

LA CONVENTION QUALITÉ CONSTRUCTIONS NEUVES DE PLAINE COMMUNE

JUIN 2016 *(modifiée par avenant le 20 mars 2019)*

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Préambule | 5 |
| I. Une gouvernance dans la gestion du projet visant le maximum de transparence | 6 |
| II. Une maîtrise des prix du foncier et des prix de sortie pour des logements accessibles aux habitants du territoire | 7 |
| III. De la conception du projet à la délivrance du permis de construire | 9 |
| IV. L'art dans la ville, axe premier du Territoire de la Culture et de la Création | 12 |
| V. La commercialisation des programmes en accession | 13 |
| VI. La phase chantier | 14 |
| VII. La réception et la livraison de l'immeuble | 15 |
| Synthèse pour la conception des projets | 16 |
| Annexes | 17 |

PRÉAMBULE

Plaine Commune affirme dans ses documents stratégiques que sont le Programme Local d'Habitat (PLH) et le Contrat de Développement Territorial (CDT) le droit à un toit pour tous et la construction d'une ville pour chacun et chacune. Le territoire se doit de répondre aux besoins des habitants dans leur diversité : jeunes, familles, retraités, salariés, revenus modestes et moins modestes.

Face aux enjeux écologiques et économiques sans précédent, il convient de poursuivre l'ambition de la collectivité en matière d'écologie urbaine et la performance sociale au profit des ménages habitant ce territoire, dans un contexte de développement de la précarisation.

Plaine Commune est reconnue par l'État comme un pôle de développement structurant à l'échelle de l'Île-de-France et identifiée comme Territoire de la Culture et de la Création. Le CDT comme le PLH affirme la nécessité de mieux organiser la ville en renforçant les polarités existantes et en créant de nouvelles centralités à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Le logement constitue un axe fort du projet de développement de Plaine Commune et dans ce domaine le CDT vise les objectifs suivants :

- accroître l'offre de logements de manière diversifiée et équilibrée,
- faciliter le rapprochement domicile-travail,
- maîtriser les coûts du logement,
- élever la qualité de l'habitat, condition du vivre ensemble et de l'attractivité du territoire.

Depuis 2006, Plaine Commune s'est dotée d'une Convention Qualité Constructions Neuves. Mise à jour en 2011 suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat 2010-2015 et de son Plan Climat Air Énergie (PCAÉ) en mars 2010, il convient à présent de l'actualiser au regard du nouveau PLH 2016-2021, de la nouvelle stratégie du PCAÉ territorial « résolution d'engagements communs pour la sauvegarde du climat et l'amélioration de la qualité de vie à Plaine Commune » et du CDT signé avec l'État le 22 janvier 2014.

La Convention Qualité Constructions Neuves est conçue comme un outil permettant, pour tout projet de construction de logements, de garantir le respect des orientations stratégiques de la collectivité.

Ce document comprend :

- des prescriptions dont le respect est impératif afin de garantir des projets porteurs de qualité d'usage et de gestion,
- des préconisations qui sont des recommandations. Les spécificités du programme ou de sa localisation pourront autoriser une certaine adaptation dans leur mise en œuvre.

Les promoteurs et bailleurs signataires de la présente Convention Qualité Constructions Neuves s'engagent à respecter les objectifs décrits ci-après en matière de construction durable sur le territoire de Plaine Commune.

I. UNE GOUVERNANCE

DANS LA GESTION DU PROJET VISANT LE MAXIMUM DE TRANSPARENCE

A/ LE CHOIX DU MAÎTRE D'ŒUVRE

Il est effectué par la maîtrise d'ouvrage en associant les services et les élus de la commune et de Plaine Commune.

Il est confié préférentiellement une mission complète aux architectes. À défaut, la maîtrise d'ouvrage confiera au maître d'œuvre signataire du permis de construire, le suivi architectural du projet. Aucune modification majeure notamment sur la façade ne pourra être apportée sans sa validation.

B/ PRÉSENTATION DU PROJET

Pour appréhender l'impact sur le site, il est demandé une visualisation du projet sous forme de maquette ou image 3D. Avant le dépôt du permis de construire, une présentation aux élus communaux et territoriaux devra être prévue pour une validation ou une réorientation du projet le cas échéant.

