

Louvres et Puisieux-en-France  
ZAC éco-quartier

# Charte partenariale

EPA Plaine de France / promoteurs-bailleurs

6 décembre 2012



Louvres et Puiseux-en-France  
ZAC de l'Eco-quartier

## **Charte partenariale**

EPA Plaine de France / Promoteurs-Bail-  
leurs

6 décembre 2012

# PREAMBULE

L'EPA Plaine de France, s'est engagé dans un projet d'aménagement ambitieux avec la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France aux côtés des villes de Louvres et Puiseux-en-France et de la Communauté de Communes Roissy Porte de France. L'Eco-quartier a pour objectif de produire environ 3 300 logements dont 30% de logements sociaux (comprenant 5% de logements à destination de publics spécifiques), des équipements publics de superstructure ainsi que des infrastructures.

La qualité urbaine, architecturale et environnementale est un objectif majeur du projet. La présente charte partenariale EPA Plaine de France - Promoteurs/Bailleurs, rédigée à l'issue d'une phase de concertation avec un groupe de 16 promoteurs ou groupements de promoteurs, a pour objectif de réaffirmer cette ambition. Elle sera suivie d'une charte Logement et Commercialisation, conçue comme un outil de préconisation et de dialogue, tout particulièrement en matière de construction.

# ENTRE LES SOUSSIGNES

## L'EPA PLAINE DE FRANCE

dont le siège est situé 1 place aux Etoiles - 93212 La Plaine Saint-Denis, représenté par Monsieur Damien ROBERT, en qualité de Directeur Général,

ET

## PIERRE ETOILE

dont le siège est situé 77 rue Marcel Dassault - 92100 Boulogne Billancourt, représenté par Monsieur Franck DELIBEROS, en qualité de Directeur Associé,

## DCF

dont le siège est situé Centre Paris Pleyel - 93521 Saint-Denis cedex, représenté par Monsieur Frantz-Edouard DE PENGUILLY, en qualité de Directeur Général Adjoint,

## IMMOBILIERE 3F

dont le siège est situé 159 rue Nationale - 75638 Paris cedex 13, représenté par Monsieur Hervé de la GIRAUDIERE, en qualité de Directeur de la Construction Ile-de-France,

## BOUYGUES IMMOBILIER

dont le siège est situé Le Podium, 1 rue du parc à Charbon - 93200 Saint-Denis, représenté par Monsieur Emmanuel ROLLAND, en qualité de Directeur Régional,

## AKERYS PROMOTION

dont le siège est situé Immeuble Le Vox, 5 rue Francis de Pressensé - 93214 La Plaine Saint-Denis, représenté par Monsieur Sylvère HAMMEL, en qualité de Directeur Général,

## GROUPE OPIEVOY

dont le siège est situé 145-147 rue Yves le Coz - B.P. 1124 - 78011 Versailles Cedex, représenté par Monsieur Serge AGUILAR, en qualité de Directeur Général par intérim,

## COGEDIM RESIDENCE

dont le siège est situé 8 avenue Delcassé - 75008 Paris, représenté par Monsieur Christophe BACQUE, en qualité de Président,

## PARIS OUEST PROMOTION

dont le siège est situé 78 Boulevard Saint Marcel - 75005 Paris, représenté par Monsieur Guillaume BOUTHILLON, en qualité de Président,

## BOUWFONDS MARIIGNAN IMMOBILIER

dont le siège est situé 70 rue de Villiers - 92532 Levallois Perret Cedex, représenté par Monsieur Olivier MERCIER, en qualité de Directeur d'Agence,

## LA MAISON DU CIL - SA D'HLM

dont le siège est situé 12 boulevard Roosevelt - 02100 Saint Quentin, représenté par Monsieur Jean André CHARPENTIER, en qualité de Directeur Général,

## CONSTRUCTA PROMOTION

dont le siège est situé 134 boulevard Haussmann - 75008 Paris, représenté par Madame Laurence COURTAIGNE, en qualité de Directrice Générale,

## SAS SOGEPROM HABITAT

dont le siège est situé Immeuble Ile-de-France, 3 Place de la Pyramide - 92067 Paris La Défense Cedex 9, représenté par Monsieur Frédéric WILHELM, en qualité de Directeur Délégué Logement Paris Ile-de-France,

