



Ville de Nanterre

Charte Qualité des constructions neuves

13 février 2023

Sommaire

Introduction : Les principes	3
<u>I – Qualité d’usage, environnementale et maîtrise des prix.....</u>	6
Qualité d'usage.....	6
Qualité environnementale.....	6
Maîtrise des prix	6
<u>II – Sobriété énergétique et carbone et développement des énergies renouvelables</u>	10
Conception passive	10
Performances énergétiques et maîtrise des charges.....	10
Energies renouvelables	10
Emissions de gaz à effet de serre	10
<u>III – Evolutivité, vivre-ensemble et gestion dans le temps.....</u>	13
Evolutivité et réversibilité	13
Espaces et services partagés.....	13
Art et Architecture	13
<u>IV – Matériaux durables, confort et santé au quotidien</u>	16
Qualité environnementale et sanitaire des matériaux	16
Maîtrise des nuisances et des risques	16
<u>V – Responsabilité et prévention des malfaçons</u>	19
Lutte contre les malfaçons.....	19
Chantiers à faibles nuisances.....	19
Clauses d’insertion	19

La ville de Nanterre et la Communauté d'agglomération du Mont-Valérien se sont engagées depuis plusieurs années dans une politique de l'habitat et d'aménagement durable. Elle s'est traduite, notamment par l'élaboration de documents de planification structurants tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Energie Territorial (PCET), le Plan de Prévention du Bruit pour l'Environnement (PPBE).

Le PLU, dont la révision a été approuvée au conseil municipal du 15 décembre 2015, a intégré de nouvelles exigences sur le plan qualitatif et environnemental mais il ne peut pas, légalement, traiter de toutes les thématiques relatives à l'amélioration de la qualité des constructions.

C'est pourquoi, la Ville a décidé de se doter d'un outil pour aller plus loin que les législations en vigueur en matière de politiques de l'habitat et d'aménagement durable conformément au programme d'actions du PLH qui prévoit l'élaboration et la mise en œuvre d'une charte qualité.

La charte s'appuie d'une part sur les outils existants : la charte VEFA relative au prix de vente du logement social signée en septembre 2009 et les exigences de la ville en matière de typologie, de prix de sortie, de confort intérieur et de commercialisation des logements. Elle propose d'autre part de nouvelles cibles de qualité et un volet important sur la prévention des malfaçons pour répondre à la fois aux enjeux actuels notamment environnementaux, de santé des habitants et de durabilité des constructions et à la fois aux problèmes auxquels sont confrontés les acquéreurs à la livraison des programmes.

Face aux objectifs ambitieux de construction, notamment de logements, fixés dans le Programme Local de l'Habitat intercommunal (1 000 logements par an), la charte de qualité des constructions neuves permettra de renforcer la qualité tant du bâti que du confort intérieur des logements et le cadre de vie des habitants.

Les principes

Conçue comme un outil de partenariat et de négociation avec les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire, la présente Charte a pour objectif de poser les bases d'une relation gagnant-gagnant en vue d'une meilleure qualité globale de la construction sur Nanterre.

La charte Qualité doit s'appliquer à l'ensemble des opérations neuves du territoire de bureaux et de logements à partir de 5 logements collectifs :

- Dans les opérations publiques comme dans les opérations privées,
- Dans les opérations d'aménagement comme en diffus.

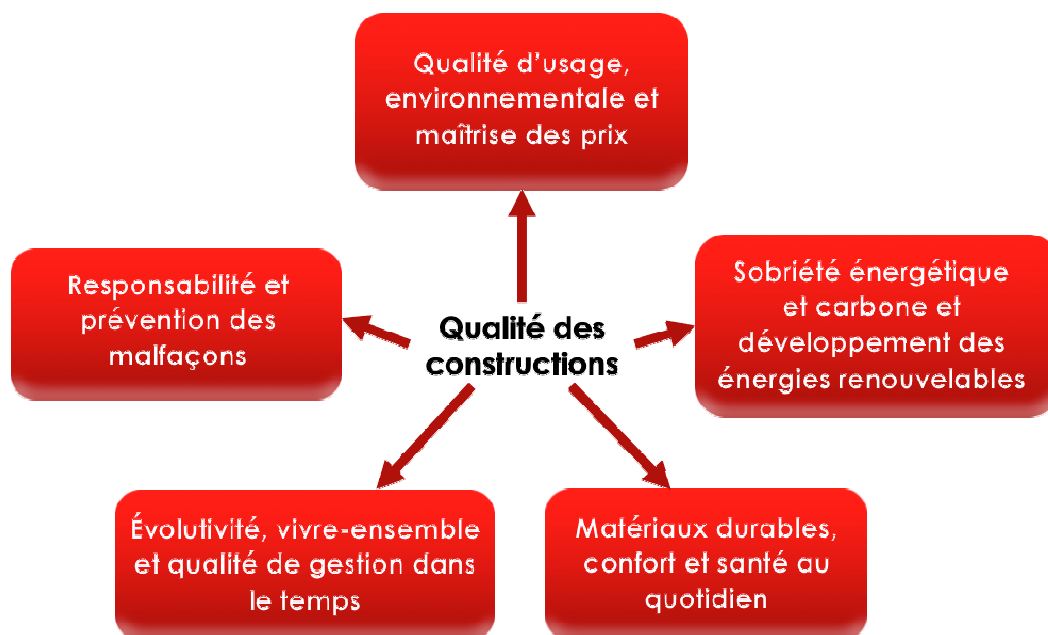
Une démarche évolutive qui s'appuie sur une concertation permanente avec les acteurs de la construction

L'élaboration et la mise en œuvre de la Charte s'inscrivent dans une **démarche partenariale** entre la ville de Nanterre et les opérateurs, et repose sur des **engagements partagés** :

- ⇨ **Une participation active des acteurs** à la charte qualité (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, CAUE, architectes...)
- ⇨ **Une co-signature ville / promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux**
- ⇨ **1 charte signée pour 5 ans**, et pour chaque opération pour les promoteurs occasionnels
- ⇨ **La ville s'engage :**
 - à réunir tous les ans les signataires de la Charte pour un bilan et à faire éventuellement évoluer la charte
 - à mettre en valeur le palmarès des projets à travers ses outils de communication.

5 axes clés pour la qualité des constructions

Les exigences de la Charte se déclinent autour de **5 axes clés** :



Ces axes correspondent à la réalité des problématiques qui se posent dans les projets de construction sur le territoire, mais aussi à des préoccupations fortes de la ville de Nanterre.

- **Qualité d'usage, environnementale et maîtrise des prix** :

Dans un contexte de crise économique et écologique, il est indispensable de trouver des solutions pour construire des bâtiments de qualité qui restent abordables en termes de coûts de sortie. L'enjeu est de savoir innover pour « faire mieux avec moins ».

