

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT & DE REVITALISATION RURALE

« GORGES / CAUSSES / CÉVENNES »

PHASE 1 : DIAGNOSTIC

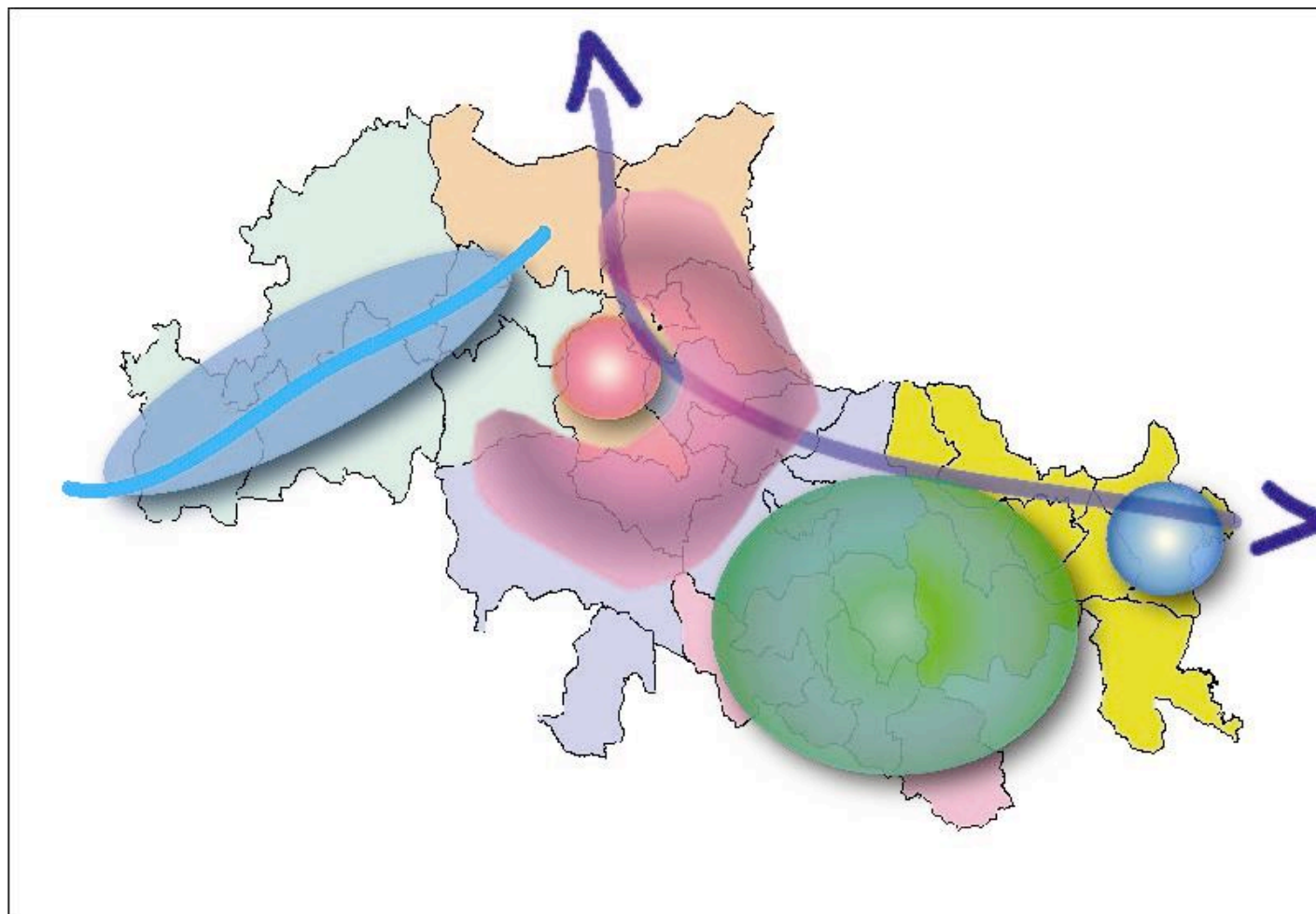
InSitu

*Etude et Conseil
Habitat urbanisme et cadre de vie*

Le territoire d'étude



Un territoire hétérogène :



