

Habiter la Métropole Nice Côte d'Azur de demain Référentiel de qualité de construction de logements et du cadre de vie

Le 15 octobre 2012 est signée (2012-2016), une première Charte de partenariat, liant la Métropole, les promoteurs et les organismes HLM présents sur le territoire métropolitain. Une deuxième Charte (2017-2022), signée le 18 février 2019, réitère la mise en place d'outils nécessaires à la régulation du marché immobilier dans sa composante dite « logement abordable ». Une troisième Charte (2022-2027) sera proposée début 2022 afin de consolider et d'actualiser les outils financiers mis à disposition précédemment.

Sans attendre, la Métropole Nice Côte d'Azur, par le présent document, propose de développer l'aspect qualitatif des logements à travers un référentiel de qualité de construction et du cadre de vie. Ce référentiel est une pièce constitutive de la Charte de partenariat Public/Privé. Il constitue un engagement des parties à proposer une offre en logements adaptée aux évolutions sociétales et aux attentes des futurs occupants.

Ce document transversal, stratégique, accompagnera l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 4 à partir du mois de septembre 2022. Il sera pris en compte dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

La Métropole Nice Côte d'Azur travaillera dans le courant de l'année 2022 avec l'ensemble des acteurs de l'immobilier, y compris de bureaux, à la réalisation :

- d'une charte environnementale intéressant les essences végétales
- d'une charte architecturale et de performance écologique des bâtiments

Il est précisé que le présent référentiel s'applique pour les opérations réalisées en neuf. Enfin, les opérations de petites tailles, inférieures à 10 logements, bénéficieront d'une adaptation.

Ces dernières années ont été marquées par des crises sociales, sanitaires et environnementales. Les confinements à répétition ont impulsé une nouvelle façon de vivre le logement et ont mis en exergue les inadéquations entre les logements produits et les besoins de leurs occupants. Ainsi, nous constatons que depuis les années 80, la taille des logements a perdu en moyenne 10m², la cuisine ouverte est devenue systématique et la mono-orientation des logements bien trop fréquente, limitant la ventilation naturelle. Ces caractéristiques du logement collectif font qu'il génère plus d'insatisfactions alors qu'il permet de limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

Ce référentiel propose, en partenariat avec les promoteurs constructeurs du territoire et les bailleurs sociaux, d'améliorer le cadre de vie de nos administrés en réorientant les critères de construction par rapport aux usages et besoins des occupants des logements, tout en préservant une production de logement économiquement abordable.

Au-delà du logement, il est proposé de travailler sur son intégration au sein de l'immeuble mais aussi au sein du quartier. Car comme l'indiquait l'urbaniste Marcel Poète (1866-1950) en 1929 : « *Pour comprendre une cité, il importe d'en connaître la population... une ville est un fait d'âmes.* » Nous souhaitons remettre l'homme au centre de la cité, et ainsi, créer des logements adaptés à chaque besoin humain. Mais si le logement doit être adapté à tous, il est important aussi de préserver le bien vivre de l'ensemble de ses habitants. Ainsi, ce document doit favoriser la conception de bâtiments intégrant les notions de calme pour les riverains, de sécurité pour tous les occupants et de propreté. Chaque personne a des besoins spécifiques en fonction de sa situation familiale, sa santé ou son âge, il est donc important de prendre en compte les besoins de calme, de sécurité mais aussi de propreté.

La Métropole souhaite marquer un nouvel engagement dans l'amélioration du cadre de vie et dans la transition écologique en intégrant des **critères d'amélioration de la qualité des logements** dans la Charte partenariat Public/Privé avec un référentiel prenant en compte les spécificités de notre territoire, en se fondant sur les préconisations du rapport de la mission sur la qualité du logement et du « Référentiel du logement de qualité » de Laurent Girometti et François Leclercq de septembre 2021.

Ces propositions poursuivent les démarches de transition écologique engagée depuis longtemps sur notre territoire par la Métropole au travers de ses documents d'orientation.

L'écologie humaine, sociale et environnementale est au cœur de notre projet. Nous souhaitons ainsi travailler en lien direct avec les bailleurs sociaux pour concevoir des projets vertueux et améliorer la qualité des logements. La prise en compte de la qualité d'usage du logement – génératrice de qualité de vie pour les occupants - fera ainsi l'objet de :

- d'un examen facilité pour les permis de construire qui prendront en compte les critères du référentiel qualité logement ;
- d'un label « logement qualité » pour les opérations de construction de logements qui prendront en compte les critères du référentiel qualité logement ;
- de subventions supplémentaires dans le cadre du nouveau règlement financier de la métropole (2022) pour le logement social.

L'ensemble des acteurs seront associés au cours d'une rencontre annuelle permettant d'évaluer le présent référentiel et d'amender les seuils, si nécessaire.

Un partenariat innovant pour les acteurs de la construction

Les promoteurs et les organismes HLM, seront les partenaires privilégiés de la Métropole et de ses communes membres pour la mise en œuvre de sa politique publique en matière d'habitat et de développement de l'offre en logement.

Quatre enjeux pour construire des logements de qualité

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur possède des spécificités architecturales, géographiques et climatiques particulières. Ainsi, le présent référentiel souhaite apporter des réponses nouvelles, pour l'amélioration du cadre de vie des habitants, mais également aux préoccupations environnementales.

1. Améliorer le confort des logements et inciter à une haute qualité

○ Offrir un éclairage et une ventilation naturelle

La conception des plans devra **privilégier les logements traversant** (ou la double orientation) et des pièces lumineuses. La mono-orientation Nord des logements sera à éviter.

