

Charte pour une démarche
de développement durable dans la
production de logement social

SOMMAIRE

Un engagement innovant entre la SIEMP et la Ville de Paris	3
Titre I - La logique de développement durable	4
Le concept de développement durable	4
L'émergence politique du développement durable	5
L'engagement de la SIEMP sur le développement durable et ses spécificités	6
Titre II - Les objectifs de développement durable	9
Maîtriser les impacts du projet sur l'environnement extérieur	11
Réduire les charges et les coûts de fonctionnement des bâtiments	14
Garantir un environnement intérieur sain et confortable	16
Inscrire le projet dans une démarche de solidarité sociale et citoyenne	17
Titre III - La pratique du développement durable	20
Les partenaires de la SIEMP	20
Démarche générale d'application des objectifs de développement durable de la SIEMP	21
Organisation prévisionnelle 2003-2005	23
 Glossaire	 25

UN ENGAGEMENT INNOVANT ENTRE LA SIEMP ET LA VILLE DE PARIS

Signataires de la Charte :

La SIEMP, Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris, d'une part, et la Ville de Paris, d'autre part, sont les co-signataires de la présente Charte pour une démarche de développement durable dans la production de logement social.

Contenu de la Charte:

Cette Charte manifeste l'engagement volontaire des deux parties à participer au développement durable de la ville de Paris. Elle présente dans un premier temps la logique de développement durable, son implication politique à Paris, ainsi que l'engagement pris par la SIEMP. La Charte expose ensuite les 16 objectifs de développement durable qui ont été définis par la SIEMP en accord avec la Ville de Paris. Enfin, dans une troisième partie, sont présentés les moyens de mise en œuvre et les modalités d'application de ces objectifs par la SIEMP et ses différents partenaires institutionnels (ADEME, ARENE) et techniques (CSTB, Qualitel).

Champ d'application de la Charte:

Cette Charte concerne la production de logements sociaux réalisés par la SIEMP au titre de sa Convention Publique d'Aménagement. Elle s'applique ainsi à toutes les directions et sous-directions de la SIEMP concernées par cette Convention, ainsi qu'à tous les acteurs concourant à l'exercice de cette Convention : assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, architectes, bureaux d'études, entreprises de BTP... L'ensemble des phases de réalisation des opérations de la SIEMP seront conduites en respectant la présente Charte.

TITRE I – LA LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'engagement pris par la SIEMP sur le développement durable est le fruit de plusieurs années de réflexions sur un concept qui, d'abord écologique, s'est élargi, enrichi et concrétisé politiquement pour s'étendre à l'ensemble de notre société.

LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Un concept hérité des années 1970

Le concept de développement durable puise ses racines dans les années 1970 avec le constat de la limite d'un mode de croissance épuisant les ressources naturelles et reléguant une grande partie de l'humanité dans la pauvreté.

Lors du Sommet de la Terre de Stockholm en 1972, les travaux s'inspirant des conclusions du Club de Rome aboutissent au concept d'éco-développement aspirant pour la première fois à une forme de progrès respectueux de la préservation de la nature et de l'environnement. Dans les années 1980, cette notion est reprise et élargie sous le terme anglais de « sustainable development », qui sera traduit en français par l'expression de « développement durable ».

Définition et portée du développement durable

En 1987, le rapport Brundtland (ONU) définit le développement durable comme « **un développement qui satisfait aux besoins des populations actuelles sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs** ». Cette définition est devenue une référence internationale, la plus communément admise par l'ensemble des acteurs, institutionnels ou non.

Elle s'est progressivement ouverte aux préoccupations économiques et sociales, le développement durable exigeant de répondre aux besoins de base et de permettre à tous l'aspiration à une vie meilleure¹. Le développement durable devient une autre manière de penser la solidarité, qu'il s'agisse de solidarité horizontale (entre catégories sociales) ou de solidarité verticale (pour les générations futures, à travers la préservation de l'environnement).

Ainsi, lors du Sommet de la Terre de Rio en 1992, en présence de milliers d'associations, 173 Etats signent un programme d'action pour le 21^{ème} siècle, dit Agenda 21, composé de principes conciliant **protection de l'environnement, efficacité économique et équité sociale**.

En quelques années, le concept de développement durable est donc passé de l'environnement à la solidarité sociale, de l'investissement à la gestion, **s'est imposé progressivement comme une nécessité**, ne pouvant que susciter l'adhésion de tous, bien que ses exigences fassent encore l'objet d'âpres discussions.

¹ « Le terme durable est destiné à définir une politique et une stratégie qui favorisent le développement économique et social continu sans porter atteinte à l'environnement et aux ressources naturelles bases de l'activité humaine et des développements futurs... » (Programme d'actions *Towards Sustainability* de la Commission des Communautés Européennes, 1993).

L'EMERGENCE POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Un engagement politique à plusieurs échelles

Consacré à Rio en 1992, le développement durable est aujourd'hui inscrit dans les orientations politiques internationales, nationales et locales. Il est désormais intégré à toutes les conférences et sommets internationaux de l'ONU (Le Caire en 1994, Istanbul en 1996, Kyoto en 1997, Sommet de Johannesburg en 2002...). La France sera à ce titre intervenant sur la Haute Qualité Environnementale à la Conférence de Tokyo en 2005.

Parallèlement aux initiatives des Nations Unies, l'Union Européenne inscrit les objectifs du développement durable dans les traités de Maastricht (1992) et d'Amsterdam (1996), et les met en œuvre dans le cadre des 5^{ème} et 6^{ème} programmes communautaires pour l'environnement et le développement durable. La **Charte d'Aalborg**, signée en 1994 par 80 collectivités européennes vers un objectif commun de développement durable, reste l'une des expressions les plus significatives de cet engagement européen.

En France, l'Etat met l'accent depuis le milieu des années 1990 sur l'intégration progressive du développement durable dans sa politique environnementale, comme en témoigne la nomination récente d'un secrétaire d'Etat au développement durable. La **loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT)** du 25 juin 1999 et la **loi SRU** du 13 décembre 2000 préfigurent concrètement la prise en compte de l'ensemble des besoins des territoires dans une démarche intégrée. En outre, la **Charte de l'environnement**, adoptée en juin 2003, porte au niveau constitutionnel les principes du droit à un environnement protégé et du développement durable.

Par ailleurs, un décret en préparation prévoit la prolongation de l'exonération de taxe foncière de 15 à 20 ans pour la construction de logements sociaux répondant à certains critères de qualité environnementale (*voir encadré*).

A l'échelle locale enfin, les initiatives des collectivités locales se multiplient, à travers notamment la mise en place d'**Agendas 21 locaux** (Angers, Martignes...) ou de **Chartes sur l'environnement** (Nice, Rennes...), afin d'intégrer la notion de développement durable à l'ensemble de leurs projets et activités.

