

# CHARTRE FRESNOISE DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT DURABLES

À destination  
des promoteurs immobiliers  
et des bailleurs sociaux

---

Charte Fresnoise de la construction et du logement durables  
Approuvé par délibération n°2020 - 92  
en date du 30 septembre 2020

---



**Fresnes**  


## SOMMAIRE

### PRÉAMBULE

3

### CHAPITRE 1 : L'ÉCRITURE ARCHITECTURALE ET L'INSERTION URBAINE DU PROJET

6

Article 1 – Le principe d'un avant-projet

6

Article 2 – Une nécessaire concertation des habitant·e·s

6

Article 3 – L'adaptation du stationnement à la capacité du projet

6

Article 4 – Un traitement qualitatif pour les rez-de-chaussée

7

Article 5 – La réservation d'1 % du coût de la construction à une œuvre d'art

7

### CHAPITRE 2 : L'ENVIRONNEMENT ET LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

7

Article 6 – L'utilisation de matériaux et d'équipements pérennes

7

Article 7 – L'utilisation sobre des énergies

8

Article 8 – Le raccordement au réseau de chaleur urbain par géothermie

8

Article 9 – L'adaptation de la configuration et de la disposition des logements

8

Article 10 – La démarche de « chantier vert »

8

### CHAPITRE 3 : BIEN VIVRE DANS SON QUARTIER

8

Article 11 – Un cœur d'îlot privé accessible aux habitant·e·s de l'immeuble.

8

Article 12 – La prise en compte des situations de handicap

9

Article 13 – Des locaux vélos, déchets et poussettes adaptés aux usages des habitant·e·s

9

Article 14 – La gestion des déchets

9

Article 15 – Prévoir les conditions d'une relation qualitative entre la Ville et les futur·e·s habitant·e·s

9

### CHAPITRE 4 : LES RELATIONS ENTRE LES DIFFÉRENTS ACTEURS ET LE SUIVI DU CHANTIER

10

Article 16 – L'impact environnemental et social du chantier

10

Article 17 – Le déroulement du chantier

10

Article 18 – L'adaptation de l'approvisionnement des chantiers

10

Article 19 – La communication avec les riverain·e·s

11

### CHAPITRE 5 : LA MAÎTRISE DES PRIX ET LES MODALITÉS DE COMMERCIALISATION DU PROJET

11

Article 20 – La communication des caractéristiques économiques du projet

11

Article 21 – Information sur la commercialisation

11

### ANNEXES

12

ANNEXE 1 – DOCUMENTS À FOURNIR

12

ANNEXE 2 – INDICATEURS DE L'ÉVOLUTION PRIX DU LOGEMENT A FRESNES

13

# PRÉAMBULE

Depuis plusieurs années, la densification urbaine à Fresnes s'est significativement accrue. Ses conséquences, en termes de cadre de vie et de spéculation immobilière interrogent sur les moyens à mettre en œuvre pour que la ville soit accessible, abordable et agréable pour tous.

Il est essentiel aujourd'hui, pour répondre à ces objectifs, que la Ville se munisse d'outils permettant un développement urbain maîtrisé et concerté, répondant aux enjeux climatiques et de transition écologique.

Cette charte s'inscrit dans la continuité du plan local d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de développement durable. Elle constitue un guide des relations et bonnes pratiques entre la Ville et les différents acteurs de l'immobilier afin d'aboutir à un développement urbain maîtrisé, qualitatif, respectueux de l'environnement et prenant en compte les besoins et les attentes des habitant·e·s.

## CONNAÎTRE FRESNES

L'aboutissement d'un projet urbain de qualité nécessite de la part des acteurs de l'immobilier la connaissance du territoire fresnois.

### Un positionnement stratégique et un développement urbain particulier

Située, au sud de la petite couronne, à moins de 10 kilomètres de Paris, et à proximité immédiate des pôles de l'aéroport d'Orly et du Marché International de Rungis, Fresnes est un territoire qui voit son attractivité renforcée.