Le territoire d'étude

Données principales

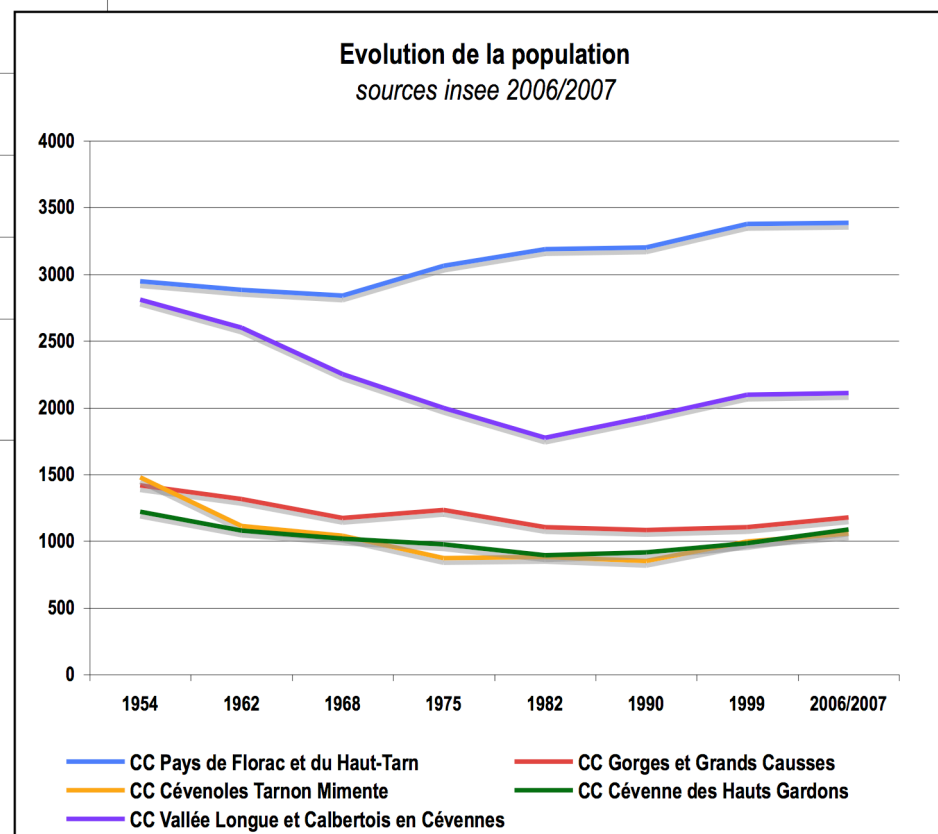
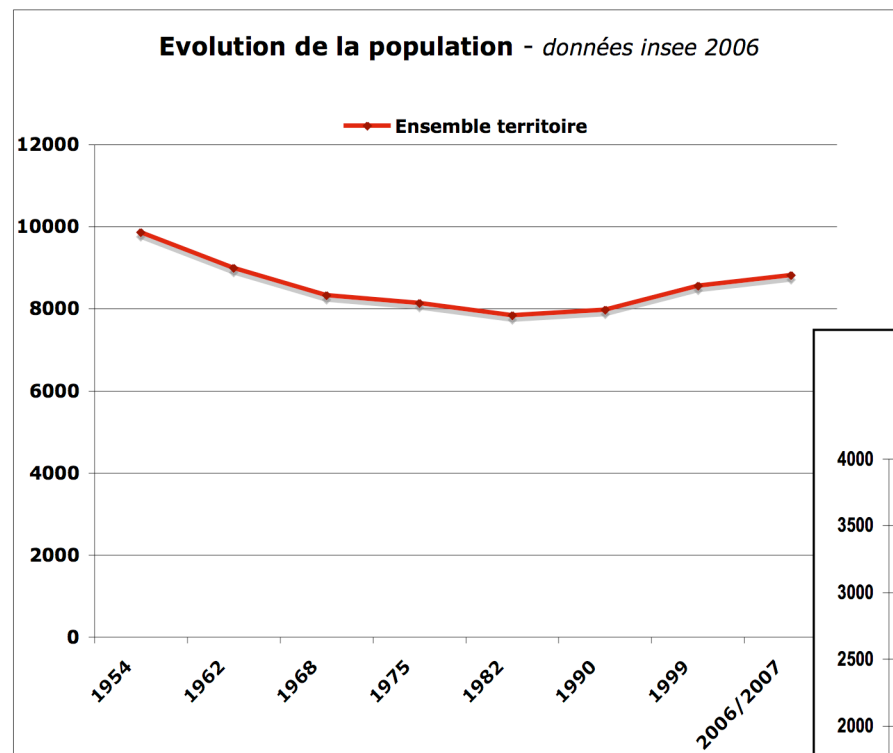
La population	Source : insee	1999	Lozère	2006/2007
Population Totale des résidences principales		8 559		8818
Taux d'augmentation entre 90 et 99		7,30%		
Taux annuel d'augmentation entre 90 et 99		0,81%	0,90%	
Perte de population "naturelle" entre 90 et 99	-298	-3%		
Population nouvelle par mobilité entre 90 et 99	868	10%		