C/ ENGAGEMENT DE PLAINE COMMUNE POUR OPTIMISER LES DÉLAIS ET FAVORISER LA CONSTRUCTION DES 4 200 LOGEMENTS ANNUELS

Dans cette optique, pour les demandes de garanties d'emprunts des bailleurs sociaux, Plaine Commune s'engage à :

- fournir une liste des documents à joindre pour l'instruction des dossiers,
- présenter le dossier à la commission Habitat, Aménagement, SCOT, Développement Durable, Environnement, Écologie, Politique de la Ville au moment du permis de construire afin que la commission donne un avis de principe sur la garantie des emprunts. Le dossier pourra ensuite passer en bureau et en conseil territorial plusieurs mois plus tard lorsque le plan de financement sera définitif.

II. UNE MAÎTRISE

DES PRIX DU FONCIER ET DES PRIX DE SORTIE POUR DES LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX HABITANTS DU TERRITOIRE

A/ UN FONCIER ACQUIS À UN COÛT LIMITANT L'INFLATION FONCIÈRE

POUR LES PROGRAMMES EN ACCESSION :

- un prix de foncier compatible avec les prix de sortie en fonction des secteurs (cf. carte en annexe).

POUR LES PROGRAMMES EN LOCATIF SOCIAL :

- un prix de foncier maximum de 300 € HT/m² SDP.

En opération d'aménagement public, 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 obligations prévues au CCCT et à ses annexes.

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.

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.

B/ DES VEFA À PRIX PLAFONNÉS

Sur le territoire de Plaine Commune, l'analyse des opérations de logements sociaux sur la période 2010-2013 démontre que le prix de revient moyen d'une opération de logements sociaux montée en VEFA est en moyenne plus élevé de 8% par rapport à une opération en maîtrise d'ouvrage directe. L'écart est même de 12% - voire 14% pour certaines villes - en retirant de l'analyse les petites opérations de moins de 10 logements sociaux montées en maîtrise d'ouvrage directe et situées en dents creuses qui sont a fortiori très coûteuses.

Ces prix de revient entraînent des niveaux de loyer plus élevés en moyenne de 5% pour les PLUS et une surproduction de logements en PLS : 34% des logements produits en VEFA sont des PLS contre 9% en maîtrise d'ouvrage directe. Or, la part de PLS dans la production globale de logements sociaux est fixée dans le CDT et dans le PLH 2016-2021 à 20%. Afin de contenir la part des VEFA dans la production de logements sociaux sur le territoire, plusieurs mesures ont été prises :

- la proscription des VEFA dites « intégrales ». Un projet développé par un promoteur doit comporter une partie en accession,
- la VEFA ne peut pas être un outil utilisé par le promoteur pour finaliser la commercialisation d'un programme conçu initialement en totalité en accession.

→ des prix plafond pour les VEFA :

- 2 500 € à 2 700 € HT/m² SHAB y compris parking en zone A bis soit les villes d'Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen,
- 2 300 € à 2 500 € HT/m² SHAB y compris parking en zone A soit les autres villes du Territoire : Épinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse,
- une part de VEFA limitée à 30% dans les ZAC et autres opérations d'aménagement public.

Pour les opérations locatives sociales :

→ 20% maximum de PLS conformément à l'objectif du PLH et du CDT hors Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville.

En QPV, si l'opération est à 100% en PLS, le pourcentage de petits logements pourra dépasser 35% et avoir une SHAB moyenne inférieure à 60 m².

Cette dérogation est également applicable pour les opérations en logements locatifs intermédiaires (LLI) destinées aux jeunes actifs.

Pour les opérations en accession qui comprendraient plus de 55 logements, 10% des logements devront être vendus à une coopérative d'HLM pour développer l'accession sociale.

C/ DES PRIX DE VENTE ENCADRÉS

Le territoire de Plaine Commune, dans les années à venir, va accentuer son attractivité avec l'arrivée des gares du Grand Paris Express et l'accueil possible des JO 2024 avec notamment l'implantation du Village Olympique. L'enjeu en matière d'habitat est d'éviter la spéculation liée à ces événements qui pourrait exclure des parcours résidentiels une partie des habitants.

En outre, il convient de s'assurer que la zone de TVA à taux réduit étendue depuis la signature du contrat de ville en juillet 2015 (QPV et 300 mètres alentour) se répercute bien sur les prix de sortie pour faciliter l'accession des ménages modestes.