La Ville a connu un développement urbain hétéroclite. La forme et le patrimoine bâti du centre-ville témoignent de son passé de village rural.

La Commune s'est largement urbanisée à partir des années 1950, ainsi son territoire est caractérisé par des ensembles d'habitats collectifs situés sur de grandes parcelles paysagères. En parallèle, d'importants quartiers pavillonnaires se sont développés à partir des années 1940.

Depuis une dizaine d'années, le développement urbain, dont la tendance a été principalement résidentielle, s'est essentiellement intensifié autour du quartier de la Cerisaie au Sud et du quartier Charcot-Zola au Nord.

Le territoire est également concerné par d'importantes emprises d'activité et de commerce (zones d'activité de la Cerisaie, le Parc Médicis...) et par la plaine agricole de Montjean.

Les infrastructures autoroutières (A6-A86) coupent le territoire et rendent les traversées physiques difficiles. La coupure Nord/Sud est particulièrement notable. Cet état de fait a incité le développement de polarités de quartier localisées (Charcot-Zola, la Tuilerie, le Moulin de Berny ...)

### Une population en augmentation avec des besoins spécifiques à prendre en compte

En 2016, la population fresnoise était de 27 416 habitant·e·s. Depuis une dizaine d'années la Ville connaît un nouvel essor, avec un solde naturel positif et un solde migratoire à l'équilibre.

La population est relativement jeune ce qui s'explique notamment par l'arrivée de couples cherchant une vie plus retirée de la capitale. La part des personnes âgées de plus de 60 ans est en augmentation et pourrait avoisiner les 6 000 à horizon 2034. 70% de la population.

fresnoise est active et le revenu moyen par foyer des Fresnois s'établit à 27 934 € s'inscrivant légèrement en dessous de la moyenne départementale.



## Un cadre de vie qualitatif mais à adapter

Fresnes dispose d'une offre en équipements publics importante et diversifiée mais il est nécessaire que celle-ci puisse s'adapter à l'augmentation de la population.

Les espaces verts publics participent au maintien de la biodiversité et à l'agrément, ainsi qu'au vivre ensemble. Fresnes est un territoire particulier dans ce domaine car le maillage d'espaces verts est surtout constitué par des terrains privés, que cela soit au centre des grandes résidences ou au sein des cœurs d'îlots formés par le tissu pavillonnaire.

S'agissant des transports, si le territoire est desservi par des axes routiers majeurs, et un réseau de bus dense, comprenant notamment le Trans Val-de-Marne, la Commune ne dispose d'aucune gare, existante ou à venir, du réseau de transport en commun lourd, avec pour conséquence un recours encore marqué à l'utilisation de la voiture.

## Une offre de logement diversifiée et en augmentation

Depuis le début des années 2000, Fresnes a contribué de manière significative aux objectifs de production de logement en Ile-de-France. À ce titre 1 100 logements ont été livrés entre 2010 et 2015, et l'offre du parc social a été portée à 35 %.

Fresnes compte également sur son territoire plusieurs structures d'hébergement spécifique et dispose d'un nombre de places pour des publics diversifiés (personnes âgées, jeunes travailleurs, travailleurs handicapés...).

Le marché de l'immobilier connaît depuis dix ans une évolution stable, qui est toutefois à relativiser. En effet,

le prix moyen au m<sup>2</sup> pour les appartements reste constant, quand celui des pavillons connaît une augmentation continue (cf. annexe n°2).

Les prix de l'immobilier s'inscrivent en dessous de la moyenne des villes alentours qui connaissent notamment une augmentation du fait de l'arrivée de nouveaux pôles de transports en commun.

## DÉMARCHE POUR LA MISE EN PLACE DE LA CHARTE FRESNOISE DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT DURABLES

La Ville a mis en place, au printemps 2019, un comité de pilotage rassemblant les élus et un·e·s représentant·e·s de chaque conseil de quartier afin de prendre en compte le regard habitant.