Nombre et taux de logements par catégorie

	1990		1999	
Résidences principales	3 250	44,40%	3 709	46,60%
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 691	50,50%	3 932	49,50%
Logements vacants	372	5,10%	334	3,90%
Total	7 313		7 951	
		évolution	8,70%	
		évolution annuelle	0,87%	

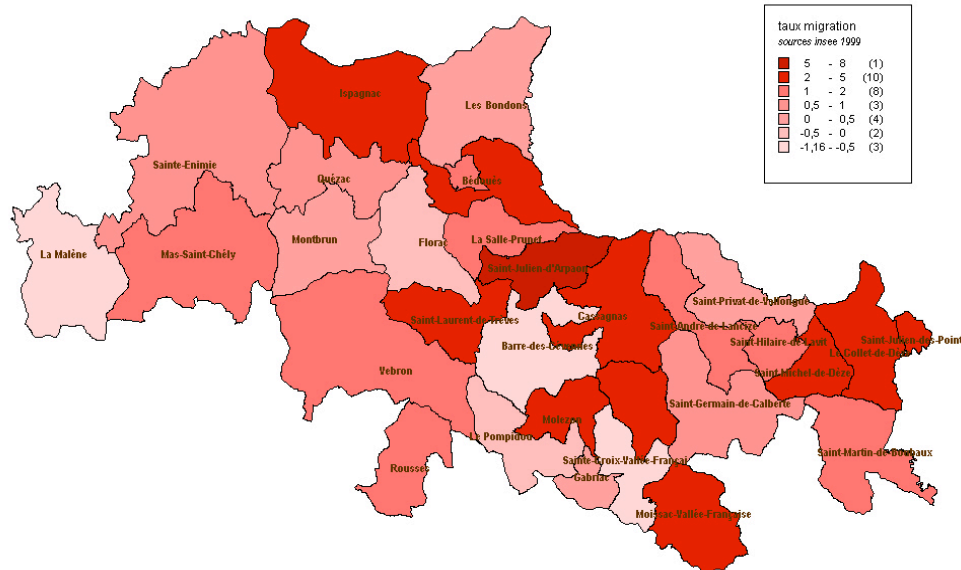
1- LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1.1 – Évolution de la population



1.1 – Une reprise de la croissance

✓ Une reprise de la croissance de la population due aux nouveaux arrivants,



	CC du Pays de Florac et du Haut Tarn	CC des Gorges du Tarn et des grands causses	CC Cévenoles Tarnon Mimente	CC Cévenne Hauts Gardons	CC La Vallée Longue & du Cabertois en Cévennes
Evolution de la population					
Taux de croissance annuel moyen de la population 1990-99 (Insee, RGP)	0,60%	0,30%	1,78%	0,28%	0,92%
Taux de croissance annuel dû au solde naturel 1990-99 (Insee, RGP)	-0,41%	-0,14%	-0,34%	-0,24%	-0,57%
Taux de croissance dû au solde migratoire 1990-99 (Insee, RGP)	1,01%	0,44%	2,12%	0,52%	1,49%

1 .4 Mobilité et 1.5 Activités socioprofessionnelles

✓ La mobilité résidentielle se ralentit.