Conformément aux termes de la Convention Qualité Constructions Neuves de juin 2016, les prix et les secteurs géographiques ont été révisés. Il a été décidé de découper le territoire de Plaine Commune en quatre secteurs avec des prix de ventes plafonds pour les logements à partir de la carte en annexe.

III. DE LA CONCEPTION DU PROJET À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

A/ UN PARTI URBAIN À RESPECTER

Les choix des constructeurs doivent prendre en compte l'existant et l'histoire du lieu notamment en termes de patrimoine urbain et architectural. Ils doivent aussi permettre une implantation bioclimatique d'un immeuble dans la parcelle.

Le maître d'ouvrage devra se rapprocher des concessionnaires et notamment Enedis (Ex-ERDF) pour prévoir, si besoin, l'intégration d'un transformateur Enedis dans son opération et éviter son implantation sur l'espace public.

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec soin avec des matériaux pérennes. Dans les secteurs à vocation commerciale et zones d'intensité urbaine du Territoire de la Culture et de la Création, des rez-de-chaussée à hauteur adaptée doivent permettre l'implantation d'activités/services le cas échéant. Les logements doivent bénéficier 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).

La conception des immeubles doit favoriser les déplacements doux avec des locaux vélos identifiés, sécurisés par un contrôle d'accès, intégrés en rez-de-chaussée des immeubles et situés à proximité de l'entrée du bâtiment. Le Schéma Vélo de Plaine Commune reprend les recommandations du projet arrêté de Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France avec, pour les immeubles de plus de 400 m² SHON, 1,5 m² de locaux vélos par logement avec un local de 10 m² minimum.

Les procédés constructifs doivent permettre une mutation/réversibilité des bâtiments (transformation de logements en locaux commerciaux/bureaux/activités).

B/ UNE DÉLIMITATION CLAIRE DE L'ESPACE PUBLIC ET DE L'ESPACE PRIVÉ

Les voiries privées (lotissements, etc.) seront conçues pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public avec :

- 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 donnant mandat au syndic pour la cession éventuelle à la personne publique de la voirie et réseaux associés conformément au cahier des charges communautaire des espaces publics.

Les accès parking seront sécurisés pour la circulation sur l'espace public

En limite de voie publique, il sera proposé des dessins de clôtures de qualité à l'avant de l'opération et à l'arrière, et le recours à des clôtures végétalisées à l'intérieur de la parcelle.

C/ DES IMMEUBLES SIMPLES À GÉRER

Les copropriétés doivent être composées d'une cinquantaine de logements (55 maximum). Dans les projets urbains développés autour des gares du Grand Paris Express, il est autorisé pour les promoteurs de développer des projets de 80 à 100 logements si et seulement si la présence d'un employé d'immeuble est prévue (prestataire ou gardien)

Les copropriétés en accession sociale sécurisées sont limitées à 55 logements maximum.

Les opérations de logements sociaux doivent comprendre au maximum 100 logements.

Une propriété foncière simple et lisible, sans division en volumes, et limitant au maximum les servitudes d'un bâtiment sur un autre.

D/ DES IMMEUBLES AGRÉABLES À VIVRE ET ESTHÉTIQUES

Les constructions devront proposer les caractéristiques suivantes :

- un nombre de logements desservis par palier qui ne dépasse pas 5 appartements,
- des logements à double orientation à partir des 3 pièces,
- une SHAB moyenne de 65 m² minimum pour les logements en accession,
- une SHAB moyenne de 60 m² minimum pour les logements en accession sociale et locatif social,
- 30% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession,
- 35% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accessions sociales sécurisées et locatif social,
- des revêtements de qualité dans les parties communes,
- l'éclairage naturel des circulations communes et des parkings,
- des parkings avec de la peinture au sol pour la propreté des lieux et un sentiment de sécurité renforcé,
- des immeubles munis de dispositifs de sécurisation des accès aux logements et parkings,
- boxer une partie des places de parking pour proposer une diversité dans l'offre de stationnement,
- un traitement optimisé et esthétique des contraintes acoustiques : pas de pièges à sons visibles de la rue en façades,
- dès lors que c'est rendu possible, les lignes de vie installées en toitures terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et dans le cas contraire faire l'objet d'un traitement qualitatif par le choix du matériau et un dessin soigneux de tous les éléments de sécurisation.

