



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 26/03/19

Reçu en Préfecture le : 29/03/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 25 mars 2019
D-2019/108

Aujourd'hui 25 mars 2019, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Nicolas FLORIAN - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Emmanuelle AJON, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Madame Delphine JAMET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Yohan DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Constance MOLLAT, Madame Marie-José DEL REY, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOU, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Monsieur Olivier DOXARAN, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Chantal FRATTI, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Michèle DELAUNAY, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Vincent FELTESSE, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas GUENRO, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET, Monsieur François JAY,
Madame Michèle DELAUNAY présente jusqu'à 16h30 et Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 17h00

Excusés :

Mme Anne-Marie CAZALET, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Benoit MARTIN

Charte du bien construire à Bordeaux Métropole - Présentation - Information au conseil

Madame Elizabeth TOUTON, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

À la suite de différents incidents ayant conduit à constater la qualité défailante du bâti produit dans certaines opérations publiques et privées, Bordeaux Métropole et les communes ont souhaité engager, en relation avec les partenaires concernés, une réflexion sur les voies et moyens d'améliorer la qualité constructive sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Très encadré par les textes normatifs nationaux, notamment la réglementation thermique, le processus de construction d'un bâtiment public ou privé associe de nombreux acteurs, maîtres d'ouvrage, architectes, bureaux d'études et entreprises, depuis la conception jusqu'à la livraison de l'édifice. Puis, trop souvent, l'utilisateur du bâtiment, destinataire final du produit, se retrouve isolé lorsque des problèmes surgissent, une fois levées les réserves d'usage.

Partant de ce constat, la Métropole a initié un groupe de travail, associant les principales fédérations ou organismes professionnels représentatifs de la filière (Fédération des promoteurs immobiliers, ordre des architectes, fédération du bâtiment Gironde), ainsi que des experts et aménageurs très sensibilisés par cette question (Etablissement public d'aménagement (EPA) Euratlantique, agence qualité de construction, Bouygues immobilier,...) dans l'objectif de produire un projet de charte du «Bien construire à Bordeaux Métropole».

Se voulant dépasser le stade de bonnes intentions, ce projet de charte décline un certain nombre d'engagements très concrets qui seront pris par les signataires, dans le but d'améliorer la qualité constructive des opérations produites sur la Métropole mais aussi leur qualité d'usage, chacune d'entre elles ayant vocation à être évaluée.

En réciprocité, tous les signataires de la charte se verront attribuer un label « Bien construire à Bordeaux Métropole», dont ils pourront se prévaloir, qui sera délivré pour 3 ans et renouvelable après évaluation. En cas de non-respect, le label sera retiré à l'impétrant.

Concernant tant la construction neuve que la rénovation, dans les secteurs d'opération d'aménagement publics comme dans le diffus, qu'il s'agisse de logements, d'activités, de bureaux et d'équipement, cette charte se décline en 3 volets :

Volet 1 : garantir la qualité constructive.

Ce volet intègre plusieurs avancées, dont celle, pour les maîtres d'ouvrage, de s'engager à confier le plus systématiquement possible une mission complète aux architectes, incluant la maîtrise d'œuvre d'exécution, leur donnant ainsi le droit de regard sur les choix des entreprises et des modes constructifs. Il intègre également un engagement des entreprises sur la limitation de la sous-traitance, dans la mesure du possible. Il propose enfin qu'à la livraison de chaque opération, les usagers et les clients acquéreurs puissent s'adresser à un interlocuteur unique chargé du suivi de la levée des réserves et au-delà du suivi du bâtiment.

Volet 2 : optimiser la qualité d'usage.

Ce volet intègre deux aspects, celui d'une meilleure prise en compte de la tenue dans le temps des opérations d'une part, celui du nécessaire accompagnement des usagers

et utilisateurs futurs des bâtiments pour en disposer de manière optimale d'autre part, intégrant notamment les ambitions de la Métropole en matière de transition énergétique.

Volet 3 : évaluer dans la durée les opérations.