45% des habitants recensés en 1999 n'habitaient pas le même logement en 1990.

38% des habitants recensés n'habitaient pas la même commune en 1990.

11% habitaient une autre région ou à l'étranger

Au recensement de 2006

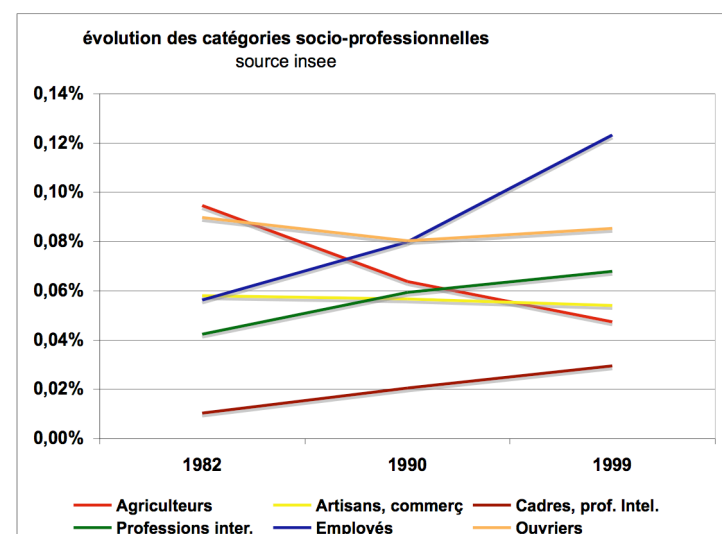
35% des habitants recensés en 2006 n'habitaient pas le même logement 5 ans avant.

26% des habitants recensés n'habitaient pas la même commune, 5 ans avant.

11% habitaient une autre région ou à l'étranger, 5 ans avant.

✓ Activités et Catégories socioprofessionnelles

Territoire d'étude				Lozère	
	1999			1999	
Agriculteurs	424	4,70%		5,81%	
Artisans, commerc	484	5,40%		4,51%	
Cadres, prof. Intel.	264	2,90%	40,70%	3,34%	50,00%
Professions inter.	608	6,80%		10,06%	
Employés	1104	12,30%		14,91%	
Ouvriers	764	8,50%		11,35%	
Retraités	2252	25,10%		27,25%	
Autres inactifs	3067	34,20%	59,30%	22,78%	50,00%
Total	8967				



1.6 Activité économique

L'activité économique reste locale

L'activité du territoire repose sur 5 types d'activité

Le pôle administratif du à la fonction de sous préfecture de Florac, sous préfecture du département, offre des emplois administratifs et de services, liés en autres, évidemment aux services de l'État, sous-préfecture, tribunal, gendarmerie, équipement et des entreprises type, EDF, GDF, la poste.

Les activités liées au site

Le Parc National des Cévennes, représente à lui seul une « entreprise » importante du secteur, il emploi plus de 70 salariés. Les activités liées au secteur du bois et de la pierre, engendre elles aussi un nombre important d'emplois.

Le tourisme et le commerce

Ces thèmes sont étroitement liés, le territoire dispose d'atouts touristiques indéniables. Aussi l'activité commerciale reste dans sa grande majorité dépendante de la santé du secteur touristique.

L'agriculture, représente pour l'ensemble du territoire une activité économique importante, dans la mesure ou elle s'appui aussi sur l'activité touristique (tables et chambres d'hotels, vente de produits). Cette pluriactivité permet de créer son propre emploi.

L'artisanat, le bâtiment et travaux publics

Conclusion

✓ **Le territoire d'étude présente plusieurs atouts :**

- Il voit sa population augmenter par des apports extérieurs,
- Le taux de chômage reste inférieur aux chiffres nationaux et surtout aux régionaux,
- La diversité des sites remarquables permet d'offrir un potentiel touristique et une activité qui en découle importante.

