

CONVENTION QUALITE CONSTRUCTIONS NEUVES

PLAINE COMMUNE



Afin de répondre au mieux aux besoins des habitants du territoire dans leur diversité, Plaine Commune affirme dans son Programme Local d'Habitat (PLH 2022-2027) sa volonté de favoriser l'accès au logement pour toutes et tous, d'accompagner les parcours résidentiels de toutes les catégories de population et d'améliorer la qualité du logement et les conditions d'habitat (dans l'ancien comme dans le neuf).

Pour accompagner le développement de l'attractivité de Plaine Commune tout en répondant aux besoins locaux en matière de logements, le PLH fixe comme objectif la production d'une offre diversifiée et équilibrée avec 3 500 logements par an dont 50% en accession libre, 25% en logements locatifs sociaux (principalement familiaux) et 20% en accession sociale (principalement en Bail Réel Solidaire) pour favoriser l'accès à la propriété des ménages du territoire.

Territoire bâtisseur, Plaine Commune s'est dotée d'une Convention Qualité Constructions Neuves depuis 2006. Mise à jour pour la dernière fois en 2019, il convient à présent de l'actualiser au regard du nouveau PLH adopté en juin 2022 mais également pour prendre en compte les évolutions législatives récentes (RE 2020) et répondre aux enjeux d'actualité en matière de logement (une tendance nationale vers des logements de plus en plus compacts et standardisés ; des crises sanitaires, énergétiques et climatiques qui mettent en lumière de nouveaux défis en termes de qualité et d'inscription des logements dans la sobriété et la résilience...).

A travers cette convention révisée, le Territoire affirme sa **volonté de renforcer les marqueurs de qualité, de confort et d'ambition environnementale**. Face aux enjeux climatiques et environnementaux, conformément à l'axe 3 du PLH (« Construire une ville durable et résiliente ») et en articulation étroite avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ainsi que l'ensemble des démarches portées par la collectivité (Plan Climat Air Energie Territorial, Référentiel d'aménagement soutenable, Charte économie circulaire, PACTE bois-biosourcés...), la présente Convention se donne comme objectif de **favoriser la construction d'un habitat sobre, durable et adapté au climat de demain** en réduisant les impacts écologiques des constructions et en limitant leurs consommations énergétiques. En parallèle, la nouvelle grille des prix annexée au présent document et tenant compte de l'évolution du marché, vise à maîtriser les coûts et **obtenir des prix de vente accessibles aux habitants et salariés du territoire**, afin, notamment, de favoriser les propriétaires occupants. Il s'agit également de **renforcer la qualité d'usage et de gestion** en apportant une réponse aux nouvelles aspirations des habitants (issues notamment lors de la crise sanitaire) et en mettant en place toutes les conditions d'une gestion simplifiée et assainie pour les copropriétés de demain. Enfin, afin de **renforcer le suivi des projets de la conception à la livraison** en partenariat avec les Villes et l'ensemble des opérateurs, une annexe spécifique a été conçue visant à définir le cadre d'un partenariat transparent et étroit entre tous les acteurs des projets.

La Convention Qualité Constructions Neuves est conçue comme **un outil de dialogue** entre les acteurs privés et publics permettant de faire progresser la qualité des constructions et de garantir, pour tout projet de logements, le respect des orientations stratégiques de la collectivité en opération d'aménagement comme dans le diffus. Son contenu intervient en complément des dispositions réglementaires édictées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (auquel des renvois sont effectués tout au long du présent document). Pour les projets en opération d'aménagement, les opérateurs sont également invités à s'inscrire dans le cadre du Référentiel d'Aménagement Soutenable de Plaine Commune.

Les promoteurs et bailleurs signataires de la présente Convention Qualité Constructions Neuves s'engagent à respecter ses objectifs. De plus, afin de garantir la qualité des opérations neuves sur le Territoire et valoriser les projets qualitatifs, Plaine Commune a souhaité mettre en place **un mécanisme de certification territorialisée**. Un référentiel de certification « Plaine Commune » a ainsi été élaboré sur la base des exigences de la présente convention.

Afin d'obtenir cette certification, les opérations devront :

- respecter *a minima* le référentiel NF Habitat (sachant que l'atteinte de la certification NF Habitat HQE est encouragée)
- respecter impérativement l'ensemble des prescriptions obligatoires (en gras dans le texte) sachant que d'éventuelles dérogations pourront éventuellement être accordées en cas d'impossibilité réglementaire démontrée, avis contraire de l'ABF ou de prescriptions édictées par les administrations détentrices d'avis conforme dans le cadre de l'instruction des PC.

- respecter, selon la spécificité du programme, un certain nombre de prescriptions optionnelles parmi l'ensemble de celles qui sont proposées afin d'atteindre un minimum de 8 points (cotation disponible en annexe 4).

Un certain nombre de principes généraux et de recommandations sont également formulés. S'ils ne sont pas pris en compte dans le cadre de la certification en raison de leur caractère général ou particulièrement ambitieux, les opérateurs sont néanmoins fortement encouragés à les prendre en compte.

La certification s'applique aux opérations à partir de 10 logements et, afin de ne pas obérer la réalisation de petites opérations dans des contextes contraints (dents creuses, opérations de recyclage...), certaines prescriptions obligatoires ne s'appliquent qu'à partir d'un seuil minimum plus élevé de logements (cf. annexe 3). Elle peut intervenir en complément de la poursuite d'autres certifications ou labels existants permettant de garantir l'atteinte d'ambitions complémentaires.

Le coût de la certification est à la charge des opérateurs qui seront également garants du bon déroulement du processus (prise en contact en amont avec l'organisme certificateur, constitution du dossier, fluidité des échanges...).

