

## DOSSIER DE PRESSE

---

Produire de la qualité de vie, pour tous, et de façon durable :

### **Les grands principes du Socle d'engagements et d'exigences de Grand Paris Aménagement**

à destination de ses partenaires opérateurs immobiliers.

A l'occasion du SIMI, le 7 décembre 2022

⇒ **Retrouvez ce dossier de presse en ligne sur : [www.grandparisamenagement.fr](http://www.grandparisamenagement.fr)**

⇒ **Contact presse : Direction de la Communication**  
Marie Gallas-Amblard : [marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr](mailto:marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr)

**Grand Paris Aménagement se dote d'un socle d'engagements pour lui-même,  
d'une méthode et d'un socle d'exigences  
auprès de ses partenaires opérateurs immobiliers,  
avec l'ambition d'être pionnier dans la transformation du secteur de la fabrique de la ville,  
et fidèle à sa mission de service public confiée par l'Etat de contribuer à l'émergence de  
territoires désirables, sobres, inclusifs, productifs et résilients.**

## **SOMMAIRE**

---

- 1. NOTRE AMBITION**
- 2. NOTRE DEMARCHE ET NOS PRINCIPES D'ACTION**
- 3. NOS 5 AXES THEMATIQUES**
- 4. NOS 20 ENGAGEMENTS ET EXIGENCES PHARES**
- 5. LE SOCLE D'EXIGENCES : MODE D'EMPLOI**

## 1. Notre ambition :

**Souhaitant jouer pleinement son rôle de prescripteur de règles à même de transformer les pratiques du secteur de la fabrique de la ville en créant un effet d'entraînement, Grand Paris Aménagement a l'ambition de réinventer le métier d'aménageur à l'aune des objectifs du Zéro carbone net, du zéro artificialisation nette, de la revitalisation de la biodiversité à l'horizon 2050, tout en répondant aux enjeux de qualité de vie et de développement économique.**

### ➤ **Une urgence à changer d'échelle dans la transformation de la manière de construire la ville**

En rendant publics ses ambitions stratégiques et son socle d'engagements et d'exigences, Grand Paris Aménagement souhaite donner de la lisibilité à l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville afin d'orienter leurs pratiques au sein des opérations d'aménagements pilotées par les équipes de GPA.

La démarche même de socles d'engagements et d'exigences découle en effet d'un constat d'urgence quant au besoin d'évolution des manières de concevoir et de construire pour pouvoir répondre aux nombreux enjeux d'aujourd'hui, mais surtout de demain dans le cadre d'un modèle soutenable – tant au plan environnemental qu'économique – et vertueux.

Si beaucoup de démarches porteuses de sens ont émergé durant la dernière décennie en particulier (impact carbone et raisonnement en cycle de vie au travers de la RE2020, démocratisation de la construction bois et biosourcé, abandon progressif des solutions « tout technologique » au profit de démarches plus frugales, expérimentation de déconstructions favorables au réemploi, prise en compte du genre dans la conception des espaces publics,...), souvent du fait d'acteurs publics – tout particulièrement l'Etat et ses aménageurs – mais aussi privés, particulièrement engagés, il est malheureusement nécessaire de constater que le passage à l'échelle et la systématisation des nouvelles pratiques sont encore très insuffisants par rapport aux enjeux d'aujourd'hui, mais surtout des décennies à venir.

### ➤ **Notre ambition : non seulement être exemplaires, mais aussi entraîner l'écosystème francilien vers cette exemplarité**

Avec en moyenne 4 à 6 % des surfaces construites en Ile de France issues de leurs opérations, soit 2,7 millions de m<sup>2</sup> entre aujourd'hui et 2030, GPA, l'EPA ORSA et les SPLA-IN filiales de GPA sont le **premier prescripteur en matière d'immobilier dans la région**. Cette situation nous donne autant le moyen d'agir qu'elle nous oblige.