✓ **Mais ces atouts peuvent cacher des difficultés :**

- La population augmente, mais elle vieillie,
- La population nouvelle connaît des difficultés pour trouver une activité pérenne, mais surtout pour se loger,
- Des difficultés réelles à changer de logement,
- Globalement le nombre de bénéficiaires de minima sociaux est plus élevé que pour le reste du département

2 - LE PARC DE LOGEMENT

2.1 La structure & évolution du parc

Au recensement insee 1999

7943 logements

- **3709 résidences principales (46,6%)**
 - dont 2327 logements de propriétaires occupants (62,7%)
 - dont 711 logements en location privé (19,2%)
 - dont 179 logements HLM (4,8%)
 - dont 116 meublés (3,1%)
 - dont 376 logements gratuits (10,1%)
- **3932 résidences secondaires ou occupées occasionnellement (49,5%)**
- **334 logements vacants (3,9% du parc logement), (9% des résidences principales).**

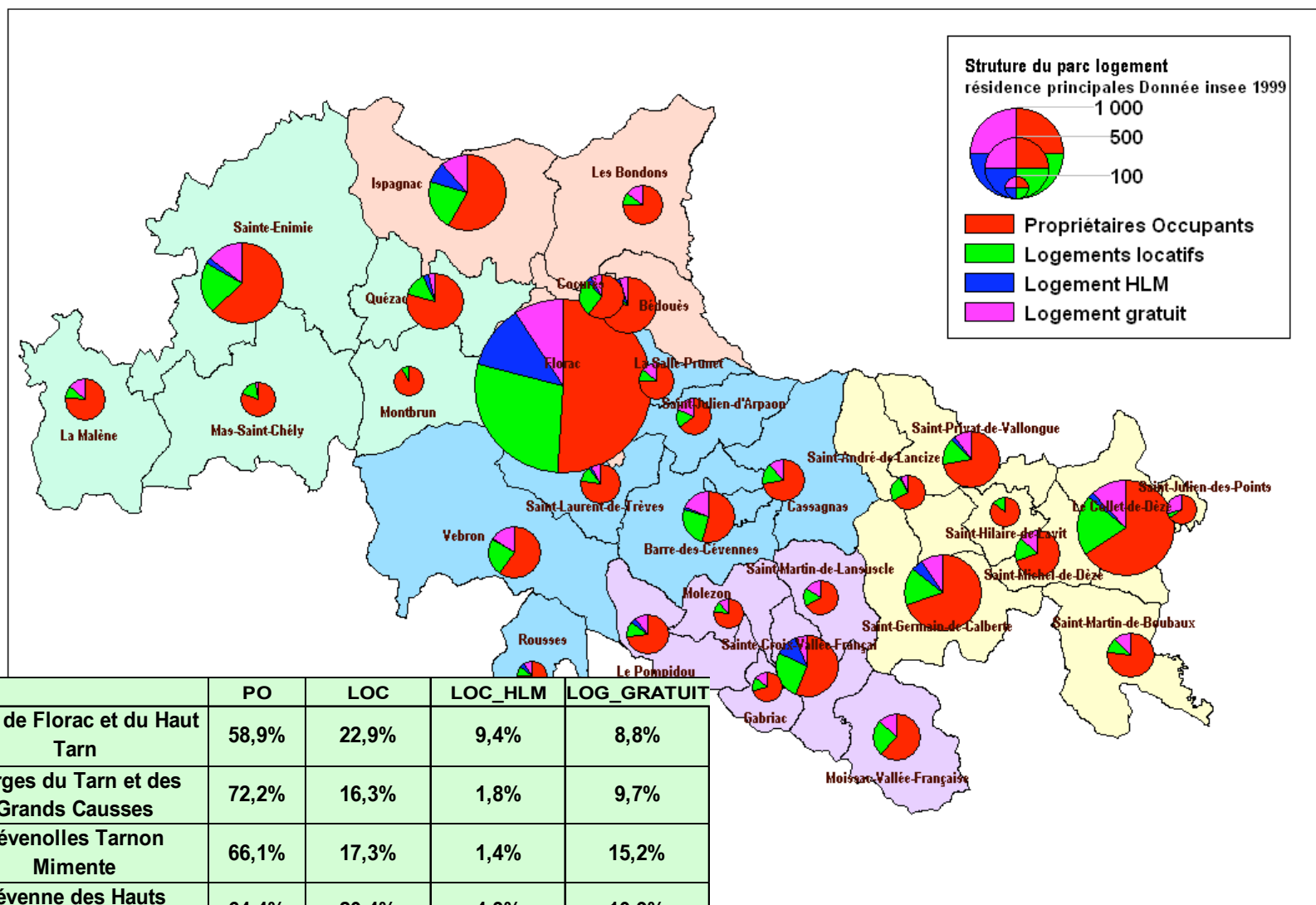
Nombre et taux de logements par catégorie

