

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

Terre d'innovations

CHARTRE DE LA PROMOTION

IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE



Avril 2019

Saint-Quentin-en-Yvelines

1, rue Eugène-Hénaff -BP 10 118

78192 Trappes Cedex

Tél. : 01 39 44 80 80

SQ
Terre d'innovations

PRÉAMBULE	3
------------------	----------

LES 4 AXES CLÉS DE LA CHARTE :	4
---------------------------------------	----------

1	LES MODALITÉS DE DIALOGUE ENTRE OPÉRATEURS PRIVÉS, COMMUNES ET SQY	6
----------	---	----------

Orientation 1 : une démarche partenariale	6
---	---

Orientation 2 : La présentation du projet	6
---	---

Orientation 3 : Le partage des données	6
--	---

2	LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE ENVIRONNANT POUR UN PROGRAMME ADAPTÉ ET INTÉGRÉ	8
----------	---	----------

Orientation 4 : L'aspect architectural et l'insertion dans l'environnement	8
--	---

Orientation 5 : la prise en compte des riverains	8
--	---

3	LA QUALITÉ ATTENDUE POUR CHAQUE PROGRAMME	9
----------	--	----------

Orientation 6 : Aménagement extérieur	9
---------------------------------------	---

Orientation 7 : Aménagement intérieur	9
---------------------------------------	---

Orientation 8 : La programmation	10
----------------------------------	----

Orientation 9 : Les Labels et certifications	10
--	----

Orientation 10 : Proposition d'innovation dans l'Acte de construire	11
---	----

4	ENTRE ACQUISITION DU FONCIER ET DÉTERMINATION DES PRIX DE VENTE	12
----------	--	-----------

Orientation 11 : L'accompagnement des prix de vente des logements	12
---	----

ANNEXE	13
---------------	-----------

Annexe 1 - Schéma d'avancement d'un projet – Démarche Partenariale	14
--	----

Annexe 2-A - Grille d'évaluation pour le label «qualisqy»	16
---	----

Annexe 2-B - Fiche-navette de l'opération	18
---	----

Annexe 3 - Prix de vente de référence des logements neufs	20
---	----

Annexe 4 - Fiche de commercialisation	22
---------------------------------------	----

PRÉAMBULE

Située à environ 25 kms de Paris, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique de l'habitat et de développement durable et solidaire. Elle s'est traduite, notamment par l'élaboration de documents de planification structurants, tels que le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI).

SQY a souhaité poursuivre cet engagement au travers d'une démarche d'élaboration partenariale d'une charte, à l'attention des acteurs de l'immobilier résidentiel.

Elle vise à garantir la qualité attendue de l'habitat pour les futurs occupants, tout en participant à l'amélioration de l'image du territoire et des processus opérationnels et décisionnels entre les opérateurs de l'immobilier résidentiel, les communes et SQY.

Cette démarche, intégrée à l'élaboration du nouveau PLHi 2018-2023, doit proposer une procédure claire, lisible et reproductible pour toutes opérations de logements dans le diffus.

L'objectif général recherché consiste en ce que les partenaires de l'immobilier résidentiel, en adhérant à cette charte, s'associent à une démarche de nature « morale », afin de respecter les orientations du territoire en matière d'habitat. En effet, une charte est une convention d'intentions, qui peut regrouper des préconisations urbaines, architecturales, environnementales, techniques et financières, qui complètent les dispositions règlementaires des Plans Locaux d'Urbanisme, mais n'est en aucun cas contractuelle.

La charte s'appuie, d'une part, sur les outils existants (PLUi et PLU) ainsi que sur le retour d'expérience des collectivités dont SQY en tant qu'aménageur (cession via des consultations, CCCT, suivi des projets de la conception jusqu'à la livraison) et, d'autre part, sur un urbanisme négocié (exigences des collectivités en matière de programmation, d'innovation, de prix de vente du foncier et des logements). Elle s'appuie par ailleurs sur un volet essentiel qui traite des modalités de communication entre les acteurs du développement d'une opération, afin de fluidifier le dialogue entre les opérateurs privés, les communes et l'agglomération. Cette démarche s'inscrit par la labellisation possible des opérations par les collectivités qui sera étudiée au cas par cas.

Face aux objectifs ambitieux de construction de logements fixés dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, soit 1 700 logements par an, et le Programme Local de l'Habitat intercommunal, la Charte de la promotion immobilière résidentielle permettra en outre, de renforcer la qualité du bâti, le cadre de vie des habitants et l'accès à la propriété pour les Saint-Quentinois et les salariés du territoire. En effet, l'agglomération continue à agir en faveur du rapprochement domicile-travail.

Champ d'application :

Cette charte concernera toutes les opérations de logements neufs sur des fonciers privés du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, autrement appelé le diffus. Elle devra être signée par l'opérateur qui projette de développer une opération sur le territoire.

Cette charte sera applicable pour une durée de 5 ans (2019-2023) et révisable tous les ans (un atelier de travail et d'évaluation sera organisé entre SQY, les communes et les opérateurs privés signataires au 4ème trimestre de chaque année).

LES 4 AXES CLÉS DE LA CHARTE :

Ces axes représentent des problématiques et des préoccupations majeures pour l'agglomération et ses communes membres.