## GROUPE SPIRIT IMMOBILIER

dont le siège est situé 32 boulevard Victor Hugo - 92110 Clichy, représenté par Monsieur Hervé VILLERS, en qualité de Directeur Général Délégué au Développement,

## SCIC D'HLM GAMBETTA ILE DE FRANCE

dont le siège est situé 92 boulevard Montparnasse - 75014 Paris, représenté par Monsieur Bruno MERCIER, en qualité de Directeur Général,

## NEXITY, CREATEUR DE QUARTIERS

dont le siège est situé 1 terrasse Bellini - La Défense 11 - TSA 48200 - 2919 Paris La Défense, représenté par Monsieur Yann DOUBLIER, en qualité de Président,

## GROUPE CIBEX, SOCIETE INFINIM

dont le siège est situé 5 boulevard de la Madeleine - 75001 Paris, représenté par Monsieur François DONEY, en qualité de Directeur Immobilier Résidentiel,

## EUROPEAN HOMES

dont le siège est situé 10-12 place Vendôme - 75001 Paris, représenté par Monsieur Matthieu MOREAU, en qualité de Directeur du Développement Ile-de-France,

## FRANCE HABITATION

dont le siège est situé 18 bis rue de Villiers - 92300 Levallois-Perret, représenté par Monsieur Pascal VAN LAETHEM, en qualité de Directeur Général,

## ICADE

dont le siège est situé Millénaire1, 35 rue de la Gare - 75168 Paris cedex 19, représenté par Monsieur Joseph BOCCIARELLI, en qualité de Directeur Territorial Promotion Logement Ile-de-France.

Il a été convenu ce qui suit :

Les sociétés signataires de la présente charte sont pressenties pour réaliser des opérations de logements selon des modalités qui restent à définir.

En signant la présente Charte, elles renouvellent leur intérêt pour le projet d'Eco-quartier, et s'engagent, à mettre en œuvre les objectifs du projet, détaillés ci-dessous.

L'EPA Plaine de France s'engage à tenir informées lesdites sociétés des évolutions du projet. Cette signature n'engage pas l'EPA Plaine de France à confier la réalisation d'une opération aux dites sociétés.

# L'insertion du projet dans son environnement urbain

S'il se voit confier une opération de logements, le futur maître d'ouvrage du projet immobilier s'engage à :

- prendre en considération les paysages existants, l'histoire du lieu, le parti d'aménagement décrit dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales;
- travailler la qualité architecturale et environnementale de l'immeuble, les matériaux utilisés, l'animation et la rythmique des façades;
- tenir compte du rapport aux autres propriétés et à l'espace public, en veillant d'une part à l'homogénéité entre les opérations, et d'autre part à la délimitation entre espaces public et privé;
- veiller à garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement urbain, à limiter les conflits d'usage, à prévenir la dégradation des espaces et à améliorer la qualité de vie des résidents et des riverains;
- lancer un concours d'architectes pour la réalisation de toute opération de logements. Il pourra être associé à l'architecte, un paysagiste dans le cas où la nature et l'importance des espaces verts le nécessitent;
- mettre en œuvre un chantier propre, dont les modalités seront définies dans un cahier des charges Chantier propre;
- mettre en œuvre des démarches environnementales novatrices tenant compte du contexte urbain (efficacité énergétique, entretien, produits de construction, confort acoustique, visuel et olfactif, qualité de l'eau...);
- labelliser les constructions réalisées pour répondre au champ d'action du référentiel Habitat&Environnement Performance et aux 7 thèmes du profil A - délivré par CERQUAL, organisme certificateur, filiale de l'Association QUALITEL, accrédité par le COFRAC.

# Une programmation et une conception des logements respectant la qualité de vie

## Surfaces et conception des logements

La **surface des logements** vers laquelle devra tendre le constructeur est :

- Studio / T1 : 30 m<sup>2</sup> habitables
- T2 compact : 35 m<sup>2</sup>
- T2 : 45 m<sup>2</sup>
- T3 compact : 60 m<sup>2</sup>
- T3 : 65 m<sup>2</sup>
- T4 : 75 m<sup>2</sup>
- T5 : 90 m<sup>2</sup>

La typologie des logements devra comporter au moins 60 % de T3, T4 et T5.

La proportion de logements compacts au sein d'une même typologie ne pourra dépasser 50 %.

La conception du bâtiment devra permettre d'exploiter autant que possible l'éclairage naturel.