Source : Insee

	1990		1999		2006/2007*	
Résidences principales	3 250	44,40%	3 709	46,60%	3953*	45,80%
R. secondaires et logements occasionnels	3 691	50,50%	3 932	49,50%	4235*	49,10%
Logements vacants	372	5,10%	334	3,90%	428*	5%
Total	7 313		7 943			

* Les recensements sont connus pour 25 communes sur 31.

2.1- Structure du parc de résidences principales



2.4 Un parc inconfortable

Le logement des propriétaires occupants,

Pour 47%, il manque au moins 1 élément de confort.

Pour 8%, ce sont 2 éléments de confort qui sont manquants.

Cela représente 1161 logements. Sources insee 1999

Parc locatif privé,

Pour 57,1%, il manque au moins 1 élément de confort.

Pour 5,1%, ce sont 2 éléments de confort au moins qui sont manquants.

Cela représente 278 logements. Sources insee 1999

Données insee 1999 sur le manque de confort des résidences principales

Cantons	Résidence principale	Sans chauffage central*	taux	Sans baignoire ou douche	taux
Barre des Cévennes	511	324	63,40%	32	6,00%
Florac	1681	531	31,60%	71	4,20%
St Germain-Calberte	1242	648	52,20%	65	5,20%
Ste Enimie	511	201	39,00%	40	7,80%
Total	3945	1704	43,20%	208	5,30%

*L'insee intègre dans la catégorie chauffage central, le chauffage "tout électrique" à radiateurs muraux.

2.5 - Le potentiel réhabilitable

Le parc des logements réhabilitables sera évalué au terme de l'étude en fonction de la capacité de mobilisation des propriétaires.

À ce stade, nous pouvons déterminer, les premières catégories de logements à réhabiliter et donc le potentiel réhabilitable :

- **Les logements des propriétaires occupants représentent 2327 logements dont 1161 sont inconfortables, voire très inconfortables. 66% de ces propriétaires ont des revenus modestes. (à noter : l'obtention d'aides pour les propriétaires occupants est conditionnée par un plafond de revenus).**
- **Les logements vacants sont évalués à environ 420.**
- **Les logements locatifs, de plus de 15 ans, occupés et dans lesquels manque un des trois éléments de confort, dont le chauffage, sont évalués à 360.**
- **Les résidences secondaires peu ou plus utilisées,**
- **Les remises situées en habitat aggloméré.**

