

## Annexe 2 – Annexe méthodologique

Les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre un partenariat constructif et des échanges réguliers avec l'ensemble des services territoriaux et municipaux concernés dans un objectif de transparence et de travail itératif des projets à toutes les étapes, depuis la conception jusqu'au suivi de livraison.

A cet effet, la présente annexe synthétise les échanges et livrables attendus tout au long du processus afin de garantir la réalisation d'opérations de qualité respectant les principes de la présente Convention et les attendus des collectivités.

Phase	Echanges attendus	Livrables
<b>Prospection foncière</b>	<p><b>Dès la prospection foncière et avant toute signature de promesse de vente</b> : prise de contact avec la ville et les services de Plaine Commune pour présenter les intentions de projet (notamment programmatiques) et échanger sur les exigences réglementaires et référentielles.</p> <p>Signature de la CQCN (si ce n'est pas déjà le cas)</p>	Etude de capacité
<b>Elaboration du projet (de la conception au dépôt du PC)</b>	<p><b>En phase conception / Fiche de lot</b></p> <p>Présentation de la faisabilité et des données d'entrée financières du projet (coût du terrain et estimatifs des coûts de travaux).</p> <p>Dès le début de la conception (capacités), une attention particulière devra être portée à la bonne prise en compte du PLUi en association avec les services compétents.</p> <p>Choix du maître d'œuvre en association avec les services municipaux et territoriaux. En cas de concours, ces derniers sont associés à toutes les étapes de désignation (premières propositions, ateliers/workshop, analyse partagée des propositions). Echanges avec les services sur la composition de l'équipe et des BE (paysagistes, écologues, compétence économie circulaire/ex...).</p> <p>En cas de procédure de conception-réalisation, une association renforcée des services à la phase de conception et de désignation est attendue.</p> <p>Présentation du projet aux services de la Ville et de Plaine Commune pour validation ou réorientation éventuelle comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insertion du projet dans son environnement</li> <li>- dessin des façades en couleurs légendé des matériaux utilisés</li> <li>- programmation et prix de sortie envisagés</li> </ul> <p>Si nécessaire, présentation du projet aux élus et validation.</p> <p>Dès l'établissement de la fiche de lot, la DHRU devra être associé aux échanges afin de garantir qu'une attention particulière soit apportée aux problématiques de gestion. L'opérateur est encouragé à s'adjoindre les services de structures compétentes en la matière (gestionnaire de copropriété dans l'équipe ou avis extérieur).</p> <p><b>En phase APS/APD</b></p> <p>Echanges avec la Ville, l'EPT, le promoteur et l'architecte pour affiner et valider le projet architectural, le bilan financier de l'opération, la grille des prix et la programmation incluant la commercialisation en RDC le cas échéant.</p> <p>Présentation du projet aux élus si nécessaire.</p> <p>En cas de projet complexe (macro-lot, ASL, équipements publics en RDC, espaces partagés) : réunion réunissant <i>a minima</i> le promoteur, la MOE et le service Habitat Privé</p>	<p>Etude de faisabilité</p> <p>État des lieux de l'existant (diagnostic phytosanitaire, pleine terre, relevé des arbres existants, de leurs caractéristiques : état, âge, espèce, faune abritée...)</p> <p>STD</p> <p>Etudes acoustiques lorsque le logement est situé à proximité immédiate d'axe de transports majeurs</p> <p>Analyse préalable de la qualité des sols et diagnostic pollution des sols</p> <p>Etude thermique et analyse des sources d'alimentation en énergie possibles (mode de chauffage et ECS) si le raccord au réseau de chaleur n'est pas possible</p> <p>Esquisses architecturales</p> <p>Note relative aux principes de gestion des eaux pluviales se basant sur les modes de calcul du CD93</p> <p>Visualisation du projet sous forme de maquette ou image 3D avec un focus sur le choix de matériaux et des modes constructif incluant la question du réemploi</p> <p>Notices synthétiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* architecturale : surfaces (par logement et par pièces), plans meublés et côtés, projet d'espaces extérieurs, traitement des façades, épannelage, principes d'évolutivité...</li> <li>* paysagère : programmation des espaces extérieurs (fondée sur une analyse de la TVB), principes d'usage et de gestion, arbres conservés, modalités de compensation des arbres dont l'abattage n'a pas pu être</li> </ul>