Cette évaluation, aléatoire ou systématique, se fera à partir de 2 processus :

- une évaluation dite « expert », conduite par opération, qui se réalisera sous l'égide des fédérations professionnelles et concernera tous les intervenants concernés. Elle aura lieu en phase chantier, idéalement, et sera finalisée en fin de chantier. Elle aura vocation à être communiquée auprès des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, ainsi qu'aux collectivités.
- une évaluation dite « citoyenne », conduite elle aussi par opération, qui s'inscrira sur une période de 4 ans et sera alimentée à partir de questionnaires utilisateurs, adressés à l'ensemble des habitants, salariés, artisans, gestionnaires des opérations nouvelles livrées sur le territoire métropolitain. La Métropole organisera et prendra en charge l'exploitation de ces questionnaires ainsi que la diffusion de leurs résultats.

Peuvent adhérer à la charte du « Bien construire à Bordeaux Métropole » les fédérations et les organismes représentatifs des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises, mais aussi toute entreprise, promoteur, bureau d'études et architecte intervenant à titre individuel. Bordeaux Métropole, chacune des 28 communes ainsi que les principaux aménageurs et bailleurs opérant sur le territoire seront parties prenantes de l'application de la charte et du dispositif d'évaluation associé. Cela nécessitera que la Métropole, en association avec les communes, s'organise pour financer, suivre et porter la part d'évaluation qui lui reviendra, et assure l'animation générale du dispositif.

La charte a été présentée lors du Conseil métropolitain de janvier 2018, suivie d'une conférence de presse, et la mise en œuvre est depuis engagée. De nombreux opérateurs ont depuis lors signé la charte. Il est proposé de 7 à 8 opérations représentatives soient expertisées en 2019 sur le territoire de Bordeaux.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte de ce rapport présentant la charte du Bien construire à Bordeaux Métropole.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 25 mars 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

• Janvier 2018



CHARTRE DU « BIEN CONSTRUIRE À BORDEAUX MÉTROPOLE »



Nouvelle-Aquitaine

Charte du «Bien construire à Bordeaux Métropole»

Entre Bordeaux Métropole, d'une part, et les organisations ou ordres représentatifs des professionnels de la construction, maitres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, d'autre part, signataires de la charte.

Les principes de la charte

L'objet de la présente charte est de fixer un ensemble d'engagements en faveur de la qualité constructive des bâtiments neufs produits sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole, qu'il s'agisse de logements, de bureaux ou de locaux d'activités.

Attractive et dynamique, la métropole bordelaise est aujourd'hui en pleine effervescence constructive. Grands projets urbains, développement économique et recomposition des quartiers se traduisent par de nombreux chantiers de construction, de rénovation ou réhabilitation.

Pour encadrer et accompagner cette dynamique, la collectivité s'est dotée de documents cadres et d'outils comme le nouveau plan local d'urbanisme métropolitain (PLUi), le programme local de l'habitat, la plate-forme de la rénovation de l'habitat Ma Rénov Bordeaux Métropole, la commission des avant-projets et les dispositions visant à la pré-instruction des dossiers, au service d'un urbanisme dit «négocié», au plus près des attentes des habitants, des élus et des professionnels de la construction.

A travers ce prisme métropolitain, chaque commune développe ainsi ses propres spécificités en termes de formes urbaines, d'intégration dans le paysage et les contraintes particulières qu'elle souhaite décliner dans l'objectif d'une métropole attentive à la préservation des identités locales.

Mais, au-delà de l'aspect des bâtiments et de la qualité de leur insertion urbaine, la réussite des projets conduits dans la métropole est déterminée par leur qualité constructive et par la qualité d'usage des espaces, conjuguant bonne tenue dans le temps et maîtrise des coûts de sortie des opérations et performances environnementales, conformément aux objectifs du Plan d'actions pour un territoire durable à haute qualité de vie adopté par le Conseil métropolitain en juillet 2017.

C'est pourquoi Bordeaux Métropole souhaite s'engager aux côtés des professionnels de la construction dans un processus d'accompagnement et d'évaluation visant à optimiser la qualité constructive, environnementale et d'usage des bâtiments neufs ou rénovés produits sur son territoire.

Cet engagement réciproque se concrétise par un label «Bien construire à Bordeaux Métropole», auquel tous les adhérents de la présente charte peuvent prétendre.

