forts.

Il est demandé aux promoteurs de communiquer un numéro de téléphone aux riverains, usagers et balnéolais pour que ces derniers puissent signaler d'éventuels dysfonctionnements en phase chantier (poussière, nuisances sonores, fuites d'eau, etc.).

### **Favoriser des chantiers propres et responsables**

L'objectif à atteindre est de parvenir à concilier la réalisation de travaux avec le respect des règles ou de mesures limitant au maximum les nuisances afin de préserver un cadre de vie satisfaisant pour les riverains et les usagers.

Le chantier doit être géré de façon à éviter tout risque pour la santé et la sécurité des ouvriers, des riverains et des usagers, à limiter toute forme de nuisances, à limiter les pollutions du sol, de l'eau et de l'air, à réduire les déchets et à favoriser leur valorisation.

À ce titre, le brûlage et l'enfouissement de matériaux est proscrit. En revanche,

le recyclage d'une partie des déchets sur site est encouragé.

Pour limiter les nuisances sonores, il est demandé aux entreprises de respecter certaines plages horaires pour les opérations bruyantes.

Le maître d'ouvrage et les entreprises s'engagent à limiter les émissions de poussières, notamment en procédant à l'arrosage pour éviter leur dispersion et à nettoyer régulièrement le chantier et ses abords.

En amont du démarrage du chantier, un plan de circulation est transmis à la Ville afin de limiter au maximum les nuisances liées aux nombreux véhicules de chantier dans la commune.

Le stationnement et le stockage des véhicules doivent être intégrés à l'emprise du chantier.

Le maître d'ouvrage s'engage à assurer la continuité des cheminements adaptés pour personnes à mobilité réduite, piétons et cyclistes aux abords du chantier.

Il est demandé de favoriser l'économie sociale et solidaire dans la gestion de certains lots du chantier.

Des clauses sociales de chantiers d'insertion dans les marchés de travaux seront insérées afin de promouvoir l'emploi local et participer à la réinsertion par le travail. Les conditions relatives aux clauses sociales d'insertion sont décrites en annexe 4 de la présente charte.

### **Accompagner les copropriétaires**

Une attention particulière sera portée par la Ville au moment de la livraison des logements, afin d'accompagner au mieux les nouveaux copropriétaires.

La Ville de Bagneux a identifié différents enjeux forts en termes d'accompagnement des copropriétaires, à savoir l'information



et la formation des copropriétaires. Ceci se justifie au regard du nombre important de primo-accédants sur les programmes neufs à Bagneux :

### **L'information aux copropriétaires**

La Ville encourage les promoteurs à organiser des visites (logement témoin, parties communes, etc.) à certains moments clés du chantier afin de montrer aux futurs acquéreurs les avancées de l'opération et leur permettre de se projeter.

Le promoteur s'engage à transmettre à chacun des copropriétaires un livret d'accueil au moment de la livraison. Ce livret intégrera notamment :

- ▶ une notice de présentation de la ville (réalisée et transmise par la Ville),
- ▶ une notice relative à la gestion des copropriétés et des droits et obligations des copropriétaires (réalisée et transmise par la Ville),
- ▶ une notice réalisée par le promoteur et son équipe de maîtrise d'œuvre présentant les principes d'usages (salles communes, espaces extérieurs, etc.) et des indications techniques sur la bonne utilisation des équipements (chauffage, domotique, etc.) et la maîtrise des consommations (eau, chauffage, etc.).

Ce livret d'accueil sera communiqué au syndic de copropriété, en format numérique et papier, qui transmettra aux nouveaux propriétaires en cas de revente.

### **La formation des copropriétaires**

Le promoteur s'engage à organiser et financer une formation en amont de la livraison animée par un organisme indépendant (ARC, ADIL, etc), à destination des futurs copropriétaires, afin d'accompagner la copropriété dans son installation.

Cette formation se tiendra au minimum 2 mois avant la livraison des logements.

Cette formation porte notamment sur les aspects suivants : droits et devoirs des copropriétaires, fonctionnement d'une copropriété, points de vigilance au moment de la livraison des logements, etc.

La direction de l'Habitat de la Ville de Bagneux sera informée de la tenue de cette réunion. Dans ce cadre, une salle peut être mise à disposition par la Ville.

