

Territorialisation Plaine Commune
CONVENTION QUALITE CONSTRUCTIONS NEUVES - version Février 2023

Références - NF 500-10
N° Dossier CERQUAL
Nom de l'opération

Exigences à respecter dans le cadre de la territorialisation	
Engagement	Exigence
Des immeubles insérés dans leur environnement	L'implantation de voiries privées est fortement déconseillée. Néanmoins en cas de voiries privées (lotissements, desserte intérieure...), elles seront conçues conformément aux exigences des collectivités pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public
Des immeubles simples à gérer et répondant aux besoins du territoire	30% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession et en LLI (logement locatif intermédiaire).
	35% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession sociale sécurisée. 40% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en locatif social familial.
	70 logements par copropriété maximum
Des immeubles agréables à vivre	7 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages
Des logements confortables	QA.6.1 - Cloisons intérieures (HQE 2 points) Les cloisons sans porte entre les chambres et le séjour, la cuisine, les autres chambres, les salles d'eau et les WC présentent un indice d'affaiblissement Rw+C supérieur ou égal aux valeurs suivantes : Rw+C d'au moins 39 dB, par exemple d'une cloison sèche de 72mm avec 1 BA13 + laine minérale de 45 mm + 1 BA13
	Rangements supplémentaires Des rangements équivalents à 5% de la surface habitable hors rangements annexes extérieurs
	Pour tous projets d'au moins 20 logements : SHAB minimum / typologie : T1 >28M² T2>45m² SHAB moyenne par typologie pour les T3 : 65m², T4 : 81m² et T5 : 96m²
	Pour tous projets d'au moins 20 logements : Un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, jardin) d'une profondeur de 1,5m minimum pour chaque logement (une exception pourra être accordée pour les logements des deux premiers niveaux uniquement en cas d'impossibilité réglementaire pour les bâtiments en alignement de voie)
	Pour tous projets d'au moins 20 logements : Double orientation systématique pour l'ensemble des T4 et T5 et 80% des T3 minimum
	Pour tous projets d'au moins 20 logements : Cuisine séparable à partir du T3 (ventilées et éclairée naturellement) et proscription des cuisines en second jour.
	Pour tous projets d'au moins 20 logements : Respect des seuils 2025 RE2020

Evaluateur :	indiquer nom
Fait le :	indiquer date
Stade :	

EVALUATION sur dossier		
C	NC	Commentaire
Recommandation <i>Exigence en lien avec le service urbanisme</i>		
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme
		Vérifier que les dispositions permettant de justifier l'exigence sont précisées dans le CCTP et les plans
		Vérifier sur les plans que les dispositions de l'exigence sont prévues.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans
Evaluation dans le cadre du label RE2020 - Seuil 2025		

Vérificateur :	indiquer nom
Fait le :	indiquer date
Stade :	

EVALUATION en CCR		
C	NC	Commentaire
Recommandation <i>Exigence en lien avec le service urbanisme</i>		
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme mis à jour.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme mis à jour.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme mis à jour.
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage de 2 logements
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage de 2 logements
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage de 2 logements
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage de 2 logements (dont un T4 ou T5)
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage de 2 logements
Evaluation dans le cadre du label RE2020 - Seuil 2025		