1

LES MODALITÉS DE DIALOGUE : Les collectivités territoriales souhaitent renforcer la transparence avec les opérateurs privés. Il s'agira de faire prendre conscience à tous qu'un projet respectueux des orientations du territoire aura plus de chance d'aboutir si chacun intervient quand il le doit, mais encore faut-il avoir connaissance de l'existence du projet. Cette transparence de l'information permettra également de réduire les délais des opérations (faisabilité du projet, validation du pré-PC, instruction du PC, organisation de la concertation publique). La concertation publique prendra une place importante dans le montage du projet. Il s'agira aussi de préciser comment les démarches de concertation et d'informations aux riverains seront élaborées en commun.

2

LE CONTEXTE ENVIRONNANT : Les collectivités territoriales souhaitent que les programmes de logements s'intègrent au mieux dans le territoire qui l'entoure. Il ne suffit pas de respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur la parcelle pour développer un programme souhaité par la commune, par l'agglomération, et surtout, accepté par les riverains. Les communes et SQY indiquent aux opérateurs immobiliers que tout projet devra respecter le paysage environnant, en intégrant le plus en amont possible, les orientations communales et les remarques des riverains. Les objectifs recherchés sont les suivants ; proposer un programme de logements qui réponde à une demande, permettre aux Saint-Quentinois de se loger sur le territoire, attirer de nouveaux habitants, satisfaire les riverains en n'altérant pas la vie du quartier, et anticiper le risque de recours.

3

LES QUALITÉS ATTENDUES DE CHAQUE PROGRAMME : Dans les programmes maîtrisés par la personne publique, le niveau d'exigence s'agissant de la qualité de l'offre de logements est encadré par un certain nombre d'attentes précises. Afin d'éviter que dans le diffus, l'écart avec ce niveau d'exigence ne soit trop marqué et induise à terme une agglomération à « deux vitesses », les collectivités souhaitent inscrire leurs préconisations en matière de qualité des constructions et des logements au travers de cette charte.

Les collectivités territoriales souhaitent que les opérateurs privés fassent preuve d'innovation et de « bon sens » afin d'offrir le meilleur niveau de confort possible aux résidents. La performance énergétique et la réduction du coût global du bâtiment sont des objectifs sur lesquels les collectivités souhaitent que les opérateurs privés accentuent leur travail. Il s'agira par exemple de construire autrement avec des matériaux durables et des procédés qui permettront de promouvoir une conception passive des bâtiments.

4

DE L'ACQUISITION DU FONCIER À LA DÉTERMINATION DES PRIX DE VENTE : Les collectivités territoriales souhaitent que les opérateurs privés agissent au maximum contre le phénomène de spéculation foncière. Une attention particulière sera ainsi portée sur les montants d'acquisition du foncier et les prix de sortie des logements négociés par les opérateurs privés dans le diffus. Il sera demandé aux opérateurs immobiliers de proposer un prix d'acquisition du foncier « raisonnable », évitant d'impacter la qualité de la construction et permettant de proposer des prix de sortie de logements reflétant le marché immobilier sur le territoire.

Les communes et SQY souhaitent accompagner les prix de sortie des logements neufs sur le territoire selon 2 facteurs : la localisation et le type de produit (accession aidée, accession classique).



LES MODALITÉS DE DIALOGUE ENTRE OPÉRATEURS PRIVÉS, COMMUNES ET SQY

Orientation 1 : une démarche partenariale

Pour chaque opération, des échanges réguliers et le plus en amont possible entre l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, les communes et les opérateurs privés devront permettre de s'assurer de la bonne mise en œuvre des principes de la Charte. Pour ce faire, la charte met à disposition des opérateurs privés un schéma portant sur la définition des compétences de SQY et les modalités de prise de contact auprès des bons interlocuteurs, tout au long de la réalisation d'un projet immobilier (voir annexe 1).

Les signataires de la charte s'engagent à s'inscrire dans une démarche partenariale avec les collectivités territoriales. Il leur est recommandé de s'appuyer sur les services des collectivités pour toute demande concernant les documents d'urbanisme et les orientations communales et intercommunales qui encadrent le projet immobilier.

Les collectivités territoriales s'engagent à soutenir l'aboutissement du projet et proposent de fournir les informations techniques nécessaires aux opérateurs privés, pour mieux comprendre le contexte environnant dans lequel le projet s'insère.

Les collectivités territoriales s'engagent à réduire autant que possible le délai d'instruction qui leur incombe afin de favoriser le déroulement des projets.

Les collectivités territoriales s'engagent à communiquer sur les projets au travers des différents supports dont elles sont dotées.

Dans ce contexte, la définition des modalités de concertation et d'information auprès de la population fera l'objet d'un dialogue indispensable, en préalable à tout dépôt de permis de construire.

Orientation 2 : La présentation du projet

Les opérateurs privés devront se rapprocher de SQY dès l'identification d'un foncier. Des réunions de présentation devront être organisées avec la commune et SQY à chaque point d'étape du projet, au bon niveau d'interpellation : élus, DGS, directions et services concernés. Une présentation détaillée du projet devra être proposée au service instructeur du droit des sols de la commune ou de l'agglomération suite à laquelle sera transmis au service de l'habitat et de la rénovation urbaine de SQY un dossier de pré-pc au moins un mois avant la date de dépôt de PC prévisionnelle.

Orientation 3 : Le partage des données

Les opérateurs privés fourniront aux collectivités territoriales toutes les informations permettant une bonne compréhension du projet :

- Les éléments clés de la programmation (nombre de logements, typologies, conditions d'accès), calendrier prévisionnel de réalisation, que SQY propose de recenser dans une fiche navette qui sera compléter par la commune et SQY.