Grand Paris Aménagement se doit ainsi d'avoir une **influence sur les pratiques de la construction au-delà des seules opérations conduites par GPA, l'EPA ORSA et les SPLA-IN filiales de GPA**. Dans un contexte d'urgence à agir, elle l'oblige à la fois à l'exemplarité, mais aussi à **coopérer avec tous les autres acteurs publics ou parapublics de l'aménagement** afin de **maximiser l'effet d'entraînement** sur l'évolution des modes de faire conformément aux objectifs stratégiques de Grand Paris Aménagement visant à **transformer la manière de fabriquer la Ville et à réinventer le métier d'aménageur**.

Dans cette optique, ce socle d'exigences donnera lieu à une **certification par un organisme tiers, Cerqual**, dans le cadre d'une **territorialisation de la certification NF HQE**. Ce label, son cahier des charges, et la démarche de certification associée ont vocation à être **partagés avec d'autres aménageurs ou prescripteurs**. GPA autorisera largement l'emploi de ce référentiel par les acteurs qui le souhaitent afin d'en favoriser la diffusion.

## 2. Notre démarche et nos principes d'action :

- **Un partenariat sans angélisme entre aménageurs et opérateurs immobiliers**

**Tout bâtiment construit** au sein des opérations conduites par Grand Paris Aménagement devra **répondre à un socle d'exigences minimales** dont la mise en œuvre effective sera **contrôlée à différentes étapes** de la conception, de la réalisation et même, pour certains critères, dans les années suivant la livraison du projet. Il sera proposé à l'EPA Orly Rungis Seine Amont, aux Sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) dont GPA est actionnaire, mais aussi à d'autres aménageurs franciliens de mettre en place le même référentiel.

L'esprit de la méthodologie de sélection puis de travail entre les aménageurs porteurs de cette démarche et les opérateurs immobiliers retenus pour construire est celle d'un **partenariat dans lequel chaque partie prend des engagements orientés vers une seule finalité : la capacité des quartiers et des immeubles produits à contribuer, dans le temps long, à la qualité de vie pour tous dans les quartiers où ils s'implanteront.**

Pour autant, il s'agit d'un **partenariat sans angélisme. Tracés dans les actes contractuels** encadrant les cessions de terrains ou les différentes autorisations encadrant la réalisation des opérations, **le non respect des engagements pourra donner lieu à différentes sanctions** allant de l'abandon du projet, à la publicité négative en passant par des pénalités financières. En outre, les opérateurs immobiliers seront **évalués tout au long de la vie du projet**, le résultat de cette évaluation étant intégré dans le choix des partenaires de GPA pour les opérations futures.

- **Une démarche construite au carrefour des retours d'expérience de GPA et de l'écoute des autres professionnels de la fabrique de la Ville**

### **RETOUR D'EXPERIENCE INTERNE**

Un premier travail interne à GPA a été mené reposant sur **l'expérience de ses collaborateurs** et le **retour d'expérience de plus d'une centaine d'opérations d'aménagement sur toutes les typologies de situations** rencontrées en Île de France (développement ou renouvellement urbain, première couronne jusqu'aux communes rurales, tous les départements (hors Paris), ...

### **& EXPLOITATION DE TRAVAUX EXTERNES**

Ce travail s'est enrichi de l'exploitation de **travaux externes** ainsi que par le **dialogue avec un certain nombre d'experts** et de  **fédérations professionnelles**. Parmi les sources mobilisées, on peut mentionner les travaux conduits dans la démarche « **Habiter la France de Demain** » dont le rapport Girometti-Leclercq sur la qualité d'usage du logement, les **chartes promoteurs** de plusieurs communes franciliennes ou extra-franciliennes, ou encore la récente **Charte économie circulaire de la Métropole...**

### **& CONSULTATION DES PARTIES PRENANTES**

Il a enfin intégré le retour de plus de 160 promoteurs, investisseurs, et constructeurs dans le cadre d'une **démarche de référencement** conduite fin 2021 et analysée en **partenariat étroit avec la Société du Grand Paris** jusqu'à l'été 2022.