Délivré pour trois ans, ce label aura vocation à être reconduit à l'issue de l'évaluation menée par la métropole et ses partenaires, sous réserve de vérifier la bonne tenue des engagements auxquels se soumettent les adhérents de la charte.

Charte élaborée par :

La Fédération française du Bâtiment Gironde

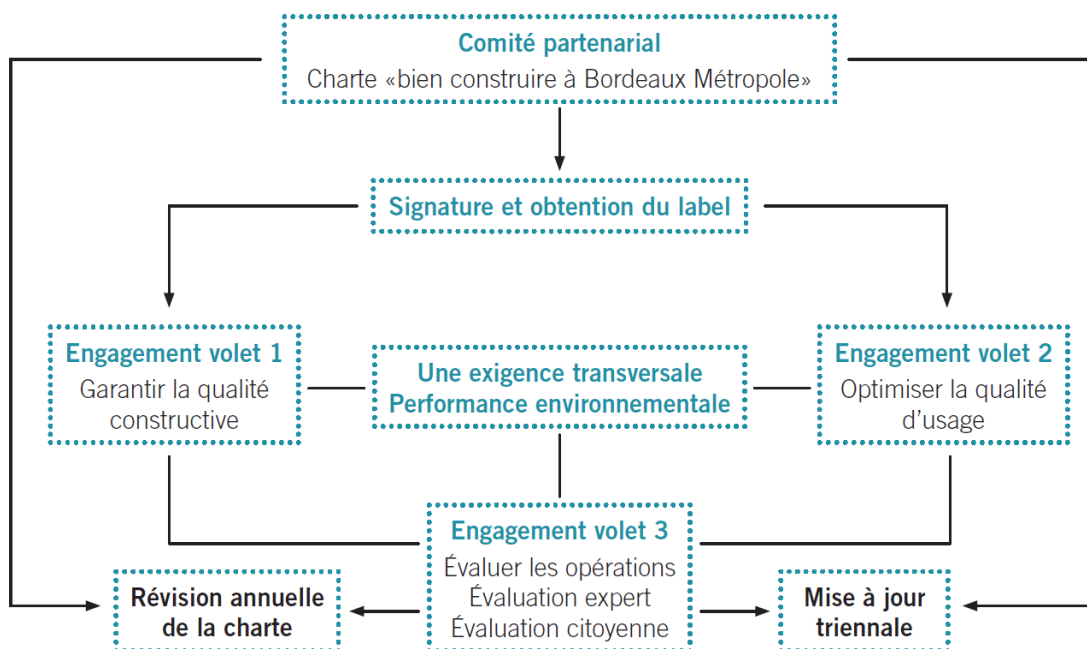
L'Agence Qualité Construction

L'Ordre des architectes de la Région Nouvelle-Aquitaine

La Fédération des Promoteurs immobiliers de Gironde

Bordeaux Métropole

La charte mode d'emploi



Les adhérents de la charte peuvent se prévaloir du label « Bien construire à Bordeaux Métropole », délivré individuellement par Bordeaux Métropole à l'organisme ou l'entreprise signataire, et ce pour une durée de 3 ans.

En réciprocité, ils s'engagent dans trois volets d'action, détaillés dans les parties ci-après :

Premier volet : Garantir la qualité constructive.

La lutte contre les malfaçons, la bonne tenue constructive et la pérennité dans le temps des bâtiments, à des coûts acceptables et maîtrisés, sont des préoccupations majeures de la métropole. Ceci passe par une responsabilisation de l'ensemble des intervenants (architectes, bureaux d'études, opérateurs, entreprises, organismes de contrôle) sur les choix de conception et de mise en œuvre dans la chaîne de production du bâti. Dans l'après-vente, la mesure de la satisfaction des usagers par un meilleur accompagnement en phase de réception et de livraison complètera cette approche.

Second volet : Optimiser la qualité d'usage.

Le choix des matériaux et des modes constructifs, leur mode de mise en œuvre, tout comme l'organisation des espaces ou les niveaux d'éclairage affectent directement la qualité d'usage des bâtiments, ainsi que le confort et la santé de leurs utilisateurs. Le bon sens et la rigueur dans le choix et l'emploi de matériaux pérennes, sains et naturels constituent un premier niveau de garantie pour atteindre les objectifs fixés

par la présente charte. Mais la qualité d'usage se perçoit également dans la durée, englobant facilités de maintenance, maîtrise des charges, économie de gestion et flexibilité d'utilisation.