### **L'organisation de la première Assemblée Générale (AG) des copropriétaires**

Le syndic provisoire mis en place par le promoteur, devra, en vue de la première AG :

- ▶ indiquer aux copropriétaires la date limite de retour pour pouvoir ajouter une question à l'ordre du jour,
- ▶ présenter au minimum 2 contrats de syndic en plus du sien,
- ▶ informer les copropriétaires qu'ils peuvent joindre une proposition de contrat complémentaire à celle que le syndic provisoire présente en AG
- ▶ proposer un contrat limité à une année pour le premier contrat de gestion.

### **Le suivi qualité**

La Ville de Bagneux est particulièrement vigilante sur le suivi qualité des nouveaux programmes de logements.

Le promoteur s'engage à organiser une "enquête de satisfaction" auprès des copropriétaires et à la transmettre à la Direction de l'Habitat au terme de la première année après livraison, puis 5 années après la livraison.

Il est demandé aux promoteurs de financer une mission de régisseur (pour les opérations de plus de 30 logements) pendant toute la durée de la livraison,



l'objectif étant d'assurer la bonne gestion des déchets liés aux emménagements, de faire le lien avec les entreprises, etc.

### **Participer au développement de l'art dans la ville**

La Ville de Bagneux a initié une politique de développement de l'art dans l'espace public qui a abouti à la mise en œuvre de projets culturels et à l'implantation d'œuvres d'art contemporains sur son territoire.

Les promoteurs sont à ce titre invités à participer à l'embellissement de la ville.

Dans le but d'optimiser la réalisation et le financement de cette stratégie de développement culturel, la Ville a souhaité être assistée d'un concessionnaire, chargé de conduire et de coordonner la concertation avec les différents acteurs (promoteurs, artistes, associations, ville, etc) de conclure les conventions de financement avec les opérateurs économiques, de sélectionner les projets et/ou les artistes, de suivre la réalisation des projets et des œuvres, de gérer financièrement et techniquement les opérations.

Dans ce cadre il organise la participation des acteurs du projet de développement urbain à l'embellissement de la ville et de la vie des Balnéolais ; il est donc le contact direct des promoteurs signataires de la charte.



# LES SIGNATAIRES

## DE LA CHARTE

### ► AIC

**AIC ILE DE FRANCE**  
110/112 Boulevard Jean Jaurès  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT  
Tél. 01 82 39 03 30 - Fax 01 46 11 87 76  
aicaidf@aic-immobilier.com  
SIRET 793 752 734 00020 - APE 7022Z

### ► ARC PROMOTION

**ARC PROMOTION ILE DE FRANCE**  
SOCIÉTÉ AU CAPITAL DE 20.000 €  
9, rue de Tehéran  
75008 PARIS  
R.C.B. RENNES 480 430 048 APE 4110 A  
Tél. 01 45 22 00 50 - Fax 01 45 22 22 90

### ► INTERCONSTRUCTION

**INTERCONSTRUCTION**  
11 rue Couderc  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX  
Tél. 01 42 42 10 00 - Fax : 01 45 98 99 00  
N° RCS : 418 004 081

### ► LOGIPOSTEL

**LOGIPOSTEL**  
100 rue de France  
75008 PARIS

### ► VINCI IMMOBILIER PROMOTION

**VINCI IMMOBILIER PROMOTION**  
SAS au capital de 100.000.000 €  
SIÈGE SOCIAL : 100 RUE DE FRANCE  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX  
N° RCS : 418 004 081

### ► SADEV 94

**SADDEV 94**  
31, rue Alexandre François  
94309 VINCENNES CEDEX  
Tél. : 01 43 98 44 40  
Fax : 01 43 98 44 80  
SIRET 341 714 971 00010 - APE 4110 C

### ► KAUFMAN AND BROAD

**Sylvain Hamel**

### ► COGEDIM

**COGEDIM PARIS METROPOLE**  
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
339 293 916 RCS PARIS - APE 4110A  
le 30 mars 2021

### ► GROUPE LAMOTTE

**GROUPE LAMOTTE (SAS AIRIS)**  
Philippe GOUJAT  
Directeur Régional IDF  
**SAS AIRIS**  
Agence Ile de France  
66, avenue du Maine  
75862 PARIS CEDEX