I - Une maîtrise des prix du foncier et des prix de sortie pour des logements accessibles aux habitants du territoire

A) Des prix de vente en accession encadrés

Bénéficiant d'une attractivité croissante et de nombreux grands projets en cours et à venir (NPNRU, GPE, JOP 2024...), Plaine Commune a réaffirmé dans son PLH sa volonté de lutter contre les effets inflationnistes sur les prix afin que les habitants et travailleurs du territoire puissent continuer à s'y loger et à accéder à la propriété.

En outre, il convient de s'assurer que la zone de TVA à taux réduit (QPV et 300 mètres alentour) se répercute bien sur les prix de sortie pour faciliter l'accession de ménages propriétaires occupants à revenus modestes.

Ainsi, sur la base des opérations récemment commercialisées, la carte en annexe 1 définit six secteurs avec des prix de vente plafonds¹ pour les logements en accession libre. Dans les opérations mixtes, ces prix s'entendent uniquement sur la base des logements vendus à l'unité (sans prendre en compte les éventuelles ventes en bloc). Ces prix seront régulièrement actualisés (par avenant) afin de tenir compte de l'évolution de la conjoncture immobilière et des coûts de construction.

La production en BRS étant amené à se développer, leur prix de vente devra présenter un écart significatif avec les prix plafonds du libre et le couple prix de vente/redevance foncière fera l'objet de discussion avec les collectivités opération par opération.

En complément de la maîtrise des prix de vente, les opérateurs sont encouragés à se saisir de l'approche en coût global afin de définir, en phase de conception, des leviers permettant d'analyser et de réduire les coûts d'usage, d'exploitation et de maintenance pour les futurs acquéreurs.

B) Des VEFA de logements sociaux encadrés

La maîtrise d'ouvrage directe restera un mode de production significatif de logements locatifs sociaux. En ce qui concerne les VEFA, celles-ci devront impérativement apporter une mixité programmatique à l'échelle de l'opération et ne pas concourir à une forme de surenchère inflationniste. Ainsi :

- **les projets intégralement vendus en bloc seront proscrits. Un projet développé par un promoteur doit impérativement comporter une partie en accession.**
- la VEFA en bloc ne peut pas être un outil utilisé par le promoteur pour finaliser la commercialisation d'un programme conçu initialement en accession sans accord préalable des collectivités.
- les prix plafond pour les VEFA de LLS sont plafonnés à :
 - o Zone 1 bis (Aubervilliers, Saint-Ouen, Saint-Denis) : **2 900 € HT/m² Shab parking inclus**
 - o Zone 1 (reste du territoire) : **2 700 € HT/m² Shab parking inclus**

Le respect de ces valeurs conditionnera la garantie des emprunts par Plaine Commune.

C) Un foncier acquis à un coût limitant l'inflation foncière

Les acquisitions foncières devront se réaliser à un prix permettant de développer des opérations qualitatives respectant les prescriptions de la présente convention ainsi que les niveaux de prix précisés aux points B) et C).

En opération d'aménagement public, les niveaux de prix de cessions de charges foncières seront compatibles avec les niveaux de prix précisés aux points B) et C). En outre, les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et les promesses de vente contiendront un article stipulant un dépôt de garantie. Le constructeur versera à l'aménageur à la signature de l'acte authentique de vente, un dépôt de garantie égal à 5% du prix de vente HT des charges foncières destiné à assurer :

- le respect des prescriptions contenues dans le CCCT et ses annexes dont la Convention Qualité Constructions Neuves,
- le paiement des pénalités encourues par le constructeur et résultant de la non réalisation des

¹ Prix de vente moyen entendu comme la somme des prix unitaires des logements vendus en accession divisée par la surface totale habitable de ceux-ci

obligations prévues au CCCT et à ses annexes dont la Convention Qualité Constructions Neuves.

Ce dépôt de garantie sera conservé intégralement par l'aménageur dans le cas où les prescriptions de la Convention Qualité Constructions Neuves ne seraient pas respectées (exception faite des dérogations éventuellement accordées).

Le montant du dépôt de garantie sera restitué au constructeur après présentation à l'aménageur de la déclaration d'achèvement des travaux, déduction faite des éventuelles sommes prélevées au titre de l'application des pénalités résultant du non-respect des prescriptions du CCCT et de ses annexes.

II – Des constructions durables, simples à gérer et répondant aux enjeux environnementaux et climatiques comme aux aspirations des habitants

Il sera confié préférentiellement une mission complète aux architectes. A défaut, la maîtrise d'ouvrage confiera à l'architecte, le suivi architectural du projet ainsi que le contrôle de l'atteinte des objectifs fixés dans la présente convention. Aucune modification majeure notamment sur la façade ne pourra être apportée sans sa validation.

En cas de procédure de conception/réalisation, la plus-value de ce mode de réalisation pour le projet devra être démontrée, l'association des collectivités en phase de désignation du groupement et de conception sera renforcée et une mission étendue aux architectes sera prévue.

A) Des immeubles insérés dans leur environnement

Un parti urbain à respecter

[Cf. PLUi dispositions relatives à l'insertion des projets dans leur contexte du PLUi - art. 4.1 et 4.4 notamment]

Les choix des constructeurs doivent prendre en compte l'existant et l'histoire du lieu notamment en termes de patrimoine urbain et architectural et végétal.

Le maître d'ouvrage devra se rapprocher des concessionnaires et notamment Enedis pour prévoir, si besoin, l'intégration d'un transformateur Enedis dans le bâti de son opération et éviter son implantation sur l'espace public.

Les rez-de-chaussée devront être traités avec soin et des matériaux pérennes et faciles à entretenir. Si le projet prévoit l'implantation de rez-de-chaussée actifs (notamment dans les secteurs à vocation commerciale), la hauteur des rez-de-chaussée ainsi que la configuration des locaux et leur accès devra être adaptée pour permettre leur bon fonctionnement. Le stationnement en rez-de-chaussée peut être étudié en prévoyant sa mutabilité future.