La politique de la Ville de Paris en matière de développement durable

La Ville de Paris s'implique progressivement dans la mise en œuvre du développement durable et les initiatives se multiplient de la part des différents services de la Ville : intégration de cette dimension dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration, création d'un service de l'écologie urbaine à la Direction de la Protection de l'Environnement, constitution d'un groupe de travail transversal sur la **Haute Qualité Environnementale (HQE)** piloté par la Direction du Patrimoine et de l'Architecture, journées de formations avec l'ARENE, actions de sensibilisation à la HQE... Par ailleurs, l'élaboration future d'un Agenda 21 pour Paris est annoncée.

L'essentiel de la démarche de développement durable de la Ville a jusqu'à présent porté sur l'amélioration de la qualité environnementale des équipements publics, sous l'égide de la Direction du Patrimoine et de l'Architecture. Plusieurs opérations pilotes, dites HQE, comme la piscine de Belleville, l'extension du collège F.Dolto, ou encore l'école élémentaire de la rue de Cambrai, sont en cours sur le territoire parisien.

Cette sensibilisation au développement durable et à la qualité environnementale tend à s'élargir à des projets autres que les bâtiments tertiaires, et en particulier le logement social. Ainsi, la Ville de Paris entend dorénavant impliquer davantage les bailleurs sociaux dans cette démarche .

Le projet de décret n°2002- relatif à la durée d'exonération de la taxe foncière

Ce décret, relatif à l'article 90 de la Loi de finances 2002, prévoit le prolongement de la durée d'exonération de TFPB de 15 à 20 ans « *sur les propriétés bâties en faveur de la construction de certains logements répondant à des critères de qualité environnementale* ». Ce décret s'applique à la construction neuve mais ne concerne pas la réhabilitation.

Les 5 critères de qualité environnementale sont les suivants :

- 1 Modalités de conception : le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place en son sein un véritable système de management environnemental.
- 2 Modalités de réalisation : réaliser un chantier à faibles nuisances
- 3 Performances énergétique et acoustique : consommation d'énergie du bâtiment inférieur de 8 % aux normes de la RT 2000, et niveau de pression acoustique inférieur de 3 décibels au niveau défini par l'article R.111-4 du CCH.
- 4 Energies et matériaux renouvelables : fixe un niveau minimum de consommation d'énergie produite par des énergies renouvelables, et une quantité minimum de matériaux renouvelables.
- 5 Maîtrise des fluides : utilisation de matériels économes en eau

Pour prétendre au report de l'exonération de taxe foncière, le maître d'ouvrage devra déposer auprès du Directeur départemental de l'équipement un dossier de demande de certification justifiant le respect de 4 critères parmi les 5 cités ci-dessus.

L'ENGAGEMENT DE LA SIEMP SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET SES SPECIFICITES

Faire du développement durable une composante essentielle des activités de la SIEMP

Sensible aux préoccupations croissantes de développement durable et à la mobilisation de la Ville de Paris en la matière, et consciente du véritable rôle que les bailleurs sociaux ont à jouer dans cette démarche, la SIEMP s'engage à intégrer la volonté de développement durable à l'ensemble de ses activités².

Le **Projet d'entreprise 2003-2005** de la SIEMP, en cours de mise en œuvre, atteste de cet engagement en se déclinant en quatre grands volets :

- le professionnalisme
- la qualité de service
- le développement durable
- l'information et la communication

² Cette préoccupation figurait déjà au Chapitre VII de la Convention Publique d'Aménagement où il était envisagé de mettre en œuvre une Opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB).

La SIEMP entend ainsi faire du développement durable une composante essentielle de ses actions futures, du fonctionnement quotidien de l'entreprise à ses projets de construction ou de réhabilitation.

Les trois piliers de la démarche de développement durable initiée par la SIEMP

A travers la présente Charte, la démarche conduite par la SIEMP vise à mieux relier, dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, les besoins en logement et en habitat avec le développement durable. Les trois principes, piliers de cette démarche, sont les suivants :

- **La protection de l'environnement** : le premier principe associé au développement durable est celui de la préservation de l'environnement, qu'il s'agisse de l'environnement global (effet de serre, pollution, ressources naturelles épuisables...) ou de l'environnement immédiat (cadre de vie des populations). En matière d'habitat, le souci de protection de l'environnement peut être concrétisé par la démarche dite HQE (Haute Qualité Environnementale), qui constitue aujourd'hui une référence au niveau national. Afin d'atteindre un objectif de qualité environnementale et de durabilité des bâtiments, la SIEMP s'appuiera sur la démarche HQE (*voir encadré*) en l'adaptant à la problématique spécifique de ses missions.

La démarche HQE

La démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), définie en 1996 par l'Association HQE, doit permettre aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre de réaliser des choix qui répondent à une logique de développement durable à toutes les phases de la construction et de la vie d'un bâtiment : conception, réalisation, utilisation, maintenance, adaptation et déconstruction. Elle est formalisée en deux composantes :

- Un système de management environnemental (SME) des opérations, afin d'optimiser l'effort de qualité environnementale
- Un objectif de qualité environnementale des bâtiments réparti en fonction des 14 cibles suivantes :

Eco-construction

- 1 Relations harmonieuses des bâtiments avec leur environnement immédiat
- 2 Choix intégré des produits et procédés de construction
- 3 Chantiers à faibles nuisances

Confort

- 8 Confort hygrothermique
- 9 Confort acoustique
- 10 Confort visuel
- 11 Confort olfactif

Eco-gestion

- 4 Gestion de l'énergie
- 5 Gestion de l'eau
- 6 Gestion des déchets
- 7 Entretien et maintenance

Santé

- 12 Qualité sanitaire des espaces
- 13 Qualité sanitaire de l'air
- 14 Qualité sanitaire de l'eau

La HQE est une démarche volontaire des acteurs qui se donnent comme objectif d'atteindre de bonnes performances sur certaines des 14 cibles sus-citées. La démarche HQE ne dispose pas encore en France d'instruments de mesure et de contrôle. Des réflexions s'orientent actuellement vers une certification des opérations HQE.

- **L'efficacité économique globale** : l'échelle d'intervention de la SIEMP (plus de 400 parcelles dans le cadre de la Convention publique d'aménagement) et son statut de bailleur-constructeur à vocation sociale impliquent une vision pragmatique du développement durable. Il s'agit de trouver la meilleure solution à long terme du point de vue économique.

- **L'équité sociale** : penser durablement l'habitat urbain signifie également renforcer et développer la solidarité sociale (mixité sociale, offre diversifiée de logement, baisse des charges, lutte contre les exclusions...), et la citoyenneté (information, concertation,...).

A travers la conciliation de ces trois principes, la SIEMP prend donc un engagement sur le développement durable ferme mais réaliste, pragmatique, adapté à la nature et aux enjeux de ses missions.

Le contexte spécifique de la Convention Publique d'Aménagement

En 2001, la Ville de Paris a confié à la SIEMP la mission d'éradiquer l'insalubrité sur le territoire de la commune de Paris. Cette mission est définie et encadrée par la Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 30 mai 2002. La mission d'éradication de l'insalubrité, au sein de la Direction de l'Eradication de l'Insalubrité (DEI) de la SIEMP, offre un champ d'action privilégié et novateur pour s'engager dans une politique de développement durable.