### ► HABITAT ET COMMERCE

**Habitat et Commerce**  
Rosine ROUSSANT  
Directrice Opérationnelle  
**SAS HABITAT & COMMERCE**  
77 Avenue des Champs Elysées  
75008 PARIS  
Tél. : 01 45 81 30 80 - Fax : 01 45 81 30 81  
RCS de Paris n° 422 422 750  
**Habitat et Commerce**  
Isabelle BERNARD  
Directrice du Développement  
**SAS HABITAT & COMMERCE**  
77 Avenue des Champs Elysées  
75008 Paris  
Tél. : 01 45 81 30 80 - Fax : 01 45 81 30 81  
RCS de Paris n° 422 422 750

### ► BOUYGUES IMMOBILIER

**ALVARO BARRERAS**  
DG BOUYGUES IMMOBILIER

### ► EMERIGE RESIDENTIEL

**EMERIGE RESIDENTIEL**  
121 avenue de Malekoff - 75116 PARIS  
S.A.S. au capital de 52.364 Euros  
452 081 528 R.C.S. Paris - SIREN 452 081 528  
Tél. : 01 47 03 46 53 - Fax : 01 40 20 06 84  
F. BERTRAND

### ► FIMINCO

**FIMINCO**  
14 rue de la Faisanderie - 75116 PARIS  
SAS au Capital de 200 000 Euros  
SIRET : 485 037 337 00022 - APE 4110C  
TVA Intra. : FR 85 485 037 337

**Gerald REANCOU**  
Président

### ► PIERRE ÉTOILE

**Pierre Delibardos**  
**PIERRE ÉTOILE SAS**  
100 rue de France - 92100 Boulogne Billancourt  
Tél. : 01 46 98 48 83 - Fax : 01 46 06 00 42  
www.pierre-ettoile.fr  
RCS de Paris n° 339 293 916 - APE 4110 A

### ► IMMOBILIÈRE IDF

**L'IMMOBILIÈRE D'ILE DE FRANCE**  
36, avenue de la République - 75008 PARIS  
Tél. : 01 50 66 27 70 - Fax : 01 42 24 37 77  
S.A.S. au capital de 145 000 €  
RCS PARIS n° 392 093 679 - APE 703 D

### ► OMLI

le 30/04/2021,  
Ando RABEARIVelo  
Président  
**OMLI**  
16 rue Washington - 75008 PARIS  
SAS au capital de 25 000 €  
843 551 847 RCS PARIS  
www.omli.fr

### ► GROUPE ÉDOUARD DENIS

**Julien NICOLLE**  
Directeur Développement  
**Groupe Edouard Denis**  
103, rue de Grenelle  
75007 Paris  
R.C.B. / N°s n° 879 767 987

### ► AXE IMMOBILIER

**Axe Immobilier**  
Cédric de Coste  
Directeur Général et Opérateur  
Des Immobiliers Développement  
**AXE**  
Développement  
AXE IMMOBILIER Développement  
698, rue Marcellin de Serres - 75006 PARIS  
Téléphone : 01 33 82 20  
SIRET 508 508 000 00 - APE 4110A

### ► LINKCITY

**Nourry Laurent**  
Directeur général Linkcity IDF  
**LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS**  
100 rue de France - 92100 Boulogne Billancourt  
Tél. : 01 46 98 48 83 - Fax : 01 46 06 00 42  
www.linkcity-idf.com  
RCS de Paris n° 339 293 916 - APE 4110 A



► **WOODEUM**

*[Signature]*  
**WOODEUM**  
 128 Avenue du Général Ledoux  
 92100 Boulogne - Billancourt  
 Tél. 01 41 22 48 93  
 922 874 975 N. C. S Nanterre

► **NEXITY**

*[Signature]*  
 pour Nouly Paris Val de Seine  
 L. Blais  
 Directeur Général Délégué  
**PARIS VAL DE SEINE**  
 S.A.S. au capital de 2000000 € - RCS Nanterre 511 869 950  
 Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030  
 75001 Paris Cedex 08  
 Courriel : 19.rue.de.vienne@parisvaldeSeine.com

► **MGPARTNERS**

*[Signature]*  
 Mamoud Poux, président  
**MGPARTNERS**  
 2011000000  
 RCS Créteil 692 044 191  
 Code APE 4110A