E/ DES LOGEMENTS CONFORTABLES

Les constructions devront proposer les caractéristiques suivantes :

- des logements développant au moins les surfaces habitables moyennes suivantes : T1 > 28 m², T2 > 40 m², T3 > 60 m², T4 > 75 m², T5 > 85 m²,
- une épaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturels des pièces d'eau, des circulations communes et des parkings,

- des protections solaires externes et notamment des volets pour se prémunir du réchauffement climatique,
- des espaces de rangement optimisés : celliers, placards,
- des balcons dont la conception rend un éventuel encombrement non visible depuis l'extérieur pour en garantir l'esthétique,
- une attention portée à la protection phonique intérieure.

F/ DES IMMEUBLES SAINS, ÉCONOMES EN ÉNERGIE ET EN RESSOURCES POUR DES CHARGES ALLÉGÉES

Plaine Commune décline les objectifs 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 notamment pour le parc social qui restent compatibles avec le pouvoir d'achat des habitants. L'objectif fixé par le Référentiel d'Aménagement soutenable est la mise en chantier de 15% de constructions en ossature bois d'ici 2020 afin de favoriser la pérennité d'une filière bois construction.

Ainsi, il est demandé :

- aux promoteurs de développer, à compter du 1^{er} janvier 2017, des programmes atteignant la performance énergétique RT 2012-10%,
- aux bailleurs sociaux de développer des projets neufs en RT2012 mais de s'engager pour les principaux bailleurs dans des conventions avec le Territoire pour :
 - réaliser des réhabilitations exemplaires,
 - mener des expérimentations d'immeubles passifs ou à énergie positive dans le neuf.

Un groupe de travail composé de l'ALEC, l'AORIF, la FFB, des bailleurs et des promoteurs, de la Délégation à l'Écologie Urbaine et de la Direction Habitat de Plaine Commune sera constitué pour suivre les consommations réelles de certains programmes et en faire un bilan.

Il est demandé à l'ensemble des opérateurs de logements :

- des menuiseries en bois ou bois-aluminium avec du bois présentant les certifications permettant de vérifier sa compatibilité avec la préservation de l'environnement (lieu de production et d'exploitation, absence de traitement),

- d'intégrer dans leurs projets une réflexion sur :
 - l'adaptation au changement climatique en tenant compte des caractéristiques bio-climatiques, et par l'intégration du confort d'hiver et d'été avec notamment la prévention des périodes caniculaires par la pose de volets.
 - l'agriculture urbaine,
 - le développement de la Trame verte et bleue.

- des immeubles en structure bois en milieu urbain dense ainsi que des choix de matériaux de construction et de revêtement à faible impact environnemental et qui n'émettent pas de substances nuisibles pour la santé (COV, fibres, particules, etc.) : matériaux provenant de la récupération ou du recyclage, d'origine renouvelable (ex. bois écocertifiés), avec un cycle de vie vertueux (production, transport, élimination, réemploi/recyclage), bio-sourcés conformément aux préconisations de l'étude sur le métabolisme urbain,

- des espaces libres conjuguant esthétique et pérennité afin de limiter les charges et faciliter l'entretien,

- une réflexion sur le développement de la nature en ville :
 - des végétaux implantés en pleine terre adaptés à la configuration des lieux (ombres portées, vents, etc.), des végétaux choisis pour faciliter l'entretien et limiter les charges, des plantes endogènes sont à favoriser, les plantes très allergènes pour les espaces verts extérieurs communs sont à proscrire. Pour les parties communes et parties privatives (jardins), prévoir un point d'eau avec possibilité de mise hors gel ou le stockage d'eau pluviale.
 - 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),
 - si le projet prévoit la végétalisation de la toiture, en l'absence de prescription dans le PLU, prévoir une épaisseur de substrat de 15 cm à 1 m, une végétalisation « imitant » un milieu naturel préexistant adapté au bâti (pente de la toiture, portance, épaisseur de terre, exposition, etc.),
 - les murs peuvent être végétalisés 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.

- Pour le chauffage :

- la transmission à la Direction de l'Habitat de Plaine Commune de l'étude thermique et de l'analyse des sources d'alimentation en énergie possibles, réalisées en amont de la conception pour choisir le mode de chauffage et de production d'eau chaude le plus approprié. Ces études doivent être compréhensibles par les acteurs dans leur diversité.