- Un dossier technique sera remis en même temps que le dépôt de la demande de permis de construire, comportant l'ensemble des éléments démontrant le respect de la charte. Il sera fourni au format informatique (pdf, dwg et autres formats rasters et vecteurs) les plans des projets afin que ces derniers soient intégrés à la plateforme maquette 3D de l'agglomération de SQY en vue de leur modélisation. Tout autre document numérique complémentaire pouvant servir à la représentation du projet et rendant compte de ses aspects visuels sera également mis à la disposition des collectivités territoriales.
- Les données relatives à la commercialisation du programme par trimestre, afin que les collectivités puissent connaître les délais de réservation des logements, les prix de cessions définitifs et le profil des acquéreurs. Ces données permettront aux collectivités territoriales d'affiner les programmations et les prix de sortie des programmes qu'elles développent en régie. Ces données permettront également d'alimenter l'observatoire de l'Habitat (Outil de suivi du PLH), de mieux comprendre et anticiper les dynamiques de peuplement, d'estimer la population nouvellement accueillie afin d'adapter, le cas échéant, l'offre d'équipements et des réseaux.

La liste des données à transmettre à l'agglomération et la commune sera communiquée sous forme d'une fiche de commercialisation à remplir par l'opérateur trimestriellement, dès lors que 50% des logements auront été commercialisés (cf. annexe 4).



2

LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE ENVIRONNANT POUR UN PROGRAMME ADAPTÉ ET INTÉGRÉ

L'objectif recherché est de réduire la distorsion qui pourrait exister entre les projets et le paysage environnant existant.

Les collectivités territoriales souhaitent rappeler que les programmes immobiliers se conçoivent dans le respect des documents d'urbanisme applicables, mais dont la mise en œuvre concrète nécessite un dialogue.

Orientation 4 : L'aspect architectural et l'insertion dans l'environnement

Afin de valoriser le cadre de vie, les programmes immobiliers s'attacheront à respecter le tissu environnant existant. L'opérateur devra prendre en compte le paysage et l'histoire du site, les matériaux des constructions existantes, ainsi que les relations entre constructions et paysage environnant. A ce titre, les collectivités territoriales pourront suggérer de se référer à l'étude sur les hameaux et centres-anciens du territoire menée conjointement par les communes et SQY.

La diversité des gabarits, au travers de retraits avec l'alignement et de changements de hauteur sera appréciée par les communes et SQY. L'opérateur devra rechercher à favoriser l'intimité des logements et plus particulièrement de ceux situés en RDC.

Orientation 5 : la prise en compte des riverains

Il sera systématiquement demandé aux communes si la concertation des riverains est souhaitée sur un projet. En cas de réponse favorable, l'opérateur travaillera avec la commune pour mener au mieux cette procédure (calendrier, documents à présenter, discours,...)

Une réunion de chantier sera systématiquement proposée aux riverains au moins 1 mois avant le démarrage des chantiers. Ces temps d'échange permettront plus particulièrement d'informer les riverains sur la date de début, les horaires d'ouverture et la date prévisionnelle de fin de chantier. Un référent sera désigné et ses coordonnées seront communiquées aux riverains. L'objectif recherché étant de sensibiliser les riverains afin d'améliorer leur rapport aux chantiers. Pour ces raisons, la commune devra être conviée à cette réunion. Elle pourra éventuellement mettre à disposition une salle sur demande.

Une attente des collectivités consiste également à ce que les nuisances potentielles créées par les chantiers soient au maximum atténuées (ex : Charte chantier à faibles nuisances).

LA QUALITÉ ATTENDUE POUR CHAQUE PROGRAMME

3

Orientation 6 : Aménagement extérieur

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement des espaces extérieurs. Ainsi l'opérateur privé devra solliciter l'expertise d'un concepteur paysagiste en fonction de l'ampleur du projet, pour mener à bien la réalisation des aménagements extérieurs. Leur aménagement devra permettre de favoriser leur appropriation par les futurs habitants.

La gestion des circulations extérieures et des limites entre espaces publics et privés sont des éléments qui devront être travaillés.

Les aménagements seront le plus écologiques possible et devront favoriser la biodiversité, afin de renforcer la trame verte et bleue sur le territoire de l'agglomération. Ils devront être réalisés en cohérence avec la charte de l'arbre.

Une discussion devra être engagée avec la commune et SQY et il pourra être suggéré la réalisation d'un plan des espaces verts sur 10 ans.

Les opérateurs privés devront prévoir des locaux distincts pour les bacs et les encombrants ainsi que des espaces de présentation des bacs et des aménagements de voirie pour l'arrêt des véhicules de collecte. Le préacheminement des collectes sera à étudier avec les communes et SQY en fonction du projet.

L'aménagement des places de stationnement, qu'elles soient situées en superstructure ou en infrastructure, devra prendre en compte les prescriptions du CEREMA.

Orientation 7 : Aménagement intérieur

Les collectivités territoriales recommandent aux opérateurs privés un travail sur les parties communes des constructions de telle sorte à proposer au maximum, la desserte de 6 logements par palier. Selon les caractéristiques propres à chaque projet, cette indication pourra être adaptée.

Les couloirs et cages d'escaliers devront être éclairés naturellement. Cette indication pourra être adaptée au regard des caractéristiques du projet.

Une double orientation au minimum devra être recherchée pour les logements de 3 pièces et plus. La surface et la conception des logements devront être optimisées, notamment pour tenir compte des orientations solaires.