- **Sobriété énergétique et carbone et développement des énergies renouvelables** :

La performance énergétique et la réduction des gaz à effet de serre liés aux bâtiments est l'un des axes forts de la politique de Nanterre : il s'agit de promouvoir une conception passive des bâtiments, la garantie de performances élevées permettant la maîtrise des charges, mais aussi la mise en œuvre systématique d'une réflexion de fond sur les sources d'approvisionnement énergétique.

- **Évolutivité, vivre-ensemble et gestion dans le temps** :

Il s'agit de s'assurer de la qualité de conception à l'échelle de l'îlot pour permettre de meilleurs usages partagés dans le temps, en préparant notamment la future gestion par les copropriétés. Cette préoccupation de qualité et d'évolutivité porte également sur la dimension artistique qui peut et doit être intégrée aux projets.

- **Matériaux durables, confort et santé au quotidien** :

Le choix des modes constructifs impacte la qualité des constructions au niveau environnemental mais aussi en termes de coût global et de santé. La ville souhaite que les opérateurs fassent preuve d'innovation et de bon sens afin d'offrir le meilleur niveau de confort possible aux usagers.

- **Responsabilité et prévention des malfaçons** :

La lutte contre les malfaçons constitue un enjeu central pour la ville, qui souhaite mettre en place sur son territoire des démarches systématiques pour garantir la qualité des opérations livrées aux usagers. Ce chapitre porte également sur la responsabilité sociétale et environnementale des opérateurs et des entreprises à travers les chantiers de construction.

Des engagements mesurables, des démarches partagées pour produire la qualité

Pour chacun de ces axes sont définis un certain nombre d'**engagements en termes de qualité** de conception et de réalisation **ainsi qu'en termes de méthode**. Ces engagements ont été définis en concertation avec les acteurs de la construction sur le territoire dans le cadre des ateliers de co-construction de la charte.

A ces engagements qualitatifs et de méthode sont associés des **engagements de performance mesurables**, qui doivent permettre d'objectiver les performances atteintes par les opérations et de les mettre en valeur. Ces engagements sont définis suivant deux niveaux :

- Le **niveau 1** constitue le **socle de référence** applicable à l'ensemble des opérations à **partir de 5 logements collectifs**, y compris les opérations en diffus. Il est défini en cohérence avec les documents cadres applicables sur la ville de Nanterre, et en particulier avec le PLU. et doit se traduire dans les DCE (dossier de consultation des entreprises)
- Le **niveau 2** propose des exemples de **performances renforcées** s'appliquant aux opérations d'aménagement et aux opérations bénéficiant d'une aide publique. Il vise plus d'exemplarité et vient ainsi renforcer les niveaux de performances attendues en s'appuyant sur les retours d'expériences des opérations d'écoquartier notamment. **Les opérateurs devront proposer leur bouquet de solutions permettant d'aller plus loin que le niveau 1 sur au moins 3 axes. Ces performances seront inscrites dans les fiches de lot et les DCE.** Grâce à la démarche de co-construction avec les acteurs professionnels, les performances demandées dans la charte doivent ainsi permettre de **garantir un haut niveau de qualité** dans les produits livrés sur le marché de la construction, **tout en restant pragmatique.**

Les modalités de mise en œuvre et d'évaluation

Sur chaque opération, des **échanges entre la Ville de Nanterre et le maître d'ouvrage** du bâtiment devront permettre de s'assurer de la bonne mise en œuvre des engagements et principes de la Charte, la Ville se réservant le droit d'opérer un suivi des projets au niveau du permis de construire et au-delà (y compris visites de chantier).

L'atteinte des niveaux de performance mesurables sera en particulier vérifiée. Sur chaque opération, des échanges pourront être engagés pour adapter les performances demandées aux spécificités de l'opération : en particulier, un **principe de compensation** pourra être mis en place sur une opération qui, ne pouvant pas du fait de ses contraintes particulières atteindre tel ou tel engagement, proposera en compensation une approche innovante et plus poussée sur d'autres enjeux de la qualité des constructions.

Sur chaque opération une **fiche de renseignements** sera remplie par les opérateurs sur la base des exigences de la Charte. Un dossier technique sera remis à la ville, en même temps que le dépôt de la demande de permis de construire, comportant l'ensemble des éléments démontrant le respect de la charte.

Il sera fourni au format informatique (autocad, modélisation Schetchup, fichier 3D,...) les plans des projets afin que ces derniers soient intégrés à la plateforme maquette 3D de la ville, en vue de leur modélisation. Tout autre document numérique complémentaire pouvant servir à la représentation du projet et rendant compte de ses aspects visuels sera également mis à la disposition de la ville.

La Ville de Nanterre a signé, le 11 mars 2019, une convention de partenariat avec CERQUAL pour s'assurer du respect des exigences de la présente charte. Pour cela, les projets de construction logements neufs devront être certifiés NF Habitat HQE Nanterre.

NB : se reporter au lexique réalisé dans le cadre de la révision du PLU, et intégré dans le chapitre « Dispositions Générales », pour la définition des termes utilisés dans la présente Charte.

I – Qualité d'usage, environnementale et maîtrise des prix



Les enjeux partagés

Qualités d'usage

La ville de Nanterre a fixé des objectifs en matière de typologie de logements, et demande donc aux opérateurs de mener une réflexion plus spécifiquement sur les surfaces des différents types de logements.

Il s'agit également de travailler de manière fine sur **l'ergonomie et l'habitabilité des locaux** : s'il est bien conçu en limitant notamment les espaces « perdus », un petit logement peut être très qualitatif. Cela inclut l'offre en rangements, en espaces extérieurs mais aussi l'éclairage naturel.

Les espaces communs et partagés tels que les halls d'entrée, les espaces de desserte et d'entrée, les jardins, qui sont des lieux de sociabilité et d'échanges, doivent être conçus avec soin : qualité de l'éclairage (naturel de préférence), des matériaux, des couleurs, des dimensions.

Qualité environnementale

Les bâtiments doivent aujourd'hui répondre de manière volontariste aux différents enjeux en matière de **réduction de l'impact environnemental**.

En ce qui concerne la **gestion de l'eau**, il s'agit de réduire au maximum les consommations d'eau potable, mais aussi de gérer les eaux pluviales en tendant vers le rejet zéro.

Il convient également d'offrir une place la plus large possible au végétal et à la **biodiversité**, dans les espaces non-bâties mais aussi sur les bâtiments (façades et toitures).

L'éclairage et la ventilation naturelle permettent d'économiser de l'énergie et participent à la qualité des logements. Il convient donc d'essayer d'atteindre cet objectif notamment dans les pièces d'eau.

La conception et la réalisation des bâtiments participent à la mise en œuvre de pratiques de **mobilité** plus durables à travers les choix faits en matière de stationnement : ceux-ci doivent anticiper l'avenir en étant réduits au maximum, en prévoyant leur future réversibilité ou encore en encourageant le recours aux mobilités alternatives et aux véhicules électriques.