- des choix d'équipement de chauffage et de production d'eau chaude favorisant la circulation de fluides avec des émetteurs de chaleur basse température (température de départ inférieure à 60 °C). Avoir des conduits assez larges pour permettre un changement d'équipement ou une réversibilité du bâtiment. Sont donc déconseillés les chauffages de type électrique. À l'inverse, le raccordement aux réseaux de chaleur existants est à privilégier.

- des dispositifs d'économie d'eau et d'individualisation des factures :

- pose de compteurs d'eau froide et d'eau chaude divisionnaires à l'extérieur des logements pour faciliter les relevés et permettre d'affecter à chaque lot sa consommation réelle. Cette pose extérieure est un préalable exigé par les concessionnaires pour l'individualisation des abonnements,
- robinetterie performante (type venturi, etc.),
- gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à la parcelle en toiture ou/et au niveau du sol sur des espaces verts permettant le stockage avant le rejet dans le réseau. Tous les dispositifs permettant d'éviter la pose de pompes de relevage, source de frais financiers et de problèmes techniques pour les immeubles, doivent être étudiés. Les solutions proposées devront respecter le règlement d'assainissement de Plaine Commune et le zonage pluvial dont le Territoire doit se doter prochainement. La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage doit être encouragée.

- Chaque fois que c'est possible, installer des colonnes enterrées sur l'espace privé accessible depuis l'espace public sinon prévoir des locaux pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif en rez-de-chaussée à proximité de la voirie pour faciliter leur présentation à la collecte ; des locaux d'ordures ménagères spécifiques pour les activités/services en pied d'immeuble le cas échéant ; des locaux de préférence en rez-de-chaussée pour les encombrants contenant des espaces adaptés pour les D3E (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques). Pour les constructions individuelles : des remises pour l'outillage de jardinage, les déchets verts et le compostage.

Le dossier de permis de construire devra comprendre les plans de niveau pour vérification de l'application de la Convention Qualité Constructions Neuves.

IV. 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, dans le cadre du Contrat de Développement Territorial signé avec l'État et les villes en février 2014.

Considérant la richesse patrimoniale, culturelle et artistique locale et pour accompagner les mutations profondes du territoire, Plaine Commune se donne pour objectif de faire de la culture et de la création le fil rouge de son développement urbain, économique et social. La culture est positionnée comme un moteur de développement et un levier de la participation des habitants à la fabrique de la ville.

Plaine Commune 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.

A/ LES OBJECTIFS DE LA PROMOTION DE L'ART DANS LA VILLE

L'art dans la ville est un axe fort du projet « Plaine Commune, Territoire de culture et de création ». La promotion de l'art dans l'espace public poursuit les objectifs suivants :

- favoriser l'appropriation des espaces publics par les habitants, les salariés et usagers du territoire : un espace commun, agréable, respecté,
- promouvoir l'attractivité du territoire, affirmer une ambition créative,
- contribuer au développement économique du territoire par l'art et la culture.

B/ L'INTÉGRATION D'UNE DÉMARCHÉ CULTURELLE DANS LES OPÉRATIONS D'HABITAT

L'intervention artistique peut relever du champ patrimonial, culturel ou artistique.

- elle peut promouvoir la préservation et la reconversion patrimoniale,
- elle peut prendre la forme d'une commande d'œuvre d'art, dans l'espace public ou visible depuis l'espace public,
- il peut s'agir d'une résidence d'artiste sur site, permettant d'associer des habitants,
- elle peut consister à aménager des locaux destinés à des accueillir des artistes, des activités culturelles ou créatives, des espaces de convivialité, notamment en rez-de-chaussée, que ce soit 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.

V. LA COMMERCIALISATION

DES PROGRAMMES EN ACCESSION

Conformément au document d'orientation du Programme Local de l'Habitat 2016-2021, la commercialisation des programmes neufs doit être orientée en priorité sur les propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et les salariés du territoire et éviter les produits de défiscalisation.

A/ DES PRÉCISIONS À APPORTER

Aux élus :

- les grilles de prix de vente pratiqués (HT et TTC y compris parking) par typologie,
- 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, etc.),
- une fiche de commercialisation à remplir et retourner mensuellement au service Habitat neuf et social (cf. annexe).