► **ERISMA**

*[Signature]*  
 BONFANTI Alexandre  
 Directeur du Développement  
 I.L. de France  
**ERISMA**  
 10 rue de la République - 92100 Boulogne - Billancourt  
 Tél. 01 41 22 48 93

► **ARKADEA**

*[Signature]*  
 Pierre BRESSOLLETTE  
**ARKADEA**  
 27 rue Camille Desmoulins  
 92130 ISSY LES MOULINEAUX  
 SAS au capital de 24.000.000 €  
 RCS NANTERRE 511 869 950  
 Siret 511 869 950 00028

► **SCP COOPIMMO**

*[Signature]*  
 Manuel LAFOREST,  
 Directeur Général de COOPIMMO  
**SCP COOPIMMO**  
 59 avenue Carnot  
 94507 CHAMPIGNY SUR MARNE Cedex  
 RCS Créteil 692 044 191  
 Code APE 4110A

► **P2i**

*[Signature]*  
 Fay Laurent  
 Directeur d'Agence  
 P2i - Agence de Paris IDF  
 le 28/01/2021

► **PROMOGIM**

*[Signature]*  
**SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE I.L. DE FRANCE**  
 2204 rue de Bellevue 92100 Boulogne Billancourt  
 Société civile immobilière de construction et de gestion  
 Autorisée par l'Etat le 15/06/2010  
 N.C.S. Nanterre 514 000 499

► **CIBEX**

*[Signature]*  
 DONEY François  
 Directeur Général Délégué  
 Groupe CIBEX  
 Paris le 23 janvier 2021  
**CIBEX**  
 S.A.S. au capital de 100000000 €  
 410 rue de la République - 92100 Boulogne - Billancourt  
 92100 Boulogne - Billancourt  
 Téléphone : 01 42 48 32 00

► **HIBANA**

*[Signature]*  
 Clément

► **SOGEPROM**

*[Signature]*  
 Lucie Fackler  
 Directrice Générale Déléguée SOGEPROM  
 Lucie Fackler  
 46 rue de la République  
 92100 Boulogne - Billancourt  
 le 20/01/2021

► **PIERRE PROMOTION**

*[Signature]*  
 PIERRE PROMOTION  
 Armand de Verge

► **SOPIC**

Jean Pascal GABAGNOL - Président SOPIC PARIS  
*[Signature]*

► **AMETIS**

*[Signature]*  
**AMETIS**  
 Direction Régionale  
 11, Rue de Galvani  
 75017 PARIS  
 Tél. 01 48 24 53 41 - Fax 01 83 95 43 85

► **PROMOTION VALORISATION PATRIMOINE**

*[Signature]*  
**PROMOTION VALORISATION PATRIMOINE**  
 17719 Rue de la République  
 92350 Malton la Forêt  
 Tél. : 01 40 71 10 62  
 Siret : 502 334 347 0001  
 TVA N°FR102 502 334 347

► **GAMBETTA**

*[Signature]*  
 Guillaume LALLI  
 Directeur de Programmes Adjoint  
**GAMBETTA I.L. DE FRANCE**  
 53 Boulevard de la République  
 92100 Boulogne - Billancourt  
 Tél. 01 41 22 48 93  
 922 874 975 N. C. S Nanterre

► **GRUPE BRÉMOND**

*[Signature]*  
 Frédérique Chauvin,  
 Directrice adjointe du pôle Immobilier du  
 Groupe Brémond.  
 le 3 août 2021  
**Brémond**  
 des territoires  
 un regard

► **PITCH IMMO**

*[Signature]*  
**PITCH IMMO**  
 87 rue de Richelieu  
 75002 PARIS  
 Tél. : 01 56 26 24 00  
 N° SIRET : 502 334 347 0001  
 N° TVA N°FR 502 334 347 0001  
 Stéphane Poux  
 Directeur général  
 Pitch Immo

► **BATI PARIS PROMOTION**

*[Signature]*  
**BATI-PARIS PROMOTION**  
 26/28 Avenue Hoche  
 75008 PARIS  
 Siren 849 066 945  
 Emmanuel Gougeon  
 Directeur associé

► **BNP PARIBAS**

*[Signature]*

► **CITALLIOS**

*[Signature]*  
 Maurice SISSOKO  
 Directeur général  
**CITALLIOS**  
 rue des Trois Fontaines - 92024 NANTERRE  
 Tél. 01 41 37 11 70 - Fax 01 41 37 12 00  
 SIRET : 334 336 450 00096

# LES DIFFÉRENTES ÉTAPES D'ÉLABORATION ET DE SUIVI DES PROJETS

## PROSPECTION FONCIÈRE ET INTENTIONS DE PROGRAMMATION

- Prise de contact avec la direction de l'Aménagement urbain (DAU). Présentation des intentions. Informations sur le PLU et le contexte urbain.