Enfin, une bonne gestion des déchets doit faire l'objet d'une réflexion à part entière et de propositions.

Maîtrise des prix

Les prix de sortie des bâtiments sont **fixés par la Ville**, avec une modulation suivant le type d'opération et sa localisation.

Il s'agit d'atteindre tous les objectifs de qualité, tant en termes de qualité d'usage que d'environnement, tout en respectant ces contraintes de coûts. C'est donc un **effort d'innovation** dans les modes constructifs et de conception qui est attendu.

Engagements de performance

Niveau 1 – Les engagements demandés / requis

Sous-thème	Performances attendues														
Qualité d'usages															
Qualité et égalité de traitement	<ul style="list-style-type: none"> Principe de qualité de traitement équivalente entre les différents types de logements (accession marché, encadrée, logement social, intermédiaire) d'un même programme : orientations, situation, etc. Sol carrelé dans les pièces d'eau 100% des bâtiments équipés de fourreaux pour recevoir la fibre optique 100% des stationnements souterrains équipés de fourreaux pour la vidéo-surveillance 														
Lumière naturelle	<ul style="list-style-type: none"> 100% des cuisines éclairées et ventilées naturellement et séparables à partir du T3 (100% obligatoirement séparées dans les logements sociaux) 20% maximum des T3 en accession et en locatif intermédiaire peuvent comporter une cuisine ouverte non séparable située en 1^{er} jour avec fenêtre Halls d'accès soit traversant, soit permettant des transparences visuelles sur le cœur d'îlot, soit présentant une plus grande hauteur sous plafond 														
Espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> 70% des logements disposeront en moyenne d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin privatif...) d'une surface minimum de 4 m² 														
Pièce de vie	<ul style="list-style-type: none"> 80% des pièces de vie (hors cuisine, dégagements et rangements) disposeront d'une surface minimum de : <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; margin: 5px 0;"> <thead> <tr> <th>T2</th> <th>T3 – T4</th> <th>T5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18 m²</td> <td>22 m²</td> <td>25 m²</td> </tr> </tbody> </table> Dans le cas où la cuisine est séparée, accessible aux PMR et d'une surface minimum de 8 m², la taille des séjours (hors rangements et dégagements) peut être réduite à : <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; margin: 5px 0;"> <thead> <tr> <th>T2</th> <th>T3</th> <th>T4</th> <th>T5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16 m²</td> <td>18 m²</td> <td>20 m²</td> <td>22 m²</td> </tr> </tbody> </table> 	T2	T3 – T4	T5	18 m ²	22 m ²	25 m ²	T2	T3	T4	T5	16 m ²	18 m ²	20 m ²	22 m ²
T2	T3 – T4	T5													
18 m ²	22 m ²	25 m ²													
T2	T3	T4	T5												
16 m ²	18 m ²	20 m ²	22 m ²												
Rangement	<ul style="list-style-type: none"> 100% des logements disposeront d'une surface de rangement : <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; margin: 5px 0;"> <thead> <tr> <th>T1</th> <th>T2</th> <th>T3</th> <th>T4 et +</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 placard minimum</td> <td>2 placards minimum</td> <td>3 placards minimum</td> <td>4 placards minimum</td> </tr> </tbody> </table> 	T1	T2	T3	T4 et +	1 placard minimum	2 placards minimum	3 placards minimum	4 placards minimum						
T1	T2	T3	T4 et +												
1 placard minimum	2 placards minimum	3 placards minimum	4 placards minimum												
Organisation intérieure	<ul style="list-style-type: none"> 90% des logements à partir du T3 sans desserte des chambres par le séjour sauf si sanitaires privés WC séparé obligatoire à partir du T3 Maximum 8 logements desservis par palier 100% de logements traversants ou à double orientation à partir du T4 et pas de mono-orientation Nord des T3 														
Qualité environnementale															
Economies d'eau potable	<ul style="list-style-type: none"> Equiper les points d'eau de systèmes hydroéconomiques Récupérer et stocker l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes (prévoir un volume de stockage, une pompe et un robinet indépendants) 														
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Installer au moins 2 nichoirs à oiseaux en bordure de toiture Sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages Se référer à la note technique de la Direction des services de l'environnement de la Ville sur les méthodes de préservation des espèces et de protection de la biodiversité 														
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> 15% des places de stationnements équipées pour la recharge des véhicules électriques et 50% pré-équipées (fourreaux en attente) 														
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser de locaux adaptés (éclairage, robinet, écoulement des eaux, étanchéité des revêtements, porte coupe-feu) 														

Maîtrise des prix

Prix de vente moyens plafonds (Surface habitable SHAB parkings et annexes inclus)

- Choix du bailleur social arrêté par la Ville pour toutes les opérations de logements sociaux (VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe) et respect de son cahier des charges si celui-ci n'est pas contradictoire avec les engagements de la charte
- Respect des prix de vente moyens plafonds fixés par la Ville par m² de surface habitable

ensemble des parkings et annexes inclus

Accession marché TTC	Accession encadrée TTC en bail réel solidaire	Logements locatifs sociaux TTC (TVA 10%)
Ville hors OIN Groues : 5 830 € TVA 20%	Périmètres de TVA réduite (hors OIN Groues) : 3 600 €	3 128 €TTC/ m ² soit 2 844 € HT compris 0,5 à 1 place de parking/ logement (nombre de places arrêté selon zonage et règlement du PLU)
Périmètres de TVA réduite (hors OIN Groues) : 5 126 € TVA 5,5%	ville hors périmètre de TVA réduite et ensemble de l'OIN Groues : 3 800 €	
Périmètre OIN Groues : 5 947 € TVA 20%	Redevance mensuelle plafond par m ² SHAB : 2 €	
Bonification du prix moyen plafond dans la limite de 200 € TVA 20% sous condition : minimum d'espaces extérieurs privés préalablement requis et règle de calcul de la bonification arrêtée par la ville	Choix de l'OFS et de la coopérative HLM maître d'ouvrage à déterminer en lien avec la Ville	

- Loyer du logement locatif intermédiaire plafonné à **14,30 €/m² SHAB**, hors charges
Engagement de conserver le patrimoine en LLI pendant 25 ans sans revente à la découpe formalisé dans le cadre d'une convention de partenariat signée avec la Ville

Dès la phase avant-projet, le promoteur s'engage à transmettre à la Ville un bilan financier détaillé pour s'assurer que ces prix plafonds pourront être respectés

Mixité des programmes

- En opération d'aménagement : réaliser 20% de logements intermédiaires (accession encadrée en BRS ou locatif intermédiaire)
- En zone UC à dominante d'habitat collectif : réaliser une part de logements intermédiaires (accession encadrée en BRS ou locatif intermédiaire). Le volume et le type de logements intermédiaires seront définis en concertation avec la Ville

