



REFERENTIEL LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS (Neuf, VEFA, AA)

Principe général

Le système de **référentiel à points pourra être** privilégié. Il permet de pondérer des critères les uns par rapport aux autres, laisse la place aux choix de la maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre, permet de comparer les projets entre eux. Il permet également d'orienter les projets sur les territoires en fonction de choix politiques et des spécificités locales, en pondérant différemment les thématiques abordées dans le référentiel.

Le référentiel doit permettre, en plus de l'évaluation a posteriori de la qualité des projets, d'aider la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre à **faire naître un projet performant**. Les critères et leurs indicateurs d'évaluation doivent amener le couple maîtrise d'ouvrage – maîtrise d'œuvre à se poser « les bonnes questions au bon moment », et à faire évoluer leurs pratiques. Cela implique qu'il y ait donc un apport de connaissance, compétences, outils et retours d'expérience en parallèle de ce référentiel. C'est seulement ainsi qu'il y aura une bonne appropriation du référentiel et une amélioration des performances des projets.

Il est proposé d'évaluer les projets en abordant les **trois thématiques** suivantes :

- A – Gestion de projet
- B – Spécificités locales de l'agglomération
- C – Qualité environnementale

Chaque thématique comportera un ensemble de critères, à évaluer via des indicateurs à la fois quantifiables et qualifiables.

APPLICATION DU REFERENTIEL

- si l'opération répond au référentiel QEB Région, l'opérateur devra s'attacher à respecter uniquement les spécificités de l'agglomération.
- si l'opération ne répond pas au référentiel QEB Région, c'est l'ensemble du référentiel CAPI qui s'applique.

Ce référentiel s'applique uniquement aux opérations de logements sociaux familiaux.

Cadre et critères du référentiel

Critères	Indicateur	Nb de points (1 050)
A – Gestion de projet (150)		Min. à atteindre 100 points
A1 - Programme environnemental	Document	50
A2 - Notice environnementale	Document	50
A3 - Suivi / évaluation sur 2 ans	Commande MOA + documents	50
B – Spécificités locales agglomération (400)		Min. à atteindre 200 points
B1 – Appropriation du bâtiment par les usagers	Commande MOA + document	100
B2 – Analyse environnementale	Document	100
B3 – Proximité du site des services et accès en mode alternatif	Document	100
B4 – Volet Social – Clauses d’insertion	cahier des charges + tableau de bord	100
C – Qualité environnementale (500)		Min à atteindre 140 points
C1 – Performance énergétique	kWhEP/m ² .an / Cref-x%	100
C2 – Recours aux énergies renouvelables	% taux ENR	100
C3 – Confort d’été	% inconfort	100
C4 – Qualité de l’air intérieur	Prescriptions / résultat test QAI	100
C5 – Eclairage naturel	FLJ	100

A – Gestion de projet

A1 – Programme environnemental

Problématique : Un projet de qualité ne peut émerger que si la maîtrise d'ouvrage joue bien son rôle : commande claire, prise de décision efficace, contrôle. La première étape pour un projet performant est donc la rédaction d'un programme environnemental pour l'opération, où la maîtrise d'ouvrage définit les objectifs prioritaires. Ces objectifs doivent être quantifiables et/ou vérifiables.

Document à collecter : Programme environnemental

Indicateur / atteinte du critère : Existence d'un programme environnemental, respectant les conditions suivantes :

- programme de 3 pages A4 minimum
- orientations de la maîtrise d'ouvrage explicitées : philosophie du projet + objectifs à atteindre
- a minima, indication d'un objectif quantifié de performance énergétique, et de qualité environnementale (variété des propositions des matériaux, du type d'énergie, acoustique et électromagnétisme...)

Nombre de points : 100% des points si document existant et conforme, 0% sinon.

A2 – Notice environnementale

Problématique : En réponse au programme environnemental, la maîtrise d'œuvre produira une note sur les moyens et les techniques de construction mis en œuvre pour le respect des objectifs environnementaux. Et ce à chaque phase du programme

Document à collecter : notice environnementale, a minima celle de la phase APD

Indicateur / atteinte du critère : existence de la note

Nombre de points : 100% des points si document existant et conforme, 0% sinon.

A3 – Réception et suivi sur 2 ans (pour bailleurs sociaux ou logements sociaux en VEFA) (cf exigence ferme du référentiel QEB de la Région : Suivi des consommations/évaluation : tableau de bord simplifié)

Problématique : Afin de valider l'atteinte des objectifs, la maîtrise d'ouvrage confie une mission de suivi/évaluation à l'exploitant. En outre, ce critère encadre la bonne réception du bâtiment via la mise à disposition d'un cahier de réception des installations. Le suivi permet de garantir un bon réglage du bâtiment et de ses installations, une bonne adaptation à l'usage réel qui en est fait, et une montée en compétence de la maîtrise d'œuvre via le travail de retour d'expérience que cela implique.

