



Saint-Nazaire, le 14 octobre 2020

Une charte de la qualité et de la transition écologique pour aménager et construire durablement à Saint-Nazaire

Depuis plusieurs années désormais, la Ville de Saint-Nazaire s'est fixée des objectifs ambitieux en termes de peuplement et de production de logements accessibles pour tou·tes, de transition écologique et de qualité architecturale des opérations de promotion immobilière.

Labellisée Cit'ergie depuis janvier 2020, la collectivité a souhaité se doter d'une charte de la qualité et de la transition écologique conçue comme un levier efficace pour répondre à ses ambitions et réaliser son plan d'actions Cit'ergie.

Officiellement lancée à l'occasion de la Biennale de la transition écologique initiée par la CARENE et la Ville, la conception de la Charte de la qualité et de la transition écologique a été accompagnée par Ecologie urbaine et citoyenne, un bureau d'études spécialisé en construction écologique et urbanisme. La Ville a souhaité co-construire cette charte avec les professionnels et la Fédération régionale des Promoteurs Immobiliers.

Cette charte, qui n'est pas un outil réglementaire, sera désormais l'outil d'accompagnement opérationnel au service des porteurs de projet, avant tout dépôt de demandes d'autorisation réglementaire auprès de la collectivité.

Les signataires de cette Charte s'engagent à la faire vivre par des échanges réguliers afin de coller au plus près de la « réalité du terrain » pour construire des projets d'habitat confortables et performants qui respectent les objectifs liés à la transition écologique (changements climatiques, sobriété énergétique, préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, santé et bien-être de la population, chantiers à faibles nuisances, etc.).



Dossier de presse

Il s'agit également de garantir une évolution harmonieuse de la ville en accueillant de nouveaux projets respectueux de leur environnement urbain composés de logements agréables à vivre, bien éclairés, bien orientés et bénéficiant d'espaces extérieurs généreux.

La Charte de la qualité et de la transition écologique devient également un outil complémentaire au Plan Local de l'Habitat pour contribuer à atteindre les objectifs fixés par la Ville et son Agglomération en matière de politique de l'habitat. Leur combinaison permettra de satisfaire les besoins en logements liés au parcours résidentiel des habitant·es et à l'accueil des nouvelles et nouveaux arrivant·es en garantissant une offre diversifiée et évolutive aussi bien en termes de typologies que de dispositifs d'accession.





Dossier de presse

Afin de préserver la qualité du cadre de vie sur un territoire toujours plus attractif, de proposer une offre de logements agréables, d'assurer l'équilibre entre transition écologique et soutien de l'activité économique locale, nous nous devons de revoir ensemble notre vision de l'aménagement et des modes constructifs.

La démarche Ambition maritime et littorale, initiée en 2018 à l'échelle du pôle métropolitain, nous ouvre de belles perspectives pour une évolution harmonieuse de la ville.

À Saint-Nazaire, nous voulons produire des « logements pour tous » en tenant les deux bouts de la chaîne, du logement social à un habitat résidentiel aux prestations haut de gamme.

La Charte de la qualité et de la transition écologique, fruit d'un riche travail collectif entre partenaires privés et institutionnels, est un outil créé pour favoriser le parcours résidentiel des habitant·es et l'accueil des nouveaux arrivants en répondant aux besoins du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville et de la CARENE. Elle vient s'adosser aux Plan Climat Air Energie Territorial, Plan Local d'Urbanisme intercommunal et au Plan de Déplacements Urbains, adoptés en 2020, qui orientent l'aménagement de notre territoire pour les 15 années à venir.

Cette Charte n'est pas un texte réglementaire mais un outil d'accompagnement opérationnel au service des porteurs de projet, en amont des dépôts de permis de construire. Elle définit les grands objectifs en matière de construction et de montage des projets immobiliers d'habitat et intègre les problématiques liées aux changements climatiques, aux risques naturels et à la sobriété énergétique.

Je suis très fier de lancer avec vous cette « version zéro » qui amorce un processus d'amélioration continue et d'évaluation de nos pratiques pour dessiner ensemble la ville de demain : dans un contexte de reprise d'activité après la pandémie qui a bloqué l'économie mondiale, nous portons en effet les mêmes exigences en matière de qualité de logements et de développement urbain soutenable.

La Charte décline les trois engagements qui guident notre action, nous la ferons vivre par des échanges réguliers dans le but de construire, en associant les habitant·es, des projets d'habitat réussis, confortables, innovants et exigeants sur le plan environnemental.

David Samzun
Maire de Saint-Nazaire





Le périmètre d'application de la charte

La Charte de la qualité et de la transition écologique s'applique à l'ensemble des opérations neuves de logements à partir de deux logements collectifs dans les opérations publiques comme dans les opérations privées (pour les opérations publiques, la Ville se réserve le droit d'être plus exigeante) et dans les opérations d'aménagement comme en diffus.

Trois engagements pour appliquer et faire vivre la charte

La charte comporte trois engagements :

- Engagement 1 : offrir la diversité et garantir la mixité des programmes de logements.
- Engagement 2 : accompagner les nouveaux modes de vie.
- Engagement 3 : construire des logements écologiques.

Deux niveaux d'attente pour améliorer la qualité et réussir la transition sociétale et écologique

La Ville a souhaité moduler son niveau d'exigences pour améliorer la qualité des constructions.

Pour ce faire, elle a établi un « socle de référence » ou Niveau 1 (obligatoire) proposé aux promoteurs pour la mise en application de cette nouvelle Charte. Pour aller plus loin, la Ville souhaite inciter les professionnels à tendre progressivement au-delà de ce premier niveau pour mettre en œuvre des performances renforcées (attentes de Niveau 2).

Dans une première phase de mise en application de la Charte, au moment de sa signature, ce niveau 2 sera plutôt appliqué dans les opérations d'initiative publique.

Les trois engagements se déclinent en deux niveaux chacun :

- Niveau 1 : Le socle de référence est applicable à l'ensemble des opérations immobilières réalisées sur le territoire de la Ville.
- Niveau 2 : Performances renforcées, pour valoriser l'exemplarité des opérations (constructions d'initiative publique ou privée) applicable au moyen des cahiers de consultation de promoteurs.



Offrir la diversité et garantir la mixité des programmes de logements

La Ville de Saint-Nazaire souhaite rééquilibrer la part d'investissement locatif qui était largement majoritaire dans les dernières opérations livrées. Ce rééquilibrage est à réaliser à l'échelle de chaque projet et au moyen d'une grille de prix adaptée quel que soit le projet, comprenant, pour compléter l'offre de logements en accession libre :

- un dispositif d'accession « intermédiaire » qui intègre une remise de prix de - 20% pour les propriétaires-occupants primo-accédants et de -10% pour les propriétaires-occupants sans condition de ressources
- et de l'accession abordable « dispositif de la CARENE »

Ces deux dispositifs de niveau 1 ne sont pas obligatoires lorsque la servitude de mixité sociale du PLUi s'applique.

Ensuite, elle souhaite inciter les promoteurs à développer des nouveaux modes de commercialisation pour favoriser l'installation d'un plus grand nombre de propriétaires-occupants dans les nouveaux programmes immobiliers et l'acquisition des logements par des investisseurs locaux en provenance du bassin de vie élargi (Nantes/ Vannes/Sud Loire) et du département. Se sentant en général plus concernés par le fonctionnement de leurs copropriétés, la gestion des bâtiments et la vie dans leurs quartiers, les propriétaires-occupants sont les garants du maintien en bon état des ensembles immobiliers sur un temps long.

La maîtrise des prix du foncier et du coût de la production du logement est une préoccupation majeure partagée par les collectivités et les professionnels car elle permet de garantir la diversité de la population et des types de logement. Pour le long terme, les charges de gestion durant la vie du bâtiment sont également à optimiser et maîtriser.



Accompagner les nouveaux modes de vie

A travers l'application de la Charte de la qualité et de la transition écologique, c'est la cohérence urbaine qui est visée en respectant le contexte historique pour garantir le maintien de la qualité du paysage urbain, grâce à une conception architecturale très qualitative tout en étant bioclimatique.

Compte tenu de l'évolution des modes de vie, les usages des bâtiments vont être amenés à se transformer fortement. Les nouvelles opérations immobilières devront permettre les changements d'usage dans le temps et l'adaptabilité des bâtiments.

La charte traite également la question de la mobilité avec par exemple l'obligation d'équiper les locaux vélos et de les rendre accessibles directement depuis l'espace public.

Le confort, les espaces extérieurs végétalisés et de nouvelles « commodités » qui permettront de mutualiser des activités entre occupants des logements (propriétaires et locataires) sont également des attentes fortes pour rendre les logements agréables à vivre, en favorisant le bien-être des habitants.

Au-delà du bien-être, la santé de la population est également un enjeu qui est pris en compte dans cette nouvelle charte.

Construire des logements écologiques

Enfin, le troisième engagement de la Charte de la qualité et de la transition écologique porte sur la dimension écologique des futures constructions qui seront portées par les collectivités et les professionnels signataires.

La réglementation à venir (RE 2020 dont l'application a été décalée en 2021) nous pousse à anticiper dès à présent les mesures qui vont s'imposer à tout constructeur. La collectivité se doit de jouer son rôle en accompagnant, en partie grâce à cette Charte, les professionnels pour répondre efficacement à la question de la transition écologique.



Il s'agit de prendre en compte notamment dans les futures opérations :

- La qualité et les impacts des matériaux, à travers la réalisation d'une étude permettant de situer le projet au regard du label E+/C-,
- La question de la biodiversité et du maintien de la biodiversité sur site,
- La réduction des émissions des gaz à effet de serre en tendant vers le niveau de consommation passif.

Il est également indispensable d'intégrer dans la conception des logements les risques climatiques (inondations, submersions, canicules et îlot de chaleur urbain,...) afin de maintenir des conditions de vie agréables.

En phase de chantier, l'engagement des professionnels porte sur trois volets :

- Le chantier à faibles nuisances (gestion déchets de chantier et limitation des nuisances sur l'environnement),
- L'économie circulaire (réemploi des matériaux et développement de la filière),
- La responsabilité sociale des entreprises pour répondre aux objectifs d'insertion des personnes éloignées de l'emploi.