Prescription méthodologique : Les rez-de-chaussée actifs doivent faire partie intégrante du projet, leur conception découlera d'une programmation qui doit impérativement être arrêtée en amont en lien avec la Ville et Plaine Commune et *a minima* ne doit obérer aucune future programmation potentielle.

Une délimitation claire de l'espace public et de l'espace privé

L'implantation de voiries privées est fortement déconseillée. Néanmoins, **en cas de voiries privées (lotissements, desserte intérieure...), elles devront être conçues conformément aux exigences des collectivités pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public** avec notamment :

- affectation d'un numéro de parcelle spécifique,
- absence d'ouvrages en sous-sol notamment des ouvrages d'assainissement relevant du domaine privé,
- un règlement de copropriété ou d'Association Syndicale Libre donnant mandat au gestionnaire pour la cession éventuelle à la personne publique de la voirie et réseaux associés

Les accès parking seront sécurisés pour ne pas entraver la circulation sur l'espace public.

[Cf. PLUi dispositions relatives au traitement des clôtures (art. 4.3)]

En limite d'espace public, il sera proposé des clôtures de qualité (dessin, matériau...).

❖ Prescription optionnelle : 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.

B) Des immeubles simples à gérer et répondant aux besoins du territoire

Leur propriété foncière doit être simple et lisible, sans division en volumes, et limitant au maximum les servitudes d'un bâtiment sur un autre. Les ASL et les macro-lots sont fortement déconseillés.

Les constructions devront proposer:

- **30% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession et en LLI**
 - **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**
- ❖ Prescription optionnelle : 30% minimum de grands logements (T4/T5).

C) Des immeubles agréables à vivre et esthétiques

[Cf. PLUi dispositions relatives à la qualité et l'aspect des constructions (façades, toitures, matériaux...) - art.4.2]

Chaque immeuble proposera **7 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages**.

- ❖ Prescription optionnelle : 5 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages.

L'épaisseur du bâtiment devra favoriser la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturels des pièces d'eau, des circulations communes et des parkings.

- ❖ Prescription optionnelle : Eclairage naturel des circulations communes.

Il conviendra de privilégier des matériaux durables garantissant la pérennité de l'enveloppe bâtie et un bon entretien des façades : à ce titre, la plaquette brique, la pierre agrafée et l'enduit gratté sont fortement déconseillés tout comme le zinc tôle plié pour les appuis de fenêtre.

Prescription méthodologique :

Les matériaux devront être discutés en phase conception (en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre en opération d'aménagement et du dépôt du dossier de PC dans le diffus) et validés sur site en amont à l'aide de témoins de façade (a minima en opération d'aménagement).

Les lignes de vie installées en toitures terrasses seront de préférence invisibles depuis l'espace public et, dans le cas contraire, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif par le choix du matériau et un dessin soigneux de tous les éléments de sécurisation. Il en va de même pour les contraintes acoustiques qui bénéficieront d'un traitement optimisé et esthétique (pas de pièges à sons visibles de la rue en façades).

Les parties communes devront bénéficier de revêtements de qualité, pérennes et esthétiques, notamment les parkings avec de la peinture au sol pour la propreté et afin de susciter un sentiment de sécurité renforcé. Les escaliers devront être facilement accessibles et visibles et seront de préférence positionnées avant l'ascenseur afin de favoriser leur usage pour les circulations verticales.

Les immeubles seront munis de dispositifs de sécurisation des accès aux logements et parkings.

D) Des logements confortables

Pour l'ensemble des constructions, chaque logement devra proposer :

- **un indice d'affaiblissement $Rw+C$ supérieur ou égal à 39 dB pour les cloisons sans porte entre les chambres et le séjour, la cuisine, les autres chambres, les salles d'eau et les WC.**
- des espaces de rangement optimisés et variés (celliers, placards, caves) avec **des rangements équivalents à 5% de la surface habitable hors rangements annexes extérieurs**. La modularité des emplacements des espaces de rangements devra être favorisée avec des rangements bien placés et de qualité.

Pour toutes les opérations à partir de 20 logements, ces derniers devront proposer les caractéristiques suivantes :

- **une SHAB minimum de 28m² pour les T1 et de 45m² pour les T2**
- **une SHAB moyenne minimum de 65m² pour les T3, 81m² pour les T4 et 96m² pour les T5**

- **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). La conception des balcons devra rendre un éventuel encombrement non visible depuis l'extérieur pour en garantir l'esthétique.
- **une double orientation systématique pour l'ensemble des T4 et T5 et 80% des T3 minimum.**
- **une cuisine séparable à partir du T3 (ventilée et éclairée naturellement) et la proscription des cuisines en second jour.**

Concernant les SHAB minimum et moyenne, des dérogations pourront être accordées pour les opérations en accession sociale afin de garantir des prix plafonds en adéquation avec la vocation de ce type de produit.

❖ Prescriptions optionnelles :

- 10% de salle de bains éclairées et ventilées naturellement à l'échelle de l'immeuble.
- une hauteur sous plafond de 2,7 m minimum pour chaque logement.
- une zone de rangement intégrée sur tous les balcons à partir du T3.

Une surface minimum séjour/cuisine est recommandée sur la base du référentiel suivant : T1>23m² ; T2>25m² ; T3> 27 m² ; T4> 29m² ; T5 > 31m². De même, la surface des chambres sera de préférence supérieure à 10,5m².