Répartition des typologies

	T1	T2	T3	T4	T5
Accession marché	25% dont 5% maximum de T1 à titre dérogatoire		40%	35%	
Accession encadrée	-	20%	40%	40%	
Logements locatifs sociaux	-	30%	40%	25%	5%
Logements locatifs intermédiaires	40%		40%	20%	-

Financement du logement locatif social

PLAI	PLUS
30%	70%

Commercialisation prioritaire à destination des Nanterriens

- Lancement commercial après obtention du permis de construire et validation par la Ville (rendez-vous avec l'adjoint au Maire en charge de l'Habitat) du prix moyen, de la grille de prix, du planning commercial et de l'ensemble des supports de communication

Accession encadrée	Accession marché
<p><i>Exclusivement réservée aux primo-accédants habitant ou travaillant à Nanterre depuis un an ou aux propriétaires d'un logement en accession encadrée poursuivant, sous conditions, leurs parcours résidentiel dans le cadre de l'accession encadrée et dont les ressources ne dépassent pas le plafond PLS accession</i></p> <p><i>Respect des critères de priorité pour la sélection des candidatures définis par la Ville</i></p> <p><i>Insertion des clauses anti-spéculatives de la Ville dans les contrats de réservation et les actes de vente</i></p>	<p><i>Prioritairement réservée aux Nanterriens, avec une période de pré-commercialisation à destination exclusive des Nanterriens pendant un mois :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Dont 10 jours minimum réservés aux candidats inscrits auprès de la Ville après mailing réalisé par le promoteur</i> - <i>Dont 20 jours minimum réservés à tous les nanterriens après tractage dans les boîtes aux lettres et information dans Nanterre info</i> <p><i>Ouverture de la commercialisation et de la bulle de vente à tout public à l'issue de cette période d'un mois</i></p>

- Communication à la Ville d'un bilan détaillé de la commercialisation du programme tout au long de la phase de vente et un bilan final sur le modèle transmis par la Ville

Niveau 2 – Les engagements renforcés

Sous-thème	EXEMPLES de performances renforcées à atteindre						
Qualité d'usages							
Qualité et égalité de traitement	<ul style="list-style-type: none"> • Prestations intérieures de qualité supérieure : ex : parquets massifs dans les pièces de vie • 100% des stationnements souterrains équipés d'un système de vidéo-surveillance 						
Lumière naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • 60% des salles de bain éclairées et ventilées naturellement à partir du T3 • Eclairage naturel des parties communes dont les dessertes verticales • Halls d'accès clairs et lumineux, soit traversant, soit permettant des transparences visuelles sur le cœur d'îlot et présentant une plus grande hauteur sous plafond, une surface et un volume généreux • 100% des logements disposant en moyenne d'un espace extérieur (balcon, loggia, jardin privatif, terrasse...) d'une surface minimum de 4m² 						
Espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • 100% des pièces de vie (hors cuisine et rangements) d'une surface minimum de : <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>T2</th> <th>T3 – T4</th> <th>T5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18 m²</td> <td>22 m²</td> <td>25 m²</td> </tr> </tbody> </table>	T2	T3 – T4	T5	18 m ²	22 m ²	25 m ²
T2	T3 – T4	T5					
18 m ²	22 m ²	25 m ²					
Rangements	<ul style="list-style-type: none"> • 50% des logements disposeront d'un cellier sur le palier ou d'une cave en sous-sol 						
Organisation intérieure	<ul style="list-style-type: none"> • Végétalisation d'au moins une façade de chaque opération (plantes grimpantes) • Végétalisation intensive ou semi intensive des toitures 						
Qualité environnementale							
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 2 nichoirs à oiseaux par bâtiment en bordure de toiture et 1 nichoir à insectes dans chaque opération • Un nichoir à faucon pour les bâtiments de plus de 50m de hauteur • Réaliser des façades favorisant la biodiversité : prévoir des anfractuosités sur au moins une façade de chaque bâtiment. Eviter les matériaux réfléchissants et transparents • Réaliser de petites zones humides en traitant les eaux pluviales en noues et mares • Jardinières intégrées aux balcons avec arrosage automatique 						
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • 100% des places de stationnements équipées de fourreaux pour la recharge des véhicules électriques 						
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de colonnes enterrées pour la collecte des ordures ménagères, des emballages, des papiers recyclables et du verre. 						
Engagements de méthode							
En conception							
<ul style="list-style-type: none"> - Faire intervenir le plus en amont possible les bureaux d'études en collaboration avec les architectes pour trouver les solutions les plus innovantes et les moins coûteuses pour des bâtiments de qualité - Chiffrer avec précision les coûts d'investissement mais aussi d'exploitation le plus en amont possible, pour objectiver les coûts du bâtiment en coût global y compris le coût d'entretien des espaces verts et végétalisés - Etablir des estimations chiffrées dès les phases de sélection des projets, pour ne pas devoir abandonner en phases ultérieures des dispositions de qualité qui s'avèreraient trop coûteuses 							
Pendant le chantier							
<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer des compétences des entreprises pour mettre correctement en œuvre les dispositions prévues, sans nécessiter de reprises (génératrices de coûts) - Optimiser les coûts du chantier par la mutualisation des équipements, préfabrication de préférence en atelier 							
Après la livraison							
<ul style="list-style-type: none"> - Le promoteur s'engage à réaliser : <ul style="list-style-type: none"> • des mesures des performances environnementales et le calcul des charges d'exploitation un an après la livraison • Niveau 2 : le promoteur fait réaliser par un organisme extérieur et indépendant, une enquête de satisfaction 1 an après livraison pour vérifier la qualité ressentie par les usagers. Les résultats de l'enquête seront transmis à la Ville 							

II – Sobriété énergétique et carbone et développement des énergies renouvelables



Les enjeux partagés

Conception passive

Le premier enjeu pour des bâtiments performants d'un point de vue énergétique est de **proposer une architecture passive, réduisant à la source les besoins en énergie.**

Cela passe par une **approche bioclimatique** qui doit composer avec les contraintes d'implantation. Il s'agit d'être particulièrement attentif à la **gestion des apports solaires** (éclairage naturel, apport de chaleur en hiver, lutte contre les surchauffes en été) et à la **prise en compte du vent**, qui peut être un atout pour le bâtiment (ventilation naturelle).

La **présence du végétal** en cœur d'îlot, sur les façades, en toiture... doit également être développée au maximum, pour son rôle d'inertie, de régulation thermique et l'apport de fraîcheur.

Enfin, les équipements de production de froid émettent beaucoup de gaz à effet de serre. Il s'agit donc de privilégier au maximum la réduction des besoins de froid et la mise en œuvre d'une **climatisation naturelle** dans les locaux d'activités.