L'objet de cette Charte sur le développement durable concerne donc, dans un premier temps, les nouvelles missions de la SIEMP, au titre de la Convention Publique d'Aménagement.

Préalablement à l'énoncé des objectifs de la Charte (Titre II), il convient de rappeler les particularités des futures interventions de la SIEMP dans le cadre de la CPA :

- **Un contexte technique et urbain spécifique** : l'éradication de l'habitat insalubre va concerner plus de 300 immeubles. Il s'agit essentiellement d'immeubles anciens, de type faubourien, construits entre 1860 et 1920, de petite taille (15 logements en moyenne). Une partie de ces bâtiments fera l'objet d'opérations de démolition-reconstruction, les autres seront réhabilités. Or, notons que jusqu'à présent, l'essentiel des réflexions concernant la qualité environnementale des bâtiments (la HQE en particulier) ont concerné la construction neuve. Une effort particulier sera donc porté à l'intégration d'objectifs environnementaux appliqués à la réhabilitation, terrain qui reste très expérimental.
- **Un contexte social difficile** : les habitants des immeubles concernés par la CPA sont souvent des populations démunies, d'origine étrangère, vivant parfois dans des situations de grande urgence, et dont il sera nécessaire d'assurer le relogement.

Les objectifs présentés dans la partie suivante visent à appliquer les principes retenus de développement durable au contexte particulier de la mission de la SIEMP.

TITRE II – LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de respecter les principes du développement durable énoncés plus haut, la SIEMP a défini une série d'objectifs à atteindre. La profession de bailleur-constructeur de la SIEMP l'a conduite à dépasser le cadre de la démarche HQE, dont les 14 cibles et les 4 familles ont une vocation essentiellement environnementale. Les thèmes abordés dans la démarche HQE ont été adaptés et élargis en fonction des enjeux de développement durable propres aux missions de la SIEMP.

Les objectifs de développement durable fixés par la SIEMP regroupent donc à la fois des objectifs environnementaux, mais aussi des objectifs de solidarité économique et sociale.

16 objectifs fondamentaux ont été définis et répartis selon quatre groupes d'objectifs adaptés aux activités de la SIEMP :

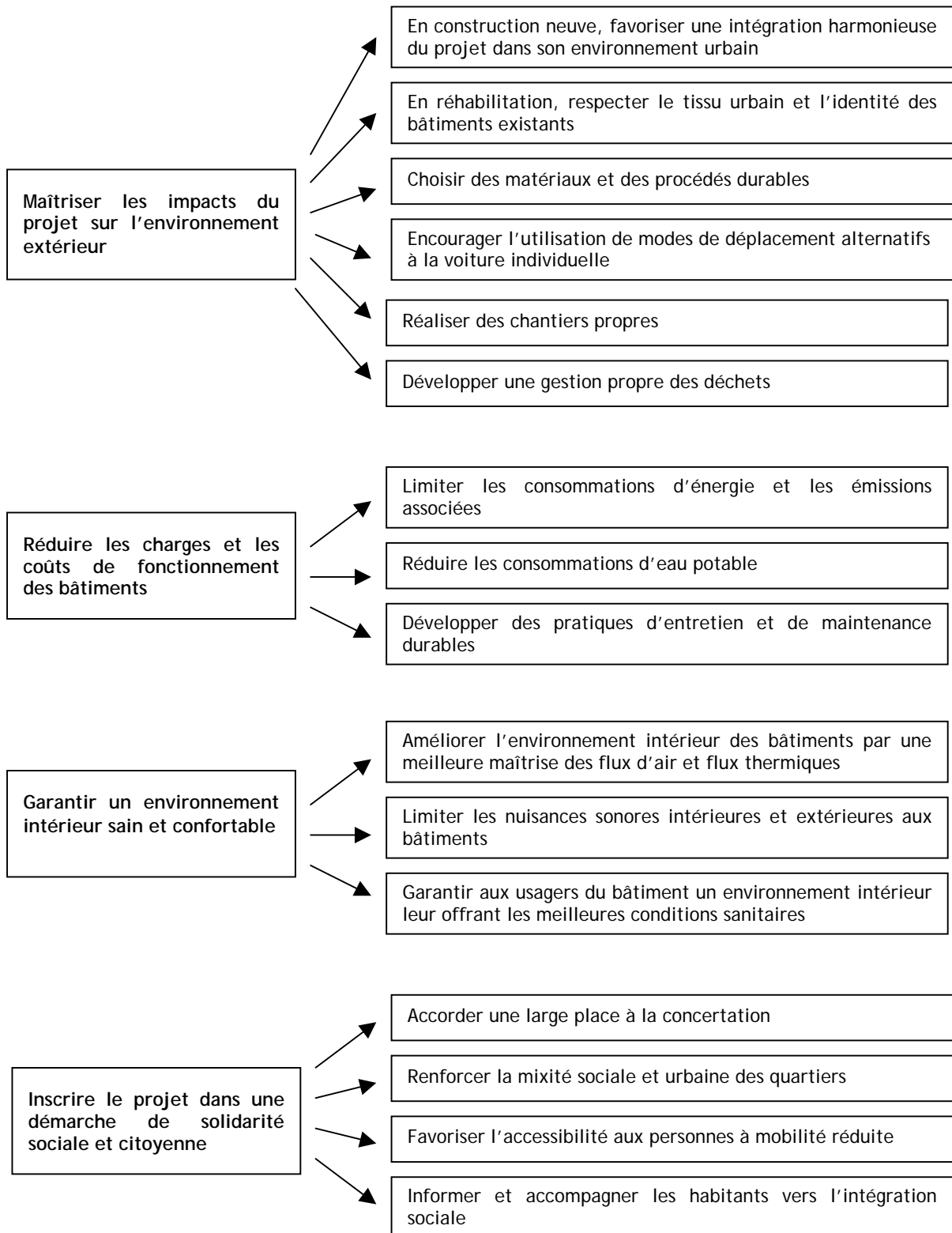
- Maîtriser les impacts du projet sur l'environnement extérieur
- Réduire les charges et les coûts de fonctionnement des bâtiments
- Garantir un environnement intérieur sain et confortable
- Inscrire le projet dans une démarche de solidarité sociale et citoyenne

Les trois premiers groupes comportent des **objectifs à « dominante » environnementale**, numérotés de 1 à 12. Le dernier groupe comprend des **objectifs à « dominante » sociale**, numérotés de 13 à 16.

Un tableau récapitulatif de ces 16 objectifs est présenté à la page suivante.

Pour chaque opération qu'elles conduiront, les équipes de la SIEMP concernées, ainsi que leurs différents maîtres d'œuvre, s'engageront à respecter les 16 objectifs de développement durable de cette Charte. Ainsi, la présentation de chacun de ces objectifs est accompagnée de mesures et de recommandations, d'ordre qualitatif ou quantitatif selon le cas, que la SIEMP et les maîtres d'œuvre s'attacheront à suivre. Afin de laisser à la maîtrise d'œuvre la liberté de s'adapter à chaque opération, dans un champ d'application encore largement innovant et expérimental, il s'agira davantage de définir des exigences de résultats que des exigences de moyens.