Troisième volet : Evaluer dans la durée la qualité des opérations.

La métropole et ses partenaires engageront, dès la mise en application de la charte, un processus d'évaluation à 2 niveaux :

-niveau technique : l'opération pourra faire l'objet, sous l'autorité du collectif des partenaires signataires de la charte, d'une évaluation « à dire d'expert » de chantier, de livraison ou à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement. Cette évaluation pourra être conduite par des organismes certificateurs. A ce titre, la Métropole souhaite encourager le recours aux certifications environnementales en vigueur, permettant aux promoteurs, architectes et concepteurs immobiliers de démontrer les caractéristiques environnementales de leurs bâtiments.

-niveau citoyen : la métropole, les communes et leurs partenaires désignés auront autorité pour élaborer et conduire un processus d'évaluation permettant aux utilisateurs des bâtiments (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires, gestionnaires, mainteneurs, ...) d'émettre leurs avis et observations sur les conditions d'usage, de confort et d'agrément des espaces qu'ils occupent. Les résultats de cette évaluation seront à la disposition du public, des usagers et des gestionnaires.

VOLET 1

Garantir la qualité constructive

1.1 – Les grands objectifs partagés par la collectivité et les constructeurs

OBJECTIFS GENERAUX :

- Construire beau, solide et utile :
Cet énoncé fondateur des « 3 principes de l'architecture » de Vitruve trouve pleinement son sens dans la présente charte et auxquels il convient d'ajouter le respect des trois principes fondateurs de la transition énergétique : sobriété, efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables.
- Valoriser et pérenniser les savoirs faire et ressources locales tout en favorisant l'émergence de nouvelles filières et procédés constructifs à faible énergie grise.

- Maîtriser les coûts de sortie de l'opération sans en dégrader les coûts de conception et de construction et la durabilité des ouvrages.

OBJECTIFS PRIORITAIRES :

- Réduire les risques de malfaçons et mieux accompagner les usagers si celles-ci sont constatées.
- Engager la responsabilité sociétale et environnementale des entreprises et des opérateurs à travers les chantiers de construction.

1.2 – Les engagements des parties : recommandations sur les moyens à mettre en œuvre

Phase conception

La réunion précoce de l'ensemble des compétences requises par l'acte de construire et le dialogue de tous les corps de métier jouent un rôle déterminant dans la qualité finale d'un bâtiment.

La phase de conception doit en effet permettre d'exprimer et de partager les attentes et de fixer de manière optimale l'économie générale du projet. Le respect de ce travail préalable doit éviter les ajustements en phase chantier de nature à porter atteinte à la qualité du bâti.

Les recommandations de la charte

Les professionnels adhérents à la charte s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à :

- Intégrer, dès la phase étude préalable, l'équipe de maîtrise d'œuvre (architectes et bureaux d'études) et confier à celle-ci une continuité de mission tout au long du projet.
- Désigner, dès la phase conception, un interlocuteur unique garant du processus, veillant à la parfaite association des acteurs (architecte, bureaux de contrôle, bureaux d'études, AMO pilotage et coordination, coordinateur SPS).
- Faire intervenir le plus en amont possible les bureaux d'études et les entreprises, lorsque celles-ci sont désignées, en collaboration avec les architectes, pour retenir les solutions les plus innovantes, les plus sûres et les plus économiques pour des bâtiments de qualité, en intégrant en amont la limitation des risques de malfaçons.
- Inclure des exigences spécifiques dans les DCE et les marchés de travaux (y compris pour les marchés de sous-traitance) en termes de savoir-faire sur les techniques constructives mais aussi d'organisation pour garantir la bonne mise en œuvre et la rapidité de levée des réserves.
- Pour toutes les parties prenantes dans une opération, être attentif à limiter le recours à la sous-traitance.
- Missionner, dès le départ, un bureau d'études énergie/environnement. Prévoir des échanges continus entre le travail de conception et les simulations thermiques et énergétiques des bâtiments, par exemple des tests d'infiltrométrie et l'usage de la caméra thermique aux étapes clés de la phase chantier afin de garantir l'atteinte des objectifs énergétiques du projet
- Associer en amont les architectes au choix des entreprises.
- Tendre vers la généralisation du BIM (Building Information Model) et de la Simulation Thermique Dynamique (STD) à long terme, en cohérence avec l'ampleur des opérations.
- Dès la rédaction des appels d'offres, réfléchir à l'opportunité de mettre en place un lot zéro consacré à la logistique et à la sécurité pendant toute la durée du chantier.