Performances énergétiques et maîtrise des charges

Une fois le bâtiment conçu de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques, il convient de **proposer les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.**

L'objectif est d'**aller au-delà des exigences de la réglementation thermique**, en respectant à minima les niveaux de performance visés par le PLU et en proposant tous les moyens permettant de les dépasser : mutualisation des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire, équipements à haut rendement, système de programmation, etc.

Energies renouvelables

La mise en œuvre d'énergies renouvelables vient compléter la démarche : elles permettent d'améliorer encore sa qualité du point de vue de l'énergie, et n'ont pas pour vocation de compenser une moindre performance par ailleurs.

En fonction de la localisation et des caractéristiques de l'opération, les énergies renouvelables les plus pertinentes seront identifiées : orientation des façades et toitures, raccordement à un réseau de chaleur, présence d'un aquifère... Il s'agira de **choisir la ressource la plus pertinente** qui permettra d'atteindre les niveaux de performance attendus.

Les solutions de **production locale d'électricité** sont particulièrement à étudier, pour couvrir une part des consommations d'électricité spécifiques, en forte augmentation ces dernières années.

Emissions de gaz à effet de serre

L'ensemble des dispositions mises en œuvre en matière de conception passive, de performances des équipements et d'énergies renouvelables doit permettre de **produire des bâtiments ayant un impact le plus minime possible en matière d'émissions de gaz à effet de serre.** Mais les émissions peuvent également venir d'autres postes que l'énergie. Il s'agit donc d'**identifier également les autres sources d'émissions et les moyens de les réduire.**

Engagements de performance

Niveau 1 – Les engagements demandés / requis

Sous-thème	Performances attendues
Conception passive	
Approche bioclimatique	<ul style="list-style-type: none"> 100% des ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest équipées de protections solaires extérieures
Energies renouvelables	
Couverture des besoins par des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> 20% des consommations d'énergie primaire (usages RT) couvertes par des ENR
Raccordement aux réseaux de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> Raccordement au réseau de chaleur si possible
Emissions de gaz à effet de serre	
Bilan Carbone	<ul style="list-style-type: none"> 100% des opérations faisant l'objet d'un Bilan Carbone

Niveau 2 – Les engagements renforcés

Sous-thème	EXEMPLES de performances renforcées à atteindre
Conception passive	
Approche bioclimatique	<ul style="list-style-type: none"> $B_{bio} \leq B_{biomax} - 30\%$
Performances énergétiques et maîtrise des charges	
Consommations globales	<ul style="list-style-type: none"> $C_{ep} \leq C_{epmax} - 30\%$ ($C_{ep} \leq C_{epmax} - 50\%$ lorsque raccordement à un réseau de chaleur classé au titre V)
Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> Consommations de chauffage $\leq 15 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$
Energies renouvelables	
Couverture des besoins par des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> 50% des consommations d'énergie primaire (usages RT) couvertes par des ENR 100% de l'électricité photovoltaïque produite utilisée en autoconsommation (sur le bâtiment ou les bâtiments voisins)
Emissions de gaz à effet de serre	
Bilan Carbone	<ul style="list-style-type: none"> Emissions de $\text{CO}_2 < 5 \text{ kg/m}^2.\text{an}$ (usages RT)

Engagements de méthode

En conception

- **Intégrer dès l'esquisse, une approche énergie – carbone, au travail de la maîtrise d'œuvre**
 - o Missionner dès le départ un bureau d'études énergie
 - o Prévoir des échanges continus entre le travail de conception et les simulations thermiques et énergétiques du bâtiment.
- **Utiliser les études énergétiques obligatoires comme des outils d'aide à la conception**
 - o Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie
 - o Calculs thermiques réglementaires

Pendant le chantier

- En amont du chantier, **s'assurer des compétences des entreprises** pour la mise en œuvre des dispositions énergétiques.
 - o Partie spécifique dans **les DCE et l'analyse des offres** sur la qualité des références et compétences présentées.
 - o **Suivi spécifique de la mise en œuvre** des dispositions qui peuvent par la suite poser problème en termes de performances : isolation et traitement des ponts thermiques, mise en œuvre des systèmes énergétiques (et notamment d'énergies renouvelables), etc.
- A l'issue du chantier, vérifier non seulement que les systèmes fonctionnent, mais aussi qu'ils sont bien compris et appropriés par les habitants et usagers. Obligation d'une évaluation du coût d'entretien.
 - o Par exemple, formation sur les systèmes mis en place prodiguée par les entreprises aux usagers (régulation du chauffage, suivi des consommations...) et aux entreprises qui assureront la maintenance du site

Après la livraison

- S'engager à procéder à des réglages durant la première année
- Mettre en place un suivi collectif des consommations pendant 2 ans.
 - o Pour les bâtiments tertiaires, cette démarche peut se traduire à travers la certification HQE Exploitation.
- Continuer à accompagner les habitants et usagers dans leurs pratiques et la maîtrise des consommations, par exemple :
 - o Visites régulières, partenariats avec les syndicats et les syndicats de copropriété dans ce sens, ...

III – Evolutivité, vivre-ensemble et gestion dans le temps



Les enjeux partagés

Evolutivité et réversibilité

L'évolutivité et la réversibilité sont des enjeux majeurs : il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments au cas où le marché et le contexte soient facteurs de changements à moyen ou long terme.

Cela suppose de permettre le **changement d'occupation des locaux**, ce qui peut se traduire de plusieurs manières :

- Concevoir des bureaux qui peuvent devenir des logements, en rassemblant dès le départ les conditions pour faire un logement habitable
- Prévoir la possibilité de changements d'occupation à l'intérieur des logements, en fonction de l'évolution des modes de vie, des besoins... en gérant les structures porteuses de manière à pouvoir jumeler, fractionner, cloisonner ou décroisonner les logements par la suite.

Il s'agit également de concevoir des **rez-de-chaussée commerciaux adaptables** :

- En permettant de s'adapter à tous les types de commerces
- En prévoyant la possibilité de réversibilité en logement si l'attractivité commerciale n'est pas au rendez-vous

L'enjeu d'évolutivité et de réversibilité concerne aussi les **espaces de stationnement** : en effet les besoins en la matière sont amenés à évoluer à la baisse et il est donc nécessaire de prévoir en amont la manière dont ces espaces pourront être reconvertis pour offrir de nouveaux services.

Il en est de même pour les **locaux de stockage des déchets**, qui doivent être conçus de manière à pouvoir accueillir de nouveaux usages (donc avec les conditions d'hygiène et de confort suffisants) dans la perspective d'une possible évolution des modes de collecte.

Espaces et services partagés

La mise à disposition d'espaces et de services partagés correspond à de nouveaux usages émergents et apporte une **réelle qualité supplémentaire** aux opérations, qu'il s'agisse de logements ou de locaux tertiaires. Il est cependant nécessaire de se poser quelques questions clés pour garantir que ces espaces et services fonctionneront sur le long terme.

