

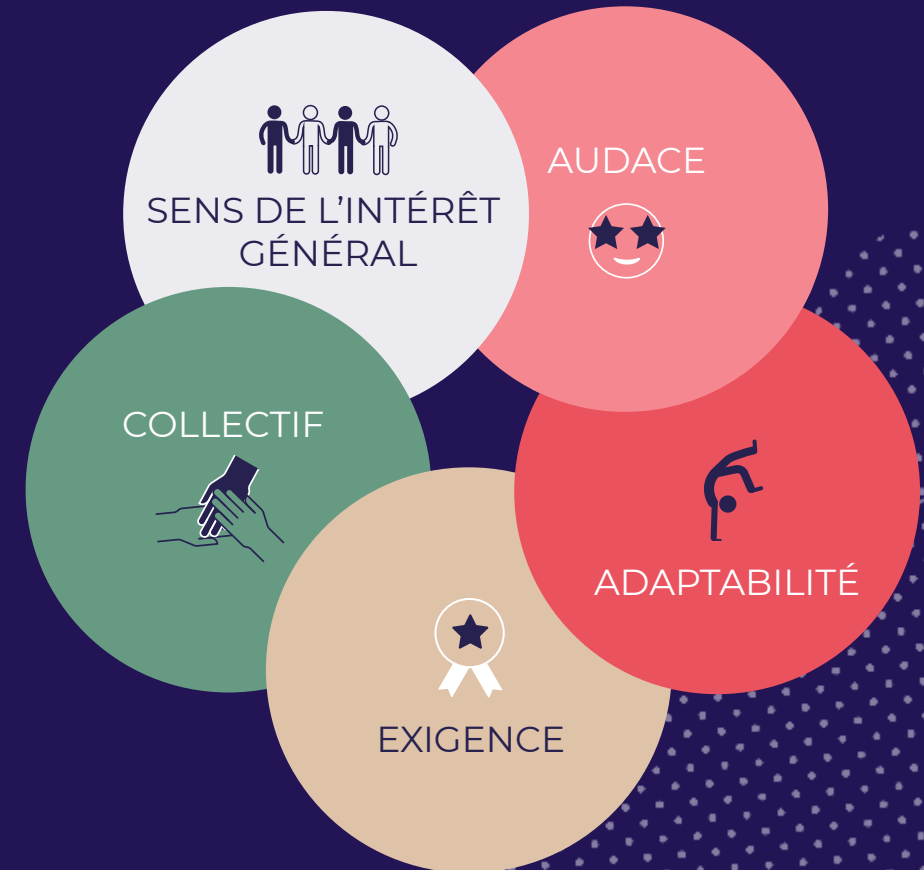
Les grands principes du Socle d'engagements et d'exigences

Notre ambition au service
des collectivités et des territoires

7 décembre 2022, SIMI

Notre Raison d'être et nos valeurs

Au service des collectivités pour
(re)créer de la qualité de vie,
pour tous,
dans tous les territoires
d'Île-de-France,
et pour longtemps.