L'habitabilité des logements devra être finement travaillée de manière à rendre leur aménagement optimal (disposition des ouvrants, des équipements, prises, gaines, ameublement des logements, etc...).

Une offre en espaces servants sera fortement appréciée. Des espaces de rangements devront être proposés dès que possible par l'intermédiaire de placards, caves, ou celliers de taille suffisante et adaptée selon la taille du logement. Des arrivées d'eau et évacuation des eaux usées supplémentaires pourront être prévus dans les WC afin de permettre l'installation d'une machine à laver le linge et d'un lave-mains.



Orientation 8 : La programmation

La programmation des opérations devra être travaillée en partenariat avec les communes et SQY. Il est souhaité que l'opérateur se rapproche le plus en amont possible des collectivités pour échanger sur la programmation à retenir.

La part de logements de moins de 55 m² SHAB par programme devra être validée par les collectivités territoriales.

L'opérateur veillera à informer SQY et la commune de tout projet de vente de lots pour développer des produits en diversification : locatif social, LLI, accession sociale en PSLA, accession sociale sécurisée, accession maîtrisée au regard des orientations inscrites au PLHI.

Chaque chambre mesurera au minimum 9 m² SHAB, surface calculée hors dégagement et hors placard. À partir de la deuxième chambre, au moins une chambre mesurera au minimum 10 m² SHAB, surface calculée hors dégagement et hors placard. Un espace cloisonné ou pouvant le devenir, inférieur à 9 m², peut être proposé hors dégagement et hors placard (mais non considéré comme une chambre).

Il est préconisé de retenir comme surfaces habitables minimum des logements, à titre indicatif : T2 > 45 m² ; T3 > 65 m² ; T4 > 78 m² ; T5 > 92 m². Des logements de typologies adaptées (T2bis et T3bis) pourront être ponctuellement proposés et les surfaces des logements étudiées après accord des collectivités.

Orientation 9 : Les Labels et certifications

L'agglomération a signé une convention avec l'organisme CERQUAL afin de rechercher pour toutes les opérations sur du foncier public la certification « NF Habitat HQE ». A ce titre, une réduction sur le montant de la certification est proposée.

Pour les opérations en diffus, l'obtention d'un niveau de label au moins équivalent, voire supérieur (plusieurs étoiles), auprès de CERQUAL ou de tout autre organisme certificateur agréé et de toutes certifications énergétiques, sera fortement apprécié.

Les programmes recherchant les niveaux supérieurs du Label E+ C- sont également encouragés.

SQY et les communes proposent de mettre en place un label nommé « QualiSQY » pour les programmes de logements qui respecteront au maximum les orientations inscrites dans la présente Charte. Ces orientations sont reprises sous forme d'une grille d'évaluation qui constitue l'annexe 2a du document.

Les opérateurs privés devront remplir une fiche-navette (cf. annexe 2b) disponible en ligne, à remettre aux services techniques de l'agglomération au moment du dépôt du PC pour prétendre obtenir ce label, qui sera décerné aux opérations lors de la délivrance du permis de construire. L'obtention du label « QualiSQY » aura pour impact de valoriser les opérations. Gage de qualité supplémentaire approuvé par l'agglomération, ces programmes immobilier résidentiels dégageront une autre image auprès de la population (riverains, acquéreurs, ...) les collectivités communiqueront d'ailleurs différemment sur ces projets qui auront été co-élaborés avec elles.

Orientation 10 : Proposition d'innovation dans l'Acte de construire.

SQY sera particulièrement attentive aux efforts des opérateurs privés sur le sujet. Chaque projet devra comporter un élément d'innovation en faveur des futurs résidents.

L'emploi de nouveaux procédés devra être intégré. L'objectif recherché est de moderniser les modes de conception, construction, réalisation des logements sur le territoire afin de satisfaire le plus grand nombre. La recherche de cet objectif permettra de dégager des impacts positifs tant pour l'opérateur privé que pour les acquéreurs, les communes ou l'agglomération. De plus, le territoire de SQY bénéficie de la présence de nombreuses entreprises de toutes tailles sur de nombreux domaines de compétences qui peuvent accompagner localement cette recherche d'innovation.

Ces recherches d'innovation peuvent être déclinées sur de nombreux items :

- ✓ Il pourra être proposé aux acquéreurs de personnaliser leur logement sur la base de l'acquisition d'une surface. Une co-conception pourrait également être proposée.
- ✓ Il sera également recherché l'amélioration de la performance énergétique de la construction. Un travail devra être mené sur l'enveloppe du bâtiment afin de diminuer la consommation énergétique des futurs habitants. Le travail sur l'isolation globale de la construction sera privilégié. Les études thermiques devront proposer différents scénarios.
- ✓ Une véritable « ergonomie » de chantier devra être mise en place et proposée aux collectivités territoriales avant le démarrage des chantiers. L'organisation des chantiers pourrait faire l'objet de réflexions visant la recherche d'une continuelle amélioration de prise en compte de l'environnement, et notamment les circuits courts, l'insertion sociale, le dialogue avec les riverains, etc....
- ✓ Tous les sujets relatifs à la gestion future des copropriétés (espaces verts et déchets, services à la personne dont domotique, vie des commerces et des locaux communs, conciergerie, ...) pourront faire l'objet de réflexion visant à mieux assurer leur modernisation dans un cadre d'innovation.
- ✓ Les bâtiments et les logements devront être pré-câblés dès que possible, afin de pouvoir accueillir le développement de la domotique, et permettre ainsi l'application de nouveaux modes de vie et de travail (ex : le télétravail)
- ✓ Une démarche d'économie circulaire devra être employée au maximum au travers des différents processus de construction et d'aménagements extérieurs des opérations.