Il s'agit d'abord de définir le **modèle économique** à mettre en place pour financer ces espaces, qui soit compatible avec le mode de commercialisation de l'opération et permette également la réversibilité s'ils ne trouvaient pas l'écho attendu.

La **gestion dans le temps** de ces espaces et services doit également être réfléchi : il peut s'agir de la confier à une association d'habitants ou d'usagers, ou encore de mobiliser les syndicats.

Art et Architecture

La charte est une opportunité de promouvoir la présence d'une dimension artistique dans les opérations, qui est un vecteur de qualité mais aussi d'**identification du projet dans le temps**.

Des **œuvres d'art** peuvent ainsi être prévues dans les halls ou encore dans les cœurs d'îlots, en lien avec des artistes ou des écoles d'art locales.

Engagements de performance

Niveau 1 – Les engagements demandés / requis

Sous-thème	Performances attendues
Evolutivité et réversibilité	
Evolutivité des bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Conception structurelle des bâtiments permettant la transformation de bureaux en logements en dehors de secteurs présentant de fortes nuisances, incompatibles avec du logement
Espaces partagés et services	
Bonnes pratiques	<ul style="list-style-type: none"> 100% des futurs accédants destinataires d'une information sur leur rôle de futurs copropriétaires et les bonnes pratiques dans le bâtiment et l'appartement (consommation, eau, énergie...) y compris sur le vivre ensemble si mixité à l'étage entre le logement social et l'accession
Accompagnement de la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> 1 session de formation sur le rôle de futurs copropriétaires organisée pour les accédants par un organisme indépendant (ARC ou ADIL) et financée par les opérateurs pour les opérations de plus de 15 logements. Installation de compteurs d'eau individuels Transmission du règlement de copropriété à la Ville, et au bailleur social dans les copropriétés mixtes, avant adoption

Niveau 2 – Les engagements renforcés

Sous-thème	EXEMPLES de performances renforcées à atteindre
Espaces partagés et services	
Espaces partagés	<ul style="list-style-type: none"> Minimum 1 local et/ou un jardin partagé (hors encombrants et locaux vélos)
Bonnes pratiques	<ul style="list-style-type: none"> 1 session de formation financée par l'opérateur sur les bonnes pratiques dans le bâtiment et l'appartement (consommation, eau, énergie...) y compris sur le vivre ensemble Transmission du règlement de copropriété à l'aménageur
Art dans la ville	
Intégration d'œuvres d'art	<ul style="list-style-type: none"> Intégration d'au moins 1 œuvre d'art dans le projet (hall d'entrée, cœur d'îlot,

Engagements de méthode

En conception

- Afin de s'assurer que les règlements de copropriété sont compatibles avec les objectifs de réversibilité des bureaux en logements, de pérennité des locaux commerciaux et d'activités économiques :
- . Niveau 1 : Prévoir un échange avec la ville sur la rédaction des **règlements de copropriété** avant leur adoption
- . Niveau 2 : Prévoir un échange avec l'aménageur sur la rédaction des **règlements de copropriété** avant leur adoption
- Prévoir dans les règlements de copropriété des clauses limitant la location saisonnière et touristique et l'utilisation des drones
- Limiter la taille des copropriétés : objectif de 60 logements maximum
- Indiquer à la maîtrise d'œuvre les **exigences** en termes d'évolutivité, de réversibilité, d'usages partagés, d'intégration d'œuvres d'art dans le projet
- Réaliser des plans des éventuels « futurs logements » permettant de montrer l'évolutivité ou la réversibilité du bâtiment

- Définir le **montage** économique et de gestion des espaces partagés en visant des solutions simples sur le plan foncier (association, ASL, ...)
- Organiser les **partenariats** avec les artistes locaux ou les écoles d'art locales

Pendant le chantier

- Vérifier que les **entreprises** mettent bien en œuvre les dispositions permettant l'évolutivité et la réversibilité

Après la livraison

- Faire un suivi de l'**usage des espaces partagés** et de leur mode de gestion

IV – Matériaux durables, confort et santé au quotidien



Les enjeux partagés

Qualité environnementale et sanitaire des matériaux

La **pérennité des matériaux** est une clé d'entrée incontournable : les matériaux choisis doivent garantir la qualité et la tenue dans le temps des prestations offertes, notamment en ce qui concerne le traitement et l'entretien des façades qui doivent également s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain. Les matériaux « naturels » par excellence : pierre en structure massive ou en parement) bois, terre-cuite etc doivent être privilégiés.

Un des premiers engagements attendus est d'éviter tout type de matériaux générant des impacts négatifs en termes de santé.

Il s'agira également de privilégier autant que possible les matériaux ayant le moins d'impact sur l'environnement : **matériaux biosourcés, locaux et/ou innovants**.

ZOOM : Que dit le Label Bâtiment Biosourcé ?

Le label « Bâtiment biosourcé » comporte trois niveaux, chacun requérant un taux minimal d'incorporation de matière biosourcée, en fonction du type de construction :

Type d'usage	Taux d'incorporation de matière biosourcée en kg/m ² de Surface de Plancher		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Maison individuelle	42	63	84
Industrie, stockage, service de transport	9	12	18
Autres usages (bâtiment collectif d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, enseignement, bâtiment agricole, etc.)	18	24	36

La définition et les modes de calcul des quantités de « matières biosourcées » est donnée dans l'arrêté Arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé ».

Maîtrise des nuisances et des risques

Le **bruit** est la principale nuisance relevée par les habitants des villes. Il s'agit donc d'un enjeu primordial en matière de qualité des constructions. Des cartes stratégiques du bruit ont été réalisées dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, et sont accessibles sur le site de la ville de Nanterre (<http://www.nanterre.fr/627-la-carte-strategique-du-bruit.htm>) Une brochure acoustique, visant à sensibiliser à la question du bruit et à proposer des solutions dans la construction et la rénovation, est également réalisée dans le cadre de ce PPBE, et est disponible auprès des services urbanisme et aménagement des communes de la CAMV.

En matière de **confort acoustique**, la réglementation fixe déjà un certain nombre d'exigences de base, mais force est de constater qu'elles ne sont pas toujours suffisantes pour garantir le confort des occupants. Il existe en particulier un enjeu fort et complexe de l'**acoustique intérieure**, où les marges de progrès sont encore importantes.

Il est également essentiel de travailler sur l'amélioration de la **qualité de l'air** à l'intérieur des logements, ce qui passe par le choix de matériaux sains (limitant notamment les émissions de COV et de formaldéhydes), mais aussi par des choix de conception réduisant les besoins de recourir à des produits d'entretien et de maintenance nocifs pour la santé.

