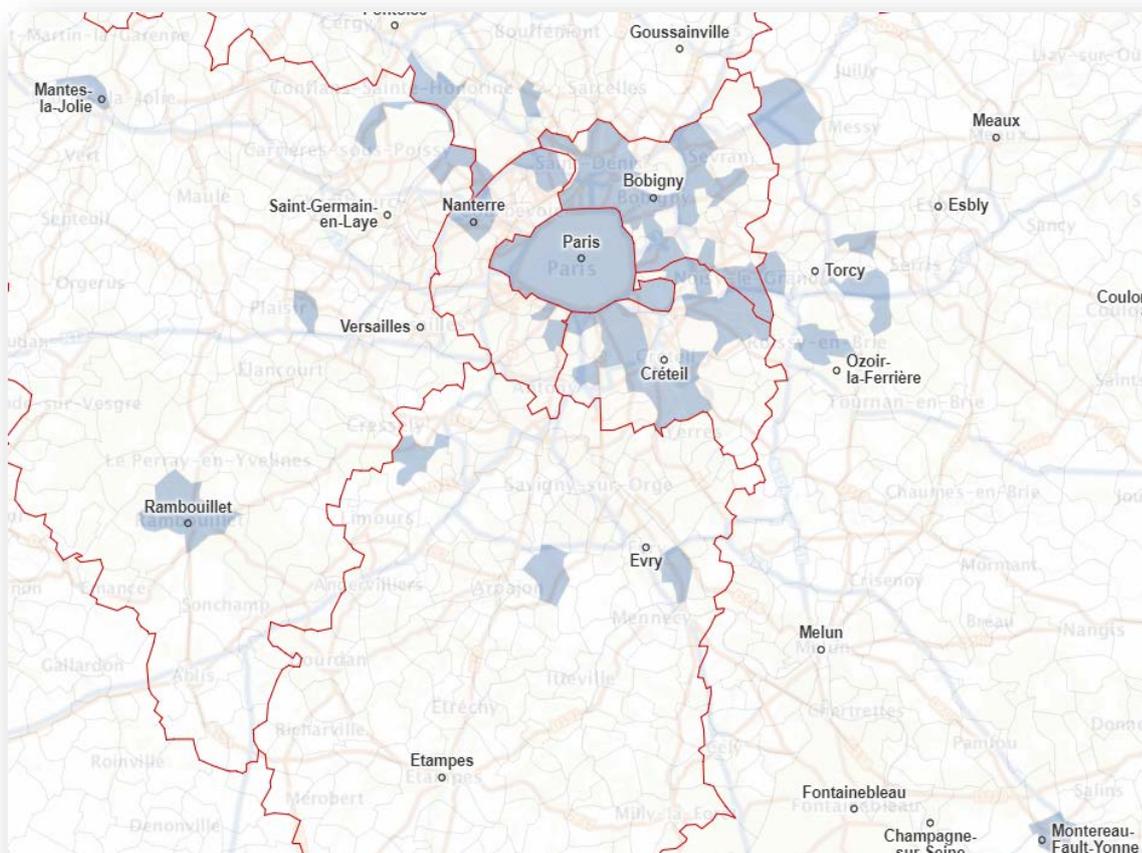


Chartes promoteurs et prix maîtrisés en Ile-de-France : état des lieux

Méthodologie de l'étude : INOVEFA Expertise s'est intéressée aux 253 communes de plus de 10 000 habitants en Ile-de-France (recensement Insee 2014) et a vérifié, pour chaque commune, l'existence d'un dispositif (contraignant ou incitatif) à l'attention des promoteurs immobiliers souhaitant y développer des opérations.

I. Des dispositifs de plus en plus courants, mais qui restent minoritaires et localisés...

Sur les 253 communes étudiées, seules 22,5 %, soit 44% de la population considérée, bénéficient d'un dispositif officiel de contraintes à l'attention des promoteurs immobiliers.



Communes disposant d'une charte promoteur ou de dispositifs de prix maitrisés



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

A quelques rares exceptions, ces dispositifs sont concentrés dans la périphérie proche de Paris, principalement à l'Est et au Nord, dans des communes avec des habitants aux revenus modestes et une forte appétence pour l'accession à la propriété.