Les logements à rez-de-chaussée bénéficieront d'un dispositif assurant l'intimité des habitants (mise à distance de l'espace public avec un espace de transition ou un rez-de-chaussée surélevé par exemple). Il conviendra d'éviter les logements donnant uniquement sur rue.

Prescription méthodologique : Le dossier de permis de construire devra comprendre les plans de niveau. Afin d'évaluer l'habitabilité des logements, des plans meublés et côtés seront systématiquement fournis aux collectivités pour les opérations à partir de 20 logements.

E) Des immeubles durables, sains et performants thermiquement pour un impact environnemental faible et des charges allégées

Plaine Commune porte des objectifs ambitieux en matière d'écologie urbaine dans l'ensemble de ses politiques publiques. En matière d'habitat, l'objectif est de concilier des projets respectueux de l'environnement et du bien-être des usagers avec des prix de vente et des charges locatives qui restent compatibles avec le pouvoir d'achat des habitants.

Des constructions bas-carbone

Dans le cadre de l'application de la RE2020, une attention particulière est portée à la construction bas-carbone et au calcul en ACV. A partir de 20 logements, **les nouvelles constructions devront atteindre les seuils 2025 de la RE2020** : Ic Construction < 650 kgCO₂/m² et Ic Energie <260 kgCO₂/m² (ou 320 kgCO₂/m² pour les logements collectifs raccordés à un réseau de chaleur).

Les nouvelles constructions devront limiter le recours au béton et privilégier les matériaux biosourcés et géosourcés sachant que le choix des matériaux devra aller dans le sens d'une diminution de l'impact carbone de la construction.

Les menuiseries extérieures sont en bois ou en bois-aluminium.

- ❖ Prescription optionnelle : 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).

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans un objectif de sobriété en économisant au maximum le recours aux matériaux neufs. Pour cela, il s'agira de tendre au respect des exigences de la « charte économie circulaire » de Plaine Commune, aussi bien en termes de valorisation des

matériaux et déchets générés par la construction, que d'approvisionnement en matériaux issus du réemploi, de la réutilisation et du recyclage.

Pour l'ensemble des opérations de plus de 20 logements, **les maîtres d'ouvrage devront impérativement intégrer des matériaux de réemploi sur au moins une famille de produits de construction ou équipements.**

❖ Prescriptions optionnelles : A l'échelle de chaque opération, les opérateurs sont fortement encouragés à :

- dédier 1% du montant des constructions à l'achat de produits issus du réemploi ou de la réutilisation (en fourniture) ;
- recourir à du béton de construction incorporant a minima 5% de matériaux recyclés issus de la déconstruction ;
- 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.

Dans un souci de durabilité et d'adaptation aux besoins et aux usages futurs, les opérateurs sont encouragés à favoriser l'évolutivité des bâtiments.

❖ Prescription optionnelle : Mise en œuvre de procédés constructifs permettant une mutation/réversibilité des bâtiments au long terme (poteau poutre notamment)

Des constructions limitant l'exposition aux pollutions et aux nuisances

[OAP Santé et Environnement du PLUi]

Une implantation et une orientation qui minimisent l'exposition aux nuisances sonores (recul des pièces à vivre, double/triple vitrage, végétalisation...) devront être privilégiées.

Une attention particulière devra être portée aux dispositions prévues par l'OAP Santé et Environnement du PLUi visant à réduire le risque d'exposition directe aux polluants atmosphériques et garantir une aération optimale des cœurs d'îlots ainsi qu'un apport d'air sain dans les logements pour les constructions en premier front urbain. Lorsque le projet est situé à proximité d'une source de nuisances (bruit, air,...) les collectivités pourront demander à adapter la morphologie du projet jusqu'à sa programmation pour limiter la pénétration des polluants/du bruit et adapter la conception des bâtiments afin d'assurer une qualité d'air intérieure compatible avec les usages d'habitation (système de ventilation, niveau de filtration, emplacement des prises d'air,...).

Pour tous les matériaux en contact avec l'air intérieur, les constructions devront utiliser des matériaux faiblement émetteurs de substances nuisibles (COV, cancérigènes, mutagènes et reprotoxiques) et de classe A+.

Prescriptions méthodologiques :

Dans le cadre des analyses préalables de la qualité des sols, une attention particulière sera portée au fait de s'assurer qu'il n'y aura pas de transfert de polluants dans l'air intérieur à l'usage.

Des études acoustiques simulant les orientations, formes et plans masses les plus adaptés par rapport à l'exposition sonore devront être réalisées lorsque le programme est situé à proximité d'un axe routier ou de transport majeur (premier front bâti des axes > 65 dB cf. carte des niveaux sonores Bruitparif : <https://carto.bruitparif.fr/>)

Des bâtiments performants garantissant le confort en toute saison

Les épisodes caniculaires vont être plus nombreux et plus longs dans les années à venir. Ainsi, les porteurs de projet devront concevoir et réaliser des immeubles habitables dans un climat significativement plus chaud.

[OAP Santé et Environnement et dispositions relatives au bioclimatisme du PLUi -article 4.1]

L'implantation des bâtiments devra répondre aux principes de l'approche bioclimatique (apport solaire, taux et répartition des surfaces vitrées, ventilation naturelle,...). La priorité doit être donnée à la qualité de l'enveloppe du bâtiment et sa compacité. Un soin particulier sera apporté à l'enveloppe (choix des matériaux, albédo des façades, végétalisation en toiture et en façade, protections solaires

extérieures,...) et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Il convient notamment de privilégier les couleurs claires et de **proscrire le noir en façade et en 5^{ème} façade** (un revêtement clair pour les toitures -ou parties de toitures- non végétalisées permettra de garantir la fraîcheur des logements et locaux situés en hauteur).

