

CHARTRE DE L'HABITAT

**CONSEIL GENERAL DU VAR
DIRECTION DE L'HABITAT**

Sommaire

I - PREAMBULE.....	3
II - LE CONTEXTE DU DEPARTEMENT DU VAR	3
III - LES ENJEUX	4
IV - LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	5
A - Des réponses à la réalité des besoins et à leurs évolutions par territoire.....	5
B - Une optimisation de l'utilisation de l'espace	6
C - Des exigences de qualité.....	7
V - LES PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE	10
VI – TERRITORIALISATION DE LA CHARTE	10
VII – GESTION ET SUIVI DE LA CHARTE.....	10
VIII - EVALUATION.....	11
IX– SIGNATURES DES PARTENAIRES.....	11

I - PREAMBULE

Situé entre deux territoires à fort développement le Département du Var connaît ces dernières années de fortes mutations : une pression foncière et immobilière exacerbée, l'envol des prix des loyers sur le marché libre, une très forte demande en matière de logement

Les conférences territoriales organisées par le Conseil général dans les huit territoires de projets ont confirmé ces constats, tous les élus se sont entendus pour dire que malgré les nombreux efforts réalisés en matière d'habitat, la demande reste importante et le marché très tendu.

Afin de permettre à chaque varois de se loger, quel que soit le niveau de ses revenus, en fonction de ses besoins et de ses choix, sans pour autant compromettre l'avenir de notre environnement par un développement anarchique des constructions il est nécessaire d'améliorer la lisibilité des actions de chacun, de se fixer des objectifs communs et de conjuguer l'ensemble de nos efforts en un même sens.

La Charte de l'Habitat : pacte d'engagement solidaire devra permettre à tous de faire converger ses efforts, ses actions dans le cadre d'une démarche de qualité en proposant une méthode de travail commune.

II - LE CONTEXTE DU DEPARTEMENT DU VAR

Un patrimoine encore bien préservé mais menacé

A la différence des territoires limitrophes, le département du Var possède encore un patrimoine naturel, culturel, et historique bien préservé. Cela garantit pour l'instant à sa population un niveau de qualité de vie recherché qui conditionne l'attractivité du territoire.

Cependant, cet environnement est menacé par le développement d'un mode d'urbanisation consommateur d'espace.

Un dynamisme démographique lié en partie à l'attrait du territoire

Avec une augmentation de 69 000 habitants de 1999 à 2005, le Département du Var connaît, à l'instar des départements de la Région PACA, une forte croissance de sa population. Cette dynamique démographique est essentiellement due aux phénomènes migratoires¹.

L'accès au logement : une problématique majeure

En parallèle, le problème du logement s'accroît, malgré un essor de la construction neuve ces dernières années. En effet, la production de logements reste encore insuffisante et surtout inadaptée aux ressources des varois.

Les ménages les plus démunis sont les plus sévèrement touchés, mais le blocage du système est de telle ampleur que les difficultés s'étendent à tous les segments de la population.

En résultante, l'impact sur le pouvoir d'achat est de plus en plus pesant avec un taux d'effort consenti par les ménages pour se loger qui s'avère être très élevé (plus de 30 %) et qui les pénalise fortement sur le long terme.

¹ SUD INSEE l'essentiel N° 101 – Janvier 2007

L'habitat, un thème transversal qui conditionnera le développement de demain

Le logement est un levier majeur en matière de cohésion sociale, d'économie, de développement équilibré. En effet, la pénurie qui sévit actuellement, risque de compromettre toute initiative de développement durable des territoires.

De plus, une augmentation non maîtrisée des constructions aurait très rapidement des répercussions sur l'environnement, et induirait des investissements supplémentaires en matière d'équipements publics.

La nécessité d'apporter des solutions

Il faut donc trouver des réponses aux attentes de la population qui ne se concrétiseront que par une augmentation sensible de la production de logements et une amélioration de la qualité de l'habitat.

III - LES ENJEUX

« *Construire plus et mieux avec des coûts maîtrisés dans une démarche de développement durable* » pourrait résumer les enjeux de cette charte.

Rendre la ville **plus humaine** en plaçant **l'homme et la qualité de son environnement au centre des préoccupations** relève de **la responsabilité de tous** à chaque échelon de notre organisation territoriale.

les enjeux majeurs suivants sont :

Rétablir le parcours résidentiel

Cela signifie de permettre à chacun, à chaque période de son existence, de pouvoir accéder à un habitat en adéquation avec ses ressources et ses besoins (logements à loyers maîtrisés, intermédiaires, locatifs ou en accession, adaptés au handicap, pour les seniors, pour les jeunes...).