II. Une multiplicité de méthodes et d'objectifs qui entretiennent un certain flou pour la plupart des parties prenantes

« Il n'y a pas deux chartes ou deux dispositifs qui se ressemblent. De la « charte promoteur » à la « charte anti spéculative » jusqu'aux « prix maîtrisés », il est difficile de s'y retrouver dans la multitude de dispositifs existants » indique INOVEFA. Chaque commune ou communauté de commune édicte ses propres règles. On retrouve notamment :

- Des plafonds sur les prix de vente des logements (en €/m² habitables, ou utile ou avec ou sans parking...),
- Un % obligatoire de prix maîtrisés, en général entre 15 et 20% en dessous du marché,
- Des contraintes sur les typologies (un maximum de T1/T2 ou un minimum de T3),
- Des contraintes sur les surfaces habitables (T1 de 30 m² minimum, séjour de 25 m² minimum...),
- Des contraintes sur les qualités d'usage des immeubles (appartements traversants, mixité entre social et accession, nombre maximum d'appartements par étage...)
- Des contraintes sur les matériaux devant être utilisés (aluminium pour les fenêtres, etc...)
- Des exigences supérieures aux normes actuelles en matière environnementale,
- Une imposition de limitation de ventes aux investisseurs,
- Une imposition de « ventes privilèges » et à prix réduit aux habitants de la commune durant les premières semaines de vente.
- Des exigences supérieures à la réglementation officielle sur le nombre de logements sociaux.

Ces contraintes viennent s'ajouter aux contraintes réglementaires déjà présentes dans les PLU ou PLH et viennent parfois en contradiction ou en supplément avec des chartes ou des orientations d'aménagement décidées à des niveaux supérieurs (Schéma directeur du canal de l'Ourcq, ou de la zone d'activité d'Orly par exemple).

III. La vie sans charte

Certaines communes ne possédant pas de « chartes promoteurs » n'en sont pas moins dynamiques sur le plan immobilier et efficaces dans la gestion de leur politique urbaine. En effet, de nombreux autres outils, plus fins et plus efficaces, sont à disposition des autorités locales pour affiner leur politique d'urbanisme :

- Les zones ANRU et les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, permettant l'éligibilité à la TVA réduite et favorisant les primo-accédants,
- L'accession sociale et/ou PSLA, favorisant également l'accession à la propriété,
- Une analyse spécifique « projet par projet » qui vérifie que chaque demande de permis de construire répond à un besoin local et assure l'adéquation produit / prix / clientèle ciblée,
- Pour les grands projets, un passage en ZAC qui permet de garantir une harmonie et une cohérence des projets dans leurs ensembles (programmation, calendrier, prix de sortie...)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Selon INOVEFA, « la question se pose donc sur l'utilité de telles chartes pour lesquelles les moyens de contrôle d'application ne sont pas toujours mis en place. Si le message politique est fort, une politique urbaine plus micro économique semblerait plus efficace pour assurer un nombre cohérent de logements construits répondant aux attentes des habitants en matière de qualité, de localisation et de budget. »

À propos de INOVEFA

Fondée en 2012 par Benjamin Bisson, Bruno Goldstein et Morhad Hadji, INOVEFA comprend 4 pôles complémentaires permettant un nouveau mode de commercialisation basé sur l'expertise et l'accompagnement à la carte :

INOVEFA Expertise accompagne les principaux acteurs de l'immobilier dans la définition du produit le mieux adapté au marché ;

INOVEFA Vente commercialise des programmes en VEFA pour le compte de promoteurs au travers de différents canaux de distribution ; vente directe salariée (assise et debout), vente indirecte (1000 partenaires sur toute la France) et vente en bloc ;

INOVEFA Commerces valorise les pieds d'immeubles, de l'expertise à la vente ;

INOVEFA Accession accompagne des bailleurs sociaux dans la vente de leur patrimoine existant.

Ces différentes synergies ont permis au Groupe INOVEFA de réaliser 900 missions de conseil, 800 ventes et de commercialiser 13 000 m² de commerces, en 2017.