En complément d'éventuels dispositifs occultant complémentaires, **des 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 devront être prévues a minima sur les façades sud et ouest.**

La conception bioclimatique des bâtiments doit permettre de limiter les besoins énergétiques des bâtiments dans leur usage et pour cela de satisfaire les besoins en rafraîchissement sans requérir d'énergie supplémentaire (confort d'été) et, au maximum, les besoins en chauffage (confort d'hiver). A ce titre, les porteurs de projet sont particulièrement encouragés à porter une ambition forte sur les besoins bioclimatiques des bâtiments.

❖ Prescription optionnelle : Bbio max (RE2020) -15%.

Prescription méthodologique : Une attention particulière devra être portée aux conclusions de la Simulation Thermique Dynamique pour la conception du bâtiment

[Dispositions du PLUi relatives aux ENR, notamment au raccordement au réseau de chaleur –art. 4.1]

Les équipements de chauffage et de production d'eau chaude devront être qualitatifs, favoriser la circulation de fluides avec des émetteurs de chaleur basse température (température de départ inférieure à 60°C) et prévoir des conduits assez larges pour permettre un changement d'équipement ou une réversibilité des systèmes afin de rendre possible un futur raccordement au réseau de chaleur urbain possible.

Prescription méthodologique : L'étude thermique et l'analyse des sources d'alimentation en énergie possibles sera réalisée en amont de la conception pour choisir le mode de chauffage et de production d'eau chaude le plus approprié. Elles seront transmises à la Direction de l'Habitat et devront être compréhensibles par les acteurs dans leur diversité.

Afin de favoriser les économies d'eau, le suivi individuel des consommations, et l'individualisation des factures, **la pose de compteurs d'eau froide divisionnaires sera systématiquement mise en œuvre ainsi que la pose (ou a minima l'engagement à poser lorsque le concessionnaire sera sélectionné) de compteurs d'eau chaude divisionnaires** (hors système de chauffage individuel).

❖ Prescription optionnelle : Mise en place d'une robinetterie performante permettant les économies d'eau (type venturi, ...)

La mise en place de dispositifs permettant de limiter l'utilisation de l'eau potable dans les sanitaires que ce soit par une récupération des eaux pluviales ou par une réutilisation des eaux grises de l'appartement est recommandée.

L'opérateur devra définir les modalités de gestion du bâtiment en phase d'exploitation (réglages, fonctionnement des installations techniques, modulation en fonction des saisons) et le présenter de manière compréhensible aux futurs habitants afin que les objectifs de performance énergétique soient atteints.

F) Des espaces extérieurs de qualité, faciles à gérer et contribuant à un écosystème de biodiversité urbaine

Les nouveaux logements doivent être pensés pour leurs habitants et pour les écosystèmes environnants. Les espaces extérieurs sont végétalisés, ils conjuguent esthétique et pérennité et sont conçus afin de favoriser leur appropriation, limiter leurs coûts de gestion futurs, faciliter leur entretien et anticiper leur bonne gestion. Une attention sera portée à ce que leur conception ne favorise pas la prolifération des nuisibles (localisation des regards, emplacement et conception des dispositifs éventuels de récupération des eaux pluviales...). Leur programmation et la question des usages doivent être centrales avec, si nécessaire, la présence d'un paysagiste et d'un écologue dans l'équipe. Leur évolutivité est prévue en cas de difficulté d'usage à terme.

[Dispositions du PLUi relatives à la Nature en ville -art. 3.1 à 3.2- et OAP Santé Environnement]

Le projet paysager participe au bien-être des habitants en rafraichissant les logements l'été (avec des choix de végétaux adaptés) et de mieux gérer les vis-à-vis et la perception de la densité. Il préserve au maximum la végétation existante, contribue à la confortation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et au développement de la biodiversité et propose des végétaux adaptés à la configuration des lieux (ombres portées, vents...), choisis pour faciliter l'entretien et limiter les charges. **Les jardins de pierre sont proscrits.**

Prescription méthodologique : Pour l'ensemble des opérations de plus de 50 logements se situant dans la TVB (trame principale ou secondaire), l'intervention d'un écologue ou la présence de la compétence biodiversité dans l'équipe de maîtrise d'œuvre sera requise afin de recenser les enjeux en matière de biodiversité sur le site et prévoir puis assurer le suivi des mesures visant à la conserver ou la favoriser.

Pour toutes les opérations de plus de 20 logements, **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.

❖ Prescriptions optionnelles :

- 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 afin de laisser agir les dynamiques écologiques de remédiation, par exemple en délimitant une surface prévue à cet effet à l'aide de ganivelles).
- 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.

Il est par ailleurs recommandé :

- de favoriser les plantes endogènes² (et une diversité d'espèces en évitant les espèces surreprésentées (thuya, bambou, laurier-cerise,...)).
- de proscrire le recours à des terres provenant d'une activité agricole et privilégier le recours à des substrats fertiles issus de l'économie circulaire.
- d'intégrer au bâtiment ou aménagements paysagers des dispositifs favorisant l'accueil de la biodiversité, notamment de prévoir des cavités ou gîtes artificiels au niveau du bâti qui puissent accueillir la faune et d'éviter les dispositifs réfléchissants et les matériaux transparents en façade.
- de prévoir des espaces pour encourager l'agriculture urbaine (en pied d'immeubles, en pleine terre ou hors sols selon la qualité du sol, sur toit terrasse,) en fonction des résultats des études sites et sols pollués.
- de tout mettre en œuvre pour conserver les arbres existants : l'abattage ne peut avoir lieu qu'en cas de nécessité absolue, et jamais pour des servitudes temporaires ou l'installation de bases vie de chantier.
- d'éviter de positionner les arbres trop près des logements lorsque ceux-ci sont situés en RDC pour préserver la luminosité (min 2 à 6 m selon essences).

