

CADRES DE VIE

LE MAGAZINE DE VAR HABITAT

ÉTÉ 2024



var
HABITAT

1

Interview de Jean-Louis Masson
Président du Département

La Champignonnière de La Garde
Les mises en location du 1^{er} semestre

« Ensemble,
façonnons un
avenir où chaque
varois et varoise
peut trouver
un chez-soi
abordable et de
qualité »

Édito

Chers lecteurs et lectrices,
C'est avec un immense plaisir que je vous présente "Cadres de Vie", le magazine semestriel édité par Var Habitat. Cette publication donne la parole à des personnalités, élus et partenaires engagés dans le développement de l'offre de logements accessibles dans le Var.

Au fil des pages, vous découvrirez l'actualité de Var Habitat et ses efforts continus pour répondre aux besoins de logement de notre département. Nous sommes fiers de mettre en lumière nos nouvelles résidences, nos aménagements, les initiatives locales qui dynamisent nos quartiers, et les innovations qui façonnent l'avenir de l'habitat.

Notre engagement ne s'arrête pas là. En tant qu'acteur économique majeur dans le département, Var Habitat est soucieux de proposer à ses habitants des cadres de vie agréables. Nous travaillons main dans la main avec les élus des communes pour offrir des solutions sur mesure en matière d'habitat durable.

Nous vous invitons à parcourir ce magazine pour découvrir comment, ensemble, nous façonnons un avenir où chaque varois et varoise peut trouver un chez-soi abordable et de qualité.

Avec toute notre détermination,



Thierry Albertini

Président du Conseil d'Administration de Var Habitat
Maire de La Valette du Var
Vice-Président du Conseil Départemental du Var
Vice-Président de MTPM

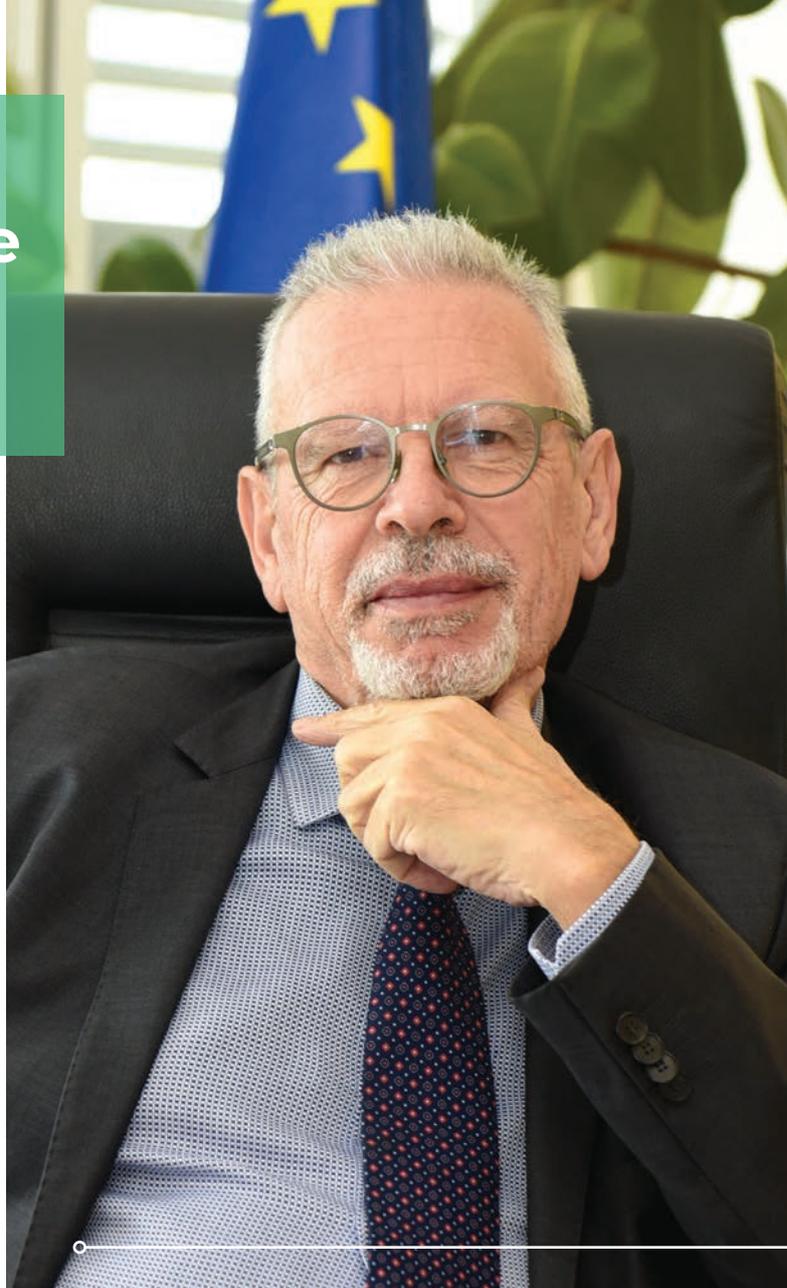
Directeur de la publication : Martial AUBRY - **Rédacteur en chef** : Laurent FONTANA. **Chargé de Communication** : Sandra VILLARD - **Infographie** : Laure BONET.
Contact : 04 94 61 55 00. **Impression** : Imprimerie CEF, 2 Rue de l'Hôtel des Postes, 06000 Nice.
Tirage à 400 exemplaires. ISSN : en cours d'attribution, dépôt légal : Juillet 2024. N°1 - Parution semestrielle. **Crédits Photos** : Var Habitat - **Var Habitat BP 29 83000 Toulon Cedex 9**