## **2. Nos principes d'action**

### **1- Une démarche holistique :**

- Poursuite concourante d'objectifs ambitieux environnementaux, sociaux et économiques,
- Ambition de changement d'échelle et de paradigme,
- Enjeux de soutenabilité dans le temps long.

### **2- Un Socle d'engagements :** Nous nous engageons au travers d'objectifs sur lesquels nous rendrons des comptes.

### **3- Un Socle d'exigences :** Donner de la lisibilité aux acteurs immobiliers afin d'orienter leurs pratiques au sein de ses opérations d'aménagements.

### **4- Enjeu :** Créer les conditions permettant d'atteindre progressivement une plus grande qualité de conception et de réalisation et des coûts de construction plus modérés.

## **3. Nos 5 chapitres thématiques d'engagements**

- **CADRE DE VIE :** Offrir un **cadre de vie** attractif, confortable et épanouissant, adapté aux conditions de vie d'aujourd'hui et de demain, à l'échelle du logement, du bâtiment et du quartier, y compris pour les plus fragiles.
- **BIODIVERSITE :**  
Intégrer la **biodiversité** comme une composante urbaine et un commun à renforcer.
- **ECONOMIE CIRCULAIRE ET CIRCUITS COURTS :** Faire entrer la fabrique de la ville dans les paradigmes de **l'économie circulaire et des circuits courts**.
- **DECARBONATION :** **Décarboner** en profondeur la manière de concevoir et construire la ville
- **DYNAMIQUE ET RAYONNEMENT DES TERRITOIRES :** Contribuer à la **dynamique et au rayonnement des villes et territoires** en développant des dynamiques partenariales et solidaires favorables au vivre ensemble et à l'emploi à toutes les échelles

## **4. Nos 20 engagements et exigences phares**

## NOS 20 ENGAGEMENTS ET EXIGENCES PHARES

- 1. Cession des fonciers par GPA à prix fixes pour limiter la spéculation.**
- 2. Accélération des projets immobiliers avec l'objectif de passer en 3 ans de 4 ans à 18 mois entre la désignation de l'opérateur immobilier et la cession.**
- 3. Minimum de 20% des logements en accession vendus à prix abordable (-20% par rapport au marché) dans chaque opération d'aménagement.**
- 4. Information systématique des futurs acquéreurs sur le niveau des charges de copropriété et expérimentation du suivi des consommations dans les 2 ans suivant la livraison.**
- 5. Confort d'été mesuré par un maximum de 60h d'inconfort dans le climat de 2050 (scénario SSP 2-4,5 du GIEC)**
- 6. Amélioration de la qualité de l'air intérieur et acoustique par la labélisation des logements lancés à partir de 2023, expérimentation en vue de sa systématisation de la labélisation Santé.**
- 7. Intégration d'au moins 8 des 10 recommandations du rapport Girometti-Leclercq sur la qualité d'usage du logement (sous réserve du PLU).**
- 8. Production de quartiers favorables aux modes actifs (marche, vélo) en visant une offre complète de services à moins de 15' de chaque logement.**
- 9. Plafonnement de la taille des copropriétés et du nombre de logements par palier pour favoriser le vivre ensemble.**
- 10. Coefficient de biotope par surface > 0,5 ou en amélioration par rapport à l'existant à l'échelle de l'opération d'aménagement**

- 11. Systématisation de la mesure de l’empreinte carbone de chaque opération d’aménagement et immobilière.**
- 12. Diminution de l’artificialisation suscitée par GPA d’un facteur 2 par rapport à la décennie précédente et d’un facteur 4 par rapport à l’antépénultième.**
- 13. Anticipation d’au moins 3 ans des seuils de la RE2020.**
- 14. Quadruplement de l’incorporation de matériaux biosourcés afin d’atteindre 2700 t/an en 2025 et 4100 t/an en 2030.**
- 15. Imposition d’une clause d’origine locale des matériaux biosourcés et géosourcés afin d’atteindre 30% de produits locaux transformés localement en 2025 et 60% en 2028.**
- 16. 80% des bâtiments réalisés en construction hors site d’ici 2030.**
- 17. Expérimentation puis systématisation des études de métabolisme urbain afin de développer à grande échelle le réemploi.**
- 18. Systématisation des principes constructifs permettant d’assurer les changements d’usage futurs du bâti.**
- 19. Systématisation de la mission complète confiée à l’architecte avec un niveau de rémunération plancher imposé.**
- 20. Interdiction de la sous-traitance en cascade (tâcheronnage) avec contrôle sur chantier.**

## 5. Socle d'exigences : mode d'emploi

Le socle d'exigences s'impose à tous les projets immobiliers conduits dans les opérations accompagnées par les équipes de Grand Paris Aménagement.