Engagements complémentaires en termes de qualité environnementale

Une démarche d'architecture bioclimatique (ensoleillement, masque, orientation, gestions des apports thermiques et lumineux, confort d'été et acoustique) sera privilégiée. La position et la dimension des surfaces vitrées tiendront compte de l'orientation.

L'utilisation potentielle des toitures et des façades comme support énergétique (support de panneaux solaires ou photovoltaïques) et plus largement le recours aux énergies renouvelables et le raccordement à des réseaux de chaleur seront explorés.

Afin d'augmenter la durée de vie d'un bâtiment, il sera essentiel de définir, dès la phase de conception, le principe de flexibilité, garantie de pérennité et d'adaptabilité aux évolutions futures, lorsque les opérations l'autorisent.

Les ressources potentielles du site (récupération des eaux de pluie, maintien et développement de la biodiversité, recours aux énergies renouvelables) seront repérées et exploitées. Lors de la conception du projet, s'il y a du bâti existant sur le terrain, le constructeur mènera

une réflexion, en liaison avec la collectivité, sur sa conservation ou sa démolition en s'interrogeant notamment sur la valeur patrimoniale du bien mais aussi sur sa valeur symbolique et sur l'impact que représenterait sa démolition au regard du coût global de l'opération. Lorsque l'analyse du projet mène au choix de la démolition du bâti existant, les promoteurs et bailleurs veilleront dans la mesure du possible à réutiliser les matériaux issus de la déconstruction. Cette réutilisation aura lieu de préférence sur le site lui-même quand c'est possible.

- Il est souhaitable d'intégrer, dès l'esquisse, un objectif ambitieux de bâtiment très basse énergie qui ne s'interdira pas de dépasser la réglementation en vigueur et viser l'excellence environnementale.

- En amont du chantier, il appartiendra au maître d'ouvrage ou à son mandataire, à l'architecte et au bureau d'études thermique et fluides de s'assurer des compétences des entreprises pour la mise en œuvre des dispositions énergétiques

Phase chantier

La mission de maîtrise d'œuvre générale d'exécution, chargée de coordonner, de piloter et de suivre l'ensemble des intervenants en phase construction, en vérifiant la bonne exécution

du projet à la mesure des options définies en phase conception, est une condition essentielle de réussite du projet. C'est le rôle de l'architecte, assisté du bureau d'études thermique et fluides, dans le cadre d'une mission complète, ou du maître d'œuvre d'exécution agréé par ses soins.

Les recommandations de la charte

Les professionnels adhérents à la charte s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à :

- Programmer une période de préparation des chantiers qui ne soit pas inférieure à 2 mois, avec définition d'un calendrier précis de réunions, pendant celle-ci.
- Confier à l'architecte assisté d'un bureau d'études thermique et fluides une mission de maîtrise d'œuvre complète, avec suivi des travaux et de la performance énergétique. A défaut, et à minima, le suivi des travaux doit être confié à un maître d'œuvre d'exécution agréé par l'architecte, lequel doit conserver sa mission de visa des études d'exécution. La rémunération de l'architecte, du bureau d'études thermique et fluides ou du maître d'œuvre est établie en cohérence avec sa mission, comme plus généralement celle du maître d'ouvrage et des entreprises.
- Systématiser des exigences sur la partie finition dans les marchés de travaux, avec un engagement de suivi par le maître d'œuvre.
- Désigner, dans les marchés de travaux, les lots susceptibles de faire l'objet de sous-traitance, en s'efforçant de limiter à 2 niveaux de sous-traitance, ou bien en exigeant que certaines tâches essentielles soient effectuées directement par le titulaire, afin de garantir la bonne transparence des responsabilités.
- Chaque entreprise qui entend recourir à un ou plusieurs sous-traitants, au moment de la conclusion et pendant toute la durée du contrat ou du marché, devra soumettre à l'agrément préalable du maître d'ouvrage les sous-traitants qu'elle propose de faire intervenir. Dans la mesure du possible, et en accord avec le maître d'ouvrage, elle informera également le maître d'œuvre. Une déclaration la plus en amont possible de l'intervention permettra une meilleure intégration du sous-traitant au chantier.