Photo de couverture : Écoquartier Les Laugiers, Sollières-Pont

« Var Habitat est un opérateur exemplaire dans ses réalisations et dans sa gestion »

La récente signature des nouveaux contrats de ville a permis de renforcer le partenariat qui lie le Département et Var Habitat depuis de nombreuses années.

À cette occasion et pour son premier numéro, « Cadres de vie » donne la parole au président du Conseil Départemental, Jean-Louis Masson pour évoquer dans sa globalité la question du logement social dans le Var.



En votre qualité de président du Conseil Départemental et d'ancien député, quel est votre point de vue sur l'importance du logement dans le Var, étant donné la situation critique du marché immobilier ?

J'y suis extrêmement attentif, à plusieurs titres. D'abord parce que le département du Var fait partie des départements en forte croissance démographique - plus du double de la moyenne nationale, avec plus de la moitié des ménages qui sont éligibles au logement social. C'est une question essentielle pour les familles et je veux rappeler que le Département est la première institution auprès des familles, en proximité sur tous les territoires,

que ce soit dans le champ social, éducatif ou de l'aménagement, en soutien des communes.

Depuis mon élection à la tête du Département j'ai voulu accentuer cette proximité des varoises et des varois et notre politique d'aide au logement, sous toutes ses formes, que ce soit le logement social, le logement des seniors, le logement inclusif, le logement des enfants et des jeunes que nous prenons en charge et bien sûr l'enjeu majeur de la transition énergétique, que ce soit dans le parc public ou privé. Le Département s'affirme donc à la fois comme échelon de proximité et comme coordonnateur et animateur des politiques habitat sur le territoire varois.

Quels sont les objectifs du Conseil Départemental en matière de développement de l'offre de logements sociaux à court et à long terme ?

Je suis plus que jamais convaincu de la nécessité de produire davantage et mieux, comme le fait Var Habitat tout en mobilisant également de nouveaux outils comme le bail réel solidaire.

Le parc de logements varois a globalement progressé ces dix dernières années mais pas assez vite, soit 1 % par an en moyenne. Or la mobilité est faible et la sortie du logement social, dans le cadre du parcours résidentiel et l'accès à la propriété, est freinée par la faiblesse de la production dans le parc privé



Visite de la résidence Route du Luc à Brignoles à l'occasion de la signature du contrat de ville

et, plus récemment, par le durcissement des conditions d'accès au crédit. Il faut donc innover et trouver de nouvelles solutions pour répondre à la dynamique démographique, que nous souhaitons conserver et à la diversité des besoins, tout en prenant soin de la nécessaire répartition équilibrée sur les territoires.

Quelles sont les initiatives prises par le Conseil Départemental en vue de promouvoir l'installation de logements sociaux dans les communes varoises ?

Le Département consacre un budget important et croissant aux dispositifs de soutien à l'habitat, plus de 4,2 millions d'euros en 2023, dont près de la moitié spécifiquement pour le logement social, auprès des bailleurs sociaux et des communes. Cette politique volontariste sera maintenue et développée, même si nos moyens se réduisent sous l'effet de

l'alourdissement des charges liées à nos compétences obligatoires et de la diminution de nos ressources.

Mais ce n'est pas qu'une question de moyens mais aussi de synergie entre les acteurs du logement. A ce titre, le Département anime depuis de nombreuses années l'Observatoire varois de l'habitat, qui est un outil de connaissance et d'aide à la décision mis au service des élus et des différents acteurs, notamment les intercommunalités qui animent les politiques du logement. C'est un axe essentiel de solidarité territoriale, au même titre que l'agence Var Ingénierie que nous venons de créer pour accompagner les communes rurales varoises en matière de projets d'aménagement, dont ceux de logement.

Quelle est votre vision quant à la diversification de l'offre en matière de logement et quels bénéfices les élus varois

peuvent-ils en attendre ?