Aux personnes intéressées et acquéreurs :

- en lien avec ce que prescrit le Plan Climat Air Énergie de Plaine Commune, 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.

B/ FACILITER L'ACQUISITION DES LOGEMENTS PAR DES HABITANTS ET DES SALARIÉS DU TERRITOIRE

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

Engagements de Plaine Commune

- mise en ligne de l'information sur le site internet de Plaine Commune,
- information sur la Newsletter envoyée par le service du Développement Économique de Plaine Commune aux entreprises du territoire,

- mailing auprès des entreprises du territoire de plus de 50 salariés non signataires de la charte Entreprise-territoire : adresses des entreprises fournies par les services de Plaine Commune,
- une participation à des initiatives/manifestations communales ou territoriales en direction des habitants,
- une participation à des initiatives/manifestations des entreprises en direction de leurs salariés visant à présenter la diversité de l'offre de logements sur le territoire,
- une manifestation in situ telle que pose de 1^{ère} pierre et/ou inauguration, associant notamment nouveaux copropriétaires, élus et services communaux et territoriaux,
- aucun support publicitaire pour les dispositifs fiscaux destinés aux investisseurs.

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 copropriétés présentant une certaine complexité (mixité des statuts locatif social/acceSSION, présence d'un local commun), il sera demandé au promoteur de transmettre le projet de règlement de copropriété à la Direction de l'Habitat 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.

VI. LA PHASE CHANTIER

A/ LES PROJETS DE LOGEMENTS NEUFS, SUPPORTS DE L'INSERTION

Plaine Commune engage les promoteurs et les bailleurs sociaux à 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 Maison de l'emploi dans la réalisation des heures et le choix des modalités (sous-traitance par des Structures d'Insertion par l'Activité Économique, embauche directe, formation, etc.).

Suivi du dispositif

Plaine Commune et le promoteur ou le bailleur social, 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.

Dans le cadre du marché, le facilitateur a pour missions de :

- informer le titulaire des dispositifs d'insertion,
- le renseigner et le conseiller en élaborant et en lui proposant les modalités les plus appropriées de mise en œuvre de la clause (embauche directe, mise à disposition, etc.),
- lui proposer des personnes susceptibles de bénéficier des mesures d'insertion, avec le concours des organismes spécialisés,
- réaliser éventuellement, à partir de la connaissance de la date prévisionnelle de démarrage des prestations, des actions de formation professionnelle préalables à l'embauche,

- suivre la réalisation des actions de formation professionnelle mises en place par le Titulaire et /ou le co-traitant et /ou le sous-traitant,
- fournir à titre indicatif, la liste des opérateurs de l'insertion par l'activité économique concernés issus du présent marché,
- suivre et de contrôler l'application de la clause d'insertion et de signaler les non-conformités pour un éventuel déclenchement de pénalités,
- définir des instances d'échanges avec l'ensemble des acteurs du contrat afin de valoriser les actions mises en place (comité de pilotage et comité technique),
- évaluer les effets sur l'accès à l'emploi en liaison avec le titulaire, en renseignant les indicateurs et en communiquant sur les retombées de la clause sociale.

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.

B/ LE CHANTIER, FAVORISER LE RECYCLAGE ET LIMITER LES NUISANCES

Conformément à l'étude menée à l'échelle du territoire sur le métabolisme urbain, il est demandé aux maîtres d'ouvrage de mettre en œuvre des mesures permettant l'usage de matériaux à faible impact environnemental issus du site et réemployés, provenant de la récupération ou du recyclage.

En raison du nombre très important de chantiers sur le territoire, 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. La certification H&E Profil A de Cerqual ou équivalent devra être demandée par le maître d'ouvrage afin d'intégrer le thème Chantier propre.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier est à envoyer à l'Unité Territoriale Droits des Sols 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 Unités Territoriales Voirie et/ou la SEM 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.

VII. LA RÉCEPTION ET LA LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

LE PROMOTEUR DEVRA :

1. Envoyer la Déclaration d'Achèvement des Travaux à l'Unité Territoriale Droits des Sols de Plaine Commune ou le service communal en charge de l'instruction des permis de construire

2. Mener des initiatives de sensibilisation des acquéreurs :
→ à des comportements plus écologiques, rapidement générateurs d'économies :

- diffusion de livrets d'accueil sur un comportement responsable (vivre ensemble, gestion des déchets, etc.) et la consommation raisonnée des ressources (énergie, eau notamment). Livret d'accueil à fournir aux services de Plaine Commune également,
- les infos du Diagnostic de Performance Énergétique,
- une proposition aux occupants volontaires d'un suivi et d'un accompagnement de leurs consommations en eau et en énergie.

→ à leurs droits et devoirs en tant que copropriétaires :

- diffusion durant la phase de commercialisation du guide du copropriétaire réalisé par Plaine Commune,
- réunion d'information sur les différentes étapes de réalisation de l'immeuble, le fonctionnement de la copropriété,
- prise en charge de sessions de formation en amont de la 1^{ère} assemblée générale (en lien avec des structures adéquates, de type Agence Départementale d'Information sur le Logement, ARC (Association des Responsables de Copropriétés, Agence Locale de l'Énergie et du Climat de Plaine Commune, etc.).

3. Transmettre au syndic provisoire :

- la date du procès-verbal de réception des travaux, date de départ des garanties (garantie de parfait achèvement, garantie biennale, garantie décennale, etc.),
- dans les meilleurs délais la totalité des pièces du Dossier des Ouvrages Exécutés.

4. Organiser la 1^{ère} Assemblée Générale avant la livraison des parties communes. Le syndic provisoire mis en place par le promoteur, devra, en vue de cette 1^{ère} assemblée générale :

- indiquer aux copropriétaires la date limite de retour pour pouvoir ajouter une question à l'ordre du jour,
- présenter au minimum deux contrats de syndics en plus du sien,
- informer les copropriétaires qu'ils peuvent joindre une proposition de contrat complémentaire à celles que le syndic provisoire va présenter à la 1^{ère} assemblée générale,
- proposer un contrat limité à un an pour la 1^{ère} année de gestion.

5. Inviter le Président et les membres du conseil syndical à la livraison des parties communes. La participation à cet événement leur permettra de s'approprier leurs biens et qu'ils aient connaissance des réserves notées par le syndic.

6. Mener des initiatives permettant de favoriser l'ancrage local des nouveaux résidents :

- inauguration de l'immeuble en leur présence, celle des élus et services de démocratie de proximité locaux,
- diffusion de livrets d'accueil de la ville.

Pour les copropriétés complexes (mixité des statuts logement social / accession ou présence d'un local commun), il pourra être demandé au promoteur de transmettre à la Direction de l'Habitat de Plaine Commune le nom du syndic et avec son accord le nom du Président du Conseil syndical.

Le promoteur mènera un an après la livraison une enquête de satisfaction qu'il transmettra à la Direction de l'Habitat de Plaine Commune.

En cas de réclamation des copropriétaires sur la consommation énergétique de l'immeuble constatée sur la base des factures, le maître d'ouvrage sera tenu de mettre en œuvre les moyens pour vérifier la qualité du bâti.

SYNTHÈSE

POUR LA CONCEPTION DES PROJETS

Prescriptions communes à tous les types de logements :

- double orientation des logements à partir des 3 pièces,
- 5 logements desservis par palier maximum,
- des menuiseries extérieures en bois ou bois-aluminium avec du bois présentant les certifications permettant de vérifier sa compatibilité avec la préservation de l'environnement (lieu de production et d'exploitation, absence de traitement),
- une certification H&E profil A (chantier propre) ou équivalent.

| | Accession | Accession sociale | Locatif social |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Nombre maximum de logements | 55. Dans les projets urbains autour des gares du Grand Paris Express : 80 à 100 avec employé d'immeuble (gardien ou prestataire) | 55 | 100 |
| maximum de petits logements | 30 % | 35 % | 35 % |
| SHAB moyenne minimum | 65 m ² | 60 m ² | 60 m ² |

À partir du 1^{er} janvier 2017, les permis de construire déposés par les promoteurs doivent atteindre la performance énergétique RT 2012-10%.