	<p>(Chargée de missions Copropriété), et dans l'idéal le géomètre et le notaire, pour étudier les équipements envisagés, échanger sur les impacts des choix architecturaux et urbains en termes de gestion.</p> <p>Une présentation du projet aux riverains par le promoteur pourra être organisée en lien avec les services compétents des villes.</p> <p>Afin d'effectuer une pré-instruction vérifiant la conformité du projet au PLUi et le respect des attentes de la présente convention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un pré-PC sera déposé en opération d'aménagement</li> <li>- un dossier complet de présentation du projet (cf. livrable listés ci-contre) sera adressé aux services des Villes et de l'EPT pour les opérations dans le diffu a minima 6 semaine avant le dépôt envisagé du PC</li> </ul> <p>Prise de contact avec l'organisme certificateur en amont du dépôt de PC.</p> <p>Prise de contact avec la Direction Emploi-Insertion de Plaine Commune pour la mise en œuvre des clauses d'insertion en phase chantier (cf. p. X).</p>	<p>évité, pleine terre, choix d'éclairage, végétalisation...</p> <p>Prix moyens par m² SHAB</p> <p>Grille d'auto-analyse du projet au regard des exigences de la CQCN (cf. annexe X)</p>
<b>PC</b>	<p>Dépôt du permis de construire aux services instructeurs</p> <p>Les services des villes et de l'EPT devront impérativement être consultés en amont d'un éventuel projet de dépôt de PCM si celui-ci porte sur des évolutions substantielles du projet (modification de la programmation, du projet architectural...)</p>	<p>PC comprenant les plans de niveau meublés et côtés</p> <p>Convention avec l'organisme certificateur</p>
<b>Commercialisation</b>	<p>Validation de la stratégie et des modalités de commercialisation avec les villes et l'EPT.</p> <p>Echanges avec la Ville concernant la commercialisation des éventuelles programmations à RDC.</p> <p>Pré-commercialisation en direction des habitants et salariés du territoire de minimum 1 mois. L'opérateur s'engage à respecter les modalités de commercialisation décrites dans la CQCN (p. X). Le recours à des opérateurs tiers permettant de favoriser les acquéreurs et salariés du territoire est encouragé.</p> <p>Information des acquéreurs potentiels sur les performances énergétiques et l'estimation des charges de copropriété mensuelles.</p> <p>Elaboration du règlement de copropriété avec une attention portée aux sujets de gestion des espaces communs, si besoin en partenariat avec la DHRU de Plaine Commune et avec l'appui d'un acteur ressource (syndic, association spécialisée) pour les projets complexes.</p>	<p>Plan de commercialisation en amont comprenant les grilles de prix par typologie, les modalités de commercialisation</p> <p>Fiche de commercialisation à retourner trimestriellement au Service Habitat Logement de l'EPT indiquant notamment les prix de vente et éléments sociologiques relatifs aux acquéreurs</p> <p>Transmission du projet de règlement de copropriété à la DHRU de Plaine Commune pour les projets complexes.</p>
<b>Chantier</b>	<p><b>Préparation de chantier</b></p> <p>Prise de contact très en amont du chantier avec les UT Voirie et/ou l'aménageur en charge de l'opération d'aménagement pour organiser le chantier, vérifier les implantations de bâtiment par rapport à la voirie et obtenir les autorisations ad hoc.</p> <p>La mission écologie de Plaine Commune sera informée en amont du chantier pour identifier les opportunités en matière de réemploi et d'économie circulaire.</p> <p>Pour les opérations de plus de 50 logements, une réunion de préparation du chantier pourra être organisée avec les services gestionnaires des espaces publics, le promoteur et les entreprises de gros œuvre et éventuellement les services des villes. Des coordinations</p>	<p>Plan d'exécution</p> <p>DOC</p> <p>PIC</p> <p>SOGED</p> <p>Registre de suivi</p>

	<p>inter-chantiers pourront être prévues.</p> <p><b>Pendant le chantier</b></p> <p>Validation des témoins de façade sur site (en présence de la Direction de l'Aménagement et le cas échéant de l'urbaniste de ZAC pour les opérations d'aménagement ainsi que, si nécessaire, les élus concernés).</p> <p>Les moyens de communication aux riverains sont prévus en fonction de la taille et l'impact du chantier.</p>	
<b>Pré-livraison</b>	<p>Visite du programme avant sa livraison avec les services de l'EPT et des Villes</p> <p>Formation des copropriétaires sur les enjeux de la livraison des VEFA et information sur leurs droits et devoirs (cf. p. X), en lien avec la DHRU notamment pour les projets complexes.</p> <p>Organisation de la 1<sup>ère</sup> AG avant la livraison des parties communes et mise en place du syndic conformément aux modalités décrites p. X</p>	<p>Transmission du bilan de commercialisation aux services de l'EPT</p> <p>Diffusion du guide du copropriétaire de Plaine Commune et du livret d'information aux acquéreurs incluant les modalités d'entretien et de gestion du bâtiment et des espaces extérieurs</p> <p>Transmission du nom du syndic et du RC à la DHRU</p>
<b>Livraison Certification</b>	<p>Livraison des parties communes en présence du conseil syndical informé en amont.</p> <p>Livraison aux acquéreurs à l'achèvement de l'ensemble des travaux</p> <p>Visite de conformité</p> <p>Restitution du dépôt de garantie en opération d'aménagement</p> <p>Inauguration encouragée en présence des acquéreurs, des élus et des services des villes et de l'EPT</p> <p>Actions de sensibilisation auprès des acquéreurs (cf. p. X) et mise en œuvre des actions d'accompagnement</p>	<p>DAACT</p> <p>Transmission au syndic et à la DHRU de la date du PV de réception des travaux, départ des garanties, de l'assurance dommage ouvrage, des PV de livraison des parties communes et des réserves.</p> <p>Transmission au syndic du DOE Carnet d'information du logement / modalités d'entretien et de gestion du bâtiment et des espaces extérieurs</p> <p>Transmission du bilan de l'opération aux services de l'EPT et des attestations de certification et justificatifs des labels éventuels</p>
<b>N +1</b>		<p>Enquête de satisfaction à transmettre à la DHRU de Plaine Commune à N+1.</p> <p>Mesure des performances énergétiques réelles à N+1</p>