LES 16 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA SIEMP



MAITRISER LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR

La maîtrise des impacts du projet sur l'environnement extérieur, que nous déclinerons ici à travers la mise en œuvre de six objectifs différents, doit être considérée à deux échelles :

- L'environnement urbain : environnement immédiat, proche... : insertion dans le site, durabilité des projets, respect des tissus urbains existant, éviter les nuisances pour les riverains...
- L'environnement global : c'est la protection de l'environnement au sens large : choix des matériaux, gestion des déchets, limiter les pollutions...

Il convient de rappeler que la SIEMP, qui a pour mission d'intervenir sur 407 adresses à Paris, n'a ni le choix du site, ni une grande liberté de conception en raison de la taille réduite des parcelles, de leur forme, et de leur emplacement urbain souvent extrêmement contraignants. Le maître d'œuvre s'attachera donc à adapter au mieux les objectifs suivants en fonction du site et de son environnement.

1. En construction neuve, favoriser une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain

Dès la conception du projet, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'engageront à :

Implanter et concevoir les bâtiments afin d'optimiser les apports énergétiques passifs : apports solaires, compacité des projets, éclairage naturel, confort d'été...

Favoriser le verdissement des projets :

- *végétalisation des pignons, balcons, et loggias*
- *création de toitures terrasses accessibles et végétalisées*
- *plantation d'arbres dès que le site le permet, en prenant garde au choix des essences (allergies)*
- *biodiversité des projets*

Limiter l'imperméabilisation de la parcelle en prévoyant notamment des zones de pleine terre.

Favoriser l'émergence de jardins collectifs d'habitants (jardins partagés) lorsque la configuration de la parcelle le permet

2. En réhabilitation, respecter le tissu urbain et l'identité des bâtiments existants

A travers sa mission d'éradication de l'habitat insalubre parisien, la SIEMP est souvent confrontée à des projets de réhabilitation d'immeubles anciens et vétustes dont certains constituent un patrimoine architectural et culturel qu'il convient de protéger. On s'attachera à préserver les éléments patrimoniaux et l'identité de ces bâtiments.

La SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'engageront ainsi à suivre les recommandations suivantes pour tout projet de réhabilitation :

Respecter autant que possible l'organisation structurelle des immeubles anciens (structures porteuses, planchers, cages d'escaliers...) et éviter le façadisme.

Les éléments architecturaux ou structurels, et les matériaux caractéristiques de l'habitat parisien « traditionnel » doivent être conservés, qu'il s'agisse d'éléments extérieurs (corniches, gardes corps, bandeaux filants, persiennes, enduits, éléments décoratifs...) ou intérieurs (escaliers, balustres, parquets, menuiseries, éléments décoratifs...) aux bâtiments.

Notons que le souci de respecter et de préserver les structures et l'organisation intérieure des bâtiments anciens conduira parfois les maîtres d'œuvre à proposer des produits « hors normes », c'est-à-dire ne répondant pas aux exigences communes de taille, d'accessibilité et de disposition, en particulier pour les logements. Il conviendra dans ce cas de veiller à l'adaptation des programmes (foyers-logements, logements étudiants...) aux contraintes du bâtiment.

3. Choisir des matériaux et des procédés durables

Afin d'inscrire le projet dans une logique de développement durable, le choix des matériaux et des procédés de construction doit répondre à trois objectifs :

- privilégier l'utilisation de matériaux durables, pérennes, par une analyse en cycle de vie des bâtiments,
- limiter le prélèvement de ressources naturelles épuisables,
- réduire les nuisances et les déchets de démolition ainsi que leur nocivité.

En construction neuve, la SIEMP et le maître d'œuvre s'engageront ainsi à favoriser :

L'intégration, dès la conception, de l'étiquetage environnemental des matériaux selon la norme expérimentale XP P01-010.

L'utilisation de produits recyclés et/ou recyclables dans la construction du bâtiment

L'utilisation de matériaux dits renouvelables (bois locaux ou tropicaux certifiés, matériaux d'origine végétale)

Des exigences similaires doivent être envisagées dans le cas d'une réhabilitation. Le niveau de ces exigences sera adapté en fonction des contraintes du projet.

4. Encourager l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle

Afin de favoriser à Paris les modes de déplacement respectueux de l'environnement, comme les transports en communs, la voiture partagée, la bicyclette, la marche, au détriment de l'utilisation de la voiture individuelle, source de pollution atmosphérique et de nuisances sonores, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre appliqueront, pour chaque opération de la SIEMP, les recommandations suivantes :

Chaque immeuble doit comporter en rez-de-chaussée un local commun pour les vélos et les poussettes. Ce local doit être fonctionnel, sécurisé, non accessible aux personnes extérieures à l'immeuble, et répondre aux caractéristiques techniques précisées dans le Cahier des Recommandations Architecturales (CaRA) de la SIEMP.

Lorsque la configuration de l'immeuble ne permet pas la création d'un local, celui-ci doit être remplacé par un abri situé dans la cour intérieure de l'immeuble.

5. Réaliser des chantiers propres

Tout chantier de bâtiment génère des déchets (matériaux de construction, déchets épars, boues sur la chaussée...) et des nuisances (poussières, fumées, encombrement, et surtout le bruit). Les déchets de chantier représentent un tonnage équivalent à celui des ordures ménagères. Près de 85 % de ces déchets correspondent à des déchets de démolition et de dépose en chantier de réhabilitation.

L'enjeu d'un « chantier propre » est donc de limiter ces déchets et ces nuisances pour les riverains, les ouvriers, et pour l'environnement en général. Trois objectifs sont visés :

- Réduire les nuisances et les risques engendrés par la conduite des chantiers.
- Développer une gestion « propre » des déchets de chantier et adopter une approche de « déconstruction » des immeubles par un tri sélectif et un recyclage des matériaux issus de la démolition des anciens bâtiments.
- Donner une image positive du chantier et le mettre en valeur auprès des riverains

Afin d'atteindre ces objectifs, il conviendra d'inclure pour chaque opération, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou de réhabilitation, une **Charte de chantier propre** dans le dossier de consultation des entreprises. Cette Charte proposera notamment :

- l'information des riverains sur le déroulement du chantier, les nuisances et les risques, en organisant notamment un accès visuel au chantier.
- de diminuer la gêne occasionnée par et pour la circulation : privilégier selon le cas un matériel peu encombrant, planifier les horaires de livraison...
- de diminuer les nuisances sonores : limiter l'emploi de matériel bruyant, interruption de chantier de 18 h à 8 h...
- d'organiser le plan de chantier pour limiter l'émission de poussières et de fumées ; d'installer une aire de lavage des camions en entrée de chantier
- veiller à un transport « propre » des matériaux de construction
- trier de façon sélective les déchets de chantiers et en particulier les matériaux de récupération lors d'opérations de déconstruction
- permettre aux riverains un accès visuel au chantier
- etc...

Cette Charte de chantier propre s'appuiera notamment sur les dispositions du **Plan de gestion des déchets du BTP de Paris et Petite Couronne** élaboré par le Conseil régional d'IDF.