Documents à collecter : tableau de bord du référentiel QEB de la Région, Cahier des Clauses Techniques Particulières (lot électricité)

Indicateur / atteinte du critère :

Niveau 1 : tableau de bord du référentiel QEB de la Région

Niveau 2 : affichage des consommations individuelles d'électricité déportées dans les logements pour suivi des consommations par le locataire

Nombre de points :

Niveau 1 ou niveau 2 : 50% des points

Niveau 1 et 2 : 100% des points

B – Spécificités locales de l'agglomération

B1 – Appropriation du bâtiment

Problématique : La performance effective d'un projet dépendra de la bonne appropriation du bâtiment par ses utilisateurs. Pour cela, il faut expliquer la conception et le fonctionnement du bâtiment qu'ils occupent et/ou gère. C'est le rôle, d'une part, des livrets utilisateur et gestionnaire et d'autre part, des réunions régulières entre le bailleur et les locataires pour expliquer et sensibiliser sur la vie dans le logement, dans le bâtiment. Pour assurer une continuité de transmission de ces informations, il sera demandé l'affichage permanent dans les parties communes des principales informations des livrets.

Document à collecter : Livret utilisateur, livret gestionnaire, suivi des réunions, affichage informations dans parties communes

Indicateur / atteinte du critère :

Livret utilisateur, présentant :

- l'historique du projet,
- le mode d'emploi des installations accessibles à l'utilisateur
- un volet pédagogique expliquant l'impact du comportement de l'utilisateur sur le bâtiment et l'environnement
- Note décrivant le circuit de collecte des déchets (OM, tri, recyclage)
- préconisations sur l'utilisation de l'électricité spécifique
- préconisations sur les ondes électromagnétiques (exemples de bonnes pratiques autour des câbles électriques, des ampoules...)
- ...

Livret gestionnaire, présentant :

- l'historique du projet,
- le principe de fonctionnement des installations, schémas de principe à l'appui.
- les réglages imaginés en phase conception
- les actions de maintenance à effectuer, avec leur périodicité.
- les contacts des personnes ressources au sein de la maîtrise d'œuvre, les fabricants des matériels principaux (production de chaleur, régulation, ventilation, ...), l'utilisateur,...

Nombre de points : 50% des points pour l'affichage (*affichage : uniquement pour les logements en collectif*) et livrets, 50% des points restants pour la mise en place et le suivi des réunions*, 0% sinon.

B2 – Analyse environnementale

Problématique : Le projet doit tirer le meilleur profit du site de construction, en limitant son impact sur l'environnement direct. Pour cela, il est nécessaire de lister les atouts et contraintes du site, et d'expliquer les choix de conception en découlant.

Document à collecter : programme environnemental

Nombre de points : 0% si hors enveloppe urbaine, 100% des points si enveloppe urbaine et extension urbaine dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine.

B3 – Proximité du site des services et accès en mode alternatif

Problématique : Les bâtiments très performants situés loin des réseaux de transports en commun et des services de proximité impliquent un fort recours à la voiture pour les utilisateurs. Le poids des consommations et émissions des déplacements journaliers des occupants peut venir

contrecarrer le caractère vertueux du projet. Le référentiel évalue donc les facilités d'accès au bâtiment, par transports en communs et/ou déplacements doux et la situation du projet par rapport aux principaux commerces et/ou services

Document à collecter : plan de situation du bâtiment dans son environnement proche (espace vélo et services), plan des stations transport en commun, note démarche volontaire le cas échéant

Indicateur / atteinte du critère :

Critère 1 : existence d'un espace à vélos prévue au sein du projet en référence avec le réseau des pistes cyclables

Critère 2 : présence d'au moins un commerce et/ou un service (école, boulangerie, épicerie...) à moins de 5 min à pied.

Critère 3 : Site accessible par transports en commun en référence avec le réseau sur la CAPI. Le site est dit accessible si:

- Présence d'au moins 1 arrêt de bus dans un rayon de 500m hors vallée urbaine
- Présence d'au moins 2 arrêts de bus dans un rayon de 300m dans la vallée urbaine ou présence d'une gare ferroviaire située à moins de 30 minutes en modes doux

Nombre de points : si un des critères est atteint, 30% des points, si 2 critères atteints : 70% des points, si 3 critères atteints : 100% des points.

B4– Volet social – Clause d'insertion

Problématique : la CAPI a mis en place une plateforme pour la réalisation du volet insertion des projets de rénovation urbaine sur son territoire (Villefontaine et Bourgoin-Jallieu). La Communauté d'agglomération a la volonté d'élargir l'utilisation des clauses sociales aux marchés de la CAPI et des différents maîtres d'ouvrages intervenant sur le territoire. la plateforme de la CAPI a pour rôle de :

- Conseil dans le choix des lots dotés de clauses d'insertion
- Aide au calcul du volume d'heures d'insertion
- Aide à la rédaction de la clause d'insertion (selon le modèle en annexe..)
- Pré sélection des candidatures au regard des règles des clauses d'insertion
- Suivi de la réalisation en lien avec le maître d'ouvrage

Document à collecter : volet clause d'insertion dans le cahier des charges maîtrise d'œuvre, tableau de bord avec le nombre d'heures travaillées en lien avec le service politique de la ville.