Des constructions bas carbone	<p>Pour tous projets d'au moins 20 logements : REM.2.4.3 - Réemploi des produits de construction (HQE 3 points) Intégrer des matériaux de réemploi sur au moins une famille de produits de construction ou équipements</p> <p>Menuiseries extérieures en bois ou en bois-aluminium</p>
Des constructions limitant l'exposition aux pollutions	<p>QAI.1.2.2 - Etiquetage sanitaire (HQE 2 points) L'étiquetage sanitaire suivant est respecté : A+ pour les revêtements de sols, murs et plafond; les cloisons et faux-plafonds; les isolants; les menuiseries extérieures et les produits destinés à la pose et à la préparation des produits.</p>
Des bâtiments performants garantissant le confort en toute saison	<p>Protections solaires externes (notamment volets persiennés) offrant un taux d'occultation de 90% en position fermée et permettant la ventilation naturelle en position partiellement fermée a minima sur les façades sud et ouest.</p>
	<p>La pose de compteurs d'eau froide divisionnaires est systématique pour chaque logement.</p>
	<p>RCE.2.4.4 - Compteur d'eau en cas de distribution collective (HQE 1 point) En cas de production collective d'ECS, l'alimentation de chaque logement est équipée : D'un compteur individuel, -avec R supérieur ou égal à 80 si le compteur est installé en position horizontale, -avec R supérieur ou égal à 40 si le compteur est installé en position verticale; OU d'une manchette d'attente pour la pose ultérieure d'un compteur individuel d'eau chaude.</p>
Des espaces extérieurs de qualité, facile à gérer et contribuant à un écosystème de biodiversité urbaine	<p>Pour tous projets d'au moins 20 logements : BDV.5.2 - Neutralisation des risques et pollution lumineuse (HQE 2 points) Au moins une disposition parmi les suivantes devra être prise pour maîtriser l'intensité lumineuse et limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité tout en répondant au confort des usagers : dispositif d'éclairage orientant la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation; détecteurs de présence; puissance lumineuse moyenne inférieure à 10 lux / m² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat ; lumières à température de couleur < à 2500 °K (Sodium Basse Pression, LED ambrées à spectre étroit, etc.).</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>Pour tous projets d'au moins 20 logements : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecte, rétention, infiltration) devront être : à ciel ouvert (pas de bassin enterré) et faiblement décaissés, faciles d'entretien, identifiables et avoir un fonctionnement gravitaire.</p>
Elaboration du règlement de copropriété	<p>Si le projet prévoit des toitures terrasses accessibles, leur modalités de gestion et la répartition des charges afférentes doit être prévue dans le règlement de copropriété.</p>
Réception et livraison	<p>Prendre en charge une formation à destination des acquéreurs sur les étapes de la livraison (y compris les levées de réserves), les garanties liées à un achat VEFA et les procédures pour les actionner en lien avec des structures compétentes intervenant sur le territoire.</p>

		Vérifier les dispositions de l'exigence dans les dispositions générales du CCTP. Vérifier la présence d'un audit ressources si existant.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les pièces écrites
		Vérifier la prise en compte de l'étiquetage sanitaire des produits concernés dans les pièces écrites.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les pièces écrites
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les pièces écrites
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les pièces écrites
		Vérifier la présence de la note descriptive justificative (ex :Étude d'éclairage avec cartographie des rendus fausses couleurs pour la pollution lumineuse).
		Vérifier la présence de la note descriptive justificative décrivant la mise de la GIEP (Gestion intégrée des eaux pluviales)
		Vérifier la lettre d'engagement du MO
		Vérifier la lettre d'engagement du MO

		Vérifier les dispositions de l'exigence sur site
		Vérifier l'étiquetage sur au moins 1 produit par catégorie dans fiche technique produit, ou FDES ou sur emballage.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur site
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur site, échantillonnage sur 2 logements
		Vérifier la présence des compteurs et le R des compteurs. Si compteurs non posés, fourniture à l'occasion de la vérification de l'engagement du Maître d'ouvrage ou futur acquéreur de faire installer les compteurs ultérieurement.
		Vérifier les justificatifs répondant à l'exigence; par exemple : facture, fiche technique...
		Vérifier l'information dans le règlement, si règlement rédigé lors de la CCR
		Vérifier la présence d'un contrat de mission

Territorialisation Plaine Commune
CONVENTION QUALITE CONSTRUCTIONS NEUVES - version Février 2023