[Dispositions du PLUi relatives aux toitures terrasses -art. 3.3]

Si le projet prévoit la végétalisation de la toiture, il est recommandé, en cohérence avec le PLUi :

- de prévoir une végétalisation « imitant » un milieu naturel préexistant adapté au bâti (pente de la toiture, portance, épaisseur de terre, exposition...)
- de prévoir une épaisseur de substrat supérieure à celle prévue par le PLUi, une végétalisation semi-intensive ou intensive, en diversifiant si possible les strates végétales et en évitant les

² se référer au guide « Pour favoriser la biodiversité, Plantons local en Ile-de-France » élaboré par l'IPR et l'ARB IDF)

- matériaux artificiels (bacs plastiques, géotextiles non biodégradables, filets plastique, systèmes d'arrosage ...)
- de développer le mix végétalisation/photovoltaïque.

Pour les parties communes et privatives (jardins), un point d'eau avec possibilité de mise hors gel ou un dispositif de stockage d'eau pluviale sera prévu.

Prescriptions méthodologiques :

Indépendamment des dispositions ci-dessous, les interventions sur les arbres en matière d'abattage et de compensation devront prendre en compte la législation nationale et les règles édictées dans le PLUi.

A partir de 20 logements, la programmation des espaces extérieurs devra se fonder sur les résultats de l'analyse synthétique du site au regard de la TVB dont les recommandations devront être mise en œuvre.

Un diagnostic phytosanitaire devra être effectué systématiquement et le plus en amont possible (en particulier en amont de l'arbitrage des emprises des bâtiments afin que ces dernières tiennent compte des arbres existants et de la faune qu'ils peuvent abriter). Tout abattage d'arbre ayant plus de 10 ans d'espérance de maintien devra être justifié au regard de la présentation de l'étude de scénarios alternatifs.

G) Favoriser les mobilités actives et une bonne gestion des déchets et des eaux pluviales

Parkings et locaux vélos

[Dispositions du PLUi -art. 5.2]

La conception des immeubles doit favoriser les déplacements doux avec des locaux vélos respectant les normes en vigueur. Ces derniers seront notamment identifiés, sécurisés intégrés de préférence en rez-de-chaussée et situés à proximité de l'entrée du bâtiment, facilement accessibles depuis l'espace public. Des systèmes d'accroche sécurisés seront prévus. La taille minimale des locaux sera conforme aux dispositions en vigueur du PLUi. Les opérateurs sont par ailleurs encouragés à proposer des locaux vélos ventilés et prévoir des peintures anti-traces.

Les parkings devront être alimentés en électricité et seront équipés afin de permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Locaux d'ordures ménagères

[Dispositions du PLUi -art. 6.3]

Des locaux d'ordures ménagères spécifiques pour les activités/services en pied d'immeuble seront prévus le cas échéant. Des locaux de préférence en rez-de-chaussée seront prévus pour les encombrants contenant des espaces adaptés pour les D3E (Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques).

Gestion des eaux pluviales

[Dispositions du PLUi -art. 6.2]

Conformément au PLUi et au zonage pluvial, la gestion des eaux pluviales devra être prévue à la parcelle sans rejet au réseau jusqu'à la pluie d'occurrence 10 ans avec une vidange en 24 heures.

- ❖ Prescriptions optionnelles : Atteinte du zéro rejet à l'échelle de la parcelle pour les pluies courantes et décennales

Prescriptions méthodologiques :

Pour l'ensemble des opérations, la gestion des eaux pluviales devra être étudiée dès le début de la phase de conception en utilisant la méthode de calcul des volumes d'eau à stocker du département de Seine-Saint-Denis. Le cas échéant, l'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra impérativement être démontrée par des études (en cas d'impossibilité, se référer au zonage pluvial).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecte, rétention, infiltration) seront esthétiques et paysagers et de préférence supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...). **Ils devront être :**

- **à ciel ouvert (pas de bassin enterré) et faiblement décaissés,**
- **faciles d'entretien,**
- **identifiables**
- **et avoir un fonctionnement gravitaire.**

En effet, les postes de relevage sont source de frais financiers et de problèmes d'entretien pour les immeubles, aussi leur utilisation est proscrite. Les solutions de gestion des eaux pluviales proposées devront respecter le règlement d'assainissement de Plaine Commune et le zonage pluvial.

La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et le nettoyage des parties communes est recommandée à travers la mise en place de cuves de récupération suivant les recommandations du guide « Règles et bonnes pratiques à l'attention des installateurs » disponible sur le site du Ministère de l'Ecologie.

H) L'art dans la Ville, axe premier du Territoire de la Culture et de la Création

Plaine Commune est identifiée comme Territoire de la culture et de la création du Grand Paris. Le territoire bénéficie d'une histoire riche, d'une identité populaire et d'un terroir culturel et artistique remarquable. Labellisé « Villes d'art et d'histoire », il abrite des patrimoines, repères identitaires et locomotives d'une destination touristique. Fort de ce terroir fertile, le territoire se donne pour objectif de faire de la culture et de la création le fil rouge de son développement urbain, économique et social et souhaite ainsi promouvoir une intervention culturelle exigeante et innovante dans tout projet d'aménagement à l'échelle du territoire, en étroite collaboration avec les villes et ses partenaires (pour plus d'informations sur les objectifs de la démarche se référer à : <https://plainecommune.fr/culturelaville/>).

[Dispositions du PLUi -art. 4.4 relatifs aux éléments patrimoniaux bâtis]

Dans les opérations d'habitat, tout projet doit concourir à préserver et révéler les caractéristiques paysagères, culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales des lieux. Les opérations devront ainsi se référer aux prescriptions réglementaires du PLUi concernant les éléments et périmètres bâtis patrimoniaux à préserver/mettre en valeur, et en particulier aux plans du patrimoine bâti et aux fiches patrimoine qui y figurent. Par ailleurs, l'intégration d'une dimension artistique peut relever du champ culturel ou artistique et recouvrir différents types d'actions.