6. Développer une gestion « propre » des déchets ménagers et déchets d'activités

Mieux gérer les déchets ménagers et les déchets d'activité, en particulier en milieu urbain, est aujourd'hui une préoccupation majeure pour les collectivités et les acteurs publics. Pour la SIEMP, la volonté de développer une gestion « propre » des déchets se traduit par une meilleure valorisation de ces déchets en améliorant le stockage, le tri et la collecte.

Pour chaque opération, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre doivent appliquer les recommandations suivantes :

Chaque immeuble doit comporter en RDC un local commun de stockage adapté à un tri sélectif des déchets, en réduisant au maximum les nuisances : bruit (isolation sonore), odeurs (ventilation)... Les surfaces et volumes de stockage doivent être conformes aux mesures précisées dans le CaRA.

Configurer les cuisines pour accueillir les conteneurs liés à la collecte sélective des déchets (pré-tri individuel). Exemple : meubles-évier adaptés au tri.

REDUIRE LES CHARGES ET LES COÛTS DE FONCTIONNEMENT DES BATIMENTS

La réduction des charges et des coûts de fonctionnement des bâtiments correspond à un enjeu environnemental, économique et social majeur qui concerne certes les bailleurs-propriétaires de logement, les locataires, mais aussi plus largement, par son impact sur l'environnement, la société dans son ensemble.

7. Limiter les consommations d'énergies et les émissions associées

Le bâtiment représente 40 % de l'énergie totale consommée en France, énergie qui est utilisée aux ¾ pour le confort thermique et la production d'eau chaude sanitaire. Il semble donc nécessaire de renforcer la maîtrise énergétique de l'habitat. L'enjeu est de dimension planétaire : ne plus gaspiller les sources d'énergie épuisables (gaz, pétrole) et maîtriser cette énergie afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

A son échelle, la SIEMP s'engage ainsi à limiter les consommations d'énergie (électricité, gaz, hydrocarbures) et les émissions associées (CO₂, CH₄, NO) par la réduction de consommation à la source et l'utilisation privilégiée d'énergies « propres », dont les énergies renouvelables.

Pour chaque opération, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'attacheront à suivre les recommandations suivantes :

Le chauffage au gaz ou le CPCU (en cas de connexion possible à un réseau proche) doivent être privilégiés. Le chauffage électrique ne doit être autorisé que s'il en est fait une utilisation mesurée et maîtrisée (pompe à chaleur,...).

Des solutions de chauffage (ou le cas échéant de climatisation) centralisées doivent toujours être privilégiées afin d'assurer une meilleure pérennité des bâtiments et d'éviter les « vols de calories ».

Chaque fois que l'opportunité technique et économique se présentera, la mise en place de capteurs solaires apportera un complément énergétique appréciable pour la production d'eau chaude sanitaire.

Les consommations d'électricité, en particulier pour l'éclairage, doivent être maîtrisées.

En construction neuve, et conformément au projet de décret n°2002- relatif au prolongement d'exonération de taxe foncière, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'efforceront d'appliquer la mesure suivante :

La consommation conventionnelle d'énergie, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, doit être inférieure d'au moins 8 % à la consommation de référence mentionnée à l'article R.111-20 du code de la construction et de l'habitat (Nouvelle Réglementation Thermique RT 2000).

Pour les opérations de réhabilitation, le concepteur s'attachera à prendre comme référence la RT 2000 et devra établir une note de calcul thermique précisant les coefficients de déperdition et les puissances à installer.

8. Réduire la consommation d'eau potable

Si l'eau ne peut être considérée en France comme une ressource naturelle rare, il devient en revanche de plus en plus difficile et coûteux de maintenir la qualité de potabilité des eaux distribuées. La maîtrise des consommations d'eau représente un enjeu d'efficacité économique essentiel pour les collectivités, et au delà, pour les bailleurs et les locataires. L'ARENE d'IDF estime qu'une opération volontariste de haute qualité environnementale peut amener de 25 à 30 % d'économie d'eau potable.

Par conséquent, la SIEMP doit veiller à réduire la consommation d'eau potable, de deux manières :

- Réduire la consommation d'eau potable « à la source »
- Eviter et prévenir les fuites et les gaspillages

Ainsi, et conformément au projet de décret n°2002- relatif au prolongement d'exonération de taxe foncière, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'efforceront d'appliquer les recommandations suivantes pour chaque opération :

Les logements doivent être équipés de matériels économes en eau :

- réservoirs de WC d'une contenance inférieure à six litres d'eau avec système de chasse à double commande ou à interruption
- robinets mitigeurs thermostatiques disposant d'une butée ou d'un bouton économique sur les douches et baignoires
- réduction de la pression de l'eau à 3 bars aux points de puisage

Installation d'un compteur d'eau individuel et systématique pour chaque logement

La mise en place d'un système de recyclage des eaux de pluies pour l'entretien et l'arrosage pourra également être envisagée.

9. Développer des pratiques d'entretien et de maintenance « durables »

Afin d'encourager des pratiques durables d'entretien et de maintenance, la SIEMP poursuit un triple objectif :

- réduire les coûts d'entretien et de maintenance,
- éviter les dysfonctionnements nuisibles à la pérennité des bâtiments (fuites d'eau,...),
- et privilégier des procédés et techniques respectueux de l'environnement

Pour chaque opération, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'engageront ainsi à :

Favoriser lors de la conception du projet l'emploi de matériaux et procédés permettant de minimiser les coûts d'entretien et de maintenance, et d'en faciliter la mise en œuvre. Cette mesure concerne particulièrement le choix de l'enveloppe extérieure du bâtiment (enduits de façade, toitures, menuiseries...) et des revêtements intérieurs (peintures, carrelages...).

L'optimisation des contrats de maintenance permettra de suivre et contrôler, pour une période déterminée (2-5 ans), les consommations (eau, chauffage...) individuelles et collectives de l'immeuble : analyse des pannes, des fuites, réglages, programmation et suivi des consommations....

Favoriser des solutions d'entretien respectueuses de l'environnement : privilégier les entreprises « labellisées » en environnement, choix des produits d'entretien...

Par ailleurs, la SIEMP développera une **gestion de proximité** de ses bâtiments (renforcement de la présence des gardiens, inspections régulières...), adaptée aux spécificités des différents types d'immeubles.

GARANTIR UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SAIN ET CONFORTABLE

A travers la nature même de sa mission sociale et urbaine d'éradication de l'habitat insalubre, la SIEMP a pour préoccupation essentielle de garantir aux habitants de ses logements un environnement intérieur sain et confortable.

10. Améliorer l'environnement intérieur des bâtiments par une meilleure maîtrise des flux d'air et flux thermiques

La maîtrise des flux d'air et flux thermiques constitue un objectif essentiel pour la SIEMP, en particulier dans les immeubles réhabilités. Cette maîtrise des flux passe principalement par une meilleure ventilation des logements, avec deux effets positifs :

- l'amélioration du confort olfactif, thermique (confort d'été), et de la qualité sanitaire de l'air
- la prévention de nouvelles dégradations du bâtiment car l'aération des logements permet d'éviter les dégâts liés à l'humidité

Pour chaque opération, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'efforceront d'appliquer les mesures suivantes :

Renforcer la ventilation et l'aération naturelles des bâtiments.