4

ENTRE ACQUISITION DU FONCIER ET DÉTERMINATION DES PRIX DE VENTE

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les communes agissent de façon continue contre le phénomène de spéculation foncière pour faciliter le parcours résidentiel des Saint-Quentinois et des salariés du territoire.

Orientation 11 : L'accompagnement des prix de vente des logements

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire fortement prospecté par les acteurs de l'immobilier (agences, promoteurs, apporteur d'affaires, etc...). Ceci implique pour l'agglomération de mettre en place des outils de veille des opérations sur ce tissu existant.

SQY et les communes souhaitent que les opérateurs privés soient vigilants concernant les montants qu'il est possible de proposer aux propriétaires dans le cadre de la prospection dans le diffus.

C'est pourquoi l'opérateur signataire de la présente charte prendra en compte les références indicatives de prix de sortie (ht) des logements, proposées par l'agglomération et la commune.

Les prix de vente (ht) des logements neufs devront s'approcher le plus possible des valeurs de références par secteurs indiqués sur la carte de référence (lien à venir).

Le contexte local sera à prendre en compte (secteur en TVA réduite, quartiers ayant des caractéristiques spécifiques).

Ces prix de vente seront déterminés sur la base d'une analyse fine des prix du marché par quartier, obtenue par le croisement des études effectuées par les collectivités territoriales, les promoteurs, les agences, les notaires, France Domaines, ...

Ces références seront actualisées tous les semestres (1^{er} janvier / 1^{er} juillet de chaque année).

Le sujet du prix de vente des logements devra être abordé en amont de toute acquisition foncière en diffus par un opérateur privé et devra faire l'objet d'une communication régulière auprès des collectivités en cas de fortes évolutions (dès le lancement de la commercialisation).

Annexes



COMMUNE

SE RAPPROCHER DU SERVICE DE L'URBANISME DE LA COMMUNE

pour échanger sur ses besoins, orientations et objectifs en matière de développement d'opérations résidentielles (gabarit, nombre de logement, surface de plancher, prix de vente, ...).

Identification

Négociation avec propri

VOIR COMMUNE POUR ;

- Validation du nombre de logements
- Validation du gabarit des constructions
- Validation de la SDP
- Validation de l'architecture
- Espaces paysagers et aménagements extérieurs

Permis de construire

COMPÉTENCE INSTRUCTION DES PC POUR 3 COMMUNES (HORS ZAC) ;

- Les Clayes-sous-Bois
- Trappes
- Montigny-le-Bretonneux

Dépôt du Permis

INFORMER LA COMMUNE DU LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION.

Se rapprocher des services de l'urbanisme pour mise en place d'une bulle de vente et autres moyens de commercialisation sur site communal.

Commer

VOIR ORGANISATION D'UN ÉVÈNEMENT DE « POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE » AVEC LE MAIRE.

Organisation d'une réunion de lancement du chantier à laquelle seront conviés la commune et les riverains (horaires du chantier, référent chantier, ...)

Début du

VISITE DE CONFORMITÉ

Livraison



du foncier

SE RAPPROCHER DES DÉVELOPPEURS LOGEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION DE SQY
(service de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine) pour échanger sur le PLH ET pour présentation du projet envisagé par l'opérateur privé. Il est essentiel de valider le projet avant toute négociation foncière avec le(s) propriétaires.

foncière étaire(s)

minute

ASSOCIATION DES SERVICES TECHNIQUES DE L'AGGLOMÉRATION EN PHASE D'ÉLABORATION DU PC MINUTE ;
Services compétents: études opérationnelles, droit des sols, mobilités, voirie, réseaux, environnement, paysage, ordures ménagères

de construire

INSTRUCTION DES PC EN ZAC ET POUR 9 COMMUNES hors ZAC et hors OIN
TRANSMISSION DE LA FICHE D'ÉVALUATION pour l'obtention du label « QualiSQY »

cialisation

SE RAPPROCHER DU SERVICE FONCIER pour mise en place d'une bulle de vente et panneaux de commercialisation sur foncier intercommunal. Transmission des données de commercialisation via la fiche acquéreur (prix de sortie, taux d'écoulement,...).

chantier

ASSOCIER LES DÉVELOPPEURS LOGEMENTS DE SQY à la réunion de lancement du chantier.

TRANSMISSION DES DONNÉES DE COMMERCIALISATION VIA LA FICHE ACQUÉREUR (prix de sortie, taux d'écoulement, caractéristiques du ménage, ...).

ANNEXE 2-A

GRILLE D'ÉVALUATION POUR LE LABEL «QUALISQY»

GRILLE D'ÉVALUATION LABEL QualiSQY

Pour prétendre obtenir le **label QualiSQY**, les opérations devront obtenir le **label NF HABITAT HQE** (voir le référentiel NF HABITAT) et répondre également à un maximum de critères définis ci-dessous. 15 sur 29 des dispositifs présentés ci-dessous devront être appliqués afin de pouvoir obtenir le **Label QualiSQY**.

Cocher les cases correspondants aux cibles atteintes.

ORIENTATION	THÉMATIQUE	CRITÈRES D'ÉVALUATION	CIBLES ATTEINTES
2	Démarche partenariale	Proposition de réunions de présentation du projet aux collectivités avant dépôt du PC (validation collectivités, plan masse, impact réseaux, ...)	
2	Démarche partenariale	Transmission d'un pré-PC à SQY avant dépôt du PC comprenant dossier de présentation et explication des moyens employés pour respecter au mieux la Charte	

4	Services et transports	Nombre de logements, densité et typologies adaptée à la desserte par les transports en commun et aux équipements présents	
4	Intimité des logements	Travail de retrait ou surélévation des Rez-de-Chaussée	
4	Fonctionnalité des lieux	6 logements maximum desservis par palier	

5	Respect de l'environnement	Intervention ergonomique sur les chantiers	
---	----------------------------	--	--

6	Confort Hygrothermique	Réalisation de 10 % d'espaces verts de pleine terre supplémentaire par rapport à la norme PLU / PLUi (hors calcul espaces complémentaires)	
6	Confort Hygrothermique	Réalisation de toitures végétalisées dans le cadre de toitures terrasses	
6	Fonctionnalité des lieux	Locaux ordures ménagères et encombrants localisés au RDC Espace de pré-collecte des déchets accessible depuis la voie publique	
6	Qualité urbaine	La surface de matériaux nobles employés en façade est supérieure à la norme PLU / PLUi	
6	Services et Transports	Stationnements visiteurs (+10%)	
6	Qualité de vie	Espaces extérieurs adaptés aux jeunes enfants (sécurisation, espace de jeux, ...)	

7	Confort Hygrothermique	Parties communes éclairées naturellement	
7	Fonctionnalité des lieux	1 Espace servant par logement, de minimum 2 m ² à partir du T2 (cave, cellier ou grenier), et 4m ² à partir du T3	
7	Qualité de vie	Travail sur les volumes (hauteur sous plafond d'au minimum 2,70m)	
7	Services et Transports	Locaux poussette confortables et pratiques / Conception parties communes adaptées aux poussettes et locaux situés au rdc	

7	Fonctionnalité des lieux	Permettre un cloisonnement des cuisines à partir du T4 dans le cas de cuisines ouvertes sur le séjour (configuration de l'espace)	
8	Qualité de vie	Pièces de vie de minimum 20 m ² shab hors cuisine	
8	Fonctionnalité des lieux	Aucune chambre de moins de 9 m ² shab hors dégagement et placard (minimum 0,7 m ² shab pour le rangement) Au moins une chambre d'une surface habitable de 12m ² shab à partir du T3	
8	Fonctionnalité des lieux	Proposer des surfaces de logements en adéquation avec les orientations de la Charte	

9	Labels	NF HABITAT HQE	
9	Innovation technique et environnementale	Recherche d'obtention de label de type: E+C- ou HQE ** et plus	

10	Innovation technique	Logements personnalisables	
10	Innovation technique et environnementale	Gestion optimisée de l'eau de pluie (écoulement, dispositif de stockage, dispositif de réutilisation, ...)	
10	Innovation technique et environnementale	Démarche d'économie circulaire	
10	Innovation technique	Précablage domotique et dispositif intégré dans les logements	
10	Qualité acoustique	Performances techniques permettant une bonne qualité du vivre ensemble acoustique / phonique	
10	Performance économique	Dispositif en faveur de la maîtrise des consommations et des charges	

11	Prix de vente des logements	Prix de vente proposés (TTC parking compris) inférieurs à au moins 3% du prix de référence sur le quartier	
----	-----------------------------	--	--

Annexe en téléchargement sur [sqy.fr](https://www.sqy.fr)

ANNEXE 2-B

FICHE-NAVETTE DE L'OPÉRATION

Version mars 2019

Annexe 2b – Charte de la promotion immobilière



Fiche de renseignement de projet

- Commune :
- Adresse du projet :
- Promoteur :
- Date prévisionnelle de dépôt de PC :
- Date prévisionnelle de lancement de la commercialisation :
- Date prévisionnelle de démarrage du chantier :
- Date prévisionnelle de livraison :

PHASE 1 : INTENTION DE PROJET	
Orientation 1 :	Cocher ou Compléter si précisé.
- Démarche partenariale	rencontre commune : Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> rencontre agglomération : Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
- Etat d'avancement du projet	Identification du foncier <input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire <input type="checkbox"/> Signature d'une pdv <input type="checkbox"/> Pré-dépôt de PC <input type="checkbox"/> PC déposé <input type="checkbox"/>
Orientation 11 :	
- Prix d'acquisition du terrain	Contenance cadastrale : Montant :
- Prix de vente (€/m ² shab / HT)	Accession libre : Maîtrisé : PSLA : LLI : Aidé (autres) : LLS :
- Informations complémentaires