Grand Paris Aménagement en quelques chiffres



250

collaborateurs



80

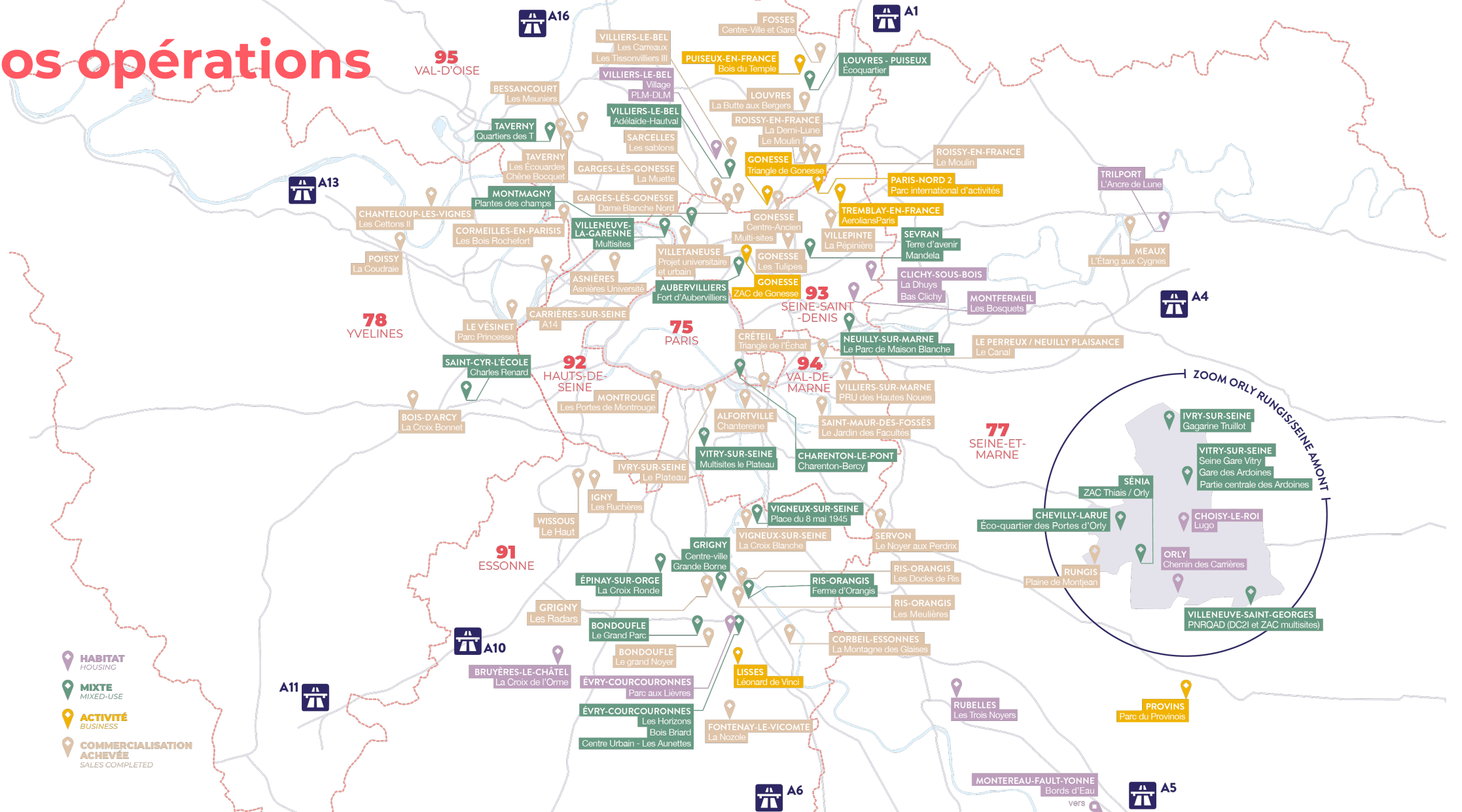
opérations
d'aménagement
actives



2,7

millions
de m² à produire
en 10 ans

Nos opérations





1.

CONSTRUIRE AUJOURD'HUI

grandparis
aménagement

Construire aujourd'hui : les défis vus par Grand Paris Aménagement



- **Foncier :**
une inversion durable des raretés
- **Solvabilité des acquéreurs :** les arbres ne montent plus au ciel
- **Pouvoir d'achat, qualité de vie, environnement :** des défis à aborder ensemble, de front, dans une urgence à changer d'échelle
- Sans changement de paradigme, les coûts de construction ne vont pas diminuer, l'attractivité d'une main d'œuvre fiable est un défi

Construire aujourd'hui : alors, on fait comment ?



Relation partenariale :
Respect de la parole
donnée



Lisibilité des engagements :
Socle d'engagements et
d'exigences



Confiance



Accélération

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



- **Donner de la lisibilité** à l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville afin d'orienter leurs pratiques,
- **Constat d'urgence** quant au besoin d'évolution des manières de concevoir et de construire,
- **Enjeux d'aujourd'hui, mais surtout de demain** dans le cadre d'un modèle soutenable tant au plan environnemental qu'économique,
- **Beaucoup de démarches engagées**, mais passage à l'échelle et systématisation des nouvelles pratiques encore très insuffisants.



2.

**NOTRE SOCLE D'ENGAGEMENTS
ET D'EXIGENCES**

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'expérience interne

Un premier travail interne à GPA 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, de la première couronne 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 170 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.