Il se compose de 2 socles d'**engagements demandés à chaque opérateur immobilier** déclinés en :

- |                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Socle intangible | { | <ul style="list-style-type: none"> <li>- des engagements systématiques <b>obligatoires</b> demandés aux <b>mêmes niveaux</b> pour toutes les opérations immobilières,</li> <li>- des engagements systématiques <b>contextualisés adaptés aux spécificités de chaque opération</b> d'aménagement et donc adaptés aux spécificités de chaque territoire d'intervention.</li> </ul>   |
| Socle négocié    | { | <ul style="list-style-type: none"> <li>- des engagements <b>spécifiques</b> à l'opération immobilière,</li> <li>- Des engagements <b>optionnels</b> choisis par chaque porteur de projet au sein d'une liste prédéfinie et valorisés par un nombre de « points » dépendant à la fois de leur complexité de mise en œuvre et de leur impact,</li> <li>- des engagements <b>volontaires</b> proposés par chaque porteur de projet en complément des pré-requis et des engagements optionnels également valorisés par un nombre de « points » dépendant là aussi de leur complexité de mise en œuvre et de leur impact. Au travers de ces engagements volontaires, il s'agit également de valoriser les démarches innovantes développées par certains porteurs de projet et concourant aux objectifs poursuivis par Grand Paris Aménagement.</li> </ul> |

**Pour chaque projet immobilier il est fixé ab initio un « profil » constitué d'un objectif minimal de points à atteindre dans chaque thématique pour que le projet soit accepté et certifié.**

### Pensé en articulation avec réglementation et certifications existantes

	Obligatoire	Selon contexte	Obligatoire à terme	Observations
	•			Minimum 3 ans d'avance sur la réglementation
	•			6 à 12 * exigées selon opérations
			•	Mise en œuvre de l'ensemble des mesures optionnelles à 1 et 2 points du chapitre <b>confort acoustique</b>
	•			Profil <b>qualité de l'air intérieur</b> imposé
	•			<b>Label biosourcé</b> : Niveau 1 sur 50% des opérations Niveau 2 sur 40% des opérations Niveau 3 sur 10% des opérations
<b>Labels santé</b>			•	Label au choix de l'opérateur (expérimentation en vue d'une généralisation d'ici 2025)
<b>Label BiodiverCity</b>		•		Selon contexte du projet
<b>Economie circulaire</b>			•	Pas de démarche de labélisation mature identifiée
<b>Traçabilité des matériaux</b>		•		Pas de démarche de labélisation mature identifiée à ce stade (à l'exception du label Bois de France)

## Un socle d'exigences qui sera évalué tout au long de la vie du projet ;

**3 partenaires clef** dans la mise en œuvre du socle d'exigences :

- ✓ La **Maîtrise d'œuvre** de chaque opération d'aménagement : Contextualisation et insertion urbaine,
- ✓ Une **AMO dédiée à l'échelle de GPA** : Sensibilisation des opérateurs immobiliers et de leurs équipes de maîtrise d'œuvre, contrôle, capitalisation sur les bonnes pratiques,
- ✓ **CERQUAL** dans le cadre d'un profil territorialisé de la NF HQE : Accompagnement amont des porteurs de projet, contrôle, capitalisation.