Maîtriser l'évolution de l'urbanisation

Le besoin de créer une offre nouvelle en logements ne doit pas faire oublier qu'il est nécessaire de **maîtriser l'évolution de l'urbanisation** de notre territoire afin de préserver notre environnement et notre qualité de vie mais également notre patrimoine culturel, historique et les traditions qui se sont forgées au fil du temps dans nos villes et nos villages.

Promouvoir la qualité des constructions

En complément de ces préoccupations, **la qualité des constructions et leur insertion paysagère** doit également faire l'objet d'une attention particulière afin de réduire l'impact sur l'environnement, de garantir le confort aux occupants avec des coûts de fonctionnement acceptables et de favoriser l'adhésion de la population.

IV - LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les partenaires s'engagent dans le cadre de leur actions à respecter les règles du jeu fixées par la Charte afin de répondre aux enjeux précédemment définis en la matière :

- d'adéquation de l'offre à la réalité des besoins,
- de gestion optimale de l'espace,
- d'exigence de qualité.

A - DES REPONSES A LA REALITE DES BESOINS ET A LEURS EVOLUTIONS PAR TERRITOIRE

La crise du logement se caractérise par une production de logements insuffisante et surtout inadaptée : sur 410 000 nouveaux logements construits en 2005, moins d'un sur quatre est compatible avec les ressources financières des deux tiers des Français².

Le parcours résidentiel est « bloqué » et il nous faut le rétablir, trouver le moyen d'adapter l'offre à la demande le plus harmonieusement possible. Il n'y a pas une solution mais plusieurs et il est nécessaire que ces solutions soient adaptées à la demande locale et puissent évoluer dans le temps.

Un nécessaire travail d'observation et d'analyse

Afin de répondre correctement à la demande, il est indispensable de la connaître en amont, de l'évaluer et de l'analyser.

L'observation et l'analyse des données récoltées devront être des préalables obligatoires de la part de l'ensemble des signataires afin d'avoir une vision commune des problématiques leur permettant de s'engager dans une démarche concertée. A ce titre, les services du Département réaliseront un travail de coordination et de recensement des observatoires existants et travailleront à approfondir ces données.

Une diversification des offres de logements sur le marché

Pour tenir compte des besoins des populations, plusieurs leviers d'action sont possibles comme :

- **la maîtrise des loyers** et surtout les loyers du « parc social privé de fait »,
- **le choix de la typologie des logements** qui doit correspondre à la taille des ménages. Si besoin est, un pourcentage de grands logements T4 ou T5 par programme pourrait être exigé.
- **l'exigence du respect des normes** et règlements sur l'accessibilité,
- **l'adaptation du logement**, particulièrement pour les personnes âgées pour permettre leur maintien à domicile,
- **la prise en compte des besoins en logement de catégories spécifiques** : logements des étudiants, logements des saisonniers, logements des publics défavorisés et logements d'urgence, en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD),
- **l'organisation d'une gestion de proximité** pour les locataires **et du suivi social** (prévention des impayés, relations de voisinage,...),

² L'Etat du mal logement en France, Fondation Abbé-Pierre, 2007

- **la diversification des modes d'accès au logement** : location, location-accession, accession à la propriété,,
- **l'utilisation optimale des logements vacants existants** par leur remise sur le marché,
- **la recherche de montages juridiques innovants** facilitant des nouveaux modes d'habitat : cohabitation, logements modulables,
-

B - UNE OPTIMISATION DE L'UTILISATION DE L'ESPACE

Construire plus ne doit pas signifier empiéter de façon anarchique sur les espaces encore disponibles. Une réflexion doit permettre de substituer aux opérations caractérisées par de l'étalement urbain, des projets préférant le renouvellement urbain, la revitalisation des centres villes et la densification urbaine dans un souci d'utilisation optimale de l'espace et de préservation d'une ressource foncière souvent peu disponible.

Favoriser la mise en place d'une stratégie foncière

Le foncier est la matière première indispensable à la réalisation des projets publics en matière d'habitat. Compte tenu de la forte attractivité de notre territoire, il est nécessaire pour l'ensemble des collectivités locales de maîtriser l'évolution des espaces encore disponibles afin de les protéger, mais également, pour pouvoir élaborer, en cohérence avec le restant de leur territoire, des projets de développement.

Cette maîtrise publique foncière doit permettre :

- de lutter contre la spéculation,
- de garantir sur le long terme une offre de logements à loyers maîtrisés, permettant de loger la population locale,
- de préserver l'identité du territoire par des programmes disposant d'un véritable cachet architectural,

Mobiliser les outils de la planification au service des politiques publiques

Mettre en œuvre les projets en matière d'urbanisme et de logements relève d'une volonté politique forte et indispensable qui doit se traduire par une utilisation optimale des outils réglementaires que propose la planification urbaine.

Les partenaires de la Charte s'accordent sur la nécessité de concevoir des projets de territoire cohérents, favorisant une gestion économe de l'espace et les traduire en SCOT, PLU et PLH comme socles indispensables à la définition et à la mise en œuvre de politiques publiques.

De même, les programmes de logements devront être intégrés dans des projets plus globaux issus d'une stratégie de développement réfléchi et maîtrisé du territoire.

Faire évoluer notre mode d'urbanisation

L'urbanisation actuelle de notre territoire, trop consommatrice d'espaces naturels et agricoles, engendre des difficultés pour la mise en place de solutions adaptées en matière de transports collectifs, de réseaux routiers, de commerces et services publics de proximité indispensables à la vie de tous les jours.

Les partenaires de la Charte s'accordent sur la nécessité d'inscrire la conception de l'habitat et plus généralement nos villes et villages dans le cadre d'une démarche de qualité et de développement durable. La ville de demain devra allier la densité des formes urbaines, l'esthétique des constructions, les facilités fonctionnelles liées à la proximité des commerces et services, le tout garant d'une qualité de vie pour ses habitants.

Il est nécessaire de privilégier un développement des villes axé sur le renouvellement urbain, la densification, et la qualité de vie des habitants ...

Rechercher la mixité sociale et fonctionnelle

La ville doit être façonnée en fonction des attentes et des besoins de l'être humain, c'est le lieu de vie par excellence dans lequel l'homme doit pouvoir trouver sa place et s'épanouir.

Afin d'éviter la ségrégation sociale aujourd'hui constatée dans les cités d'habitat social des quartiers difficiles, il faut absolument intégrer le critère de **mixité sociale** et inventer la ville qui réconcilie au lieu de diviser.

De même les équipements commerciaux, collectifs, les services publics, l'accès aux activités et équipements culturels doivent pouvoir être combinés au sein du même tissu que l'habitat pour permettre une **mixité fonctionnelle**.

C - DES EXIGENCES DE QUALITE

A l'heure où les administrés prennent de plus en plus conscience de leur environnement et de sa nécessaire préservation, il est indispensable que les logements proposés, et plus largement notre urbanisation, favorisent la prise en compte des enjeux environnementaux ³.

De plus, l'enjeu environnemental permet de tenir compte des problématiques sociales en générant une réduction significative des frais de fonctionnement et de gestion.

La promotion d'un habitat respectueux de l'environnement constitue donc un objectif incontournable.

Des exigences en matière d'esthétique et de qualité architecturale

Afin de garantir aux futurs locataires une qualité de vie acceptable, de faciliter l'acceptation des programmes nouveaux par les riverains, et de réduire l'impact visuel des constructions neuves, il est nécessaire de travailler sur l'insertion paysagère et qualité architecturale des programmes.

³ c'est à dire la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la gestion optimale des ressources en eau, en énergie, des déchets, la qualité de l'air dans les logements, la santé des occupants et la réduction des impacts paysagers....

Des documents de référence ont déjà été produits par le CAUE du Var (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) comme **la Charte paysagère Départementale** et, d'autres sont à venir, comme le **Cahier des recommandations architecturales par territoire**. Ces documents serviront de références pour les constructions futures.

Seront notamment recherchés les points suivants :

- l'intégration dans le site : adaptation à la morphologie et à la typologie du terrain, prise en compte de la qualité des abords et de la végétation, orientation optimale des bâtiments,
- la qualité esthétique des bâtiments (y compris les mobiliers de façade) et leur compacité,
- la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs et des accès,
- la suppression des points noirs paysagers (par exemples : conteneurs à ordures ménagères, fils électriques, descente d'eaux usées...).

Des exigences réglementaires en matière de performance énergétique du bâtiment

« Le secteur du bâtiment en France produirait 23 % des émissions des gaz à effet de serre et représenterait 42 % de la consommation d'énergie finale, le chauffage représente près des deux tiers des consommations d'énergie et la majeure partie des émissions de CO2 du secteur. L'habitat s'inscrit dans cette description.»⁴

La France s'est engagée à diviser par quatre ses consommations énergétiques d'ici 2050. Le secteur du bâtiment est un des points d'application prioritaire. A ce titre, depuis le 1^{er} septembre 2006, tout bâtiment neuf doit prendre en compte la Réglementation Thermique 2005 (RT 2005), c'est à dire respecter les seuils de performance sur de nombreux paramètres dont :

- l'isolation thermique du bâti,
- la ventilation,
- les équipements et système de chauffage et de climatisation,
- la production d'eau chaude sanitaire.

Le Département favorisera les constructions neuves dont les performances énergétiques dépassent celles imposées par la RT 2005 (avec notamment le niveau du label THPE de la RT2005).

Des exigences en matière de gestion de l'eau

Les organismes constructeurs devront travailler sur les économies d'eau avec la **réduction des consommations d'eau potable** par la mise en place de systèmes permettant :

- la limitation de la pression et des débits,
- le contrôle des consommations.

⁴ LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT – Rapport sur les orientations de la Fédération – Assemblée Générale 28 et 29 mai 2008, Paris

De même, pour toute opération faisant l'objet d'aménagements extérieurs avec des espaces verts, le constructeur devra prévoir de limiter les arrosages par :

- un système de récupération des eaux de pluies et si cela n'est pas le cas, il devra justifier des raisons pour lesquelles un tel système n'a pas été mis en place (justifications économiques, techniques ...).
- Le choix des végétaux sera adapté au climat de type méditerranéen.

Enfin, en vue d'une réduction des risques liés aux inondations, une maîtrise des surfaces imperméabilisées sera recherchée et des systèmes de gestion alternative des eaux pluviales intégrés au projet (rétention, infiltration, toits terrasses végétalisés...).

Des exigences en matière de gestion des déchets

Tout programme devra prévoir l'organisation de la gestion des déchets ménagers et de la collecte sélective par des aménagements adaptés et accessibles aux usagers et camions de collecte.

Des exigences en matière de déplacement des locataires

Les opérations devront être à proximité des réseaux de transport en commun et intégrer des aménagements adaptés aux déplacements doux (liaisons piétonnes et cyclables vers les centres urbains).

La fonction logement devra être intégrée lors de la phase conception de toutes les futures zones d'activités.

Des exigences en matière de sensibilisation et d'information des locataires

Pour les opérations collectives, l'organisme constructeur devra remettre lors de l'entrée du locataire dans le logement une plaquette informative sur :

- les éco-gestes en matière d'économie d'énergie, et d'eau,
- les bonnes pratiques en matière de bruit,
- les pratiques locales concernant la collecte sélective des déchets,
- les horaires et réseaux de transports en commun.

V - LES PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

Afin de contribuer à la réalisation des exigences exposées ci-dessus, les principes suivants seront intégrés :

La coordination des acteurs

Elle s'avère être indispensable à tous les échelons. En effet, dans un souci de transparence et d'amélioration des interventions de chacun à un niveau stratégique ou opérationnel, il est nécessaire de constituer un réseau d'intervenants afin de coordonner et d'optimiser les actions.

L'innovation comme levier d'action

La créativité et **l'émergence d'opérations innovantes et structurantes** devront être favorisées de manière à impulser une offre nouvelle et exemplaire en matière de logements tant sur le plan social et financier que sur le plan environnemental (par exemple avec des projets de maisons bioclimatiques qui répondent à la plupart des exigences de qualité de la charte).

La communication

Partager **une politique de communication** qui permette notamment :

- d'assurer une meilleure lisibilité des politiques publiques,
- de faire évoluer la vision souvent négative qu'a le grand public du logement social,
- de promouvoir des actions pédagogiques envers les élus ou les administrés par le biais d'ateliers et de conférences, comme par exemple favoriser la mobilisation des logements vacants,
-

VI – TERRITORIALISATION DE LA CHARTE

L'ensemble des principes énoncés dans cette charte sera appliqué de manière adaptée en fonction de la spécificité de chaque territoire.

Les contrats de territoires constitueront le cadre opérationnel de la Charte.

VII – GESTION ET SUIVI DE LA CHARTE

La Charte pourra faire l'objet de réactualisations annuelles afin de suivre l'évolution de la législation et de la politique départementale.

VIII - EVALUATION

Une évaluation de la charte sera faite sur l'effort consenti par les partenaires dans l'application des grands principes.

Des indicateurs réguliers seront fournis pour en mesurer l'impact.

IX- SIGNATURES DES PARTENAIRES