Après la livraison

La phase livraison, allant de la réception du bâtiment à la mise à disposition par le maître d'ouvrage au futur propriétaire ou à l'utilisateur, ne saurait se limiter à la remise des clés et à la levée des réserves.

Le suivi dans le temps, dans les premières années de l'ouvrage, de sa tenue, de sa pérennité et de sa performance énergétique est une composante et une garantie essentielle de la qualité du service rendu.

Les recommandations de la charte

Les professionnels adhérents à la charte s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à :

- Faire désigner par le maître d'ouvrage un interlocuteur unique, auprès des propriétaires et usagers pour le suivi des réserves et des levées de réserve.
- Mettre en œuvre un suivi de l'usage et de la performance des bâtiments par de l'instrumentation pour repérer les dysfonctionnements et y apporter une réponse rapide (par la mise en place d'un indicateur de rapidité de la levée des réserves, mais aussi des dysfonctionnements constatés dans l'année qui suit la livraison ou des dérives des consommations énergétiques dans les années qui suivent).

VOLET 2

Optimiser la qualité d'usage

2.1 – Les grands objectifs partagés par la collectivité et les constructeurs

OBJECTIFS GENERAUX

Nous passons la grande majorité de notre temps à l'intérieur des constructions. Notre qualité de vie dépend donc essentiellement des choix faits dès la conception du bâtiment. Offrir des logements, mais aussi des espaces de travail sain et de qualité, au sein de la métropole, et ce à coût acceptable et compétitif, est sans doute la mesure la plus efficace pour lutter contre l'étalement urbain et contribuer aux enjeux de la transition énergétique.

Pour cela, les logements, les bureaux, les lieux d'activité doivent d'abord disposer d'une surface suffisante, de locaux confortables à vivre, bien éclairés, bien orientés, bien ventilés et bien isolés et au confort thermique et acoustique irréprochable. Ces principes « basiques » valent d'être rappelés, car la qualité de l'espace est un enjeu prioritaire pour le confort des occupants : ici se joue le rôle central de l'architecte.

Un logement où il fait bon vivre est aussi un logement spacieux où l'on peut vivre ensemble tout en ménageant à chacun sa place, et ce à tous les âges de la vie. L'espace n'est pas qu'intérieur

et intime il s'exprime également dans les parties collectives et les lieux dits interstitiels, faisant lien entre la cellule privée et l'espace public, entre l'intérieur et l'extérieur.

Au delà de ces principes sur la forme des espaces, l'architecte et le constructeur accorderont une grande attention à la facilité d'usage des espaces, aux meilleures conditions de leur maintenance et de leur durabilité, ainsi qu'à la réversibilité de leurs usages

OBJECTIFS PRIORITAIRES

- Préserver la santé des occupants (qualité de l'air, thermique et acoustique, utilisation de matériaux et de revêtements sains, qualité de l'eau, qualité sanitaire des espaces).
- Optimiser le confort et la simplicité d'usage des espaces bâtis et non bâtis (éclairage, confort acoustique, confort olfactif, confort thermique).
- Garantir leur facilité d'entretien et leur pérennité, dans des conditions économiques acceptables.
- Permettre la flexibilité des usages et leur réversibilité.

2.2 – Les engagements des parties : recommandations sur les moyens à mettre en œuvre

Phase conception

La qualité d'usage des espaces a vocation à être pensée le plus en amont possible. C'est le travail de l'architecte et de l'équipe de maîtrise d'œuvre, qui conçoit les espaces et qui engage, sous la responsabilité du maître d'ouvrage,

une réflexion en coût global afin d'anticiper les coûts de fonctionnement des futurs bâtiments. La charge finale résulte du cumul des coûts d'investissement, de coûts d'exploitation, de coûts d'entretien à venir et de renouvellement des matériaux.