Engagements de performance

Niveau 1 – Les engagements demandés / requis

Sous-thème	Performances attendues
Qualité des matériaux	
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> Utilisation en façade d'au moins un matériau naturel tels que la pierre non plaquée, la terre cuite, le bois ...) Les enduits devront être en chaux teintée dans la masse Pas de menuiseries PVC pour les constructions de logements et bureaux Etre très attentifs aux détails de façade qui permettent d'éviter les vieillissements prématurés lié à l'écoulement de l'eau, à l'humidité et aux remontées capillaires Ne pas installer de pissettes sur des murs de façade. Choisir pour les rez-de-chaussée, des matériaux résistants aux chocs et intégrer dans le dessin de la façade, les éventuels éléments techniques Ne pas réaliser de façade uniformément noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau
Qualité environnementale et sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> ≥ 80 % des éléments de toutes les familles de produit (gros œuvre et second œuvre) faisant l'objet de FDES conformes à la norme NF P01-010 ou NF EN 15 804 100% des peintures et vernis d'extérieur et d'intérieur certifiées « NF Environnement » ou « Ecolabel Européen » 100% du bois non exotique et certifié FSC et/ou PEFC
Maîtrise des nuisances et des risques	
Bruit	<ul style="list-style-type: none"> Respect des exigences contenues dans le référentiel NF Habitat HQE en matière d'acoustique extérieure et d'acoustique intérieure Cloisons entre logements : voile béton de 20 cm ou ossature double de 18 cm
Pollution intérieure	<ul style="list-style-type: none"> 100% des revêtements (sols et murs) et des isolants de classe A pour les COV et formaldéhydes

Niveau 2 – Les engagements renforcés

Sous-thème	EXEMPLES de performances renforcées à atteindre
Qualité des matériaux	
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> Etablissement d'un recueil faisant la synthèse de l'ensemble des matériaux mis en œuvre dans le bâtiment, les raisons de leur choix, les informations concernant leur pérennité, leur entretien... à remettre à la copropriété
Qualité environnementale et sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> Atteinte du niveau 2 ou 3 du label « Bâtiment biosourcé »
Maîtrise des nuisances et des risques	
Bruit	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'études acoustiques simulant des orientations, formes, plans masses les plus adaptées par rapport à l'exposition sonore Epaisseur minimum des cloisons intérieures du logement = 7cm avec un matelas de laine minérale Si des commerces, bruyants le soir, sont prévus en RDC, l'orientation des pièces de nuit des logements situés dans les étages devra être sur la façade opposée

Engagements de méthode

En conception

- Mettre en place une approche de la **conception intégrée**, avec des rapports permanents et transparents entre architecte, promoteur/bailleur et entreprises
- Etablir dès le permis de construire une **notice** précisant les choix de matériaux (en particulier matériaux de façade) au regard des objectifs de qualité et de pérennité ainsi que les conditions de leur mise en œuvre ; cette notice doit également engager sur la gestion du matériau dans le temps
- Réaliser des bilans carbone des opérations intégrant les matériaux et leur impact en termes d'acheminement, et chercher à le limiter (suivant la méthode développée par l'ADEME et le CSTB du Bilan Carbone ® appliqué au bâtiment)

Pendant le chantier

- Privilégier chaque fois que possible le recours à des **entreprises locales**
- Prévoir un **contrôle de la mise en œuvre** des matériaux par l'architecte de **conception**

Après la livraison

- Prévoir un suivi de la **tenue des matériaux dans le temps**, en particulier pour les matériaux innovants mis en œuvre

V – Responsabilité et prévention des malfaçons



Les enjeux partagés

Lutte contre les malfaçons

La lutte contre les malfaçons¹ requiert une mobilisation et une **montée en compétences de l'ensemble de la chaîne d'acteurs**. Il existe globalement un enjeu de formation des différents intervenants afin de développer des savoir-faire, **tant en termes techniques que d'organisation du chantier et des opérations de réception**, pour limiter au maximum les risques de mauvaise mise en œuvre des équipements.

Il s'agit également d'améliorer la qualité des pré-réceptions avec les entreprises, **de manière à ce qu'autant que possible les réserves² soient levées avant la livraison client**.

Enfin, **l'innovation dans les projets doit être maîtrisée** de manière à limiter au maximum les risques de mauvaise mise en œuvre par les entreprises et in fine les risques financiers en termes de coûts de fonctionnement et d'entretien pour les acquéreurs.

Chantiers à faibles nuisances

Il s'agit d'abord de **réduire à la source la production de déchets de chantier**, par exemple en privilégiant des techniques de construction faisant intervenir la préfabrication, des filières sèches ou encore grâce au calepinage.

Pour les déchets qui seront de toute façon produits sur le chantier, il s'agit d'organiser les **modalités de tri et de valorisation** en cohérence avec les filières locales, afin d'en limiter au maximum les impacts environnementaux et économiques.

Les chantiers doivent également **être exemplaires en matière de maîtrise des nuisances**, qu'il s'agisse de propreté du chantier (limitation des émissions de poussières, nettoyage du chantier et des abords...), de maîtrise des nuisances sonores et visuelles ou encore de gestion de la circulation et du stationnement et des véhicules de chantier. Ces engagements sont d'autant plus indispensables dans le cadre de projets s'insérant dans un milieu urbain constitué.

Clauses d'insertion

Les chantiers sont une occasion de promouvoir l'emploi local et de participer à la réinsertion par le travail. Il est important de prévoir des **clauses d'insertion dans les marchés de travaux**, et ce sur les différents lots.

¹ Une malfaçon se caractérise par un défaut de l'ouvrage. Elle peut résulter d'un défaut de construction ou de réalisation. Elle peut être due aussi à l'utilisation de matériaux inadéquats ou de mauvaise qualité.

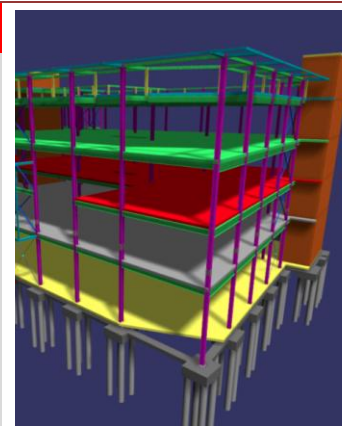
² Les réserves représentent toutes malfaçons ou défauts, même infimes, relevés lors d'une construction ou de travaux. L'émission de réserves et leur levée conditionnent la réception définitive des travaux

ZOOM : La modélisation des Informations du Bâtiment (BIM)

La technologie BIM, aussi appelée « maquette numérique », est un processus qui implique la création et l'utilisation d'un modèle 3D intelligent pour prendre de meilleures décisions concernant un projet et les communiquer.