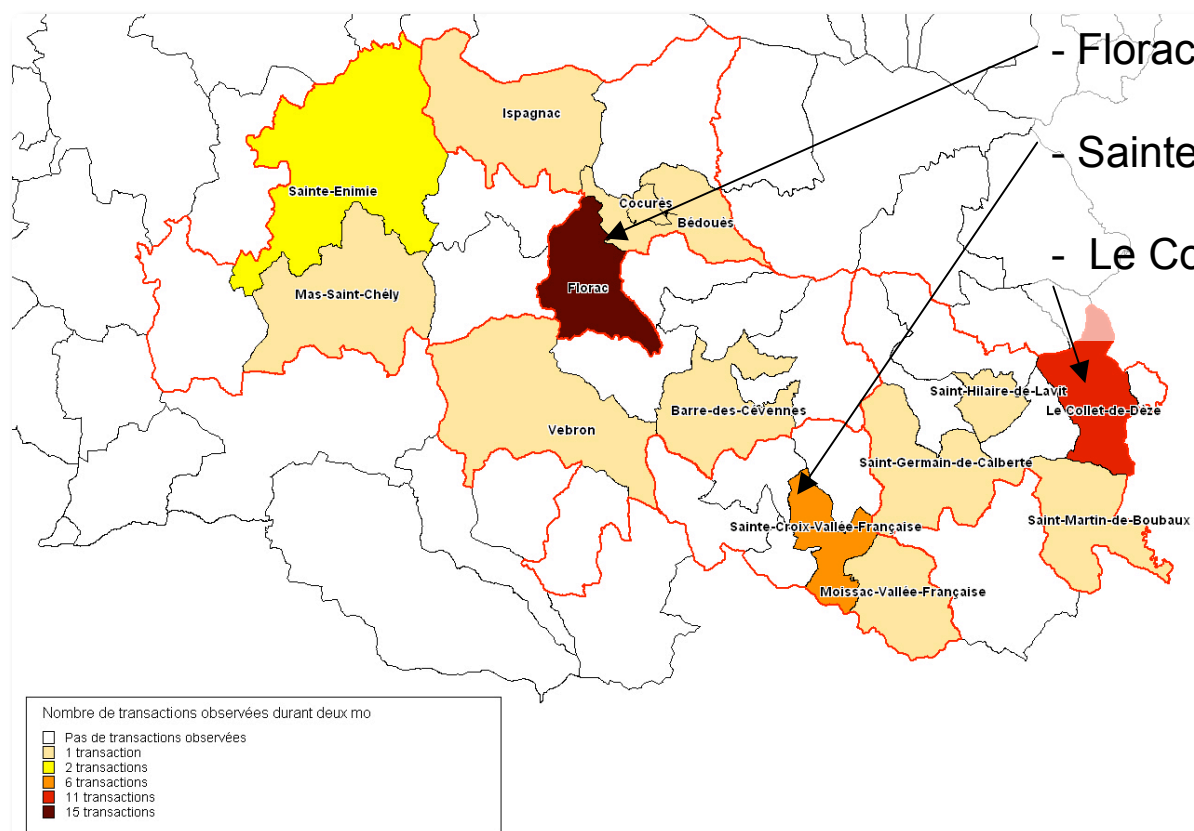
Conclusion

- **Le parc des résidences principales occupées en majorité par les propriétaires est ancien et inconfortable,**
- **La part des résidences secondaires est très importante,**
- **Le nombre de logements vacants est relativement faible, mais offre un potentiel évident,**
- **Un besoin de réhabilitation important,**
- **Le parc des logement saisonniers doit être requalifié,**
- **Le rôle majeur des communes dans le maintien du parc public social.**

3 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Les principales caractéristiques :

3 communes avec un marché significatif :

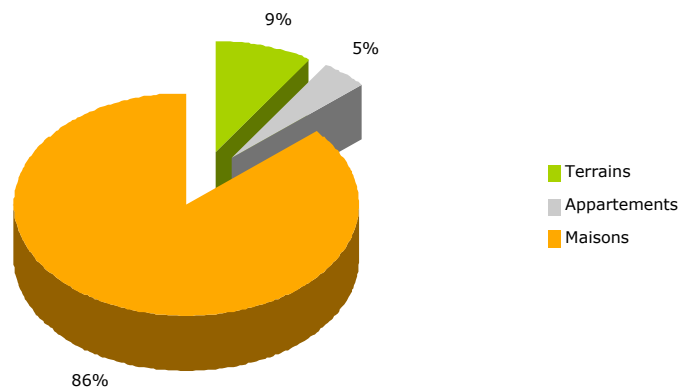


3.1. Le marché de la transaction

Les principales caractéristiques :