❖ Prescription optionnelle : 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.

La définition de l'intervention artistique la mieux adaptée à l'opération de construction concernée sera coordonnée entre le bailleur ou promoteur, Plaine Commune et la Ville.

III) De la conception à la livraison : une gouvernance dans la gestion du projet visant le maximum de transparence

Un partenariat qualitatif et l'élaboration itérative des projets étant gage de qualité des opérations, **une méthodologie est disponible en annexe** (annexe 2) rappelant pour chaque grande étape des projets les échanges et livrables attendus. **Une attention particulière sera portée par les collectivités à la mise en œuvre effective de ce processus**, des prescriptions méthodologiques mises en avant dans la présente Convention ainsi que du suivi des dispositions complémentaires détaillées ci-dessous pour les étapes de commercialisation, chantier et livraison.

A) La commercialisation des programmes en accession

Conformément au PLH, la commercialisation des programmes neufs doit être orientée en priorité à destination des propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et les salariés du territoire. **Toute publicité sur les produits de défiscalisation est proscrite.**

En outre, la revente de logements initialement fléchés en accession en LLI sans l'accord préalable des collectivités est formellement proscrite.

Faciliter l'acquisition des logements par des habitants et des salariés du territoire

Le promoteur devra prévoir une période de pré-commercialisation d'un mois minimum en direction des habitants et des salariés du territoire.

- ❖ Prescription optionnelle : s'adjoindre les services d'un opérateur tiers spécialisé pour mettre en œuvre des modalités de commercialisation transparentes et objectives des opérations d'accession permettant de favoriser l'atteinte des objectifs susmentionnés.

Engagements de Plaine Commune :

- information via la lettre d'informations économiques envoyée par la Mission Relations Entreprises de Plaine Commune aux entreprises du territoire
- présentation de l'offre de logements à l'occasion des RDV entreprises de la Mission Relations Entreprises

Engagements du promoteur :

- une manifestation in situ telle que pose de 1ère pierre et/ou inauguration, associant notamment nouveaux copropriétaires, élus et services communaux et territoriaux.
- aucun support publicitaire pour les dispositifs fiscaux destinés aux investisseurs.
- une participation aux éventuelles initiatives/manifestations des collectivités ou des entreprises à destination des habitants ou des salariés du territoire

Des précisions à apporter et des éléments à transmettre impérativement

A Plaine Commune et aux villes :

- en amont de la commercialisation, les grilles de prix de vente pratiqués (HT et TTC y compris parking) pour chaque logement ainsi que les modalités de commercialisation (localisation du bureau de vente, supports de commercialisation comme le mailing auprès des entreprises du territoire, article dans le journal de la ville...)
- une fiche de commercialisation à remplir et retourner trimestriellement au service Habitat Logement de Plaine Commune (cf. annexe 5)

Aux personnes intéressées et acquéreurs :

- une intégration de l'étiquette énergétique des logements dans les plaquettes commerciales de vente.
- une estimation des charges de copropriété mensuelles aux clients de la bulle de vente et à toute personne se renseignant sur le programme.

Elaboration du règlement de copropriété

En parallèle du lancement de la commercialisation après l'obtention du permis de construire, l'élaboration du règlement de copropriété est une étape essentielle.

Pour les projets présentant une certaine complexité (mixité des statuts locatifs social/accession, division en volume, présence d'un local commun), il sera demandé au promoteur de transmettre le projet de règlement de copropriété à la DHRU de Plaine Commune. Ce règlement pourra faire l'objet d'une relecture partagée avec le promoteur, Plaine Commune, le géomètre et le notaire. Il devra être prévu le temps nécessaire à cette relecture et d'éventuelles modifications avant la signature des actes notariés avec les acquéreurs.

Si le projet prévoit des toitures terrasses accessibles, leurs modalités de gestion et la répartition des charges afférentes devront être prévue dans le règlement de copropriété.

B) La phase chantier

Les projets de logements neufs, supports de l'insertion

Plaine Commune impose aux promoteurs et bailleurs sociaux de mettre en place une action d'insertion, à hauteur de 10% des heures travaillées, sur les marchés de construction impactant le territoire. Cette action se traduira par une clause d'insertion, définie dans les contrats liant le maître d'ouvrage et les entreprises, afin que celles-ci s'engagent contractuellement à réaliser des heures d'insertion.

La méthodologie mise en place est la suivante :

- présentation au maître d'ouvrage, à l'occasion des réunions organisées avant le dépôt du permis de construire, des différentes modalités de mises en œuvre des clauses d'insertion par la Direction Emploi-Insertion de Plaine Commune.
- accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans la rédaction et l'intégration des clauses dans les marchés par la direction Emploi-Insertion de Plaine Commune. Les contrats devront contenir les coordonnées des facilitateurs de la Direction Emploi-Insertion en charge du suivi des obligations d'insertion pour que l'entreprise ait les contacts.
- accompagnement des entreprises par la Direction Emploi-Insertion dans la réalisation des heures et le choix des modalités (sous-traitance par des Structures d'Insertion par l'Activité Economique, embauche directe, formation, etc...).

Plaine Commune et le maître d'ouvrage, par l'intermédiaire du réseau des facilitateurs de Plaine Commune, procéderont au contrôle de l'exécution des actions d'insertion pour lesquelles l'entreprise titulaire s'est engagée.

Par ailleurs, afin de maintenir des emplois locaux et de favoriser le développement endogène, il est demandé aux maîtres d'ouvrage d'être attentifs aux candidatures des entreprises locales et, autant que faire se peut, de les retenir dans le respect des règles de la concurrence.