Cette diversification est souhaitable et plus que jamais nécessaire. L'action départementale s'y inscrit pleinement, dans la durée pour accompagner les varoises et varois dans leur parcours résidentiel : en assurant l'appui aux communes pour la mise en oeuvre du cadre réglementaire, en interrogeant les nouvelles offres en matière d'habitat en lien avec la réalité des besoins et notamment l'accession sociale à la propriété par le soutien aux projets inscrits en bail réel solidaire, les opérations en acquisition - amélioration, en accompagnant par des garanties d'emprunts des bailleurs sociaux qui ont concerné 675 logements en 2023.

Comment le Conseil Départemental aborde-t-il les défis environnementaux et sociétaux liés au logement social ?

Le Département a vocation à être coordinateur des acteurs qui apportent des solutions à ces défis. Pour répondre à la question de la précarité énergétique, à la réalité des coûts qui pèsent désormais sur les ménages, nous devons proposer des réponses collectives. L'habitat est un levier d'action en matière de développement durable : par la lutte contre la précarité énergétique, par l'optimisation et l'amélioration du parc de logements existants publics et privés, en mobilisant les acteurs et partenaires compétents. Entre 2022 et 2023, près de 950 logements ont été rénovés avec l'appui du Département et de ses partenaires. Considérer l'habitat comme un levier de l'attractivité, c'est aussi une manière d'envisager l'aménagement du territoire en lien avec l'emploi et l'économie locale, y compris pour l'emploi public qui est aujourd'hui en crise d'attractivité en raison des questions de logement sur certains de nos territoires.

Quelle est la stratégie du Conseil Départemental pour traiter les problèmes du mal-logement et de l'exclusion ?

Le Département demeure un acteur central des politiques en faveur des plus fragiles, c'est l'ADN du Département d'incarner cette compétence sociale en particulier dans le domaine de l'habitat. Le Département élabore et met en œuvre le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des plus défavorisés en lien avec les associations de la Maison de l'Habitat. Il agit aussi au travers de la gestion du fonds de solidarité pour le logement - FSL, des aides à l'habitat inclusif ou encore de ses partenaires, tels que l'agence immobilière à vocation sociale. Cela permet de garantir une offre de logement aux publics accompagnés par

les acteurs sociaux du territoire, dont nos travailleurs sociaux. Ces dispositifs ont concerné près de 500 logements, dont 30% des nouveaux logements conventionnés avec l'ANAH depuis 2022.

Comment percevez-vous l'impact de Var Habitat, en tant qu'opérateur universel dans ce contexte ?

Pour le Département, Var Habitat est un opérateur exemplaire dans ses réalisations et dans sa gestion, tout en innovant dans les solutions et les montages permettant de construire, faciliter l'accès au logement social. Je tiens à saluer les compétences et le savoir-faire de ses équipes, dont nous avons encore plus besoin en cette période de crise foncière et immobilière, alors que de nombreuses communes ont

besoin de mener des opérations de renouvellement urbain dans un contexte rendu plus difficile, notamment en raison des contraintes énergétiques, environnementales et climatiques.

La gestion économe des espaces, des ressources, l'intégration de la production d'énergie photovoltaïque pour parvenir à des ensembles urbains à énergie positive, l'équipement en points de recharge électrique, tous ces enjeux s'imposent simultanément et demandent des réponses innovantes que Var Habitat expérimente ou réalise déjà. C'est donc un acteur indispensable pour le Département.

La Champignonnière de La Garde

Un exemple d'agriculture urbaine

Var Habitat disposait d'un espace de stationnement souterrains de près de 1400 m² vacant au sein d'une résidence universitaire sur la commune de La Garde. En parallèle, Ferdinand Vlaar, agriculteur à La Garde producteur de fraises, de plantes aromatiques et de champignons depuis de nombreuses années, souhaitait augmenter sa production mais ne pouvait pas le faire sur son exploitation. La solution : cultiver ses champignons dans un espace clos et régulable.

C'est donc dans un esprit d'innovation que Var Habitat a décidé de proposer à la location cet espace inutilisé pour y installer une champignonnière urbaine. Ferdinand Vlaar et son équipe

ont aménagé chacun des box en micro serre adaptant la température et l'hydrométrie nécessaires à chaque variété de champignons produite (pleurotes roses, jaunes et grises et shiitaké). La production est basée sur l'économie circulaire locale puisque le substrat nécessaire à la culture est constitué de sciure de chênes bio locaux. En fin de production, ce substrat est recyclé en compost par une entreprise, varoise également. Enfin, la production est destinée à des chefs locaux, au réseau Biocoop de la région et à la vente directe sur leur exploitation.

Ce partenariat gagnant-gagnant nous a permis de valoriser un espace vacant et de permettre à un acteur de l'économie locale de se développer.



