

**CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LA
CERTIFICATION DE LOGEMENTS SUR
L'ECOQUARTIER DES COTEAUX DE LA SEILLE
A METZ**



**HABITAT &
ENVIRONNEMENT**



CONVENTION DE PARTENARIAT
HABITAT & ENVIRONNEMENT
NF Logement Démarche HQE ®

ENTRE,

La société CERQUAL, société par actions simplifiée au capital social de 884.688 euros, dont le siège social est sis à Paris 6ème, 136 boulevard Saint-Germain, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°451 299 598, représentée par son Président, Monsieur Antoine DESBARRIERES,

Ci-après désignée par *CERQUAL*,

d'une part,

ET,

La Ville de Metz, représentée par M. Dominique GROS, agissant en qualité de Maire et dûment habilité par le Conseil Municipal du 25 février 2010, ou son représentant,

Ci-après désignée par *la Ville de Metz*,

d'autre part,

PREAMBULE

La Ville de Metz est engagée dans une démarche de développement durable et a décidé d'élaborer son plan d'action en faveur du développement durable, l'Agenda 21. L'une des orientations stratégiques identifiée à cette occasion est la prise en compte systématique du développement durable dans les opérations d'aménagement. L'écoquartier des Coteaux de la Seille entend ainsi répondre aux besoins de nouveaux logements tout en tenant compte de l'ensemble des dimensions du développement durable à l'échelle d'un quartier.

Ce nouveau quartier est majoritairement destiné à l'habitat et offrira entre 1500 à 1600 logements neufs qui devront intégrer des exigences environnementales fortes et notamment sur le plan de la performance énergétique.

CERQUAL propose la certification Habitat & Environnement, au titre d'organisme certificateur de la dite marque, et la certification NF Logement dans le cadre d'un mandatement d'AFNOR Certification.

La certification Habitat & Environnement est une certification des logements neufs, collectifs et individuels groupés, délivrée aux projets de construction réalisés par des promoteurs ou des propriétaires bailleurs. Le référentiel certification comprend sept thèmes environnementaux : management environnemental de l'opération, chantier propre, énergie et réduction de l'effet de serre, filière constructive et choix des matériaux, eau, confort et santé, gestes verts. Pour obtenir la certification « Habitat & Environnement », et répondre aux exigences de la Ville de Metz, les sept thèmes doivent être satisfaits (profil d'opération A) ainsi que le respect des performances du tableau figurant en annexe 1.

La certification NF Logement est une certification des logements neufs, collectifs et individuels groupés réalisés en VEFA par des promoteurs. Depuis fin 2007, la déclinaison environnementale de cette certification, dénommée NF Logement démarche HQE ® est proposée aux promoteurs titulaires du droit d'usage de la marque NF Logement,.

Les certifications Habitat & Environnement et NF Logement démarche HQE ® visent à assurer la cohérence environnementale des actions conduites lors de l'élaboration de projets immobiliers de logements neufs.

LES PARTIES SE SONT EN CONSÉQUENCE RAPPROCHÉES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 – OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

La présente convention manifeste l'engagement volontaire des signataires à participer aux enjeux de Développement Durable et de qualité environnementale des futures constructions de logements neufs, en collectifs et maisons individuelles groupées, qui seront réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction sur l'écoquartier des Coteaux de la Seille (totalité du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté).

Elle s'impose à tous les Maîtres d'Ouvrages concernés par ces types de constructions. Un contrat sera établi entre CERQUAL et chaque Maître d'Ouvrage (promoteur, bailleur) retenu pour la réalisation de logements sur l'écoquartier des Coteaux de la Seille.

ARTICLE 2 - CONDITIONS DU PARTENARIAT

2-1 Afin de s'assurer de la prise en compte de la qualité environnementale dans la conception et la réalisation des bâtiments de logements neufs, et d'inscrire l'ensemble de ce nouveau quartier dans une démarche de développement durable, la *Ville de Metz* exigera, à compter de la date de signature de la présente, des Maîtres d'Ouvrage qui bénéficieraient d'une autorisation de construire sur cette zone d'aménagement concerté :

- soit qu'ils obtiennent la certification Habitat & Environnement avec atteinte du label THPE en base ou BBC Effinergie pour tous les programmes de logements qu'ils réaliseront, en collectif ou en individuel, en accession ou en location avec l'atteinte des niveaux de performance exigés (cf. annexe 1 : niveaux de performance Habitat & Environnement),
- soit, dans le cas d'opérations en VEFA d'un titulaire du droit d'usage de la marque NF Logement Démarche HQE ®, qu'il réalise les programmes de logements en collectif ou individuels groupés conformément aux exigences de la dite marque avec l'atteinte des niveaux de performance exigés (cf. annexe 2 : niveaux de performance NF Logement démarche HQE) avec atteinte du label THPE en base ou BBC.

Les niveaux de performance exigés dans le cadre de cette convention concernant la cible « énergie » et qui devront être atteints par les Maîtres d'Ouvrages pour leurs programmes de logements pourront être modifiés en fonction de l'évolution de la réglementation thermique nationale afin de maintenir un niveau d'exigence de performance toujours supérieur au niveau réglementaire. Les annexes 1 et 2 présentant les tableaux des niveaux de performance à atteindre seront alors revus en conséquence.

2-2 La *Ville de Metz* s'engage à informer *CERQUAL* de la désignation des Maîtres d'Ouvrage retenus afin de formaliser avec eux un contrat précisant les conditions de l'intervention de *CERQUAL* et les obligations qui leur incombent.

2-3 *CERQUAL* s'engage à accorder aux Maîtres d'ouvrage, pour son intervention, un tarif préférentiel qui tient compte de l'importance des réalisations de logements sur l'écoquartier des Coteaux de la Seille.

2-4 Pour le cas de la certification Habitat & Environnement, *CERQUAL* se tiendra à la disposition des Maîtres d'Ouvrage et de leurs équipes de conception et s'engage à :

- Organiser un rendez-vous de présentation de la démarche de certification Habitat & Environnement,
- Adresser un dossier de demande de certification Habitat & Environnement,
- Instruire le dossier et délivrer la certification Habitat & Environnement pour les programmes de logements neufs suivant le processus de certification et le référentiel de certification Habitat & Environnement mis au point par elle et régie par les documents ci-annexés : les Règles Générales de la Marque Habitat & Environnement (annexe 3) et les Règles techniques de la Marque Habitat & Environnement (annexe 4).

2-5 Pour le cas de la certification NF Logement Démarche HQE ®, *CERQUAL* veillera au respect par le Maître d'Ouvrage des Règles de certification de la Marque NF Logement (annexe 7) et de son addendum relatif à la Marque NF Logement Démarche HQE ® (annexe 8).

ARTICLE 3 - SUIVI DE L'APPLICATION DE LA CONVENTION

3-1 La *Ville de Metz* et *CERQUAL* se réuniront au minimum tous les six mois afin de dresser le bilan sur les applications de la présente convention et de l'avancement des opérations immobilières de logements neufs.

Un tableau de bord (annexe 6), renseigné par les deux parties, constituera le document de travail privilégié d'échange d'informations.

3-2 Au cours de cette réunion de coordination seront également évoquées les difficultés majeures rencontrées dans l'application de la présente Convention et éventuellement les relations avec les Maîtres d'Ouvrage que les parties s'efforceraient de régler par un accord amiable ou un arbitrage.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

4-1 Les prix des prestations fournies par *CERQUAL* pour les Certifications Habitat & Environnement et NF Logement Démarche HQE ® sont à la charge des Maîtres d'Ouvrage.

La rémunération de *CERQUAL* pour la certification Habitat & Environnement est composée :

- d'une part par le prix des prestations d'études (calculés selon un barème tenant compte du nombre de logements de chaque opération) pour le suivi des thèmes 3, 4, 5, 6 et 7,
- d'autre part par le prix des prestations d'audit forfaitaires (annexe 5) pour le suivi des thèmes 1 et 2.

CERQUAL accordera aux Maîtres d'Ouvrage une **réduction de 6 % sur le prix des prestations d'études** pour l'établissement de l'évaluation Habitat & Environnement (annexe 5), ainsi que sur le droit d'usage de la marque NF Logement Démarche HQE ®.

4-2 Pour la certification Habitat & Environnement, les phases de contrôle sont précisées dans les Règles générales de la Marque et donnent lieu à une contribution forfaitaire, en sus des prix des prestations indiqués ci-dessus, pour la réalisation de vérifications in situ en cours et/ou en fin de chantier, au moment de la délivrance du Certificat. Les modalités de contrôle de la certification NF Logement Démarche HQE ® sont définies dans les Règles de certification de la marque.

4-3 Les prix de base des prestations de CERQUAL feront l'objet d'une révision annuelle, au premier janvier de chaque année et lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau millésime de certification.

Les prix des prestations et les conditions de règlement figureront plus précisément dans le contrat qui sera établi entre CERQUAL et chaque Maître d'Ouvrage.

4-4 CERQUAL informera la *Ville de Metz* de l'atteinte par les Maîtres d'Ouvrage des niveaux de performance exigés. En effet, l'atteinte des niveaux de performance exigés dans les annexes 1 et 2 de la présente convention permettra au Maître d'Ouvrage de prétendre au remboursement partiel par la *Ville de Metz* du coût des prestations fournies par CERQUAL.

Dans le cadre d'une opération BBC Effinergie, CERQUAL fournira, gracieusement, au Maître d'Ouvrage une note écrite sur le contrôle de cohérence de la pré-étude thermique BBC Effinergie. Cette note sera adressée par le Maître d'Ouvrage à la Ville de Metz au moment du dépôt du permis de construire.

La réalisation de cette note constitue pour CERQUAL un coût d'étude.

A la date anniversaire de la présente convention, CERQUAL fournira un bilan économique de la réalisation de cette note à la Ville de Metz. Les parties conviendront alors de faire le point et pourront envisager la mise en place d'une tarification propre à l'établissement de ces notes.

4-5 Le remboursement par la Ville de Metz des prestations fournies par CERQUAL s'établira de la manière suivante :

- pour une certification *Habitat & Environnement* : pourront être remboursés au Maître d'Ouvrage 50% maximum des coûts de prestation d'audit et d'évaluation sur présentation de pièces justificatives ;

- pour une certification *NF Logement Démarche HQE®* : pourront être remboursés au Maître d'Ouvrage 50% maximum des coûts de prestation liés contrôle du respect des cibles HQE® encore appelés droit d'usage de la marque sur présentation de pièces justificatives.

Les dépenses réalisées par le Maître d'Ouvrage pour des mesures de vérifications in situ ne pourront en aucun cas être intégrées dans la demande de remboursement faite à la Ville de Metz.

4-6 Dans le cas où, pour une opération, le niveau de performance énergétique BBC Effinergie sera atteint, le Maître d’Ouvrage de l’opération pourra prétendre à un maximum de remboursement de 10% de la SHON payée. Pour prétendre à ce remboursement, les Maîtres d’Ouvrages devront obligatoirement fournir l’avis par courrier du contrôle de cohérence de la pré-étude thermique BBC Effinergie délivré par CERQUAL, lors du dépôt de permis de construire, ainsi que le certificat définitif après réalisation des vérifications in situ et des mesures de perméabilité à l’air. A noter que la possibilité de bénéficier de ce remboursement de 10% de SHON payée sera caduque dès lors que la réglementation thermique imposera aux Maîtres d’Ouvrages le respect des niveaux de performance thermiques exigés dans la présente convention. Dans ce cas, seuls les projets qui anticiperont les évolutions réglementaires dans le domaine thermique pourront prétendre à un remboursement de SHON.

ARTICLE 5 - PROMOTION ET PUBLICITE

Les signataires s’engagent, à travers leurs politiques et outils de communication, à promouvoir la politique de qualité environnementale poursuivie sur les opérations d’aménagement et de construction sur l’écoquartier des Coteaux de la Seille, et notamment les certifications Habitat & Environnement et NF Logement Démarche HQE ®, objet de la présente convention.

Les Maîtres d’Ouvrage concernés seront notamment autorisés à faire référence, dans leurs documents publicitaires et commerciaux, à leur engagement à demander et à tout mettre en œuvre pour obtenir la Certification Habitat & Environnement, ou leur titularisation du droit d’usage de la marque NF Logement Démarche HQE ® pour les opérations de logements réalisées sur l’écoquartier des Coteaux de la Seille. Dans le cadre de la certification Habitat & Environnement, cette publicité ne peut cependant faire paraître ou supposer que la certification est délivrée pour l’ensemble de leurs opérations.

ARTICLE 6 - DUREE ET REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de trois années à compter de la date de signature mentionnée ci dessous.

Elle se renouvellera ensuite tacitement par période d’un an, sauf dénonciation préalable par l’un ou l’autre des signataires signifiée au moins un mois avant son échéance par lettre recommandée avec avis de réception.

La présente convention pourra être révisée et faire l’objet d’avenants dans le cadre notamment d’évolutions réglementaires liées aux niveaux de performances qui seraient à atteindre par les Maîtres d’Ouvrages dans le cadre de leurs opérations (évolution attendue de la réglementation thermique des bâtiments en 2012).

ARTICLE 7- REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige sur l’interprétation ou l’application de la présente convention, les parties s’engagent préalablement à tout recours contentieux, à tenter de régler leur différend par voie de conciliation. Si dans un délai de un mois à compter de la réception par l’une des parties des motifs de contestation aucun accord n’est trouvé, les parties ont la faculté de saisir le tribunal territorialement compétent de l’objet de leur litige.

Fait à Metz, en deux exemplaires, le

Le Président de *CERQUAL*
(cachet et signature)

Le Maire de la *Ville de Metz*
(cachet et signature)

PROJET