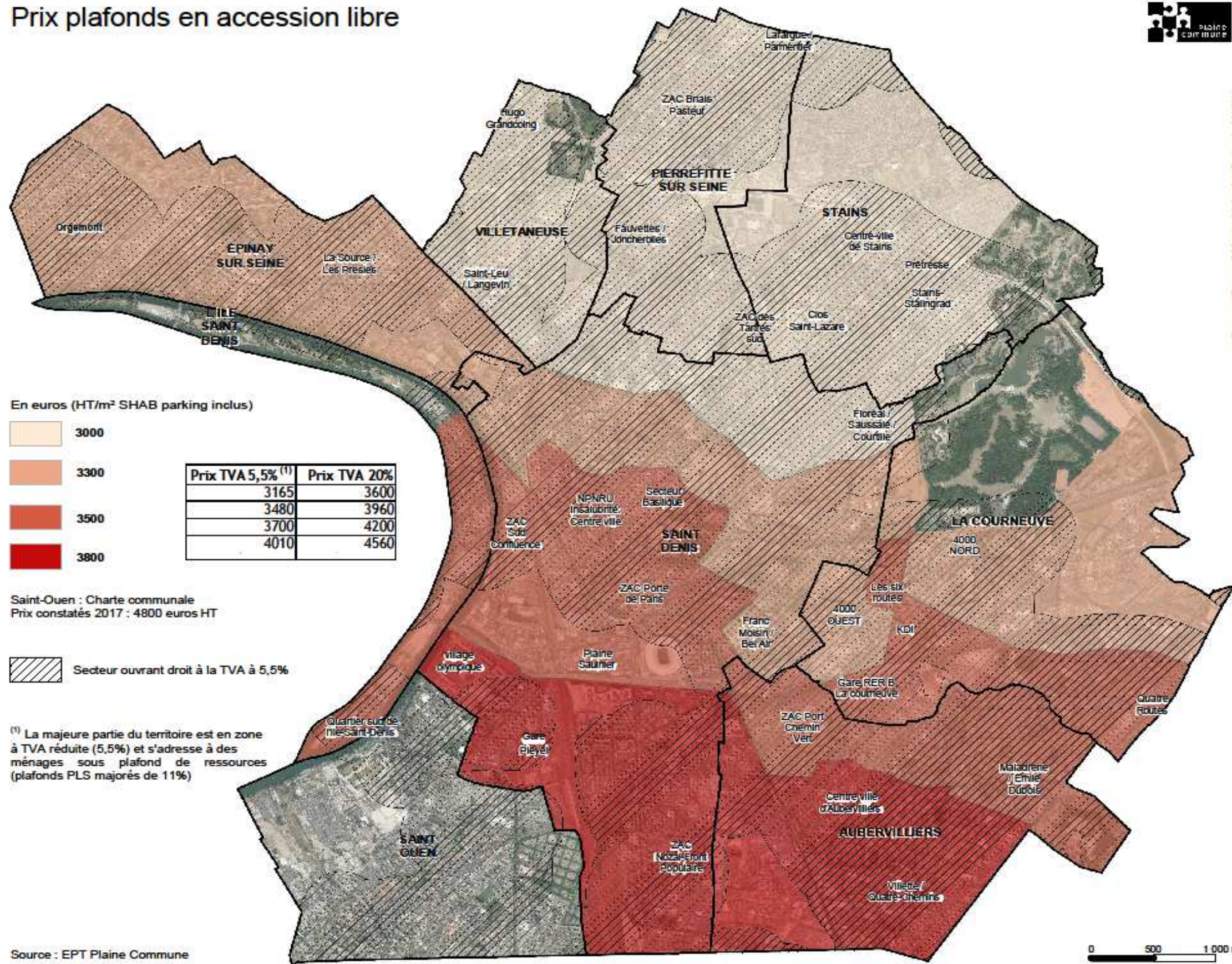
Pour les opérations locatives sociales :

- 20% maximum de PLS conformément à l'objectif du PLH et du CDT hors Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville. En QPV, si l'opération est en majorité en PLS, le pourcentage de petits logements pourra dépasser 35% et avoir une SHAB inférieure à 60 m².
- pour les opérations de moins de 10 logements, il est accepté une exception pour deux des prescriptions ci-dessus.

Pour les opérations en accession qui comprendraient plus de 55 logements, 10% devront être vendus à une coopérative d'HLM pour développer l'accession sociale et une présence humaine devra être assurée (de type gardien, régisseur, etc.).

ANNEXES

Prix plafonds en accession libre



carte : Emmanuel Endras, Délégation à la Stratégie Territoriale, 03/10/18