Références - NF 500-10
N° Dossier CERQUAL
Nom de l'opération

Exigences à respecter dans le cadre de la territorialisation	
Engagement	Exigence
Des immeubles insérés dans leur environnement	Végétalisation des clôtures en limite d'espace public et tout autour de l'opération en complément du recours à des clôtures végétalisées à l'intérieur de la parcelle.
Des immeubles simples à gérer et répondant aux besoins du territoire	30% minimum de grands logements (T4/T5).
Des immeubles agréables à vivre et esthétiques	5 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages
	CV.1.2.1.1 - Eclairage naturelle circulations communes (HQE 2 points) Parmi les deux dispositions suivantes : - Les circulations horizontales desservant les logements disposent d'un éclairage naturel direct ou en second jour ; - Les circulations verticales disposent d'un éclairage naturel direct. L'une des deux dispositions est respectée. <i>Nota : Pour une cage d'escalier, le skydome seul ne peut satisfaire cette exigence.</i>
	DEC.3.1 - Potentiel d'évolution du bâtiment (HQE 3 points) Les dispositions architecturales, techniques et réglementaires sont prévues pour qu'une évolution du bâtiment soit possible.
Des logements confortables	10% de salle de bains éclairées et ventilées naturellement à l'échelle de l'immeuble.
	Hauteur sous plafond de 2,7 m minimum pour chaque logement.
	Zone de rangement intégrée sur tous les balcons à partir du T3
Des constructions bas-carbone	Atteinte du niveau 2 ou 3 du label « bâtiment biosourcés » en faisant des propositions pour la structure du bâtiment et/ou pour l'enveloppe et le second œuvre afin de mettre en œuvre de manière significative du bois ou d'autres matériaux bio ou géosourcés (paille, chanvre, terre crue). A cet effet, ces matériaux présenteront des certifications permettant de vérifier la compatibilité avec la préservation de l'environnement (lieu de production et d'exploitation, absence de traitement...), notamment le bois qui devra être issu de forêts gérées durablement (100% PEFC ou FSC® ou équivalent)
	Recourir à du béton de construction incorporant a minima 5% de matériaux recyclés issus de la déconstruction
	Dédier 1% du montant des constructions à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation (en fourniture)

Evaluateur :	indiquer nom
Fait le :	indiquer date
Stade :	

EVALUATION sur dossier		
C	NC	Commentaire
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les pièces écrites
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme
		Vérifier sur les plans la présence d'éclairage naturel dans les circulations horizontales et/ou verticales des parties communes.
		Vérifier le schéma/note explicative, plan, note de calcul pour chaque disposition architecturale et technique (structure, fluides, électricité, ...).
		Vérifier qu'aux moins 10% des salles de bain sont équipées de fenêtre
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans ou pièces écrites.
		Vérifier dans les pièces écrites que des rangements sont prévus sur les balcons
Evaluation dans le cadre du label Bâtiment biosourcé		
		Vérifier sur les pièces écrites les dispositions de l'exigence
		Vérifier sur la DPGF les dispositions de l'exigence

Vérificateur :	indiquer nom
Fait le :	indiquer date
Stade :	

EVALUATION en CCR		
C	NC	Commentaire
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme mis à jour.
		Vérifier les dispositions de l'exigence sur les plans et le programme mis à jour.
		Vérifier la présence d'éclairage naturel dans les circulations horizontales et/ou verticales des parties communes
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage 2 logements.
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage 2 logements avec mesure dans salon et 1 chambre. Erreur de 10mm acceptée
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues, échantillonnage 2 logements
Evaluation dans le cadre du label Bâtiment biosourcé		