Des réunions de présentation et d'échanges sur le projet ont été organisées en parallèle avec les promoteurs et bailleurs sociaux présents sur le territoire Fresnois, ainsi qu'avec les agences immobilières de la Ville. Elles ont rencontré une participation importante et permis un échange constructif sur les problématiques rencontrées par la Ville et les acteurs de l'immobilier.

Ce travail en commun a montré l'engagement moral de chacune des parties à consentir à cette charte et à améliorer la qualité des projets.



## LES ENJEUX DE LA CHARTE FRESNOISE DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT DURABLES

Les constats suivants ont été identifiés comme faisant obstacle à la qualité du développement urbain :

- Une pression foncière accrue
- Une demande des Fresnois de pouvoir continuer à se loger dans la Ville.
- Un travail préalable essentiel pour permettre l'intégration des projets dans le tissu urbain.
- Des chantiers en milieu urbain créateurs de nuisances.
- Un objectif d'urbanisme durable.

Partant de ces constats, plusieurs orientations se sont dégagées :

- Permettre un développement urbain maîtrisé qui s'inscrit dans la continuité du projet d'aménagement et de développement durable.
- Lutter contre la spéculation foncière de l'immobilier et permettre l'accès au logement pour tous.
- Veiller à la qualité architecturale et environnementale des constructions et de leurs abords.
- Faciliter les relations entre la Ville et les acteurs de l'immobilier et satisfaire les besoins et les attentes des habitant·e·s, tout au long de la mise en œuvre du projet urbain
- Concerner l'ensemble des acteurs de l'immobilier : promoteurs, bailleurs sociaux, et aux porteurs de petits projets immobilier
- Intégrer les spécificités propres au logement social

Les principes ainsi dégagés ont donné lieu à cinq grands axes qui encadrent la charte :

- L'écriture architecturale et l'insertion urbaine du projet
- L'environnement et les performances énergétiques
- Bien vivre dans son quartier
- Les relations entre les différents acteurs et le suivi du chantier
- La maîtrise des prix et les modalités de commercialisation du projet

La charte est signée par les acteurs de l'immobilier souhaitant développer un projet à Fresnes. Elle concerne les opérations immobilières de toute nature, et en particulier les projets de logements collectifs, privés comme sociaux. Les habitations individuelles sont exclues de ce dispositif, sauf lors d'un projet de division ayant pour conséquence la création de plusieurs logements.

La conduite d'un projet urbain prend en compte les dispositions de la charte. Elle respecte également le cadre réglementaire fixé par la loi (code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitation etc.) et par le plan local d'urbanisme (P.L.U), notamment concernant l'insertion du projet dans l'environnement, la typologie des logements, le stationnement, les exigences en matière d'assainissement, de gestion des eaux usées et pluviales etc. Il convient que l'acteur de l'immobilier ait une lecture complémentaire de l'ensemble des documents concernant son projet.

La charte est évolutive et fait l'objet d'une procédure de révision tous les 2 ans, menée par le comité de pilotage. Le comité de pilotage peut également se réunir entre ces échéances si une adaptation du document apparaît nécessaire, les signataires de la charte sont informés et associés à ces étapes. Il peut évoluer pour intégrer dans sa composition des représentants d'organismes publics ou associatifs lorsque leur expertise permet de participer à l'amélioration du document.



# CHAPITRE 1 : L'ÉCRITURE ARCHITECTURALE ET L'INSERTION URBAINE DU PROJET

Pour répondre aux orientations dégagées, il est indispensable que les acteurs des projets immobiliers initient un travail en commun dès l'élaboration du projet et que les opérateurs prennent en compte l'insertion du projet dans le tissu urbain dès cette étape.

## Article 1 – Le principe d'un avant-projet

Avant chaque dépôt de demande d'autorisation de construire, les acteurs immobiliers s'engagent à transmettre à la Ville un avant-projet dans un délai de 6 mois minimum avant le dépôt du permis de construire (PC).

Cet avant-projet est étudié avec les élus et les services municipaux et fait l'objet d'aller-retours avant le dépôt de la demande de permis de construire.