Ce socle d'exigences a enfin été **approuvé lors du conseil d'administration** de Grand Paris Aménagement début octobre 2022.

Nos Principes d'actions

Enjeu :

Créer les conditions permettant d'atteindre progressivement une plus grande qualité de conception et de réalisation et des coûts de construction plus modérés.

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.

Socle d'engagements :

Nous nous engageons au travers d'objectifs sur lesquels nous rendrons des comptes.

Socle d'exigences :

Donner de la lisibilité aux acteurs immobiliers afin d'orienter leurs pratiques au sein de ses opérations d'aménagements.

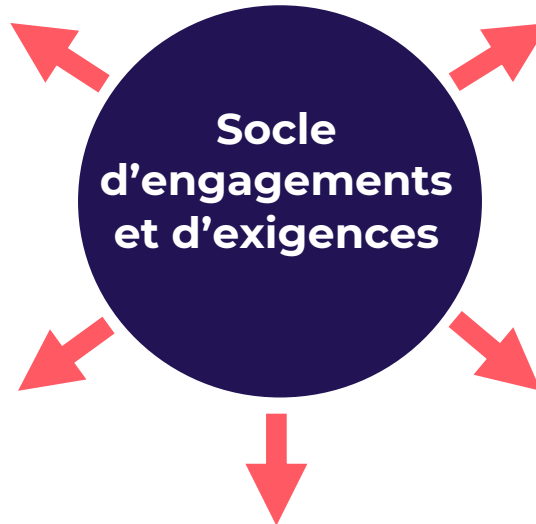
Une approche holistique

- Des quartiers à vivre pour tous
- Des logements développant une meilleure qualité 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

- Redonner sa place au monde végétal et animal
- Penser la nature en alliée pour les villes de demain

Intégrer la **biodiversité** comme une composante urbaine et un commun à renforcer



Faire entrer la fabrique de la ville dans les paradigmes de **l'économie circulaire et des circuits courts**

- Accélérer le réemploi aujourd'hui tout en le facilitant demain
- Développer les filières industrielles et l'emploi pour construire autrement

Décarboner en profondeur la manière de concevoir et construire la ville

- Mieux mesurer pour agir de manière éclairée
- Favoriser le recours à des modes d'approvisionnement énergétiques vertueux
- Faciliter une mobilité décarbonée dans l'ensemble des décisions d'aménagement

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

- Révéler les forces de chaque territoire en s'appuyant sur son identité et ses singularités
- Développer les solidarités et appuyer les projets porteurs de transformation

Chapitre 1 : 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

Des quartiers à vivre pour tous

- Développer un urbanisme favorable à la santé et adapté à tous les âges
- Favoriser le vivre ensemble
- Renforcer le pouvoir d'achat des ménages et des collectivités

Des logements développant une meilleure qualité de vie

- Renforcer le confort d'usage des logements
- Développer le confort d'été dans les conditions de vie de demain

Chapitre 2 : Biodiversité

Intégrer la **biodiversité**
comme une composante
urbaine et un commun
à renforcer

Redonner sa place au monde végétal et animal

- Renaturer et retrouver des sols vivants
- Pérenniser les espaces verts en ville
- Accueillir la faune

Penser la nature en alliée pour les villes de demain

- Gérer l'eau pluviale durablement
- Maîtriser l'îlot de fraîcheur urbain

Chapitre 3 : Économie circulaire et circuits courts

Faire entrer la fabrique de la ville
dans les paradigmes de
**l'économie circulaire et des
circuits courts**

Accélérer le réemploi aujourd'hui tout en le facilitant demain

- Développer la réhabilitation et le réemploi / recyclage
- Construire pérenne, circulaire et réversible

Développer les filières industrielles et l'emploi pour construire autrement

- Construire avec des ressources locales transformées localement
- Développer la construction hors site

Chapitre 4 : Décarboner

Socle
d'engagements
et d'exigences

Décarboner en profondeur la
manière de concevoir et
construire la ville

Mieux mesurer pour agir de manière éclairée

Favoriser le recours à des modes d'approvisionnement énergétiques vertueux

- Diminuer les besoins primaires en agissant sur l'efficacité et la consommation
- Verdir les sources