○ Construire des logements évolutifs et flexibles

Proposer des logements adaptés aux changements de nos modes de vie. Les logements évolutifs et flexibles doivent intégrer des espaces bureaux, des cuisines modulables (cuisines éclairées et ventilées naturellement et séparables à partir du T3), les chambres doivent pouvoir accueillir 2 lits, la prise en compte des espaces de rangement...pour que le logement puisse évoluer avec les besoins des familles.

Cette adaptation sera d'autant plus facilitée que la taille du logement produit le permettra.

Aussi, la superficie des logements est au minimum : T1-30m², T2-45m², T3-65m², T4-79m², T5-96m².

Les immeubles de bureaux devront pouvoir être convertis en logements et les rez-de-chaussée devront être étudiés afin de pouvoir être transformés facilement en bureaux, commerces ou logements.

Cette conception innovante impose une anticipation dès la phase d'élaboration.

○ Concevoir des espaces extérieurs généreux

Proposer des espaces extérieurs (balcons, loggias, terrasses, jardins, toitures terrasses) suffisamment grands pour garantir un bon usage et développer des typologies extérieures généreusement dimensionnées pour favoriser les usages multiples (jardins, rangements, salons d'extérieur...). Il est proposé une largeur minimale de 1m50 pour les espaces extérieurs.

2. Concevoir des résidences génératrices du bien vivre ensemble

○ Développer la mixité sociale selon la diversité des besoins

La diversité des populations et des logements doit être l'un des piliers du projet dès sa conception. Un travail sur la flexibilité des typologies de logements au regard des besoins de la population, mais aussi sur le public que l'on souhaite y accueillir est primordial pour le bien vivre futur de habitants. Cette mixité est indispensable pour valoriser la solidarité de notre territoire.

○ Proposer des espaces communs et des jardins à partager

L'art de vivre méditerranéen repose sur la convivialité, il est donc important de favoriser les espaces communs polyvalents et généreux. Chaque nouveau projet doit être l'occasion de renforcer les solidarités, de participer à l'animation d'un quartier et même de proposer de nouveaux services, incubateurs de plus de cohésion sociale.

Développer des usages pour les toitures terrasses et jardins collectifs.

Proposer des circulations larges afin de permettre aux locataires et propriétaires de se rassembler et de partager des activités en commun.

○ Les dimensions liées à la tranquillité, ainsi que celles liées à la propreté feront l'objet d'une attention toute particulière.

○ Accompagner en amont les programmes par une communication, en partenariat avec la collectivité, à destination des riverains.

3. Concevoir un bâtiment adapté au climat méditerranéen

○ Concevoir un urbanisme et une architecture bioclimatique méditerranéenne

Si les constructions ont su tenir compte de l'isolation thermique pour le confort en hiver, il est essentiel qu'elles tiennent compte également du confort d'été particulièrement dans notre région.

Le travail sur la forme du bâtiment est primordial pour améliorer le confort d'été de nos administrés mais aussi pour le protéger des nuisances extérieures (bruits, pollutions...). En adaptant la construction à son environnement, l'Architecte prévient les risques d'îlot de chaleur urbain et favorise le rafraîchissement naturel de l'habitat. Le projet doit prendre en compte les espaces verts situés à proximité pour créer un lien et favoriser ainsi les corridors écologiques.

○ Améliorer l'interaction entre le projet et son environnement

La couture urbaine entre le bâtiment projeté et son environnement doit faire l'objet d'une attention particulière. En s'intégrant de façon harmonieuse dans le site, en prenant en compte les lignes architecturales et urbaines du site, le projet contribue à la mise en valeur du secteur.

4. Intégrer le bâtiment dans son environnement

o Valoriser les matériaux durables et éco responsables

Importance d'utiliser des matériaux correspondant à des prises de positions environnementales et esthétiques. Les opérateurs immobiliers sont encouragés à entrer dans la démarche d'obtention du label d'Etat « Bâtiment Biosourcé » et à utiliser des ressources de proximité. Un travail minutieux sur le choix des matériaux doit être réalisé en amont afin de valoriser l'entretien et la pérennité du bâtiment sur le long terme.

De plus, il est proposé de valoriser une architecture alliant matériaux nobles, durables et innovante techniquement.

o Accueillir la nature dans le bâtiment

Privilégier le végétal de pleine terre dans les espaces libres, en favorisant les espèces endémiques, adaptées au climat méditerranéen, économes en eau et non allergènes. La nature doit être un composant important du projet dans sa conception.

o Protéger par des techniques innovantes l'opération de la chaleur et du bruit

Le réchauffement climatique et le développement des transports imposent aujourd'hui de favoriser des bâtiments adaptés à l'environnement. Le confort d'été des bâtiments doit être amélioré par la captation des vents rafraichissants. Le confort acoustique sera recherché notamment par le recours aux parois à forte inertie et barrières végétales.

Un suivi de projet dynamique en partenariat avec les acteurs de la construction

Réunion de coordination

Présentation du projet
et définition des critères de qualité inscrits dans le référentiel à valoriser
(promoteurs / architectes / bailleurs sociaux / Métropole)

Valorisation des subventions accordées aux bailleurs sociaux par la Métropole

au regard des critères de qualité
de la Charte Partenariat Public/Privé

Validation du projet définitif par les parties

(Métropole, Promoteurs, Bailleurs, Architectes)

Dépôt du Permis de Construire

et instruction