## ÉLABORATION DU PROJET

- Point avec la direction de l'Habitat (DH). Informations sur la charte et les orientations habitat.
- Point avec la direction de l'Espace public et de l'Environnement (DEPE). Informations sur les objectifs en matière de développement durable, géothermie, collecte des ordures ménagères, espaces publics, etc.
- Point avec d'autres services ou acteurs en fonction de la nature du projet.
- Échanges Ville-opérateur : présentation du parti architectural, études de faisabilité architecturales, éléments programmatiques, esquisses, etc. Si plus de 50 logements ou 1 300 m<sup>2</sup> de SDP, présentation de 3 projets élaborés par 3 maîtrises d'œuvre différentes, puis passage en jury de concours.



## SIGNATURE DE LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION

### VALIDATION DU PROJET

- Présentation du projet à la Commission d'urbanisme de la Ville (services et élus)
- Demande éventuelle de modifications

## RÉUNION PUBLIQUE DE PRÉSENTATION DU PROJET

### INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- Rendez-vous avec la direction de l'Aménagement urbain (DAU) avant dépôt du permis de construire (PC).
- Demandes éventuelle de modifications et pièces complémentaires.
- Avis sur le PC.



### COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION URBAINE

- Point avec la direction de la Communication. Modalités de mise en place de l'information aux riverains et communication urbaine. Validation des supports de communication
- Point avec la direction de l'Habitat. Transmission de la grille des prix Validation du planning commercial
- Point avec la direction des Actions culturelles (DAC) Validation de la contribution à l'art dans la Ville



## OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### CHANTIER - SUIVI DE LIVRAISON ET ACCOMPAGNEMENT DES CO-PROPRIÉTÉS

- Première pierre
- Visite témoins de façade
- Visite de conformité
- Inauguration
- Réunion de formation pour les copropriétaires

## LE CALCUL DES PRIX DE SORTIE



Les prix de sortie sont arrêtés au moment de la commercialisation.

Les prix de sortie sont calculés sur la base d'un prix moyen plafond HT, par m<sup>2</sup> de surface habitable, parking et espaces extérieurs compris.

#### Les logements en accession libre

Au 1<sup>er</sup> Juillet 2020, le prix moyen plafond HT, par m<sup>2</sup> de surface habitable, parking et espaces extérieurs compris est fixé à 4 710 € pour les logements en accession libre.

Les prix de la Charte sont actualisés chaque année selon l'indice du coût de la construction du 3<sup>ème</sup> trimestre (publié fin juin, début juillet) selon la formule suivante :

$$[(T1\ n0 - T1\ n-1) / T1n-1] * 100$$

T1 n0 : trimestre 1 de l'année de référence

T1 n-1 : trimestre 1 de l'année précédente à l'année de référence

#### Exemple :

Prix de sortie 2019 : 4 600 €

En 2020, l'indice du premier trimestre (T1 n0) était égal à 1 770

En 2019, l'indice du premier trimestre (T1 n-1) était égal à 1 728

L'augmentation à appliquer est de :  $[(1\ 770 - 1\ 728) / 1\ 728] * 100 = 2,43\ %$

Le prix à appliquer au 1<sup>er</sup> juillet 2020 est donc calculé de la façon suivante :  $4\ 600 * 2,43\ % = 4\ 712\ €$  arrondi à 4 710 €.

À noter que l'arrondi se fait aux euros supérieurs ou inférieurs le plus proche, de 5 en 5 € (ex : 4 713 € est arrondi à 4 715 €)

#### Les logements à prix maîtrisés

Pour toute opération de plus de 20 logements (ou plus de 1 300 m<sup>2</sup> de SDP), 15 % à 20 % de l'offre de logements est commercialisée à un prix maîtrisé.