Renforcer la ventilation intérieure des logements en allant au delà des règles relatives à l'utilisation de la VMC (ventilation mécanique contrôlée), tout en veillant à l'impact sonore de ces systèmes.

11. Limiter les nuisances sonores intérieures et extérieures aux bâtiments

Le bruit est la première nuisance environnementale ressentie par les parisiens. Quelle que soit la source de nuisance, la démarche de qualité acoustique est à considérer dès la conception du bâtiment, en fonction du site et de son exposition au bruit. C'est pourquoi, les exigences de la SIEMP en matière de confort acoustique seront bien supérieures en construction neuve qu'en réhabilitation. Une attention particulière sera portée à la réduction des bruits intérieurs aux bâtiments.

En construction neuve, et conformément au projet de décret n°2002- relatif au prolongement d'exonération de taxe foncière, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre veilleront à appliquer la mesure suivante :

Le niveau de pression acoustique pondéré du bruit de choc standardisé perçu dans chaque pièce principale de tous les logements de l'opération doit être inférieur ou égal au niveau défini par l'article R.111-4 du code de la construction et de l'habitat (Nouvelle Réglementation Acoustique), diminué de trois décibels.

En réhabilitation,

La SIEMP et le maître d'œuvre veilleront à respecter les niveaux sonores fixés par l'article R.111-4 du CCH, et à rééquilibrer les bruits intérieurs et extérieurs au bâtiment.

12. Garantir aux usagers du bâtiment un environnement intérieur leur offrant les meilleures conditions sanitaires

L'objectif de qualité sanitaire des bâtiments est lié à la nature même de l'intervention de la SIEMP qui a pour mission de sortir de l'insalubrité plus de 300 immeubles parisiens. Il concerne à la fois les matériaux, l'air et l'eau. La priorité sera évidemment donnée à la remise en état sanitaire des immeubles réhabilités. L'effort engagé ira au delà du simple respect des réglementations existantes.

Pour chaque opération, la SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'engageront à suivre les recommandations suivantes :

A travers le contrôle du niveau d'équipements en appareils sanitaires, de la qualité de la robinetterie et des réseaux d'alimentation, la SIEMP et le maître d'œuvre garantiront une bonne qualité sanitaire de l'eau potable en prenant toute mesure nécessaire à l'élimination des canalisations au plomb, et préviendront les risques liés à l'apparition de légionelles.

Prendre en compte les risques liés à l'usage de certains matériaux nuisibles ou nocifs comme les matériaux fibreux (amiante,...), les matériaux émettant des COV et du formaldéhyde, produits toxiques ou pathogènes... (suivre les recommandations de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur).

En vertu du principe de précaution, la SIEMP prendra en compte les risques de pollution électromagnétique (antennes relais,...) sur la base de l'accord passé entre la Ville de Paris et les opérateurs de téléphonie en 2003.

En cas de réhabilitation, les risques liés à la présence de plomb dans les peintures (céruse) de nombreux immeubles insalubres seront pris en compte et traités par le service Saturnisme de la SIEMP.

INSCRIRE LE PROJET DANS UNE DEMARCHE DE SOLIDARITE SOCIALE ET CITOYENNE

L'engagement de développement durable de la SIEMP dépasse les objectifs de qualité environnementale pour s'inscrire dans une démarche globale de solidarité sociale et citoyenne : concertation, accès au logement pour tous, insertion sociale, mixité... Cette démarche sera facilitée par l'échelle des projets de la SIEMP, des immeubles de 10 à 15 logements en moyenne, qui permet aux bailleurs une gestion sociale de proximité et une plus forte solidarité entre locataires.

13. Accorder une large place à la concertation

A travers ses différentes missions, la SIEMP entend développer une démarche citoyenne en accordant une large place à la concertation à tous les niveaux du projet et de son cycle de vie.

Pendant la définition et la réalisation du projet, renforcer la concertation avec les élus, les acteurs publics, les associations, les riverains et les habitants :

Afin de développer le dialogue préalable à la réalisation de ses projets et la communication auprès des riverains, la SIEMP poursuivra son objectif de concertation au delà du cadre réglementaire en vigueur. Elle renforcera notamment l'information auprès des habitants et des acteurs locaux durant la phase de chantier : brochures et panneaux d'information, visite de chantiers à destination des riverains, des associations, des écoles... Des moyens seront mis en œuvre pour faire émerger les propositions, les faire formuler le cas échéant par les locataires ou futurs locataires.

Pendant la gestion de l'immeuble, développer la concertation avec les locataires et les acteurs locaux :

Le **plan de concertation locative** de la SIEMP, présenté dans le Projet d'entreprise 2003-2005, s'inscrit dans cette même logique de développement durable de la société considérant les locataires comme des acteurs du développement de la SIEMP. Il sera mis en œuvre à travers la création de deux conseils :

- le Conseil du Patrimoine : définition partenariale des conditions de fonctionnement, étude des projets à initier, réalisations progressives.
- les Conseils locaux : organisation des réunions de concertation avec les associations de locataires, définition des chantiers et suivi des partenariats.

Le partenariat avec les acteurs locaux (élus, associations, régies et conseil de quartier, GPV, GPRU, missions de développement local, police, acteurs sociaux...) sera renforcé et systématisé.

Cette approche globale de concertation à tous les niveaux fait passer la SIEMP d'une logique de constructeur-gestionnaire à une **logique de partenariat engagé**.

14. Renforcer la mixité sociale et urbaine des quartiers

Au delà de la production de logements sociaux, la SIEMP contribuera au développement durable de Paris en adoptant, pour chacun de ses projets, le parti de la mixité sociale et urbaine. L'objectif poursuivi, à l'échelle des opérations de la SIEMP, est de renforcer la diversité sociale et le dynamisme des quartiers. Dans cette optique, la SIEMP associera à ses réflexions l'ensemble des services publics et des acteurs locaux concernés (Préfecture, Ville de Paris, élus locaux, associations...)

En fonction des possibilités offertes par l'opération et des besoins et caractéristiques du quartier, la SIEMP réfléchira notamment à :

- l'implantation d'équipements (crèches, équipements sportifs...) et/ou de commerces (en particulier en RDC des immeubles, renforcement de la vie de quartier...)
- l'élaboration de nouveaux produits : Résidences Santé, logement étudiant, accession à la propriété...

15. Favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Afin de lutter contre l'exclusion et favoriser l'accès au logement pour les personnes à mobilité réduite (handicapés, personnes âgées, enfants en bas âge...), la SIEMP s'engage à garantir un niveau d'équipement et d'accessibilité des bâtiments et des logements répondant aux exigences de confort actuelles.

La SIEMP et la maîtrise d'œuvre s'engagent ainsi à suivre les recommandations suivantes :

En construction neuve, toutes les dispositions réglementaires concernant l'adaptabilité et l'accessibilité aux handicapés doivent être prises en compte. De plus, les programmes de logements aidés neufs devront intégrer les dispositions prévues par le Protocole Handicapés passé entre la Ville de Paris et la Fédération Nationale des Handicapés.