*Antoine Desbarrières, Directeur général du groupe Qualitel témoigne : « Nous nous réjouissons de cette nouvelle convention NF Habitat HQE Grand Paris Aménagement, après plus de 20 ans de collaboration entre nos deux organismes en faveur de la qualité des logements. Une nouvelle convention qui associe l'EPA ORSA, partenaire de CERQUAL depuis plusieurs années également.*

*En effet, cette nouvelle convention marque un tournant en adaptant NF Habitat HQE aux ambitions portées par GPA et l'EPA ORSA :*

- 1. Vers plus de confort dans les logements : luminosité et éclairage naturel des bâtiments, mutabilité des logements, espaces extérieurs privatifs, taille minimale des chambres, espaces de rangement, présence de loggias et d'espaces collectifs mais aussi la qualité de l'air ;*
- 2. Vers des logements à l'avant-garde de la transition écologique : apport de la végétalisation sur les opérations, incitation aux îlots de fraîcheur, utilisation de matériaux biosourcés, usage du béton recyclé ou encore réalisation de tout ou partie des pièces humides en préfabrication. »*

### **A propos du groupement public d'aménageurs Grand Paris Aménagement :**

Grand Paris Aménagement, sa filiale, et l'EPA ORSA sont engagés au quotidien sur les territoires d'Ile-de-France pour :

- Améliorer la qualité de vie pour tous dans les quartiers existants comme futurs,
- Refaire la ville sur la ville et contribuer à limiter l'étalement urbain,
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle pour rendre les lieux de vie plus durables et résilients,
- Renforcer la présence d'entreprises et d'emplois dans leurs opérations d'aménagement.

### **A propos de Grand Paris Aménagement :**

Grand Paris Aménagement – fédéré à l'EPA Orly Rungis Seine Amont et actionnaire de la SPLA-IN Grand Paris Sud – est un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d'Ile-de-France, avec l'ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps. Nos collaborateurs, animés par le sens de l'intérêt général, conçoivent et réalisent des projets sur mesure, en lien étroit avec les élus locaux, de la petite couronne aux centralités de l'espace rural francilien, sur des opérations de toutes tailles et de toutes complexités.

### **A propos de l'EPA Orsa :**

L'établissement public d'aménagement (EPA) Orly Rungis – Seine Amont, chargé de la conduite de l'opération d'intérêt national (OIN) du même nom, réunit 11 communes (Ablon-sur-Seine, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine), le conseil départemental du Val-de-Marne, la région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris et l'État. En 2017, Grand Paris Aménagement et l'EPA Orsa, se sont rapprochés par la mise en place d'une fédération qui ne modifie ni la gouvernance de l'établissement, ni son autonomie, en préservant un budget et un conseil d'administration propres à l'EPA ORSA

### **A propos de la SPLA-IN Grand Paris Sud Aménagement :**

La SPLA IN (société publique locale d'aménagement) est un outil d'aménagement partenarial Etat-Collectivités, sous la forme d'une société anonyme à la gouvernance partagée, créé par la loi en 2017. La SPLA IN, créée entre Grand Paris Aménagement et Grand Paris Sud, est le symbole d'un partenariat renforcé pour l'aménagement du territoire de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Le siège de sa Direction territoriale Grand Paris Sud y est implanté.

### **A propos de CERQUAL :**

Depuis 1974, QUALITEL fait progresser la qualité de l'habitat neuf et existant au travers de 5 missions : l'information du grand public, la certification du logement, la recherche & développement, la formation, l'évaluation et l'expertise.

Sa filiale CERQUAL Qualitel Certification, organisme certificateur, délivre la certification NF Habitat – NF Habitat HQE pour le logement collectif et individuel.

CERQUAL accompagne les professionnels du secteur pour construire, rénover ou exploiter des logements de qualité, sains, confortables et durables, pour le bien-être de leurs occupants.

# grandparis aménagement



**Grand Paris Sud**  
**Aménagement**

Société publique locale d'aménagement  
d'intérêt national

⇒ **Retrouvez ce dossier de presse en ligne sur : [www.grandparisamenagement.fr](http://www.grandparisamenagement.fr)**

⇒ **Contact presse : Direction de la Communication**  
Marie Gallas-Amblard : [marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr](mailto:marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr)