



# Charte d'engagements pour un développement immobilier équilibré sur le territoire angevin

À destination des promoteurs et partenaires immobiliers

Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires

83, rue du Mail - BP 80011 - 49020 ANGERS Cedex 02

angers.fr



# Une dynamique immobilière sans précédent

Angers bénéficie d'une attractivité nouvelle, qui se traduit depuis quelques années par une dynamique immobilière sans précédent :

- **Une croissance démographique** portée par la création d'emplois et l'arrivée de nouveaux habitants.
- **De nombreux projets d'aménagement** en cours de concrétisation.
- **Toujours plus d'opérateurs immobiliers** qui cherchent à construire sur la ville.
- **Un marché immobilier très dynamique, avec des indicateurs de tension du marché confirmés** (stock faible, vacance locative faible, hausse des prix de vente...), alors même qu'il y a moins de 10 ans la ville comptait encore de nombreux logements vacants.

# L'esprit de la Charte promoteurs

- La Charte vise à tirer du dynamisme immobilier **pour développer des projets à la fois qualitatifs et répondant aux besoins des angevins.**
- **Le PLUi cadre les grandes orientations** en matière de développement, **mais reste volontairement souple dans la conception des projets** (car l'accumulation de règles et normes ne garantit pas la qualité d'un projet).
- Pour concevoir des opérations immobilières qui correspondent aux besoins du territoire, il est donc nécessaire d'**organiser un dialogue approfondi entre collectivité et promoteur, afin que la ville formalise, pour chaque projet, des prescriptions contextualisées.** La Charte fixe le cadre de ce dialogue.

# 5 engagements

Les promoteurs signataires de la Charte s'engageront sur 5 objectifs :

- Des **constructions répondant** à l'objectif de transition écologique.
- Une **offre diversifiée de logements**, en taille et en prix de vente, **répondant aux besoins des angevins**.
- Des **projets innovants tout en respectant le patrimoine, le cadre de vie et l'identité angevine**.
- Un **développement équilibré** de nouveaux projets immobiliers **sur le territoire d'Angers Loire Métropole**.
- Des **projets co-construits avec la Ville** et concertés avec la habitants.

# 1 - Développer des projets qui concourent à la transition écologique du territoire

**La construction joue un rôle fondamental dans la transition écologique**, par la dépense d'énergie et son impact carbone tant en phase de construction que tout au long de la vie du bâtiment.

Ainsi, chaque promoteur s'engage à :

- Construire des bâtiments visant un objectif élevé de **qualité environnementale** (performance énergétique et faible émission de carbone (niveau E 2 / C 2)
- Construire 1 opération sur 5 en **ossature totale ou majoritaire bois**
- Prendre en compte **le végétal** existant dans la parcelle, et prévoir des espaces végétaux favorisant **l'appropriation par les habitants, les îlots de fraîcheur et la biodiversité.**
- Avoir recours préférentiellement à des **entreprises locales** et favoriser l'insertion sur les chantiers

## 2 - Développer une offre diversifiée de logements

La construction de logements neufs sur le territoire doit **répondre à la diversité des besoins des habitants du territoire**, conformément aux objectifs du Plan Local de l'Habitat.

- **Une production neuve tenant compte des besoins selon le profil des occupants (familles, jeunes actifs, seniors, étudiants...)** : programme avec au moins la moitié de T3, T4 et plus / très grands logements (T5-T6) avec 2 places de stationnement / forte attention sur la qualité de conception des logements (évolutivité, luminosité, rangements, espaces extérieurs, intimité, domotique...)
- **Une production neuve intégrant du logement à prix maîtrisé** : pour permettre à une plus grande part de la population d'acheter leur résidence principale à Angers, **chaque promoteur s'engage à réaliser au moins 25 % de logements à prix maîtrisés** réservés à des ménages primo-accédants sous conditions de ressources, **dans chacune des opérations de plus de 20 logements.**

*NB : par logement à prix maîtrisé, la ville d'Angers entend un **prix de vente inférieur ou égal à 2 500 € HT / m<sup>2</sup> dans le logement collectif, et inférieur à 2 300 € HT / m<sup>2</sup> pour le logement individuel.***

# 3 – Innover en préservant le cadre de vie et l'identité angevine

Le projet de territoire prévoit de **développer l'innovation dans la production urbaine contemporaine**, en encourageant particulièrement une innovation **singulière et contextualisée**.

- **En matière d'architecture, les projets devront prendre en considération l'identité angevine et les spécificités de l'ambiance urbaine de la ville**, que ce soit dans la volumétrie, les matériaux, le nuancier de teintes claires...
- **Chaque projet devra être pensé pour un usage durable**, tant au regard des évolutions démographiques, sociologiques, urbanistiques, des modes de vie, qu'au regard des enjeux environnementaux. Cet objectif de résilience se traduira notamment par **une réflexion sur évolutivité des projets**.

# 4 - Un développement équilibré des projets immobiliers sur Angers et Angers Loire Métropole

**Le classement en B1 de la seule ville d'Angers** peut induire une **concentration des nouveaux programmes** sur la ville centre alors que les besoins concernent tout le territoire.

Pour un développement équilibré du territoire, **chaque promoteur qui réalise une opération sur la ville d'Angers, s'engage à réaliser concomitamment :**

- **Soit une opération située sur le territoire d'Angers Loire Métropole, en dehors d'Angers, notamment dans les opérations d'aménagement publiques.**
- **Soit une opération de diversification de l'habitat** dans le périmètre des opérations de renouvellement urbain de Belle-Beille ou Monplaisir. (NPNRU)

# 5 - Des projets co-construits et concertés

**L'échange sur les enjeux et objectifs de chaque projet entre tous les acteurs** - promoteurs, aménageur, élus et services de la collectivité, et, le cas échéant, l'Architecte des Bâtiments de France - **facilite son aboutissement fructueux et rapide.**

- **Au stade de la définition du projet**, chaque porteur de projet se rapproche de la ville, qui formulera des **prescriptions contextualisées** en termes de programmation, de qualité environnementale, de densité, de gabarit et d'intégration architecturale, urbaine et paysagère du site.
- Préalablement au dépôt du permis de construire, **chaque projet de construction de plus de 6 logements fera l'objet d'une réunion d'information des riverains**, organisée par le maître d'ouvrage, et en présence des élus de la Ville.
- Le cas échéant, le projet pourra être ajusté avant le dépôt du permis de construire.
- Le maître d'ouvrage est également garant d'un **déroulement de chantier qui limite les désagréments des riverains** (retour d'infos, gestion des déchets...)