Retrouver en ligne toutes les informations sur [INOVEFA](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Code géographique	Département	Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Existence Charte ou prix maîtrisés sur la commune	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016 pour 1000 habitants	Stock logements neufs disponibles 31/12/2017
75056	75	Paris	2 220 445	Oui	29 483	13	490
93066	93	Saint-Denis	110 733	Oui	6 092	55	70
93048	93	Montreuil	104 748	Oui	7 000	67	85
92050	92	Nanterre	93 509	Oui	6 520	70	170
94081	94	Vitry-sur-Seine	91 188	Oui	5 308	58	50
93005	93	Aulnay-sous-Bois	82 314	Oui	2 870	35	130
93001	93	Aubervilliers	80 273	Oui	7 263	90	415
94017	94	Champigny-sur-Marne	76 450	Oui	1 597	21	230
93051	93	Noisy-le-Grand	64 619	Oui	3 810	59	540
94041	94	Ivry-sur-Seine	59 793	Oui	4 184	70	40
93031	93	Épinay-sur-Seine	55 157	Oui	1 872	34	80
93055	93	Pantin	54 852	Oui	2 250	41	1
94033	94	Fontenay-sous-Bois	53 272	Oui	736	14	4
93010	93	Bondy	53 074	Oui	2 543	48	35
78586	78	Sartrouville	51 747	Oui	2 003	39	140
93008	93	Bobigny	50 479	Oui	2 310	46	195
91174	91	Corbeil-Essonnes	49 373	Oui	4 305	87	395
93070	93	Saint-Ouen	47 432	Oui	5 877	124	150
94002	94	Alfortville	45 043	Oui	1 904	42	150
78361	78	Mantes-la-Jolie	44 985	Oui	1 965	44	30
93046	93	Livry-Gargan	43 798	Oui	1 900	43	130
94022	94	Choisy-le-Roi	43 405	Oui	2 813	65	80
92036	92	Gennevilliers	43 376	Oui	3 169	73	290
93027	93	La Courneuve	40 874	Oui	2 143	52	15
92007	92	Bagneux	38 817	Oui	1 848	48	30
93072	93	Stains	38 022	Oui	1 410	37	5
94058	94	Le Perreux-sur-Marne	33 720	Oui	1 335	40	70
94078	94	Villeneuve-Saint-Georges	32 976	Oui	891	27	-
92046	92	Malakoff	30 428	Oui	644	21	20
93059	93	Pierrefitte-sur-Seine	29 324	Oui	1 596	54	65
95063	95	Bezons	28 431	Oui	2 289	81	250
94079	94	Villiers-sur-Marne	28 278	Oui	3 056	108	270
95306	95	Herblay	27 692	Oui	1 921	69	70
77058	77	Bussy-Saint-Georges	25 910	Oui	2 273	88	325
78517	78	Rambouillet	25 755	Oui	1 352	52	20
91103	91	Brétigny-sur-Orge	25 742	Oui	1 265	49	135
94043	94	Le Kremlin-Bicêtre	25 661	Oui	560	22	20
93063	93	Romainville	25 631	Oui	5 338	208	310
77083	77	Champs-sur-Marne	25 096	Oui	461	18	15
94044	94	Limeil-Brévannes	24 927	Oui	2 639	106	4
95203	95	Eaubonne	24 393	Oui	1 078	44	75
77390	77	Roissy-en-Brie	22 954	Oui	550	24	45
77243	77	Lagny-sur-Marne	21 302	Oui	937	44	110
91272	91	Gif-sur-Yvette	21 129	Oui	732	35	30
93049	93	Neuilly-Plaisance	21 005	Oui	623	30	-
78005	78	Achères	20 923	Oui	1 253	60	180
94003	94	Arcueil	20 911	Oui	1 336	64	3
94059	94	Le Plessis-Trévise	19 732	Oui	638	32	125
77294	77	Mitry-Mory	19 675	Oui	561	29	-
94021	94	Cheville-Larue	19 151	Oui	1 055	55	40
77305	77	Montereau-Fault-Yonne	18 339	Oui	900	49	-
94019	94	Chennevières-sur-Marne	18 078	Oui	562	31	85
78165	78	Les Clayes-sous-Bois	17 668	Oui	349	20	-
93061	93	Le Pré-Saint-Gervais	17 554	Oui	611	35	2
94011	94	Bonneuil-sur-Marne	16 940	Oui	1 020	60	45
94037	94	Gentilly	16 358	Oui	961	59	25
94074	94	Valenton	13 346	Oui	836	63	2
93079	93	Villetaneuse	12 458	Oui	105	8	-