Ainsi, l'éclairage naturel des pièces d'eau et des circulations sera privilégié.

La ventilation naturelle des pièces humides sera privilégiée.

Les logements mono-orientés au Nord sont par principe à éviter. Cependant, dans le cas où des logements seraient mono-orientés au nord ils devront offrir des dispositions particulières permettant de compenser le déficit d'ensoleillement et de lui conférer une qualité spatiale exceptionnelle.

Ces logements devront être conçus pour proposer une adaptabilité aux besoins des acquéreurs. Le maître d'ouvrage veillera notamment à :

- laisser la possibilité aux acquéreurs de disposer d'une cuisine fermée;
- prévoir des espaces de rangement optimisés, de façon à éviter les stockages inesthétiques dans les parties communes et sur les balcons;
- donner la préférence à un mode de chauffage économique pour les futurs occupants.

Les logements en rez-de-chaussée seront préservés des vues depuis l'espace public.

La qualité d'habiter devra être garantie en offrant à tous les logements, exceptés les T1, un espace extérieur privatif. Les balcons seront bien dimensionnés pour permettre un usage adapté à la taille du logement et d'en faire une pièce à vivre.

## Gestion et conception des espaces communs

Les parcs de stationnement devront faire l'objet d'un traitement particulier en ce qui concerne leurs accès, la sécurité publique (gestion des flux), leur esthétique (rampes d'entrée et de sortie), leur éclairage (naturel autant que de possible) et la limitation de l'emprise des bateaux sur l'espace public. Le nombre de places de stationnement et les modalités afférentes seront déterminés par les documents d'urbanisme.

Les déplacements doux seront incités en prévoyant la création de locaux intégrés en rez-de-chaussée des immeubles ou d'abris vélos extérieurs. Ceux-ci seront dédiés spécifiquement au stationnement des vélos, ils seront sécurisés en prévoyant des dispositifs d'accroche individuelle. Chaque opération comportera un ratio de places de vélo.

Un local permettant le rangement des poussettes devra également être prévu en rez-de-chaussée.

Des locaux pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif, facilement accessibles, seront implantés judicieusement sur les parcours principaux des résidents.

Si l'opération comprend des jardins privatifs en pied d'immeuble ou en terrasse, des remises seront réalisées pour l'outillage de jardinage, les déchets verts et le compostage.

Les escaliers, circulations et autres espaces communs (locaux ordures ménagères, vélos, poussettes) devront être traités avec soin dans un souci de pérennité (matériaux, revêtements muraux et de sol), de sécurité et d'optimisation des charges communes (éclairage temporisé...).

Les locaux commerciaux, de service et d'activités devront impérativement bénéficier d'un accès séparé du reste de l'immeuble, en particulier des logements.

## Gestion des copropriétés

Le maître d'ouvrage veillera à permettre une bonne gestion des copropriétés (pas plus de 50 logements environ par copropriété, les Associations Foncières Libres sont déconseillées, un maximum de 4 à 5 appartements desservis par étage...).

La maîtrise des charges de copropriété devra être un objectif majeur lors de l'élaboration des projets (taille des espaces extérieurs, équipements des parties communes, conception générale du bâtiment...).

Seront privilégiés les syndicats de proximité, proches du terrain et réactifs. Le règlement de copropriété devra être adapté à la réalité de l'immeuble, et élaboré de manière à simplifier la gestion des immeubles et à clarifier la délimitation entre espaces communs et espaces privés.

Le maître d'ouvrage s'engage à transmettre une proposition de choix du syndic à l'EPA Plaine de France avant toute contractualisation.

## Modes de commercialisation du projet

Afin de permettre à l'aménageur et aux Communes de suivre la commercialisation et la venue de nouveaux habitants dans le quartier, le maître d'ouvrage s'engage à :

- fournir une grille de suivi permettant d'informer, à chaque trimestre, l'aménageur de l'état de la commercialisation;
- présenter une organisation afin que l'aménageur maîtrise mieux les informations diffusées sur le projet et puisse informer les constructeurs de l'évolution du projet urbain et de la vie du quartier.

Les principaux objectifs de la communication sont de :

- donner une crédibilité et une notoriété au projet;
- maîtriser l'image du quartier;
- aider à la commercialisation des opérations.