## Article 2 – Une nécessaire concertation des habitant·e·s

Une réunion d'information se tient par le biais des conseils de quartier, en présence d'un·e représentant·e de la Ville, avec une sollicitation des riverain·e·s 3 mois minimum avant le dépôt du permis de construire.

Dans la mesure du possible la présentation aux habitant·e·s s'effectue en 2 fois : une présentation d'intention générale, puis une présentation du projet finalisé.

L'opérateur communique en amont de la réunion les documents de présentation à la Ville. Un compte rendu des réunions de présentation est établi par le secrétaire de séance du conseil de quartier.

La prise en compte des remarques émises lors des présentations fait l'objet d'un échange entre la Ville et l'acteur de l'immobilier, avant le dépôt du permis de construire.

→ **Logements sociaux** : Dans le cas de requalification en milieu occupé, le bailleur répond à minima à ses obligations légales en matière de consultation des locataires et organise une réunion publique spécifique 3 mois minimum avant le dépôt du permis de construire.

## Article 3 – L'adaptation du stationnement à la capacité du projet

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans l'assiette des projets. Il est pensé de manière à être facilement accessible depuis le domaine public, permet un usage aisé et sécurisé pour tous les usagers et est dimensionné pour correspondre aux besoins des futur·e·s habitant·e·s, sans empiéter sur l'espace public.

À ce titre, l'avant-projet comprend : un plan des stationnements, des accès, des places pour personnes à mobilité réduite, des circulations et les emplacements potentiels des places de livraisons.

→ **Logements sociaux** : le bailleur fournira dans l'avant-projet la grille des prix de location des places de stationnement qui est étudiée avec la Ville. Le loyer des places devra être en adéquation avec les moyens des locataires



#### Article 4 - Un traitement qualitatif pour les rez-de-chaussée

Le positionnement de logements en rez-de-chaussée situés à l'alignement de la rue doit être évité autant que possible. Si ce cela ne peut être évité, ces logements sont positionnés en priorité côté cœur d'îlot ou sont situés en recul suffisant par rapport à l'alignement du domaine public. Cette dernière situation sera à étudier au cas par cas, au regard de la nature des voies.

Le soubassement des immeubles devra être constitué de matériaux pérennes, durables et résistants aux pollutions urbaines.

#### Article 5 – La réservation d'1 % du coût de la construction à une œuvre d'art

Cette disposition concerne les projets immobiliers de 30 logements et plus.

Les acteurs immobiliers s'engagent à dédier 1% du coût de la construction à une œuvre d'art.

Les élus et les services municipaux se tiennent à la disposition de l'opérateur pour échanger sur une expression artistique appropriée (support, pérennité, visibilité depuis le domaine public ...).

L'avant-projet comprend un détail du financement de l'œuvre avant le dépôt du permis de construire.

## CHAPITRE 2 : L'ENVIRONNEMENT ET LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Pour répondre aux orientations dégagées, il est indispensable que les opérateurs prennent en considération l'impact environnemental et la lutte contre la précarité énergétique dans toutes les composantes du projet.

#### Article 6 – L'utilisation de matériaux et d'équipements pérennes

Les acteurs immobiliers s'engagent à utiliser des matériaux pérennes, durables et résistants aux pollutions urbaines, et de préférence ayant déjà reçu un retour d'expérience positif.

Le recours à des matériaux de construction biosourcés ainsi que ceux issus du recyclage sont à privilégier. L'utilisation de bois pour la structure comme pour l'habillage sera étudiée par l'opérateur.

Lors de l'avant-projet, il sera fourni la description des matériaux utilisés et leurs modalités d'entretien et de maintenance.

Une attention particulière sera portée par l'acteur de l'immobilier à la qualité de l'air intérieur. Dans ce cadre, les niveaux d'émissions de polluants seront pris en compte dans le choix des matériaux intérieurs (peintures, revêtements, vernis, meubles intégrés etc.).

Ils s'engagent également à ce que la gestion des eaux pluviales à la parcelle soit adaptée pour prendre en compte l'augmentation de fréquence des pluies de référence décennales et centennales.