Les recommandations de la charte

Les professionnels adhérents à la charte s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à :

- Privilégier un principe de qualité de traitement équivalente des espaces extérieurs des différents types de logement d'un même programme (accession libre, encadrée, logement social intermédiaire), en limitant les différences de prestation aux seuls espaces intérieurs.
- Communiquer aux futurs habitants, ou usagers, une estimation de leur facture énergétique, en accompagnant des diagnostics réglementaires et assurer la promotion du dispositif d'accompagnement gratuit des usagers « Ma Rénov Bordeaux Métropole » portant notamment sur les comportements vertueux en matière d'énergie.
- Etablir, dès la conception du projet, un document répertoriant les dispositions pour l'entretien, la maintenance du ou des bâtiments et sa commodité (vitrage, ventilation, éclairage, façade, etc.).
- Choisir les matériaux utilisés pour les murs, les façades (isolants, enduits, bardage, matériaux naturels, etc.), les menuiseries, les revêtements de sols, les toitures en privilégiant un objectif de durabilité, d'impact environnemental nul ou très faible et de tenue dans le temps.

Phase chantier

Les riverains devront être informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier (bruits, poussières, trafic des véhicules, échafaudages, ...) et en être, autant que possible, protégés. Les riverains concernés sont l'ensemble des personnes susceptibles d'être incommodées par le chantier : habitants, professionnels du quartier, associations, scolaires...

Lors de la réalisation d'un chantier, leur environnement est modifié. Il est donc normal de les informer, d'échanger avec eux sur le déroulement des travaux et la réduction des nuisances dues au chantier ainsi que sur l'insertion du projet dans le site.

Les recommandations de la charte

Les professionnels adhérents à la charte s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à :

- Viser l'exemplarité des chantiers : Le chantier sera géré en respectant l'environnement au travers notamment de démarches de type « Chantiers Verts » qui ont pour but de gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier sur son domaine propre et sur son voisinage (traitement des déchets et des pollutions diverses, maîtrise des nuisances). Il faudra engager une réflexion dès la phase de conception en vue de mettre en œuvre une politique d'élimination et de valorisation des déchets de chantier.
- Se soumettre au contrôle aléatoire des chantiers par les bureaux de contrôle, ainsi qu'à l'administration métropolitaine, si elle décide de s'en donner les moyens.
- Organiser des visites de chantier à l'attention des futurs occupants.

Après la livraison

Les recommandations de la charte

Les professionnels adhérents à la charte s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à :

- réaliser un guide de « bonnes pratiques » à l'intention de l'usager, remis lors de la livraison, et prendre toute disposition pour permettre aux occupants, lors de leur prise de possession des locaux, d'en jouir de manière optimale.
- Afin de déceler et corriger les dérives éventuelles, mesurer et contrôler les consommations réelles du bâtiment, mettre en place un protocole de suivi des consommations énergétiques pendant les 4 années suivant leur livraison. Une synthèse des suivis des consommations énergétiques et une analyse de ces résultats est communiquée annuellement à la collectivité ou à l'aménageur et aux occupants et au gestionnaire.
- Réaliser, à l'attention des propriétaires et organes représentatifs (syndicats et syndic de copropriété) des livrets de maintenance des bâtiments, remis à la livraison.

Volet 3

Evaluer dans la durée la qualité des opérations

3.1 – Les grands objectifs partagés par la collectivité et les constructeurs

Accepter que soient évaluées les opérations mises en œuvre constitue l'un des engagements clefs de l'adhésion à la charte du bien construire à Bordeaux Métropole.

Cette évaluation, aléatoire ou systématique, se fera à partir de 2 processus :

- Une évaluation dite « expert », conduite par opération, qui se réalisera sous l'autorité du collectif des partenaires signataires de la charte et pourra concerner, le cas échéant, tout ou partie des intervenants. Elle pourra avoir lieu en phase de chantier, de livraison ou à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement. Cette évaluation pourra être conduite par des organismes certificateurs. Elle aura vocation à être communiquée auprès des maîtres d'ouvrage

et des maîtres d'œuvre, ainsi qu'aux collectivités et aux usagers et gestionnaires. Bordeaux Métropole souhaite également encourager, lorsque le contexte s'y prête, le recours aux certifications environnementales en vigueur.