Le maître d'ouvrage s'engage à fournir à l'EPA Plaine de France, pour avis, les outils et les méthodes de commercialisation prévus pour le projet. Les outils supports pour la commercialisation devront être identifiés : journaux, panneaux d'affichage, signalétique et balisage des opérations et des points de vente, slogan, message d'appel...

Une maquette de l'ensemble du projet est envisagée. Sa réalisation serait à la charge de l'EPA Plaine de France. Pourraient y être intégrées, à la même échelle, des maquettes de chaque opération immobilière à la charge du maître d'ouvrage.

Les modalités de réalisation de la maquette du projet immobilier seront débattues ultérieurement afin de s'assurer de la cohérence et de l'homogénéité de la maquette.

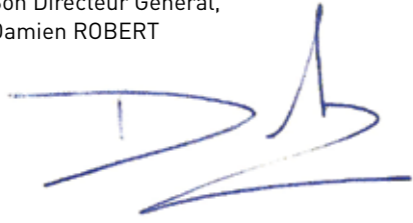
## Clause d'insertion

Pour promouvoir l'emploi et combattre l'exclusion, l'EPA Plaine de France en collaboration avec la Communauté de Communes Roissy Porte de France et les Communes de Louvres et Puiseux-en-France souhaite mettre en place une clause obligatoire d'insertion par l'activité économique.

Le maître d'ouvrage s'engage à intégrer cette disposition dans les contrats passés avec les entreprises de construction retenues, quelles qu'elles soient, pour l'exécution du marché, afin qu'elles mettent en place une action d'insertion qui permette l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles.

Le profil des personnes concernées par cette action ainsi que les différentes formes de participation qui seront offertes aux entreprises, seront déterminées ultérieurement.

Pour l'EPA Plaine de France  
Son Directeur Général,  
Damien ROBERT



Pour PIERRE ETOILE  
Son Directeur Associé,  
Franck DELIBEROS



Pour PARIS OUEST PROMOTION  
Son Président,  
Guillaume BOUTHILLON



Pour la SCIC D'HML GAMBETTA ILE DE FRANCE  
Son Directeur Général,  
Bruno MERCIER



Pour DCF  
Son Directeur Général Adjoint,  
Frantz-Edouard DE PENGUILLY



Pour BOUWFONDS MARIIGNAN IMMOBILIER  
Son Directeur d'agence,  
Olivier MERCIER



Pour NEXITY, CRÉATEUR DE QUARTIERS  
Son Président,  
Yann DOUBLIER

Représenté par Laurent BONNOT  


Pour IMMOBILIERE 3F  
Son Directeur de la Construction Ile-de-France,  
Hervé de la GIRAUDIERE



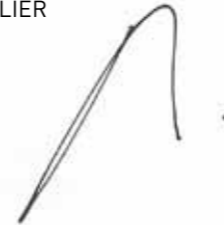
Pour LA MAISON DU CIL - SA D'HLM  
Son Directeur Général,  
Jean André CHARPENTIER



Pour le GROUPE CIBEX, SOCIETE INFINIM  
Son Directeur Immobilier Résidentiel,  
François DONEY



Pour BOUYGUES IMMOBILIER  
Son Directeur Régional,  
Emmanuel ROLLAND



Pour CONSTRUCTA PROMOTION  
Sa Directrice Générale,  
Laurence COURTAIGNE



Pour EUROPEAN HOMES  
Son Directeur du Développement Ile-de-France,  
Matthieu MOREAU



Pour AKERYS PROMOTION  
Son Directeur Général,  
Sylvère HAMMEL



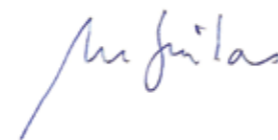
Pour la SAS SOGEPROM HABITAT  
Son Directeur Délégué  
Logement Paris Ile-de-France,  
Frédéric WILHELM



Pour FRANCE HABITATION  
Son Directeur Général,  
Pascal VAN LAETHEM



Pour le GROUPE OPIEVOY  
Son Directeur Général par intérim,  
Serge AGUILAR



Pour le GROUPE SPIRIT IMMOBILIER  
Son Général Délégué au Développement,  
Hervé VILLERS



Pour ICADE  
Son Directeur Territorial Promotion  
Logement Ile-de-France,  
Joseph BOCCIARELLI



Pour COGEDIM RESIDENCE  
Son Président,  
Christophe BACQUE

Représenté par Olivia Bueaille  
Directeur Délégué au Développement  