### Article 7 – L'utilisation sobre des énergies

Les acteurs immobiliers s'engagent à recourir aux énergies renouvelables, et leurs projets répondent à minima aux exigences de la Règlementation Énergétique 2020.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, petit éolien) sera étudiée par l'opérateur.

### Article 8 – Le raccordement au réseau de chaleur urbain par géothermie

Sauf à justifier d'une impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur urbain est prévu dans le projet. Les services municipaux fournissent à l'acteur de l'immobilier le contact du délégataire et si besoin, sont un intermédiaire entre le concessionnaire et l'opérateur en cas de difficulté.

### Article 9 – L'adaptation de la configuration et de la disposition des logements

Le projet favorise l'éclairage naturel et la multi orientation des logements. Lors de l'avant-projet, il sera fourni un plan d'étage courant.

Le projet met en place les conditions pour la création d'un îlot de fraîcheur. Il favorise des espaces libres végétalisés cohérents et évite les espaces résiduels type « plate-bande » pour permettre la création d'un véritable cœur d'îlot. Les balcons et terrasses permettent l'implantation de végétaux.

### Article 10 – La démarche de « chantier vert »

Les acteurs immobiliers s'engagent à s'inscrire dans la démarche « chantier vert », et peut s'appuyer sur la démarche et les documents proposés par l'ADEME sur le site: <http://www.chantiervert.fr/>.

Lors de l'avant-projet, ils précisent les actions qui seront mises en place durant le chantier, tant en termes de réduction des nuisances, que de réduction des pollutions du chantier et de gestion des déchets.

## CHAPITRE 3 : BIEN VIVRE DANS SON QUARTIER

Pour répondre aux orientations dégagées, il est indispensable que les acteurs des projets immobiliers développent des projets qui assurent un bien-vivre aux futur·e·s habitant·e·s dans l'environnement existant.

### Article 11 – Un cœur d'îlot privé accessible aux habitant·e·s de l'immeuble

Les acteurs immobiliers s'engagent à prévoir dans les projets immobiliers un cœur d'îlot vert, conçu comme un espace convivial, accessible à tout·e·s les habitant·e·s et de dimension suffisante pour en permettre l'usage. Les espaces verts de pleine terre seront privilégiés.

Lors de l'avant-projet, ils précisent la composition et les modalités d'accès.





## Article 12 – La prise en compte des situations de handicap

Les acteurs immobiliers s'engagent à intégrer dans leur projet toutes les mesures nécessaires pour rendre accessible le bâtiment et les logements aux personnes à mobilité réduites. Lors de l'avant-projet, ils précisent les mesures prises en ce sens.

## Article 13 – Des locaux vélos, déchets et poussettes adaptés aux usages des habitant·e·s

Les acteurs immobiliers s'engagent à réaliser des locaux vélos, poussettes et déchets qui soient suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins et usages des futur·e·s habitant·e·s, et facilement accessibles depuis les logements et l'espace public. Les différents locaux communs font l'objet d'une signalétique dans l'immeuble.

Lors de l'avant-projet, les opérateurs fournissent un plan avec les circulations et les parties communes.

## Article 14 – La gestion des déchets

Les acteurs immobiliers s'engagent à réaliser des locaux ordures ménagères adaptés au nombre de logements, dans le respect de la réglementation applicable en matière de tri, y compris au regard du règlement de collecte local. La gestion des encombrants sera également prise en compte et un local dédié et facilement accessible sera prévu. Les consignes de tri sont affichées dans les parties communes du bâtiment de manière à être vues par tous. Ces locaux sont facilement accessibles depuis les logements et l'espace public.

Les conteneurs enterrés sont proscrits sur le domaine public. Si des conteneurs enterrés sont prévus dans l'assiette privée du projet, l'avant-projet contient un descriptif des mesures arrêtées pour sa gestion. La mise en œuvre de conteneurs enterrés fera l'objet d'un travail en commun avec la Ville et l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre pour les intégrer à la collecte.