Indicateur / atteinte du critère :

Critère 1 : se rapprocher de la plateforme CAPI pour étudier la faisabilité de la mise en place de clause d'insertion dans l'opération et, le cas échéant, rédaction du volet clause d'insertion dans le cahier des charges pour la maîtrise d'œuvre.

Critère 2 : assurer un suivi, en lien avec la plateforme CAPI, de la réalisation des clauses d'insertion avec la mise en place d'un tableau de bord (annexe..)

Nombre de points : 50% des points si atteinte du critère 1, 50% des points si Atteinte du critère 2.

C – Qualité environnementale

C1 – Performance énergétique

Problématique : Le référentiel cible les projets performants. Les projets neufs devront obligatoirement être a minima au niveau de base RT 2012 ou de la RT 2005 si le PC est déposé avant le 01/01/2013.

Document à collecter : Note de calcul RT (*cf. annexe G du référentiel QEB de la Région : méthode de calcul Cep et EnR*)

Indicateur / atteinte du critère :

Niveau 1	Niveau effinergie +
Niveau 2	Niveau BEPOS

Nombre de points :

Niveau 1 : 50%

Niveau 2 : 100%

C2 – Recours aux énergies renouvelables

Problématique : L'utilisation d'énergies renouvelables pour couvrir les besoins énergétiques résiduels d'un bâtiment performant est valorisée dans le référentiel.

Document à collecter : note de calcul justifiant l'utilisation d'énergies renouvelables (*cf. annexe G du référentiel QEB de la Région : méthode de calcul Cep et EnR*)

Indicateur / atteinte du critère : recours ENR

Nombre de points :

0% ENR = 0% des points.

100% ENR = 100% des points.

Entre les deux, variation linéaire en fonction du taux ENR, à partir de la méthode de la QEB région.

C3 – Confort d'été (*cf. exigences fermes du référentiel QEB de la Région : confort thermique d'été : les principes, optimisation par simulation thermique dynamique*)

Problématique : Dans un bâtiment performant, la recherche des apports solaires et la surisolation peut entraîner des problèmes de confort d'été, si la problématique n'est pas étudiée correctement. Le référentiel encourage donc à l'analyse des projets avec des outils de simulation thermique dynamique, afin d'évaluer la pertinence des solutions techniques à mettre en œuvre pour maintenir un bon niveau de confort dans le bâtiment.

Document à collecter : programme environnemental justifiant le respect de grands principes permettant d'assurer le confort d'été (orientation, logements traversant inertie, protections solaires, ventilation nocturne...) et/ou un rapport de simulation thermique dynamique (STD)(uniquement pour les opérations de plus de 10 logements)

Indicateur / atteinte du critère :

Niveau 1 : respect de certains grands principes

Niveau 2 : 40h/an >28°C

Nombre de points :

Niveau 1 : 50% ou 100% des points pour opération de moins de 10 logements

Niveau 2 : 100% si STD prouve une durée d'inconfort inférieure à 40h/an >28°C

C4 – Qualité de l'air intérieur

Problématique : Nous passons aujourd'hui près de 90% du temps à l'intérieur de bâtiments. Or contrairement aux idées reçues, l'air intérieur est souvent plus pollué que l'air extérieur. Les bâtiments performants, très étanches à l'air, sont sensibles en termes de qualité de l'air. Il est donc important d'intégrer cette problématique à la conception des bâtiments.

Document à collecter : Programme environnemental+ DCE des lots de finition. Préciser, le cas échéant, l'analyse de la qualité de l'air dans le programme environnemental.

Indicateur / atteinte du critère : *Niveau de détails des prescriptions de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.*

Niveau 1 : Volonté du maître d'ouvrage de traiter la problématique de la qualité de l'air inscrite au programme.

Niveau 2 : Traduction des objectifs du programme par des prescriptions nombreuses et précises dans les DCE : taux max d'émissions de produits inférieurs à la réglementation, labels environnementaux, etc.

Niveau 3 : Analyse de la qualité de l'air, réalisée après la livraison du bâtiment par un bureau d'étude.

Nombre de points :

Niveau 1 : 30 % des points

Niveau 2 : 70% des points

Niveau 3 : 100% des points

C5 – Eclairage naturel (cf. exigence souple du référentiel QEB de la Région : confort visuel)

Problématique : L'éclairage naturel dans les bâtiments est un critère important pour le confort d'usage ; il influe également sur les consommations d'électricité spécifique. Afin de trouver le juste équilibre entre surfaces vitrées et parois opaques, la maîtrise d'œuvre peut réaliser un calcul de facteur de lumière du jour.

Document à collecter : programme environnemental détaillant les moyens mis en place pour assurer le confort visuel et/ou simulation du facteur de lumière du jour

Indicateur / atteinte du critère :

Niveau 1 : description des moyens permettant le confort visuel : S.vitre/S.utile, protections solaires non opaques (brise soleil...), etc.

Niveau 2 : FLJ > 1,5% dans les chambres et FLJ > 2% dans pièces à vivre

Nombre de points :

Niveau 1 : 50% des points, Niveau 2 : 100% des points