Contact Presse



Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Code géographique	Département	Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Existence Charte ou prix maîtrisés sur la commune	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016 pour 1000 habitants
92012	92	Boulogne-Billancourt	116 927	Non	5 878	50
95018	95	Argenteuil	108 865	Non	3 178	29
94028	94	Créteil	91 042	Non	3 158	35
92004	92	Asnières-sur-Seine	86 799	Non	4 448	51
78646	78	Versailles	85 461	Non	1 580	18
92026	92	Courbevoie	84 658	Non	1 462	17
92025	92	Colombes	84 392	Non	2 918	35
92063	92	Rueil-Malmaison	79 204	Non	2 986	38
94068	94	Saint-Maur-des-Fossés	75 285	Non	1 398	19
93029	93	Drancy	68 955	Non	3 553	52
92040	92	Issy-les-Moulineaux	67 360	Non	5 427	81
92044	92	Levallois-Perret	65 374	Non	2 756	42
95127	95	Cergy	62 979	Non	4 513	72
92051	92	Neuilly-sur-Seine	62 075	Non	698	11
92002	92	Antony	61 603	Non	3 058	50
92024	92	Clichy	59 783	Non	2 363	40
94076	94	Villejuif	57 781	Non	2 631	46
95585	95	Sarcelles	56 828	Non	999	18
94046	94	Maisons-Alfort	54 841	Non	2 459	45
93007	93	Le Blanc-Mesnil	54 227	Non	2 490	46
77108	77	Chelles	53 708	Non	1 949	36
91228	91	Évry	53 699	Non	2 819	52
77284	77	Meaux	53 526	Non	4 108	77
92023	92	Clamart	52 457	Non	1 389	26
93071	93	Sevran	50 077	Non	944	19
94080	94	Vincennes	49 136	Non	514	10
92049	92	Montrouge	48 954	Non	1 289	26
92073	92	Suresnes	48 526	Non	2 309	48
91377	91	Massy	48 372	Non	4 159	86
92048	92	Meudon	45 507	Non	1 071	24
92062	92	Puteaux	44 506	Non	2 658	60
93064	93	Rosny-sous-Bois	44 448	Non	3 374	76
93053	93	Noisy-le-Sec	42 607	Non	2 714	64
95268	95	Garges-lès-Gonesse	41 962	Non	1 833	44
77288	77	Melun	40 011	Non	2 178	54
78551	78	Saint-Germain-en-Laye	39 540	Non	1 351	34
93032	93	Gagny	39 195	Non	487	12
77373	77	Pontault-Combault	38 135	Non	1 152	30
92020	92	Châtillon	37 089	Non	2 102	57
91589	91	Savigny-sur-Orge	37 045	Non	503	14
78498	78	Poissy	36 994	Non	2 245	61
93006	93	Bagnole	36 010	Non	2 338	65
91549	91	Sainte-Geneviève-des-Bois	35 877	Non	982	27
93078	93	Villepinte	35 864	Non	1 773	49
93050	93	Neuilly-sur-Marne	34 955	Non	1 618	46
78172	78	Conflans-Sainte-Honorine	34 876	Non	535	15
93073	93	Tremblay-en-France	34 704	Non	1 321	38
95252	95	Franconville	34 014	Non	2 335	69
78423	78	Montigny-le-Bretonneux	33 252	Non	872	26
92019	92	Châtenay-Malabry	33 067	Non	3 108	94
78311	78	Houilles	32 481	Non	1 285	40
91477	91	Palaiseau	32 461	Non	1 967	61
78621	78	Trappes	31 854	Non	2 314	73
78490	78	Plaisir	31 753	Non	1 134	36
78440	78	Les Mureaux	31 647	Non	1 256	40
95280	95	Goussainville	31 442	Non	456	15
91027	91	Athis-Mons	31 434	Non	3 158	100