	Dans les espaces extérieurs : dédier un minimum de 20% du montant des travaux à l'achat de produits issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage (dont 5 % minimum de réemploi ou réutilisation) sur les prestations pouvant accueillir ce type de matériaux
Des bâtiments performants garantissant le confort en toute saison	Atteindre un Bbio max (RE202) -15% RCE.3.2.3 - Classe de débit (HQE 1 point) La robinetterie est certifiée NF 077 robinetterie (ou équivalent) et respecte les classements ECAU (ou équivalent) suivants (1) : - Douche : E1, C2, U3; - Lavabo, bidet, lave mains : E00, Ch2, U3 ou E0, C2, U3; - Evier : E0, C2, U3; - Bain-douche : E3/E1, C2, U3 ou E4/E1, C2, U3. Ou dispose d'une étiquette B sur les critères E, C, A, U, selon le guide du CSTB (2).
Des espaces extérieurs de qualité, facile à gérer et contribuant à un écosystème de biodiversité urbaine	Aménager la pleine terre d'un seul tenant, de manière non-linéaire et avec 15% de la surface en zone de libre évolution (mode de gestion consistant à limiter au maximum l'intervention humaine sur un espace déterminé). Végétalisation des murs avec des plantations en pleine terre et, avec ou sans support (type treillage ou fil métallique), pour des plantes grimpantes qui peuvent à la fois offrir un abri pour certains oiseaux et insectes mais aussi protéger un mur exposé au sud d'une insolation trop forte
Gestion des eaux pluviales	Atteinte du zéro rejet à l'échelle de la parcelle pour les pluies courantes et décennales
Art dans la Ville	Mise en œuvre de l'une des actions suivantes: - commande d'œuvre d'art, dans l'espace public ou visible depuis l'espace public ; - résidence d'artiste sur site, permettant d'associer des habitants ; - aménagement de locaux destinés à accueillir des artistes, des activités culturelles ou créatives ou des espaces de convivialité, notamment en rez-de-chaussée, de manière temporaire (pendant le temps du chantier) ou pérenne.
Commercialisation	S'adjoindre les services d'un opérateur tiers spécialisé pour mettre en œuvre des modalités de commercialisation transparentes et objectives des opérations d'accès permettant de favoriser l'atteinte des objectifs du Territoire
Chantier	Atteinte de l'ensemble des exigences de la rubrique « Chantier à faibles nuisances » de la certification NF Habitat HQE de Cerqual
Réception et livraison	Sur le cout d'entretien au long terme, les opérateurs devront fournir les éléments suivants : communication des contrats à souscrire, estimation moyenne des charges courantes, dépenses prévisionnelles en travaux (pouvant par exemple être estimées au m² sur la base des ratios standards dans des immeubles similaires). Dans le cas où le programme comprendrait une toiture terrasse accessible, prévoir un accompagnement de ses usages et de sa gestion (achat de mobilier et d'équipement, animations, formations...) à minima la première année pour une enveloppe minimale de 3 000€.

		Vérifier sur la DPGF les dispositions de l'exigence
Evaluation dans le cadre du label RE2020 - Performance améliorée		
		Vérifier les dispositions dans les pièces écrites/CCTP lot Plomberie.
		Vérifier sur les plans et les pièces écrites que la parcelle comporte une surface de pleine terre avec végétalisation ne demandant pas d'entretien
		Vérifier sur les pièces écrites les dispositions de l'exigence
		Vérifier la présence de la note descriptive justificative décrivant la mise de la GIEP (Gestion intégrée des eaux pluviales)
		Vérifier dans les pièces écrites les dispositions de l'exigence (œuvre d'art, local pour artistes)
		Vérifier la lettre d'engagement du MO
Evaluation dans le cadre de NF Habitat HQE		
		Vérifier la lettre d'engagement du MO
		Vérifier sur les pièces écrites l'achat de mobilier/équipement ou lettre d'engagement du MO sur des animations/formations

Evaluation dans le cadre du label RE2020 - Performance améliorée		
		Vérifier le classement des équipements sanitaires sur fiche technique
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues.
		Vérifier sur site que les dispositions de l'exigence sont prévues.
		Vérifier la présence du contrat avec un opérateur tiers
Evaluation dans le cadre de NF Habitat HQE		
		Vérifier la transmission des informations aux acquéreurs (contrats à souscrire, charges courantes, dépenses prévisionnelles en travaux)
		Vérifier la présence de mobilier ou contrat pour formation/animation