Limiter les nuisances

La Déclaration d'Ouverture de Chantier est à envoyer au service territorial d'urbanisme réglementaire (STUR) de Plaine Commune ou au service communal en charge de l'instruction des permis de construire. Un contact sera pris très en amont du chantier avec les services territoriaux Voirie et/ou l'aménageur en charge de l'opération d'aménagement dans laquelle s'inscrit le projet pour organiser le chantier et notamment vérifier les implantations de bâtiment par rapport à la voirie et obtenir les autorisations ad hoc.

L'objectif est de réaliser des chantiers à faible impact environnemental et à nuisances limitées. Il convient de limiter au maximum les nuisances sonores, olfactives et visuelles.

❖ Prescription optionnelle : Atteinte de l'ensemble des exigences de la rubrique « Chantier à faibles nuisances » de la certification NF Habitat HQE de Cerqual.

Des protections systématiques pour les arbres conservés et pieds d'arbre seront prévues lors du chantier. Pour les projets de plus de 50 logements, l'intégration d'écologues/paysagistes dans les équipes des opérateurs devra permettre de formuler des préconisations en faveur de la biodiversité y compris en phase chantier.

Il est demandé aux maîtres d'ouvrage de limiter l'excavation des terres et de mettre en œuvre des mesures permettant le recours aux matériaux issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage,

in- situ (de préférence) et ex- situ (cf. p. X)

IV) La réception et la livraison de l'immeuble

En amont de la livraison des parties privatives

Formation et information des copropriétaires

- Sur les enjeux de la livraison en VEFA : **les opérateurs devront 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.
- Sur leurs droits et devoirs en tant que copropriétaires : Diffusion du guide du copropriétaire réalisé par Plaine Commune, et organisation de réunions d'informations (droits et devoirs, fonctionnement d'une copropriété...).
- ❖ Prescription optionnelle : sur le coût 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).

En amont de la livraison des parties communes

Organisation de la 1^{ère} AG

- Présenter au minimum deux contrats de syndics en plus du sien conformément à l'article 55 de la loi ALUR, limités à un an pour la première année de gestion
- Indiquer aux copropriétaires qu'ils peuvent joindre une proposition de contrat complémentaire à celles que le syndic provisoire va présenter.
- Informer les copropriétaires de la tenue de cette première assemblée générale et leur indiquer la date limite de retour pour pouvoir ajouter une question à l'ODJ en amont de la finalisation et de l'envoi de la convocation
- Pour les AFUL et les ASL, il pourra être demandé au promoteur d'informer la DHRU de Plaine Commune de la date de la première AG et, si possible, prévoir également la transmission du nom des représentants avec leurs accords.

Pour les projets complexes (mixité des statuts locatifs social/accession, division en volume, présence d'un local commun), il pourra être demandé au promoteur de transmettre à la DHRU de Plaine Commune le nom du syndic et si possible le nom du Président du Conseil syndical.

Le conseil syndical sera obligatoirement informé de la date de la livraison des parties communes pour qu'il soit en mesure de s'associer au syndic

Actions de sensibilisation

Les opérateurs sont encouragés à :

- mener des initiatives de sensibilisation des acquéreurs en lien avec la Direction Habitat Renouvellement Urbain de Plaine Commune :
 - o sur la gestion urbaine de proximité et sur le vivre-ensemble en copropriété (gestion des déchets, partage et usage adapté des espaces communs)
 - o sur les éco-gestes et la consommation raisonnée de l'eau et de l'électricité. Cette sensibilisation passe également par la diffusion aux copropriétaires des informations du Diagnostic de Performance Energétique ainsi que par la proposition aux occupants volontaires d'un suivi et d'un accompagnement de leurs consommations en eau et en énergie.
- mener des initiatives permettant de favoriser l'ancrage local des nouveaux résidents :
 - o inauguration de l'immeuble en leur présence, celle des élus et services de démocratie de proximité locaux
 - o diffusion de livrets d'accueil de la ville.
- ❖ Prescription optionnelle : 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...) *a minima* la première année pour une enveloppe

minimale de 3 000€.

Conformément à la loi Climat et Résilience, un carnet d'information du logement (CIL) sera fourni aux acquéreurs et aux services de Plaine Commune comprenant également des informations sur les modalités d'entretien et de gestion du bâtiment et des espaces extérieurs.

Après la livraison

L'opérateur devra impérativement transmettre les éléments suivants :

Au syndic :

- la date du procès-verbal de réception des parties communes, date de départ des garanties (garantie de parfait achèvement, garantie biennale, garantie décennale, etc...)
- l'assurance dommage ouvrage, les PV de livraison des parties communes ainsi que les réserves,
- dès réception des travaux par le promoteur (et au plus tard 2 mois après) la totalité des pièces du Dossier des Ouvrages Exécutés.

Ces pièces devront être archivées par le syndic provisoire pour la copropriété.

A l'exception du DOE, les pièces susmentionnées seront à transmettre également à la DHRU de Plaine Commune.

Au service territorial de l'urbanisme réglementaire de Plaine Commune (ou service communal en charge de l'instruction des permis de construire) :

- La Déclaration d'Achèvement des Travaux

Le promoteur mènera une enquête de satisfaction qu'il transmettra à la DHRU de Plaine Commune. Un suivi des consommations à N+1 pour garantir leur adéquation avec les consommations prévues est recommandé.

ANNEXES

1 - Carte des prix plafond

2- Annexe méthodologique

3- Synthèse des prescriptions impératives et méthodologiques sous forme de grille de suivi

4- Synthèse des prescriptions optionnelles sous forme de grille de suivi

5- Fiche de commercialisation