Lorsque le projet prévoit la réalisation de surfaces d'activité, les acteurs immobiliers s'engagent à réaliser des locaux adaptés aux futurs commerces, que ce soit par leur dimensionnement ou leur accès.

Lors de l'avant-projet, ils fournissent un plan avec les circulations et les parties communes.

## Article 15 – Prévoir les conditions d'une relation qualitative entre la Ville et les futur·e·s habitant·e·s

Les acteurs immobiliers s'engagent à transmettre à la Ville, dès qu'ils sont connus, les contacts du syndic de copropriété et de l'organe représentant la copropriété.

→ **Logements sociaux** : Le bailleur transmet à la Ville les contacts des amicales de locataires



# CHAPITRE 4 : LES RELATIONS ENTRE LES DIFFÉRENTS ACTEURS ET LE SUIVI DU CHANTIER

Pour répondre aux orientations dégagées, il est indispensable que la construction des immeubles se fasse dans le respect de chacun.

## Article 16 – L’impact environnemental et social du chantier

Comme indiqué à l’article 10, les acteurs immobiliers s’engagent dans la démarche « chantier vert ». Dans ce cadre ils transmettent à la Ville, lors de l’avant-projet, un plan d’intention pour l’organisation du chantier. Il comprend une note identifiant les pollutions générées par le chantier et les moyens mis en œuvre pour les réduire. Celui-ci constitue une composante du projet et est étudié la Ville.

À l’obtention du permis de construire, le plan prévisionnel d’installation est transmis à la Ville, celui-ci comprend la zone de stationnement, plan de circulation, les aires de stockages, l’emplacement des réseaux et des branchements.

Par la signature de la présente charte, les acteurs immobiliers s’engagent à lutter contre le travail dissimulé et mettent en œuvre dans leurs marchés de travaux une clause d’insertion sociale, qui peut être mise en place en partenariat avec la Ville pour que de jeunes Fresnois·e·s soient intégré·e·s au dispositif. Le partenariat sur ce volet avec des acteurs de l’économie sociale et solidaire sera encouragé.

## Article 17 – Le déroulement du chantier

Les acteurs immobiliers s’assurent de la propreté autour du chantier, que ce soit sur le domaine public ou privé avoisinant, et prennent soin que les travaux n’impactent pas lourdement les propriétés voisines, notamment concernant les émissions de poussières et la gêne sonore. À ce titre, les acteurs immobiliers veillent au bon respect par les responsables de chantier de l’arrêté municipal relatif aux horaires de chantier.

Les contacts des responsables de chantiers sont transmis aux services de la Ville et sont affichés sur le chantier et sont lisibles depuis le domaine public.

La Ville est informée de la tenue des réunions de chantier et est invitée à y participer lorsqu’un sujet s’y prête, ou à sa demande.

En cas de non-respect de ces dispositions, notamment l’empiètement et la dégradation du domaine public, la Ville engagera la responsabilité de l’opérateur, y compris pécuniaire, comme la législation l’autorise.

Un registre de réclamation est mis en place à l’Hôtel de Ville.

## Article 18 – L’adaptation de l’approvisionnement des chantiers

L’approvisionnement du chantier est adapté à son environnement proche et respecte l’arrêté municipal relatif aux horaires de chantier. Les circuits courts sont privilégiés par l’acteur de l’immobilier.



### Article 19 – La communication avec les riverain·e·s

Les acteurs immobiliers s'engagent à organiser une réunion d'information 1 mois avant le début du chantier avec les riverain·e·s concerné·e·s.

Si nécessaire, des réunions supplémentaires peuvent être organisées en fonction des problématiques rencontrées et lors des phases de chantier les plus impactantes sur l'environnement (bruits, poussières, impact sur la circulation et le stationnement etc.).

## CHAPITRE 5 : LA MAÎTRISE DES PRIX ET LES MODALITÉS DE COMMERCIALISATION DU PROJET

Pour répondre aux orientations dégagées, il est indispensable que la spéculation foncière soit maîtrisée, dans le respect du principe de la propriété privée.

### Article 20 – La communication des caractéristiques économiques du projet

Les acteurs immobiliers s'engagent à fournir à la Ville les informations nécessaires sur les caractéristiques économiques du projet.

Lors de l'avant-projet il est fourni une fiche synthétique sur l'étude de marché réalisée (ou une justification de la non réalisation de ce document) ainsi qu'un programme prévisionnel du projet comprenant le nombre de logements de l'opération, leur superficie, leur typologie, les prix de vente prévues incluant la place de stationnement hors taxe et la valeur de la T.V.A appliquée, et le cas échéant, une description des surfaces d'activité et le ou les preneurs envisagés.

Le prix au mètre carré doit s'inscrire dans la continuité de ceux constatés à Fresnes détaillés dans l'annexe n°2.

→ **Logements sociaux** : Le bailleur transmet, lors de l'avant-projet, la liste et le nombre des catégories de logement sociaux et informe la Ville sur la typologie des logements et des quotas de réservation.

### Article 21 – Information sur la commercialisation

L'opérateur s'engage à faire connaître son projet auprès des Fresnois·e·s, notamment par la promotion de son projet dans les encarts publicitaires du bulletin municipal.



# ANNEXES

Sont annexés à la présente charte :

**Annexe 1 :**

Un récapitulatif des principaux documents à fournir dans le dossier de l'avant-projet et de la méthodologie

**Annexe 2 :**

La synthèse des indicateurs de l'évolution prix du logement à Fresnes

## ANNEXE 1 – DOCUMENTS À FOURNIR

### Phase avant-projet

- Plan de masse
- Plans de façade avec matériaux
- Perspectives d'insertion
- Plan des stationnements
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan d'étage courant
- Plan d'intention pour l'installation de chantier
- Descriptif des matériaux utilisés et leurs modalités d'entretien et de maintenance
- Note sur la réduction des nuisances de chantier :
- Fiche synthétique sur l'étude de marché réalisée (ou une justification de la non réalisation de ce document)
- Programme prévisionnel du projet comprenant : le nombre de logements de l'opération, leur superficie, leur typologie, les prix de vente prévues incluant la place de stationnement hors taxe et la valeur de la T.V.A appliquée, et le cas échéant, une description des surfaces d'activité et le ou les preneurs envisagés
- Détail du financement de l'œuvre d'art

### Documents supplémentaires - Logements sociaux :

- Programme prévisionnel du projet comprenant la typologie des logements et des quotas de réservation
- Grille des prix de location des places de stationnement

### Phase chantier

- Plan prévisionnel d'installation comprenant la zone de stationnement, plan de circulation, les aires de stockages, l'emplacement des réseaux et des branchements
- Copie de la clause d'insertion sociale
- Contacts du syndic de copropriété et de l'organe représentant la copropriété
- Contacts des responsables de chantiers sont transmis aux services de la Ville
- Contacts du syndic de copropriété et de l'organe représentant la copropriété.

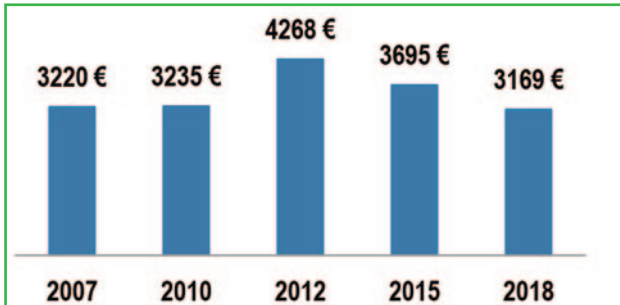
### → Logements sociaux :