Le calcul est basé sur le nombre de logements et non sur la SDP, arrondi au logement supérieur (ex : pour une opération de 45 logements, il est demandé entre 7 et 9 logements à prix maîtrisés).

Une offre variée est proposée, en terme de typologie (ex : sur 7 logements : 1 T1, 2 T2, 2 T3, 1 T4, 1 T5). Par ailleurs, les logements maîtrisés ne doivent pas tous être situés dans les bas étages ou être orientés au nord. Au 1<sup>er</sup> Juillet 2020, le prix moyen plafond HT, par m<sup>2</sup> de surface habitable, parking compris est égal à 3 730 € pour les logements à prix maîtrisés.

Les prix de la Charte sont actualisés chaque année selon l'indice du coût de la construction du 3<sup>ème</sup> trimestre (publié fin juin, début juillet) selon la formule suivante :

$$[(T1\ n0 - T1\ n-1) / T1n-1] * 100$$

T1 n0 : trimestre 1 de l'année de référence

T1 n-1 : trimestre 1 de l'année précédente à l'année de référence

#### Les logements en accession sociale

L'accession sociale sera commercialisée au même prix que les logements à prix maîtrisés.

#### Les logements en VEFA vendus à des bailleurs sociaux

Le prix de vente en VEFA aux bailleurs sociaux est plafonné à 3 100 € par m<sup>2</sup> de surface utile TTC, parking compris.

*En amont de la phase de la commercialisation, le promoteur s'engage à transmettre à la Ville les grilles de prix HT et TTC prévisionnelles par bien et un prix moyen de SH au m<sup>2</sup> de la totalité de l'opération, sous format Excel.*

*Les prix actualisés annuellement sont consultables sur le site internet de la Ville.*



Il est demandé aux promoteurs d'annexer une clause "anti-spéculation" à chacun des actes de vente dans le but de limiter les prix à la revente.

L'objectif n'est pas de remettre en cause l'acte de vente, mais d'empêcher de réaliser une plus-value trop importante.

Ces clauses anti-spéculatives se justifient car nous sommes actuellement dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et de marché tendu et car la Ville met tout en œuvre pour limiter les prix de sortie en accession libre et demande que 15 à 20 % de chacun des programmes soit commercialisé à prix maîtrisés.

Ces clauses, rédigées par le notaire devront être le plus explicites possibles. Annexées à l'acte de vente, elles devront comprendre un exposé présentant les caractéristiques de l'opération justifiant l'introduction de telles stipulations, permettant ainsi d'établir l'existence d'un caractère légitime et sérieux.

Il est précisé que la durée de la clause "anti-spéculation" est de :

- ▶ 10 ans pour les logements à prix maîtrisés
- ▶ 5 ans pour les logements en accession libre

Dans les ZAC et opérations d'aménagement, la durée de la clause "anti-spéculation" pourra être différente.

Afin de ne pas pénaliser les ménages qui se verraient contraints de vendre leur bien

avant la durée prévue, il est proposé une dérogation dans les cas suivants :

- ▶ décès de l'acquéreur
- ▶ décès d'un descendant direct de l'acquéreur faisant partie du ménage
- ▶ mobilité professionnelle de l'acquéreur impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause
- ▶ chômage de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attesté par l'inscription nationale publique mentionnée à l'article L.5312-1 du code du travail
- ▶ délivrance d'une carte d'invalidité de l'acquéreur définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF)
- ▶ divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité de l'acquéreur.

En cas de revente avant la durée prévue, le remboursement de la plus-value est établi selon un échéancier :

- ▶ pour les logements en accession libre :  
100 % avant la première date anniversaire,  
80 % avant la seconde date anniversaire,  
20 % entre la 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> année.
- ▶ pour les logements à prix maîtrisé :  
100 % avant la première date anniversaire,  
90 % avant la seconde date anniversaire,  
10 % entre la 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> année.

# LES CLAUSES D'INSERTION SOCIALE



La clause sociale d'insertion permet de prendre en compte des considérations relatives notamment au domaine social et à l'emploi. Les entreprises attributaires des marchés ont l'obligation de réserver des heures de travail à des personnes éloignées de l'emploi.

Dans le cadre de la présente charte, pour tous les marchés, le nombre d'heures de travail réservées à l'insertion sera calculé à partir du prix proposé par l'entreprise attributaire du marché selon le ratio de 5 heures de travail par tranche de 10 000 euros HT.