Faciliter une mobilité décarbonée dans l'ensemble des décisions d'aménagement

- Rendre aisés et attrayants les modes alternatifs
- Rationaliser les infrastructures réservées à la voiture individuelle

Chapitre 5 : 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

Révéler les forces de chaque territoire en s'appuyant sur son identité et ses singularités

- Agir dans le respect de l'identité de chaque territoire et avec les acteurs qui la font vivre
- Appuyer et renforcer les dynamiques économiques à toutes les échelles

Développer la solidarité et appuyer les projets porteurs de transformation

- Penser les usages en relation avec les besoins de chaque quartier en lien avec l'existant
- Accueillir et susciter des projets et approches préfiguratrices favorisant la transformation et l'appropriation des nouveaux quartiers
- Développer les synergies entre territoires et projets

20 engagements / 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

20 engagements / exigences phares

- 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

20 engagements / exigences phares

- 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

20 engagements / exigences phares

- 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

20 engagements / exigences phares

- 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



3.

MODE D'EMPLOI

grandparis
aménagement

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

d'engagements demandés à chaque opérateur immobilier déclinés en :

- des engagements systématiques **obligatoires**
- des engagements systématiques **contextualisés**
- des engagements **spécifiques** à l'opération immobilière

Socle négocié

- des engagements **optionnels**
- des engagements **volontaires**

Socle d'exigences – Mode d'emploi

SOCLE INTANGIBLE






- des engagements systématiques **obligatoires** demandés aux **mêmes niveaux** pour toutes les opérations immobilières
- des engagements systématiques **contextualisés adaptés aux spécificités de chaque opération** d'aménagement et donc adaptés aux spécificités de chaque territoire d'intervention
- des engagements **spécifiques** à l'opération immobilière

SOCLE NÉGOCIÉ

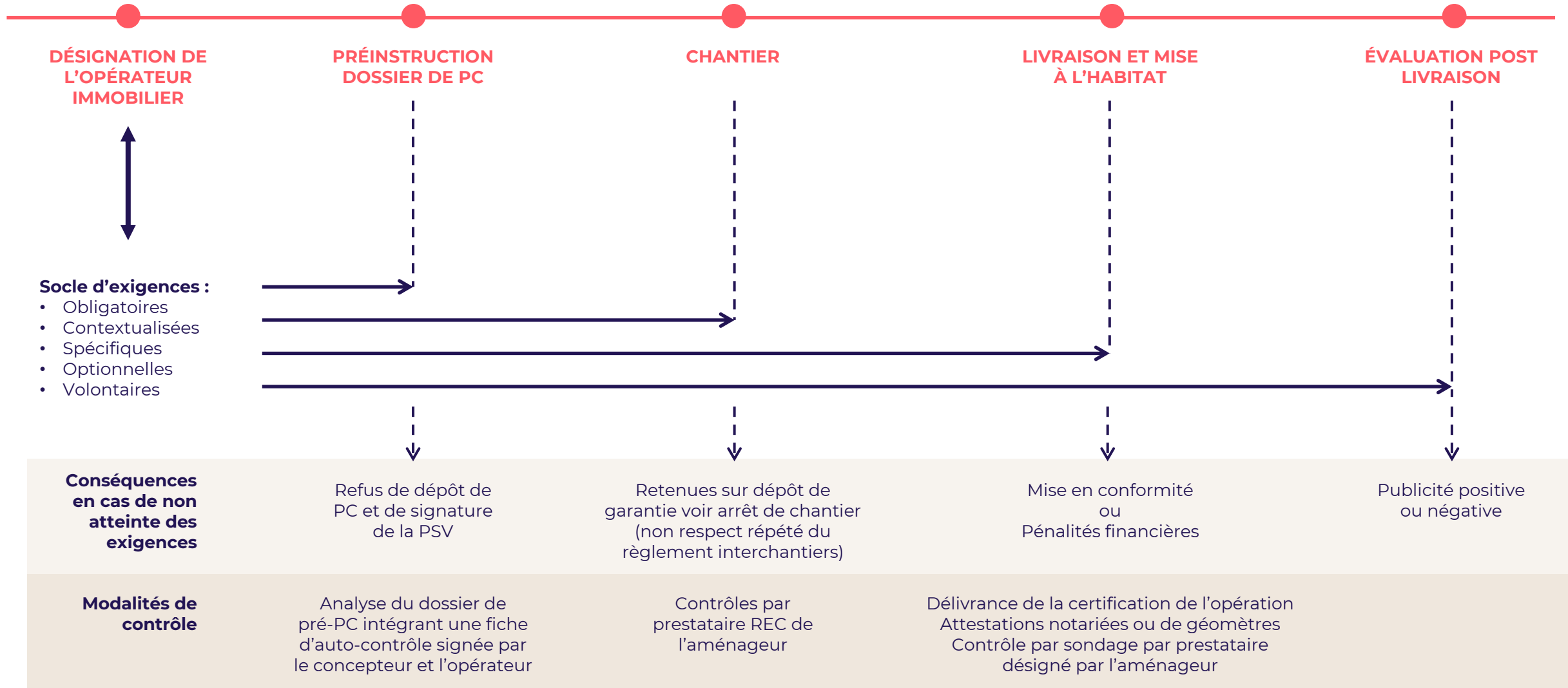
- Des engagements **optionnels** choisis par chaque porteur de projet au sein d'une liste prédéfinie et valorisés par un nombre de « points » dépendant à la fois de leur complexité de mise en œuvre et de leur impact.
- des engagements **volontaires** proposés par chaque porteur de projet en complément 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.