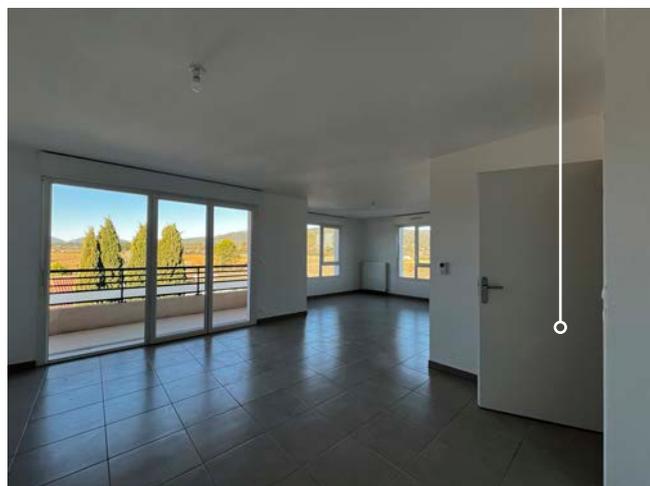
Les mises en location

Les Treilles Garéoult

Au cœur du village de Garéoult, cette résidence de 42 logements a pris place sur l'ancienne coopérative viticole. Elle bénéficie de la proximité de tous les commerces, des écoles, du collège et de la campagne environnante.

La treille accueille également les premiers logements inclusifs de Var Habitat. Un partenariat avec l'UDAF du Var qui a permis de lutter contre l'isolement des seniors et de favoriser leur maintien à domicile.

Les logements ont obtenu les labels BEE et RT 2012 - 10% qui visent à répondre aux principaux enjeux environnementaux et sociétaux du 21ème siècle. Ils augmentent ainsi de façon significative la performance énergétique de ces logements. D'autres projets de construction sont à l'étude sur la commune de Garéoult afin de proposer un panel de logements accessibles au garéoultais.



logements



garages



Certifié
RT2012-10%



certifié
BEE



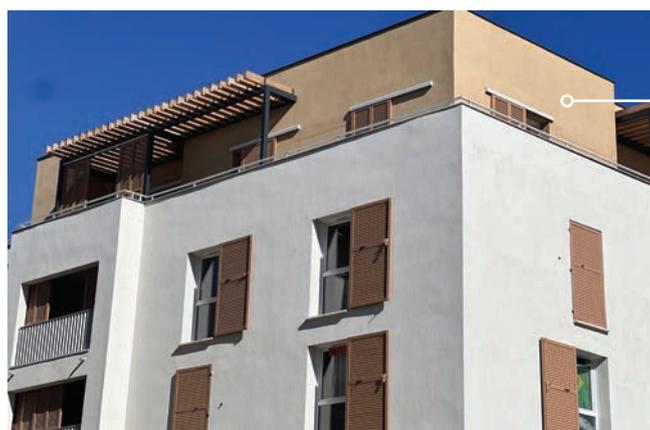
Les Jardins Solliès-Pont

Le nouvel écoquartier des Laugiers de Solliès-Pont continue sa mue avec la mise en location d'une nouvelle résidence à taille humaine, les Jardins. Fruit d'une collaboration avec le promoteur Nexity, elle vient compléter l'offre de logement mixte sur le quartier (52 répartis sur 2 autres bâtiments) et la commune.

Son mode de construction, les matériaux utilisés et les équipements mis en place garantissent à la résidence la certification Bâtiment Durable Méditerranéen.

La résidence s'insère parfaitement au quartier qui est structuré autour d'un mail piéton central et de la minimisation de la place de la voiture. Ces 18 logements, allant du type 2 au type 5, bénéficient tous d'une terrasse ou d'un balcon.

Un autre programme de 35 logements verra également le jour dans les mois à venir.



logements



stationnements



local
à vélos



certifié
BDM

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

L'accès à la propriété pour tous !



LES AVANTAGES DU BRS ?

- Une accession à prix maîtrisé
- Une TVA réduite à 5.5%
- La possibilité de financer l'achat immobilier, notamment avec un PTZ (Prêt à taux zéro)
- Une durée du bail "rechargeable" à chaque mutation ou transmission, ce qui sécurise la valeur du bâti sur le long terme.
- La garantie de rachat par l'OFS.
- La garantie de relogement par Var Habitat
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération
- Des frais d'entretien et des charges limitées
- Des frais de notaires réduits
- Une protection juridique solide pendant 10 ans

COMMENT FINANCER UN ACHAT EN BRS ?



PRÊT À TAUX ZÉRO



PRÊT CLASSIQUE



APPORT PERSONNEL



var
HABITAT

04 94 61 55 00
relationclient@varhabitat.com
www.varhabitat.com