Pour la mise en œuvre de la clause sociale d'insertion, les entreprises pourront bénéficier de l'accompagnement du GIP Emploi Vallée-Sud Grand Paris



## LES ATTENDUS EN MATIÈRE DE BILAN DE COMMERCIALISATION

Au terme de la commercialisation des logements, un bilan final est demandé aux promoteurs notamment pour permettre à la Ville de mesurer précisément l'impact de l'opération sur les équipements publics.

Afin de disposer de données comparables et agrégables à l'échelle de la Ville, la Direction de l'Habitat a bâti un tableau Excel à remplir par le promoteur et à renvoyer à la Ville à l'issue de la commercialisation du programme.

Ce tableau ne comporte pas de données nominatives. Il apporte des renseignements sur :

► **le logement** : numéro de lot, typologie, surface habitable, présence ou non d'un espace extérieur et superficie, présence ou non de parking, prix m<sup>2</sup> SH HT, régime de TVA auquel est soumis le logement, logement en accession classique ou à prix maîtrisé

► **l'accédant** : situation familiale, composition familiale, âge du ou des accédant, âge des enfants, ville d'origine, statut d'origine (locataire parc privé, HLM, propriétaire, ...), profession et lieu de travail des accédant, revenus mensuels net (avant impôts), montant de l'apport personnel, statut après achat (propriétaire occupant / investisseur)

► **Le processus de commercialisation** : par quel biais l'accédant a-t-il eu l'information de la commercialisation du programme (site internet, tracts, etc.) ? Inscription sur la liste d'intérêt ? Le cas échéant depuis quand ? Date de signature du contrat de réservation, date de signature du contrat de vente définitif.

## PRÉCONISATIONS TECHNIQUES LIÉES AU CHAUFFAGE

Le raccordement au chauffage urbain alimenté par la géothermie, ou la prévision de son raccordement futur, impose les caractéristiques suivantes :

### Le régime de température :

Extrait du cahier des charges Bagéops 2020 :

"5.3.1 Les installations de chauffage des locaux devront fonctionner à minima :

Pour les bâtiments neufs/rénovés : à basse température.

Les températures maximales préconisées, pour -7 °C à l'extérieur, sont les suivantes :

Alimentation des corps de chauffe : 40 °C\*

Retour général en sous-station : 30 °C\*

Et admises au maximum dans les mêmes conditions :

Alimentation des corps de chauffe : 50 °C\*

Retour général en sous-station : 30 °C\*

\*Un ajustement du régime de température pourra être appliqué si validation par Bageops dans la demande de raccordement (à signer et tamponner par le demandeur).

Ces températures seront variables en fonction de la température extérieure, selon une courbe de régulation classique."

### La chaufferie ou sous-station :

La hauteur de la sous-station sera au minimum de 2,70m (hauteur libre) ; elle pourra accueillir, outre les équipements primaires, les équipements secondaires.

La surface nécessaire à l'installation des équipements primaires est, à minima, de 25 m<sup>2</sup> pour 50 logements. La surface sera variable en fonction du nombre de logements qu'elle devra desservir et des équipements secondaires qu'elle devra accueillir. Les caractéristiques autres devront être conformes au cahier des charges Bagéops en vigueur.

### Les émetteurs de chaleur :

En priorité du chauffage par le sol, sinon des émetteurs basse températures compatibles avec le régime de température fourni par la géothermie.

Extrait du cahier des charges Bagéops 2020 :

"Il pourra être installé des planchers chauffants par utilisation de tube polypropylène (avec barrière anti-oxygène) noyé en grande longueur, ou des radiateurs dimensionnés pour les températures maximales mentionnées ci-dessus.

Si le choix est fait par l'abonné de réaliser une distribution du fluide secondaire en tubes polypropylènes, cette distribution être en matériaux devront intégrer une barrière anti-oxygène. Ainsi, associé à un traitement d'eau, les risques d'embouage des installations secondaires resteront limités."

**Vous pouvez télécharger ou consulter l'annexe 6 complète**



[bit.ly/charteconstructionannexe6-1](http://bit.ly/charteconstructionannexe6-1)



[bit.ly/charteconstructionannexe6-2](http://bit.ly/charteconstructionannexe6-2)