Dans le cas d'une réhabilitation, le maître d'œuvre, contraint par l'organisation du bâti ancien et le respect de l'identité du bâtiment, s'attachera à adapter au mieux les exigences actuelles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les logements situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage seront réservés en priorité aux personnes âgées ou handicapées le cas échéant.

16. Informer et accompagner les habitants vers l'intégration sociale

La SIEMP a pour mission d'accompagner les habitants dans leurs nouveaux logements et d'assister les familles les plus démunies dans un processus de réinsertion sociale. Elle poursuit ainsi deux objectifs :

- aider et accompagner les populations vers une meilleure insertion sociale
- prévenir de nouvelles dégradations de l'habitat liées à une mauvaise utilisation des bâtiments

Après la conduite d'enquêtes sociales permettant de définir les profils et les besoins des populations résidant dans les immeubles dégradés, la SIEMP s'engage dans un processus d'aide et d'accompagnement en trois étapes :

- Accompagnement vers le nouveau logement : localisation, montage du dossier, visite du logement...
- Aide à l'installation dans le logement et dans l'immeuble :
 - aide financière et matérielle : APL, dispositifs du Fonds de solidarité logement (prêt, subvention, ou contribution matérielle)...
 - accompagnement social : aide et information pour une bonne utilisation du logement, des parties communes, sensibilisation à la bonne gestion des flux (eau, énergie, déchets), aide à la gestion du budget, aide à l'intégration sociale dans le quartier...
- Accompagnement et suivi des habitants dans la durée, après leur période d'installation : information permanente, visites régulières...

La SIEMP sera relayée par les services publics spécialisés, travailleurs sociaux, associations et acteurs locaux dans la mise en œuvre de cet accompagnement social. Le financement en sera assuré en partie par le Fonds de solidarité logement (FSL).

L'accompagnement social des habitants ne doit pas se limiter aux « nouveaux » arrivés dans les logements de la SIEMP mais s'étendre à terme à l'ensemble des ménages résidents dans les immeubles et logements gérés par la SIEMP.

Avec ses différents partenaires sociaux, la SIEMP s'engagera enfin à renforcer son rôle de médiation sociale (prévention, gestion des conflits de voisinage...) et à favoriser les actions citoyennes (soutien scolaire, accompagnement parental...).

TITRE III – LA PRATIQUE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Après avoir défini ses objectifs de développement durable, et afin de garantir leur respect et leur application, la SIEMP s'engage à élaborer, avec ses différents partenaires, des solutions de mise en œuvre, d'évaluation et de contrôle de ces objectifs.

Cette mise en pratique des objectifs de développement durable se traduit par :

- le montage des différents partenariats scientifiques, techniques et financiers
- l'élaboration d'une méthodologie, d'une démarche générale d'application des objectifs de développement durable
- un premier engagement des actions à mener sur trois ans, pour la période 2003-2005

LES PARTENAIRES DE LA SIEMP

L'application des objectifs de développement durable de la SIEMP nécessite le recours à des compétences scientifiques qui dépassent le champ d'actions classique d'un bailleur social. Afin de l'accompagner dans son engagement de développement durable, la SIEMP a ainsi choisi de s'associer à deux organismes institutionnels : l'ADEME et l'ARENE ; et à deux partenaires techniques : le CSTB et Qualitel, qui apporteront une assistance et une caution scientifiques à sa démarche .

Les organismes institutionnels associés : ADEME et ARENE

L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et l'ARENE (Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies) d'Île-de-France accompagneront la SIEMP dans sa démarche à travers trois principaux types d'actions :

- Formation et sensibilisation du personnel de la SIEMP et des différents acteurs
- Conseil technique pour l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments (QEB)
- Participation au financement de l'amélioration de la QEB

Le partenariat scientifique : CSTB et Qualitel

Le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) mène depuis de nombreuses années une réflexion sur l'adaptation du développement durable aux techniques et aux métiers du bâtiment.

En accord avec la convention signée entre la SIEMP et le CSTB le 5 septembre 2003, ce dernier interviendra en assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la SIEMP, avec deux fonctions principales :

- d'une part une démarche opérationnelle d'expertise technique portant sur des opérations identifiées de réhabilitation ou de reconstruction,
- et d'autre part une démarche méthodologique de mise en œuvre des objectifs de développement durable, de façon générique, à partir du bilan de la phase opérationnelle

Par ailleurs, afin de garantir le respect de certains de ses objectifs, d'afficher son engagement environnemental, et dans un souci d'homogénéisation de la qualité de ses produits, la SIEMP a fait le **choix de la certification environnementale** du plus grand nombre possible d'opérations. Elle associera ainsi l'organisme certificateur **Qualitel** à sa démarche de développement durable. La certification délivrée, nommée « **Habitat et environnement** » ne concernera en 2003 que la construction neuve, mais elle sera amenée à s'étendre à la réhabilitation en 2004.

DEMARCHE GENERALE D'APPLICATION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA SIEMP

L'application des 16 objectifs de développement durable de la SIEMP relève d'une démarche en quatre temps :

Phase 1 : démarche expérimentale d'application des objectifs de développement durable à des opérations pilotes

Pendant 18 mois, la SIEMP décide de mettre en pratique ses objectifs de développement durable sur un nombre réduit de **six opérations pilotes**, réparties entre construction neuve et réhabilitation. Cette démarche permettra à la SIEMP, au CSTB, et aux autres partenaires scientifiques (ARENE, ADEME) de bénéficier d'un champ expérimental pour évaluer les besoins, les contraintes, et pour tester les « bonnes pratiques » en vue de l'adaptation au développement durable et l'amélioration de la qualité environnementale des opérations de la SIEMP.

Les six opérations pilotes sont présentées dans le tableau suivant :

Adresse	Arrondissement	Type d'opération	Nbre de logements
14 bis-16 rue Blondel	2 ^{ème}	réhabilitation	6
121-123-123 bis rue de Picpus	12 ^{ème}	neuf	17
136 rue de Mont Cenis 22-24-26 passage du Mont Cenis	18 ^{ème}	neuf	13
170 rue de Crimée	19 ^{ème}	réhabilitation	23
181 avenue Jean Jaurès	19 ^{ème}	réhabilitation	10
45 rue Pelleport	20 ^{ème}	neuf ou réhabilitation ?	14

La SIEMP visera sur les opérations pilotes de construction neuve la certification Habitat et environnement par Qualitel. Durant cette phase, la SIEMP collaborera également avec Qualitel, au sein d'un Comité de pilotage opérationnel, au projet de certification environnementale pour l'habitat existant.

La SIEMP assurera, avec ses différents partenaires, la formation et la sensibilisation de son personnel au développement durable (journées de sensibilisation, formation continue pour les gardiens...).