1

2

3

Annexe en téléchargement sur sqy.fr

- Plan des espaces verts	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Préciser la durée :																																																																													
- Collecte des déchets	Préciser le traitement et préacheminement établi :																																																																													
Orientation 7 :																																																																														
- Nombre de logements par palier	Préciser :																																																																													
- Eclairage naturel des parties communes	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Préciser :																																																																													
- Double exposition des logements	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Préciser :																																																																													
- Présence d'espaces servants dans les logements	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>																																																																													
Orientation 8 :																																																																														
- Programmation étudiée en collaboration avec SQY et les communes	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>																																																																													
- Programmation	<p>Nombre de logements total :</p> <p>Surface de plancher totale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre/Surface moyenne / Financement</th> <th>T1</th> <th>S</th> <th>T2</th> <th>S</th> <th>T3</th> <th>S</th> <th>T4</th> <th>S</th> <th>T5</th> <th>S</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acc libre</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Acc maîtrisée</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>PSLA</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Sécurisé</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>LLI</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>LLS</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </tbody> </table>	Nombre/Surface moyenne / Financement	T1	S	T2	S	T3	S	T4	S	T5	S	Acc libre											Acc maîtrisée											PSLA											Sécurisé											LLI											LLS										
Nombre/Surface moyenne / Financement	T1	S	T2	S	T3	S	T4	S	T5	S																																																																				
Acc libre																																																																														
Acc maîtrisée																																																																														
PSLA																																																																														
Sécurisé																																																																														
LLI																																																																														
LLS																																																																														
- Respect des surfaces inscrites dans la charte	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>																																																																													
Orientation 10 :																																																																														
- Label et Certification	Préciser les labels recherchés : Label(s) : Certification(s) :																																																																													
- Innovation	Préciser les procédés mis en place :																																																																													