Contact Presse



Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Code géographique	Département	Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Existence Charte ou prix maîtrisés sur la commune	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016 pour 1000 habitants
91687	91	Viry-Châtillon	31 350	Non	927	30
94052	94	Nogent-sur-Marne	31 292	Non	1 617	52
91657	91	Vigneux-sur-Seine	31 074	Non	2 260	73
78146	78	Chatou	30 876	Non	697	23
94018	94	Charenton-le-Pont	30 774	Non	622	20
94038	94	L'Hay-les-Roses	30 772	Non	983	32
77445	77	Savigny-le-Temple	30 172	Non	1 174	39
93014	93	Clichy-sous-Bois	29 933	Non	974	33
94016	94	Cachan	29 932	Non	1 176	39
95500	95	Pontoise	29 766	Non	1 197	40
93077	93	Villemomble	29 500	Non	1 012	34
92064	92	Saint-Cloud	29 360	Non	819	28
91201	91	Draveil	29 132	Non	356	12
92035	92	La Garenne-Colombes	29 072	Non	1 651	57
91691	91	Yerres	28 934	Non	703	24
95219	95	Ermont	28 925	Non	1 647	57
92060	92	Le Plessis-Robinson	28 911	Non	1 406	49
94073	94	Thiais	28 812	Non	2 149	75
78158	78	Le Chesnay	28 590	Non	224	8
92009	92	Bois-Colombes	28 514	Non	1 708	60
91286	91	Grigny	28 295	Non	766	27
92075	92	Vanves	27 783	Non	909	33
95680	95	Villiers-le-Bel	27 571	Non	959	35
78297	78	Guyancourt	27 328	Non	1 313	48
91521	91	Ris-Orangis	27 304	Non	1 121	41
95582	95	Sannois	26 826	Non	512	19
94034	94	Fresnes	26 808	Non	1 214	45
91114	91	Brunoy	26 104	Non	453	17
95277	95	Gonesse	26 020	Non	558	21
78208	78	Élancourt	25 958	Non	396	15
77514	77	Villeparisis	25 888	Non	735	28
95607	95	Taverny	25 875	Non	650	25
94071	94	Sucy-en-Brie	25 853	Non	1 047	40
93047	93	Montfermeil	25 745	Non	1 420	55
92078	92	Villeneuve-la-Garenne	25 007	Non	468	19
91223	91	Étampes	24 503	Non	690	28
91692	91	Les Ulis	24 488	Non	1 254	51
95572	95	Saint-Ouen-l'Aumône	24 439	Non	1 448	59
95176	95	Corneilles-en-Parisis	23 818	Non	1 335	56
78358	78	Maisons-Laffitte	23 705	Non	537	23
91421	91	Montgeron	23 617	Non	323	14
77468	77	Torcy	23 609	Non	402	17
92072	92	Sèvres	23 206	Non	299	13
93057	93	Les Pavillons-sous-Bois	23 135	Non	921	40
92032	92	Fontenay-aux-Roses	22 946	Non	392	17
93045	93	Les Lilas	22 762	Non	623	27
94054	94	Orly	22 603	Non	1 128	50
94067	94	Saint-Mandé	22 275	Non	180	8
77122	77	Combs-la-Ville	22 110	Non	1 020	46
95197	95	Deuil-la-Barre	21 963	Non	1 176	54
91345	91	Longjumeau	21 725	Non	285	13
77152	77	Dammarié-les-Lys	21 605	Non	1 171	54
91434	91	Morsang-sur-Orge	21 428	Non	509	24
78126	78	La Celle-Saint-Cloud	21 275	Non	258	12
95424	95	Montigny-lès-Cormeilles	21 116	Non	1 147	54
95555	95	Saint-Gratien	20 996	Non	339	16
95428	95	Montmorency	20 866	Non	451	22