- Une évaluation dite « citoyenne », conduite elle aussi par opération, qui s'inscrira sur une période de 4 ans et sera alimentée à partir de questionnaires utilisateurs, adressés à l'ensemble des habitants, salariés, artisans, gestionnaires des opérations nouvelles livrées sur le territoire métropolitain. La métropole et les 28 communes qui la composent organiseront et prendront en charge l'exploitation de ces questionnaires ainsi la diffusion de leurs résultats.

3.2 – Les engagements des parties : recommandations sur les moyens à mettre en œuvre

Les recommandations de la charte

Les professionnels adhérents à la charte s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à :

- Se soumettre à la mise en œuvre de systèmes d'analyse et d'évaluation, préservant l'anonymat, tel que le dispositif REX Bâtiments performants proposé par l'Agence Qualité Construction. Ce type de dispositif se base sur l'audit in situ de bâtiments et sur l'interview des acteurs qui ont participé aux différentes phases de leur élaboration. Les constats de non qualité et les bonnes pratiques sont identifiés et analysés pour la prévention des risques liés à la recherche de performance et à l'innovation. Les enseignements capitalisés feront l'objet d'une restitution annuelle qui pourra servir à l'actualisation de la Charte.

- Mettre en place, en coopération étroite avec le collectif des signataires de la charte et sous la responsabilité du maître d'ouvrage, des questionnaires de satisfaction en fin de chantier et d'évaluation des acteurs. Les résultats de ce questionnaire sont diffusés à la collectivité qui en assure la publication.

- Faire réaliser, sous l'autorité du collectif des signataires de la Charte, une enquête d'évaluation auprès des utilisateurs des locaux, sur la qualité de construction et d'usage des bâtiments livrés. Cette enquête, dont le modèle est élaboré par le collectif signataire de la charte, sera pilotée par Bordeaux Métropole et conduite par un organisme indépendant (institut de sondage, association de consommateurs) et aura lieu un an après la livraison, puis trois ans après. Les résultats en seront transmis à Bordeaux Métropole et à l'A'urba, qui en assureront la diffusion.

La présente charte, destinée aux professionnels de la construction neuve mais aussi de la rénovation, est applicable dès sa signature par les parties prenantes. Les professionnels adhérents à la charte s'engagent à appliquer les recommandations énoncées quant aux moyens à mettre en œuvre, pour la partie qui les concerne.

Les professionnels adhérents à la charte sont éligibles au label « Bien construire à Bordeaux Métropole » et peuvent s'en prévaloir dans leur référence. Ce label est délivré pour 3 ans, à date de signature de la charte.

Les signataires s'accordent pour assurer une évaluation annuelle de la charte, à compter de sa signature. Dans ce but, les signataires consentent à se réunir au minimum une fois par an pour poursuivre le dialogue et échanger sur les expériences de chacun dans les démarches intéressant la qualité constructive et la qualité d'usage des bâtiments.

Bordeaux Métropole, en tant qu'initiateur de la démarche, assure le secrétariat technique et partenarial du collectif des signataires de la charte, et s'engage, à ce titre, à réunir un comité de pilotage des actions intéressant le suivi et l'actualisation de la présente charte, sous l'autorité du collectif signataire. Ces évaluations et échanges annuels peuvent donner lieu à des modifications du présent texte ou à des amendements, par accord des parties. La présente charte peut également être abrogée par accord des parties notamment en fonction d'évolutions législatives postérieures à son entrée en vigueur.

Bordeaux, le

Les signataires :

M. le Président
de Bordeaux-Métropole

Mme la Présidente
de la Fédération française
du Bâtiment Gironde

Mme la Déléguée régionale
de l'Agence Qualité Construction

Mme la Présidente de l'ordre
des architectes
de la Région Nouvelle-Aquitaine

M. le Président de la Fédération
des Promoteurs immobiliers
de Gironde