- Contacts des amicales de locataires

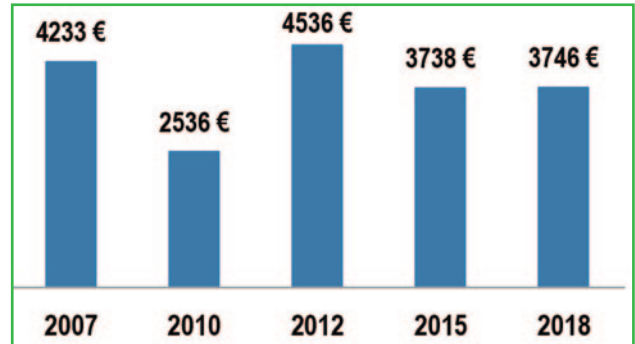


# ANNEXE 2 – INDICATEURS DE L'ÉVOLUTION PRIX DU LOGEMENT À FRESNES

Prix moyen du m<sup>2</sup> des appartements anciens :

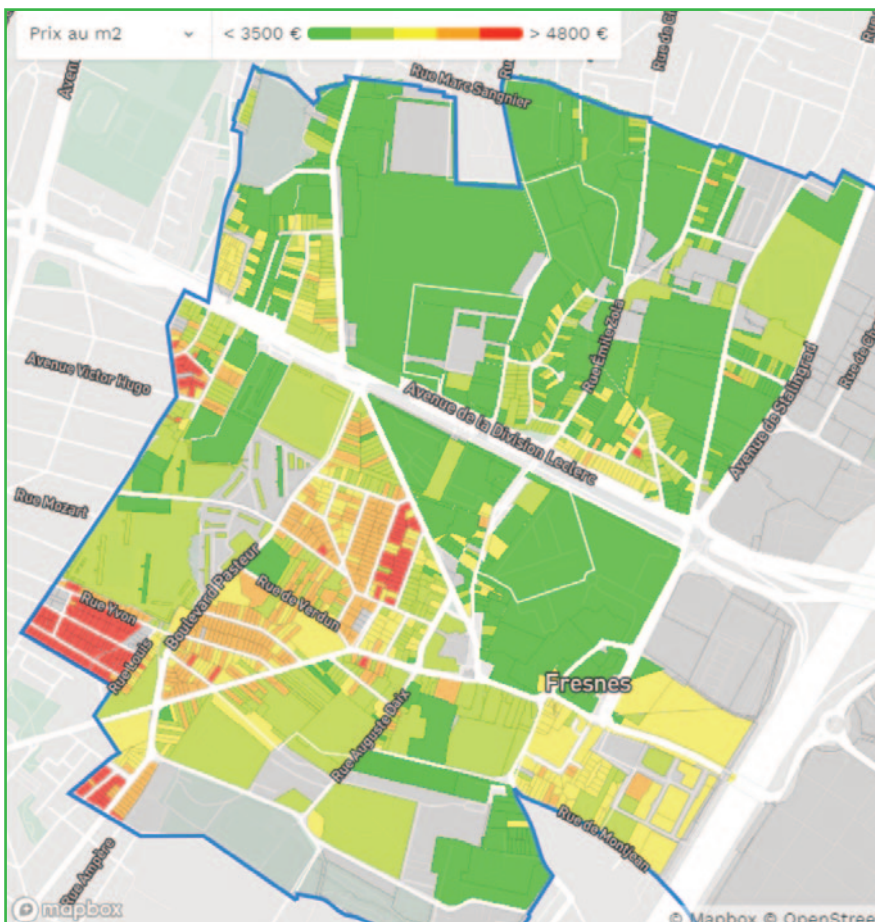


Prix moyen du m<sup>2</sup> des pavillons anciens :



Prix moyen du m<sup>2</sup> des pavillons anciens :  
entre 3 800 euros /m<sup>2</sup> et 4 700 euros /m<sup>2</sup>.

Carte des prix au m<sup>2</sup> selon les différents quartiers







■ Je soussigné(e) .....  
agissant en qualité de .....  
déclare avoir pris connaissance de cette charte  
et m'engage à la respecter.

Fait à .....  
le .....

Signature et cachet de l'entreprise :





SERVICE URBANISME

01 49 84 56 43

[urbanisme@fresnes94.fr](mailto:urbanisme@fresnes94.fr)