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 1 point du chapitre confort acoustique
	●			Mise en œuvre de l'ensemble des mesures optionnelles 1 et 2 points du chapitre qualité de l'air intérieur
	●			Label biosourcé : Niveau 1 sur 100% des opérations Niveau 2 sur 40% des opérations Niveau 3 sur 10% des opérations
Labels santé			●	Label au choix de l'opérateur (expérimentation en vue d'une généralisation d'ici 2025)
Label BiodiverCity		●		Selon contexte du projet
Économie circulaire			●	Pas de démarche de labélisation mature identifiée
Traçabilité des matériaux		●		Pas de démarche de labélisation mature identifiée à ce stade (à l'exception du label Bois de France)

Un socle d'exigences évalué tout au long de la vie du projet



Contrôler, mais aussi accompagner

Sensibilisation / formation initiale des porteurs de projet dès leur désignation :

- Partage des points de vigilance
- Bonnes pratiques reposant sur les retours d'expérience



3 partenaires clefs 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

Nouvelle Convention Cerqual x Grand Paris Aménagement

- NF Habitat – NF Habitat HQE s’adapte aux préoccupations et spécificités de chaque territoire avec une personnalisation du référentiel en phase avec les besoins et les priorités des collectivités ou aménageurs.

C’est tout le sens du partenariat signé aujourd’hui avec Grand Paris Aménagement et l’EPA ORLY RUNGIS SEINE AMONT.

- Grand Paris Aménagement et CERQUAL sont partenaires depuis le début des années 2000, un engagement fort en faveur de la qualité des logements et de la qualité environnementale des opérations.

Cette année marque un tournant avec une nouvelle convention « NF Habitat HQE Grand Paris Aménagement et EPA ORSA », une adaptation de NF Habitat HQE aux ambitions de GPA et l’EPA ORSA, avec des indicateurs poussés sur notamment le confort pour les occupants :

- la luminosité et l’éclairage naturel des bâtiments, la mutabilité des logements, des espaces extérieurs privatifs, la taille minimale des chambres, des espaces de rangement, la présence de loggias et d’espaces collectifs mais aussi la qualité de l’air (étiquetage sanitaire des matériaux et produits de construction, ventilation des logements...), l’apport de la végétalisation sur les opérations, l’incitation aux îlots de fraîcheur ou encore la récupération et réutilisation des eaux de pluie.
- Les maîtres d’ouvrage, en fonction des territoires du Grand Paris, devront atteindre NF Habitat HQE en niveau d’entrée ou en niveau supérieur, respecter le socle d’exigences de Grand Paris Aménagement et EPA ORSA ainsi que des exigences optionnelles.
- **CERQUAL viendra vérifier sur chaque opération que ces exigences spécifiques sont atteintes.**