D'autre part, le CSTB participera durant les 6 premiers mois de cette phase à l'élaboration de deux documents clés pour l'application des objectifs de développement durable de la SIEMP :

- ❑ le **Cahier des Recommandations Architecturales (CaRA)** : le CaRA correspondra à l'adaptation aux 16 objectifs de développement durable de l'actuel cahier des charges de la SIEMP. Pour chaque opération de la SIEMP, qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation, les maîtres d'œuvre seront tenus de respecter les mesures précisées dans ce document.
- ❑ la **Charte de chantier propre** : cette charte, incluse dans le DCE, devra s'appliquer à tous les chantiers de la SIEMP (cf. objectif n°5, p 12).

Phase 2 : bilan de la démarche expérimentale appliquée aux opérations pilotes

Au terme d'une phase d'expérimentation d'environ 18 mois, la démarche engagée par la SIEMP et ses partenaires techniques sur les opérations pilotes aura atteint un avancement suffisant pour en établir un bilan et une évaluation, qui comporteront deux volets essentiels :

- ❑ **un bilan « technique »** : la SIEMP et le CSTB compareront notamment les objectifs initiaux et les résultats obtenus pour chaque opération. Les 6 thèmes d'expertise technique du CSTB³ seront traités, en mettant en évidence les interactions existant entre ces thèmes, ainsi que les interactions avec l'aspect social.
- ❑ **un bilan « organisationnel »** : le CSTB dressera le bilan de la conduite des opérations et de la démarche engagée par chacun des acteurs.

Phase 3 : élaboration d'outils méthodologiques pour l'application du développement durable, et élargissement de la démarche

- ❑ **Elaboration d'un système de management d'opérations :**

L'optimisation de l'effort de développement durable du maître d'ouvrage requiert l'élaboration d'une méthode fiable et opérationnelle incluant la structure organisationnelle, les responsabilités et les pratiques de chacun des acteurs concernés. Cette méthode est définie par un document cadre appelé **système de management d'opération**, ou SMO. Le SMO peut être défini comme **l'ensemble des pratiques permettant d'atteindre les objectifs de développement durable** fixés par la SIEMP.

Au vu des résultats de la phase 2, la SIEMP et le CSTB pourront s'engager dans l'élaboration d'un système de management des opérations.

A partir du retour d'expérience de la conduite des opérations pilotes, le CSTB élaborera un schéma de management de projet et un livret de bord adaptés à la spécificité des missions de la SIEMP et à ses souhaits d'organisation interne, et qui définira précisément la répartition des rôles de chacun des acteurs. En particulier, une grille d'analyse technique (générique) sera réalisée afin d'aider à déterminer pour chaque immeuble les objectifs et les exigences de développement durable à retenir (hiérarchisation des cibles). *Voir Convention SIEMP-CSTB.*

- ❑ **Elargissement de la démarche :**

L'ensemble de la démarche d'application des objectifs de développement durable une fois validée, la SIEMP pourra généraliser l'application du SMO à toutes ses opérations.

Le retour d'expérience des opérations pilotes et les réflexions menées avec l'ensemble des partenaires permettront à la SIEMP de s'engager, à partir de fin 2004, sur des objectifs chiffrés de certification environnementale de ses produits par Qualitel. Par ailleurs, la collaboration avec Qualitel devra aboutir en 2005 à une certification environnementale pour les opérations de réhabilitation.

³ Les six thèmes d'expertise technique du CSTB sur les opérations pilotes sont les suivants :

- le choix des matériaux et des procédés durables
- la réduction des consommations d'énergie et des émissions associées
- l'amélioration de l'environnement intérieur des bâtiments par une meilleure maîtrise des flux d'air
- la limitation des nuisances sonores intérieures et extérieures aux bâtiments
- la réduction de la consommation d'eau potable
- l'évaluation de l'efficacité économique globale

Phase 4 : suivi et gestion

L'application du développement durable ne s'achève pas à la fin de la mission de base de l'architecte. L'application des 16 objectifs fixés par la SIEMP, et notamment la réalisation des objectifs 9, 13 et 16, nécessite un suivi dans la durée des bâtiments et de leur fonctionnement.

Ainsi, la SIEMP proposera au CSTB de l'assister dans le suivi et la gestion des opérations pilotes afin d'évaluer dans la durée (3 ans à partir de la livraison) la qualité de ces opérations et d'en améliorer le fonctionnement. De la réalisation du chantier à la « vie » du bâtiment et de ses occupants, le CSTB interviendra ponctuellement pour effectuer un contrôle technique sur l'immeuble (mesures thermiques, acoustiques, flux d'air...) et conseiller la SIEMP dans ses choix (travaux, entretien, maintenance...).

La SIEMP s'engage ainsi à mettre en œuvre, notamment dans le cadre de l'élaboration du SMO (et en particulier à travers le management interne de l'entreprise), des solutions et des pratiques de gestion « durable » de son patrimoine.

Cette phase pourra également faire l'objet d'une évaluation du projet par les habitants, sur la base d'indicateurs et d'objectifs qui seront à définir en partenariat avec le CSTB.

ORGANISATION PREVISIONNELLE 2003-2005

Dès la signature de la présente Charte avec la Ville de Paris, la SIEMP s'engage à mettre en œuvre sa démarche d'application du développement durable avec ses différents partenaires. Le programme des actions à mener sur la période 2003-2005, qui sera intégré au projet d'entreprise de la SIEMP, prévoit ainsi la répartition des quatre phases de mise en œuvre :

CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA MISE EN APPLICATION DU DEVELOPPEMENT DURABLE

	2003			2004				2005		
Phase d'expérimentation										
Phase de bilan										
Phase d'élaboration d'outils méthodologiques										
Phase de suivi et gestion										

Le programme d'actions présenté ici pour la période 2003-2005 ne limitera pas dans le temps l'engagement de la SIEMP en matière de développement durable. Celui-ci se poursuivra au delà des échéances fixées dans cette Charte.

Cet engagement de développement durable devra par ailleurs être étendu à toutes les opérations de construction neuve et de réhabilitation réalisées en dehors des adresses de la CPA et à l'activité classique de gérance de la SIEMP.

Enfin, l'ensemble des acteurs de la mise en œuvre de cette Charte auront conscience du caractère évolutif de ce document. Cette Charte pour le développement durable ne doit pas restée figée et sera régulièrement revue en fonction de l'évolution des techniques, des savoirs et des normes sur le bâtiment et ses effets sur l'environnement et la santé.

Fait à Paris, le 1^{er} juin 2004,

Pour la SIEMP,

Pour la Ville de Paris,

GLOSSAIRE

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ARENE : Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies
CCH : code de la construction et de l'habitat
COV : composés organiques volatiles
CPA : Convention publique d'aménagement
CaRA : Cahier des Recommandations Architecturales
CPCU : Compagnie Parisienne de chauffage urbain
CSTB : Centre scientifique et technique du bâtiment
DCE : dossier de consultation des entreprises
FSL : fonds de solidarité logement
HPE : haute performance énergétique
HQE : haute qualité environnementale
OPATB : opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments
QEB : qualité environnementale des bâtiments
RT 2000 : Réglementation thermique 2000
SME : système de management environnemental
SMO : système de management des opérations
SRU : solidarité et renouvellement urbain
TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties