

LOGEMENT

Mise en place d'une démarche programmatique et environnementale en matière d'habitat
Charte Qualité (Volet Habitat)

EXPOSE DES MOTIFS

Le 21^e siècle devrait être marqué par la conjugaison de deux phénomènes environnementaux majeurs, étroitement liés : le réchauffement climatique d'une part, l'épuisement et le renchérissement structurel des énergies fossiles, d'autre part. Leurs conséquences sociales, économiques, environnementales, mais aussi sur l'organisation des territoires et des sociétés, et sur les comportements individuels devraient être très importants. L'impact financier sera, comme le montre le rapport Stern, également très lourd. Les pays les plus pauvres et les catégories sociales les plus fragiles des pays les plus développés, devraient être les plus touchés.

Ces évolutions conduisent à s'interroger, comment au plan local, et sur quelles composantes de la ville, il est possible d'agir pour y répondre.

Le secteur du bâtiment, de par ses impacts sur le social, l'économique et l'environnement, soit sur les trois pôles du développement durable, est l'un des secteurs majeurs sur lequel il est possible d'agir pour :

- adapter les territoires aux changements climatiques,
- s'inscrire dans une démarche de préservation de l'environnement,
- améliorer la qualité de vie des populations,
- créer de l'emploi.

DEVELOPPEMENT DURABLE – OBJECTIFS HABITAT DURABLE		
SOCIAL	ECONOMIQUE	ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les inégalités - Améliorer la santé des résidents - Améliorer la qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les coûts de l'adaptation aux changements climatiques et aux renchérissements de l'énergie - Réduire les charges - Créer des emplois 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions de gaz à effet de serre - Préserver les ressources naturelles et la biodiversité - Réduire les déchets - Réduire les pollutions

Sur la base de ces constats, des orientations de la Charte « vers Ivry 2015 », du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la ville d'Ivry, désireuse de s'inscrire dans une démarche de « ville durable », entend, avec l'élaboration d'une Charte Qualité-Volet Habitat, contribuer à répondre aux enjeux à venir.

Cette charte n'est que la première étape d'une démarche qui s'attachera ultérieurement à la qualité des réhabilitations, la construction de nouveaux équipements publics (un groupe de travail est en formation) mais également d'activités (l'association Seine Amont Développement mène une réflexion sur ce point).

I - Objet et contenu de la Charte

La Charte Qualité s'inscrit donc dans la cohérence induite par les prescriptions du PLU. Elle s'appuie sur les orientations de la charte « Vers Ivry 2015 » et la Convention d'équilibre logements/bureaux signée avec l'Etat. Les opérateurs, notamment les aménageurs concernés par des projets futurs, devront intégrer les préconisations de la Charte Qualité qui traduit la volonté de la Municipalité d'Ivry de s'engager dans cette démarche tant sur le plan urbain que social, et sur l'ensemble du territoire de la Commune. Un dispositif de contrôle et de suivi sera créé.

Ainsi pour promouvoir le logement et la politique de construction dans une démarche de développement durable, la Charte Qualité (et son volet Habitat) permettra la mise en place d'un partenariat et d'une synergie entre les différents niveaux de décision (ville, opérateurs, financeurs) en associant les constructeurs le plus en amont possible sur un certain nombre d'engagements.

En effet, cette Charte doit concourir à intégrer des thématiques précises (voir ci-dessous) dans les projets sous la forme de prescriptions et de recommandations.

Document de référence, elle constitue un des outils pour la ville d'Ivry qui lui permettra d'étayer son choix lors de la consultation de plusieurs opérateurs sur un projet. La ville d'Ivry pourra apporter, le cas échéant, son aide financière et technique lorsque les opérateurs s'engageront sur un certain nombre de prescriptions.

II - Les orientations de la politique de l'habitat et la programmation

Il est proposé que la Charte Qualité intègre les éléments clefs de la politique de l'habitat visant à assurer la construction d'un nombre de logements nécessaires répondant :

- aux objectifs de peuplement (inscrits dans le PLU),
- aux besoins de la population de la Commune en priorité,
- à l'équilibre du nombre de logements réservés au locatif social par rapport à l'accession afin d'assurer une bonne mixité urbaine et sociale.

Elle vise ensuite à préciser un certain nombre d'exigences s'appliquant à la réalisation même des opérations, déclinées dans les objectifs de mise en œuvre du PLU :

- poursuivre le développement de la mixité habitat/activités,
- maintenir la diversité des différentes formes urbaines présentes,
- maintenir des secteurs d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises,
- intégrer les réflexions en matière d'environnement et de cadre de vie, de stationnement, de déplacements en lien avec le Plan de Déplacements Urbain,
- poursuivre la politique d'emplacements réservés (équipements publics).

Sur la politique de construction, la priorité au logement social est rappelée. Elle trouvera sa traduction au travers :

- du PLU qui permet une approche très ciblée par quartier et d'orienter les programmes dans le cadre de la mixité urbaine et sociale (habitat/activité, locatif/accession, équilibre de peuplement),
- de la Convention de diversification pour la période 2005-2008, avec 1400 logements répartis à hauteur de 50/50 (logements sociaux, en accession) et 1470 autres (opérations de démolition-reconstruction, résidences sociales, logements étudiants),
- d'une programmation établie de 2009 à 2020 qui recense, entre autres, des opérations spécifiques liées aux questions de renouvellement urbain (secteur Gagarine) et aux grands projets urbains de la ZAC du Plateau et d'Avenir-Gambetta.

Cette prévision permet ainsi de poursuivre une politique d'aménagement de la ville mais dans une nécessaire cohérence d'interventions sur la mobilisation des financements, notamment pour le logement social.

Les actions de la ville d'Ivry pour développer et défendre la construction du logement social dans une démarche de développement durable se déclinent déjà sur les aspects fonciers et financiers. Aussi, l'intégration de thématiques précises dans l'élaboration de la Charte Qualité, dans les futurs projets devrait permettre :

- de maîtriser davantage les montages d'opérations (typologies, surfaces, montants des loyers, ...),
- de mettre en place un système de sécurisation et anti-spéculatif pour les opérations en accession,
- de relancer les politiques de maîtrise énergétique au plan local,
- d'avoir une incidence sur la qualité des opérations et de leur gestion (cf. charges induites pour les locataires),
- d'engager l'éducation aux pratiques (implication et éducation du citoyen).

III - La « qualité environnementale » pour les constructions neuves de logements

Il est proposé au travers de cette charte que la qualité environnementale devienne un critère d'analyse des projets et de décision, au même titre que la qualité architecturale et urbaine.

Lors du « Grenelle de l'Environnement », il a été proposé la création d'un label « Développement Durable de la Construction » qui, comme dans d'autres pays européens, fédérerait l'ensemble des labels existants (HQE¹ et Cerqual Environnement). En l'attente d'une décision sur cette proposition, la ville d'Ivry demande que les projets de construction intègrent d'ores et déjà, les sept thématiques suivantes :

- l'énergie (performance énergétique des bâtiments, inscription dans l'objectif du « facteur 4 », réduction des charges),
- l'eau (réduction des consommations et protection de la ressource, réduction des charges),
- les matériaux (réduction des impacts et préservation des ressources, stockage du carbone),
- les déchets (action pour la réduction et le tri),
- le bruit (amélioration du confort),
- la biodiversité (préservation du milieu),
- le chantier propre et la réduction des nuisances.

S'ajoutent deux thématiques transversales :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre au travers notamment, des cibles « énergie », « matériaux-équipements/type, modes de transport jusqu'au chantier », « déchets de chantier ».
- La sensibilisation des futurs occupants et gestionnaires sur les enjeux environnementaux afin que les comportements des résidents ne viennent pas réduire les performances attendues.

Quant à la thématique espace public et déplacements, elle sera à intégrer au niveau de l'ensemble des opérations d'aménagement et prendra également en compte l'objectif d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les réponses des constructeurs sur l'ensemble de ces thématiques permettront d'analyser le projet sous les angles de la maîtrise énergétique, de la préservation des ressources, de la santé, de la problématique carbone, de la réduction des charges, et ainsi montrer ou non, la qualité environnementale de l'opération.

La mise en œuvre des objectifs suppose une démarche globale et cohérente, et implique donc la mise en œuvre d'un système de management environnemental de l'opération avec :

- l'intégration de prescriptions environnementales dès la définition du programme,
- l'association des partenaires, dont les futurs usagers,
- la mise en place d'une mission d'assistance technique "qualité environnementale" pluridisciplinaire et notamment dotée de compétences sur les questions énergétiques,
- l'analyse budgétaire en coût global (investissement + exploitation actualisée sur toute la durée de vie de la construction).

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

IV - Les dispositions techniques et financières

La mise en œuvre de la qualité environnementale se traduisant actuellement par des sur-investissements par rapport aux opérations « classiques », des dispositifs seront mis en place afin de préciser (soit dans le cadre de la future révision du PLU qui sera résolument axée sur le développement durable, soit dans le cadre de protocoles), l'aide de la ville au montage des opérations, notamment sur la modulation de l'aide financière, la liaison entre garantie communale et engagement des constructeurs, le dépassement de COS²,...

Enfin, la mise en œuvre de la Charte suppose :

- La mise en cohérence des différents services de la ville d'Ivry en fonction de leurs missions.
- La mise en place de différentes structures de type « Comité de suivi et de contrôle » (choix des opérateurs, montages et contrôles des opérations, liaison avec les futurs occupants) afin de valider les projets et le niveau d'engagement de la ville, de missions spécifiques sur les « enjeux environnementaux » avec l'assistance d'un prestataire spécialisé, de comités de gestion à l'initiative des gestionnaires avec les prestataires de services, du (des) représentant(s) des locataires.

De plus, des protocoles d'accord ou conventions, résultant des objectifs de la Charte, interviendront sur les opérations à conclure entre la ville d'Ivry et les constructeurs.

Notons que les fiches techniques, annexées à la présente charte, feront l'objet de révisions en fonction des évolutions juridiques, réglementaires et technologiques.

Au vu de ce qui précède, je vous propose donc d'approuver la Charte Qualité - Volet Habitat.

P.J. : Charte

² COS: Coefficient d'Occupation des sols

LOGEMENT

Mise en place d'une démarche programmatique et environnementale en matière d'habitat
Charte Qualité (Volet Habitat)

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme,

vu les orientations de la charte « vers Ivry 2015 », traduites réglementairement dans le Plan Local d'Urbanisme, avec l'objectif de créer 35 000 emplois et de construire 4 000 logements d'ici 2010,

vu les actions menées par la ville d'Ivry afin d'inscrire la démarche du développement durable dans les projets de la Ville, et plus précisément sur la période 2007-2013, avec un programme d'actions pour construire une ville "durable" sur les thématiques de l'aménagement et de la construction, sur la protection face à la pollution, sur la politique d'achats et la préservation de la biodiversité, sur la sensibilisation et la responsabilisation, sur la mise en place d'une politique de développement durable,

vu la Charte Qualité-Volet Habitat, ci-annexée,

DELIBERE

par 37 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE la Charte Qualité -Volet Habitat.

ARTICLE 2 : PRECISE que des protocoles d'accord ou conventions, résultant des objectifs de la Charte, interviendront sur les opérations à conclure entre la ville d'Ivry et les constructeurs.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 22 FEVRIER 2008