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Code géographique	Département	Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Existence Charte ou prix maîtrisés sur la commune	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016 pour 1000 habitants
77285	77	Le Mée-sur-Seine	20 766	Non	619	30
78640	78	Vélizy-Villacoublay	20 654	Non	1 821	88
77350	77	Ozoir-la-Ferrière	20 196	Non	834	41
91161	91	Chilly-Mazarin	20 018	Non	275	14
91570	91	Saint-Michel-sur-Orge	19 896	Non	821	41
92014	92	Bourg-la-Reine	19 881	Non	729	37
94077	94	Villeneuve-le-Roi	19 870	Non	1 240	62
78362	78	Mantes-la-Ville	19 858	Non	1 327	67
92022	92	Chaville	19 619	Non	1 433	73
92071	92	Sceaux	19 520	Non	571	29
78383	78	Maurepas	18 769	Non	50	3
94042	94	Joinville-le-Pont	18 410	Non	963	52
78545	78	Saint-Cyr-l'École	18 344	Non	1 254	68
95598	95	Soisy-sous-Montmorency	18 092	Non	286	16
92033	92	Garches	17 662	Non	555	31
77296	77	Moissy-Cramayel	17 606	Non	549	31
95476	95	Osny	17 090	Non	661	39
77053	77	Brie-Comte-Robert	16 563	Non	1 900	115
94015	94	Bry-sur-Marne	16 542	Non	456	28
95218	95	Éragny	16 496	Non	1 029	62
91471	91	Orsay	16 385	Non	314	19
78372	78	Marly-le-Roi	16 331	Non	288	18
78481	78	Le Pecq	16 328	Non	139	9
91326	91	Juvisy-sur-Orge	16 160	Non	1 399	87
78335	78	Limay	16 144	Non	410	25
94004	94	Boissy-Saint-Léger	16 098	Non	664	41
95323	95	Jouy-le-Moutier	16 098	Non	554	34
93013	93	Le Bourget	16 028	Non	495	31
78650	78	Le Vésinet	15 929	Non	310	19
95637	95	Vauréal	15 853	Non	1 083	68
91645	91	Verrières-le-Buisson	15 711	Non	81	5
77337	77	Noisiel	15 523	Non	595	38
78686	78	Viroflay	15 472	Non	788	51
78123	78	Carrières-sous-Poissy	15 343	Non	2 257	147
78124	78	Carrières-sur-Seine	15 252	Non	64	4
95199	95	Domont	15 240	Non	590	39
78418	78	Montesson	15 126	Non	235	16
95563	95	Saint-Leu-la-Forêt	15 072	Non	690	46
78642	78	Verneuil-sur-Seine	15 024	Non	399	27
77131	77	Coulommiers	14 889	Non	678	46
94069	94	Saint-Maurice	14 874	Non	85	6
95539	95	Saint-Brice-sous-Forêt	14 795	Non	577	39
77186	77	Fontainebleau	14 637	Non	478	33
93062	93	Le Raincy	14 400	Non	619	43
95019	95	Arnouville	14 297	Non	NC	NC
78073	78	Bois-d'Arcy	14 081	Non	792	56
77407	77	Saint-Fargeau-Ponthierry	13 974	Non	904	65
77014	77	Avon	13 930	Non	294	21
77258	77	Lognes	13 833	Non	1 040	75
95427	95	Montmagny	13 757	Non	458	33
91386	91	Mennecy	13 659	Non	1 244	91
77479	77	Vaires-sur-Marne	13 394	Non	513	38
91182	91	Courcouronnes	13 265	Non	390	29
78242	78	Fontenay-le-Fleury	13 222	Non	387	29
77333	77	Nemours	13 052	Non	272	21
91432	91	Morangis	12 583	Non	718	57
91215	91	Épinay-sous-Sénart	12 526	Non	137	11

Contact Presse



Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Code géographique	Département	Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Existence Charte ou prix maîtrisés sur la commune	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016	Nombre de logements collectifs autorisés entre 2006 et 2016 pour 1000 habitants
95487	95	Persan	12 444	Non	1 421	114
77251	77	Lieusaint	12 131	Non	1 541	127
78015	78	Andrézy	12 117	Non	314	26
78624	78	Triel-sur-Seine	11 973	Non	405	34
94060	94	La Queue-en-Brie	11 888	Non	280	24
77118	77	Claye-Souilly	11 841	Non	793	67
95313	95	L Isle-Adam	11 804	Non	NC	NC
77379	77	Provins	11 736	Non	181	15
78029	78	Aubergenville	11 470	Non	393	34
92077	92	Ville-d'Avray	11 419	Non	474	42
78688	78	Voisins-le-Bretonneux	11 358	Non	402	35
95210	95	Enghien-les-Bains	11 188	Non	173	15
77487	77	Vaux-le-Pénil	10 884	Non	292	27
91216	91	Épinay-sur-Orge	10 766	Non	526	49
91021	91	Arpajon	10 582	Non	1 164	110
91200	91	Dourdan	10 507	Non	230	22
93030	93	Dugny	10 420	Non	297	29
91661	91	Villebon-sur-Yvette	10 371	Non	208	20
78138	78	Chanteloup-les-Vignes	10 204	Non	439	43
91573	91	Saint-Pierre-du-Perray	10 151	Non	1 417	140
95351	95	Louvres	10 136	Non	1 009	100
94055	94	Ormesson-sur-Marne	10 089	Non	184	18
91312	91	Igny	10 058	Non	343	34
78674	78	Villepreux	10 024	Non	465	46



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>