Le BIM contient chaque objet composant le bâtiment (murs, dalles, fenêtres, portes, ouvertures, escaliers, poteaux, poutres, équipements...) et ses caractéristiques, et décrit les relations entre les différents objets (jonction de murs, percement d'un mur par une ouverture, remplissage d'une ouverture par une fenêtre, etc.)

Elle permet ainsi aux équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre de concevoir, visualiser, simuler et collaborer plus facilement et d'ajuster les choix de conception tout au long du cycle de vie du projet..



Engagements de performance

Niveau 1 – Les engagements demandés / requis

Sous-thème	Performances attendues
Lutte contre les malfaçons	
Suivi de la livraison	<ul style="list-style-type: none">Le maître d'ouvrage et l'architecte s'engagent à livrer un projet conforme au projet choisi au concours et accordé par le permis de construire. Un permis modificatif ne pourra être délivré dès lors qu'il remettrait en cause les qualités essentielles du projet (architecturales, qualité des matériaux et des prestations intérieures etc)Enquête de satisfaction 1 an après l'entrée dans les lieux (cf. chapitre « Qualité d'usage, environnementale et maîtrise des prix »)
Accompagnement de la copropriété	<ul style="list-style-type: none">Organiser la première assemblée générale des copropriétaires avant la livraisonProcéder à la livraison des parties communes avec des représentants du conseil syndical et du bailleur social pour les copropriétés mixtesAssocier le Syndic et le bailleur social à la reprise des désordres
Accompagnement de l'acquéreur	<ul style="list-style-type: none">2 visites avec l'acquéreur avant la livraison avec compte rendu de visite :<ul style="list-style-type: none">1/ pour la visite cloisonnement2/ un mois avant la remise des clés (état des réserves avant l'entrée dans les lieux)100% des usagers destinataires d'un livret explicatif et d'information sur l'utilisation du bâtiment et des équipements100% des réserves enregistrées et traitées dans un délai de 1 mois maximum et 2 mois pour les sinistres et les commandes de matérielMise en place d'un SAV avec contact clairement identifiéObligation de communiquer au syndic les PV de réception des travaux (promoteurs / entreprises)
Chantiers à faibles nuisances	
Gestion des déchets de chantier	<ul style="list-style-type: none">Recueil des bordereaux de suivi des déchets (BSD) établis par les entreprises pour 100% des déchets de chantier
Sensibilisation à la démarche	<ul style="list-style-type: none">100% des entreprises ayant fourni à ses ouvriers une information et une sensibilisation à la démarche chantier à faibles nuisances
Insertion	
Clauses d'insertion	100% des marchés de travaux incluant une clause d'insertion avec recrutement dans le bassin d'emploi local : 5% des heures travaillées selon calcul ANRU

Niveau 2 – Les engagements renforcés

Sous-thème	EXEMPLES de performances renforcées à atteindre
Lutte contre les malfaçons	
Suivi de la livraison	<ul style="list-style-type: none">• L'aménageur, le maître d'ouvrage et l'architecte, s'engagent à livrer un projet conforme au projet choisi au concours et accordé par le permis de construire. Un permis modificatif ne pourra être délivré dès lors qu'il remettrait en cause les qualités essentielles du projet (architecturales, qualité des matériaux et des prestations intérieures etc)• Faire appel à un prestataire extérieur pour le suivi des visites de livraison et la levée des réserves• Copropriétés mixtes : proposer à la copropriété que le bailleur social la représente pour examiner les réserves et les garanties constructives
Chantiers à faibles nuisances	
Gestion des déchets de chantier	<ul style="list-style-type: none">• 50% des déchets réemployés sur place ou valorisés dans des filières adaptées (suivi de la démarche menée par les entreprises)
Insertion	
Clauses d'insertion	<ul style="list-style-type: none">• 100% des marchés de travaux incluant une clause d'insertion avec recrutement dans le bassin d'emploi local : 10% des heures travaillées selon calcul ANRU• 50% des heures d'insertion réalisées sur des activités directement liées aux métiers du bâtiment
Engagements de méthode	
En conception	
<ul style="list-style-type: none">- Définir les attentes en matière de matériaux et de systèmes constructifs de la manière la plus précise possible, en intégrant des objectifs de limitation des risques de malfaçons ou encore de réduction de la production de déchets lors du chantier- Intégrer des exigences spécifiques dans les DCE et les marchés de travaux en termes de savoir-faire sur les techniques constructives mais aussi d'organisation pour garantir la bonne mise en œuvre et la rapidité de levée des réserves- Intégrer des clauses d'insertion dans les marchés de travaux	
Pendant le chantier	
<ul style="list-style-type: none">- Rendre le futur acquéreur plus actif :<ul style="list-style-type: none">o Désigner un interlocuteur unique et de confiance pour les futurs acquéreurs et usagerso Faire des visites et de la livraison client des moments pédagogiques importants avec les acquéreurs et futurs usagerso Organiser des formations et la diffusion d'informations à tous les acquéreurs (cf. chapitre « Evolutivité, vivre-ensemble et gestion dans le temps »)o Permettre aux futurs copropriétaires qui le souhaiteraient d'entrer en contact entre eux avant la livraison- Organiser le suivi des opérations<ul style="list-style-type: none">o Prévoir une mission de suivi architectural du maître œuvre de conceptiono Systématiser les exigences sur la partie finitions dans les marchés de travaux, avec des engagements de la part des entreprises et un contrôle et suivi par le maître d'œuvre de conceptiono Désigner un interlocuteur « finitions » auprès des entreprises pour garantir un traitement rapide et efficace des réserves (interlocuteur pouvant être mutualisé entre les différentes opérations dans le cadre d'une opération d'aménagement)	
Après livraison	
<ul style="list-style-type: none">- Désigner un interlocuteur unique et de confiance pour les propriétaires et usagers pour le suivi des réserves et malfaçons- Mettre en œuvre un suivi de l'usage des bâtiments pour repérer les éventuels dysfonctionnements et y apporter une réponse rapide	



Charte Qualité

des constructions neuves février 2023

En signant cette charte, les acteurs de la construction et de l'aménagement s'engagent à la respecter pendant une durée de cinq ans, pour les opérations de logements, à se rapprocher au moment du dépôt des permis de construire de la société CERQUAL pour certifier les opérations de construction neuve NF Habitat HQE Nanterre. De son côté, la Ville s'engage à accompagner dès l'amont les projets immobiliers ainsi qu'à promouvoir et à mettre en valeur les projets les plus exemplaires, à travers ses outils de communication.

Un document sera signé par l'opérateur, pour chaque projet, présentant les modalités d'application des présents engagements, les solutions proposées, adaptées au contexte du projet. Les signataires s'accordent pour assurer une évaluation annuelle de la charte. Ces échanges pourront permettre de réaliser des améliorations de la présente charte.

Fait à
le

Nom – Prénom et Fonction du signataire :

Organisme signataire :