ANNEXE 3

Axes structurants

-  Autoroute
-  Nationale
-  Départementale
-  Gares
-  Réseau ferré

Périmètre particulier

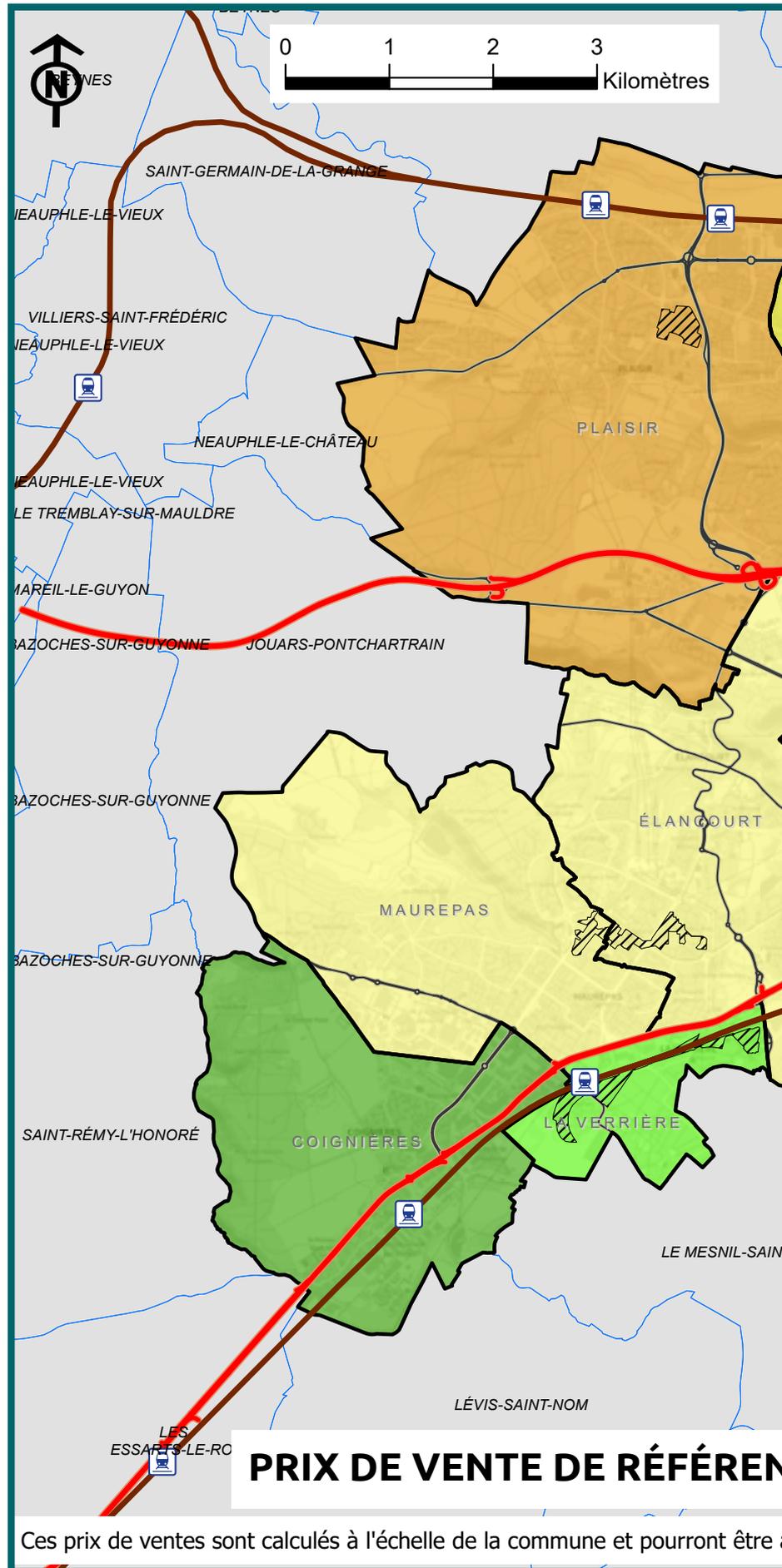
-  Quartiers Prioritaires

Prix de Vente moyen

-  2 950 € HT
-  3 150 € HT
-  3 300 € HT
-  3 400 € HT
-  3 450 € HT
-  3 500 € HT
-  3 800 € HT
-  4 000 € HT

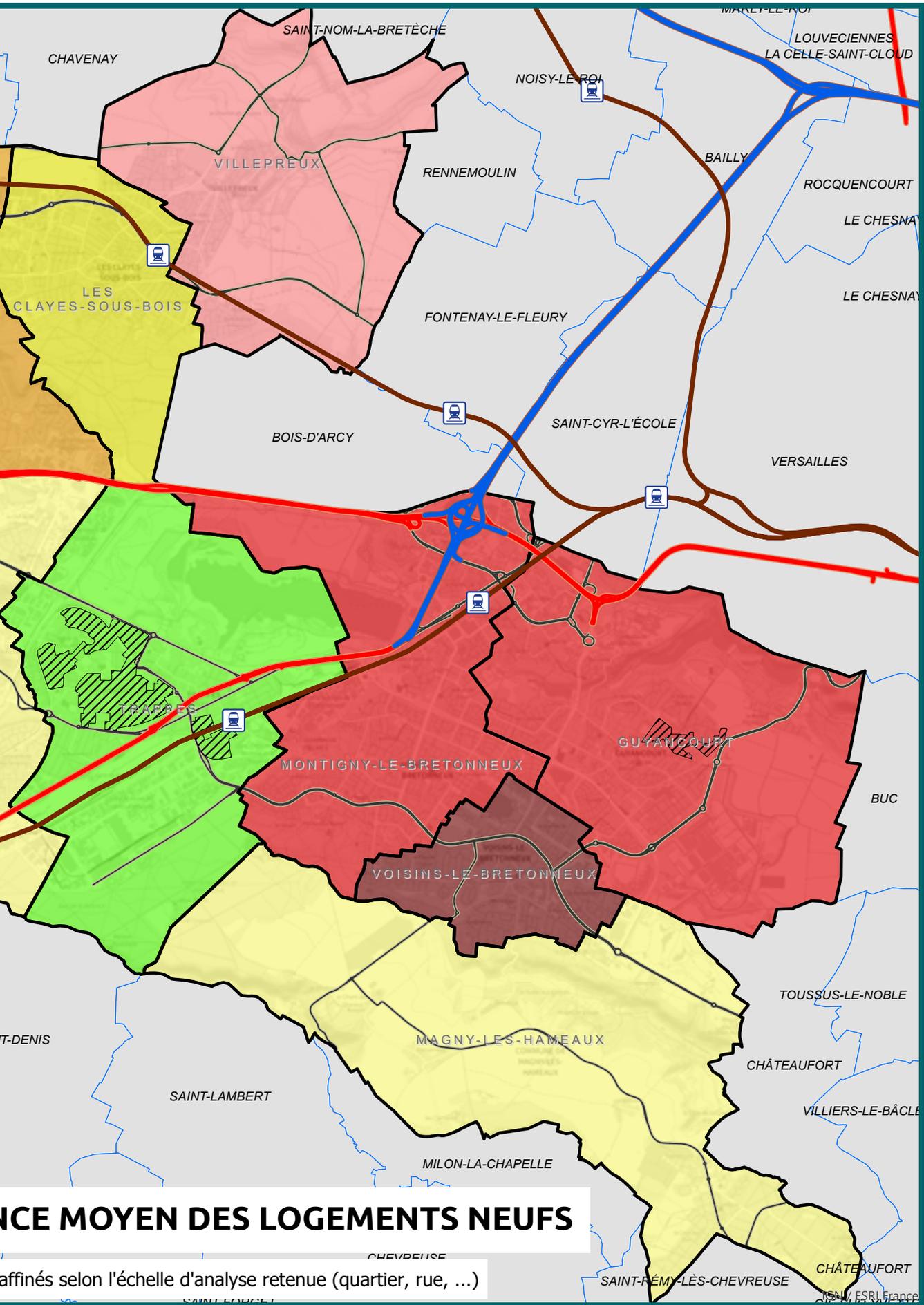
Sources : Base de données SQY, données transmises par les promoteurs et données de commercialisation (selogerneuf.fr, ...)

Avril 2019



PRIX DE VENTE DE RÉFÉRENCE

Ces prix de ventes sont calculés à l'échelle de la commune et pourront être...



ANNEXE 4 - FICHE DE COMMERCIALISATION

Commune :

Promoteur :

Nom du Programme :

Adresse :

.....

.....

CARACTÉRISATION DU LOT RÉSERVÉ								SITUATION ACTUELLE (SI PROPRIÉTAIRE OCCUPANT)		
N° de lot réservé (si désistement, le signaler dans la dernière colonne)	Date réservation	Type de Logement	SHAB du lot	Prix TTC	Taux TVA	Promotion (frais de notaires offert...)	Usage (Propriétaire Occupant, Locatif Libre ou Locatif Intermédiaire)	Statut actuel : locataire HLM, locataire privé ou propriétaire	Commune de résidence actuelle	L'acquisition permet-elle un rapprochement du lieu de travail? (éventuellement commune de travail des actifs)
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										

(1) catégories socio-professionnelles : Cadres et professions intellectuelles supérieures
Professions intermédiaires
Employés

Ouvriers qualifiés
Ouvriers non qualifiés

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

Terre d'innovations



Saint-Quentin-en-Yvelines

Direction de l'Habitat et de la rénovation urbaine

1, rue Eugène-Hénaff

BP 10 118

78192 Trappes Cedex

Tél. : 01 39 44 80 80