Une offre de logements peu variée

Répartition des biens à la vente



Sources : recensement des biens à la vente InSitu

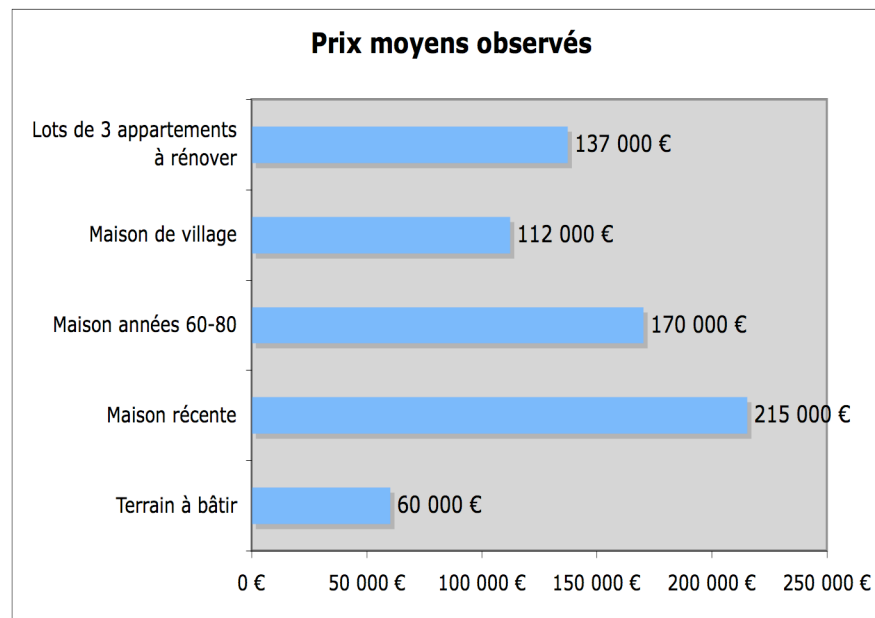
Composition du marché de la transaction des maisons individuelles :

- Maison individuelle récente (moins de 15 ans) : 8 biens
- Maison individuelle des années 60-80 : 3 biens
- Maison ancienne dite de village : 10 biens
- Mas cévenol ou ancienne magnanerie : 16 biens

- Les maisons individuelles récentes sont situées à proximité de Florac
- Les mas cévenols autour du Collet-de-Dèze et de Sainte-Croix-Vallée-Française

3.1. Le marché de la transaction

✓ Un marché de la transaction tendu dont les prix sont en baisse



Prix moyen au m² par type de biens

-Maison de village : 1100 €

-Maison des années 60-80 : 1250 €

-Maison récente : 1650 €

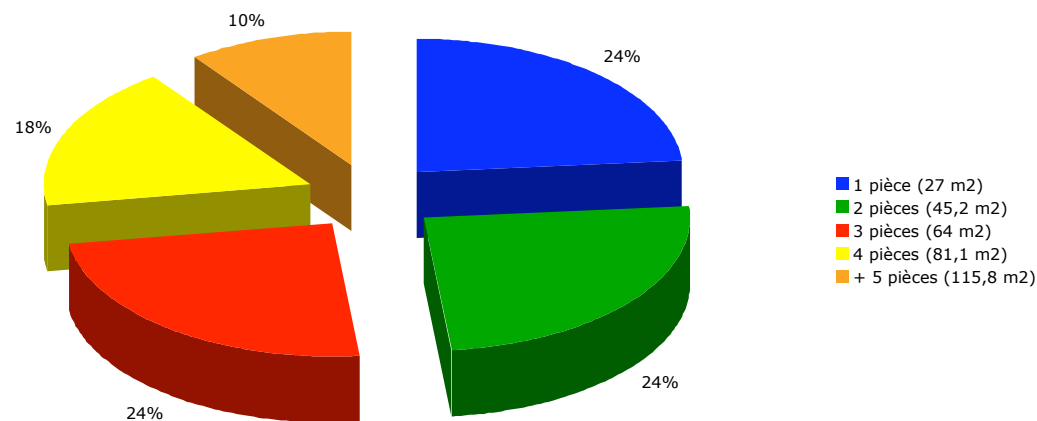
-Terrain à bâtir : entre 25 et 45 €

3.2. Le marché de la location

Les principales caractéristiques :

- ✓ L'offre locative gravite autour des T1 à T3 de moins de 65m²

Caractéristiques des offres locatives à l'échelle départementale



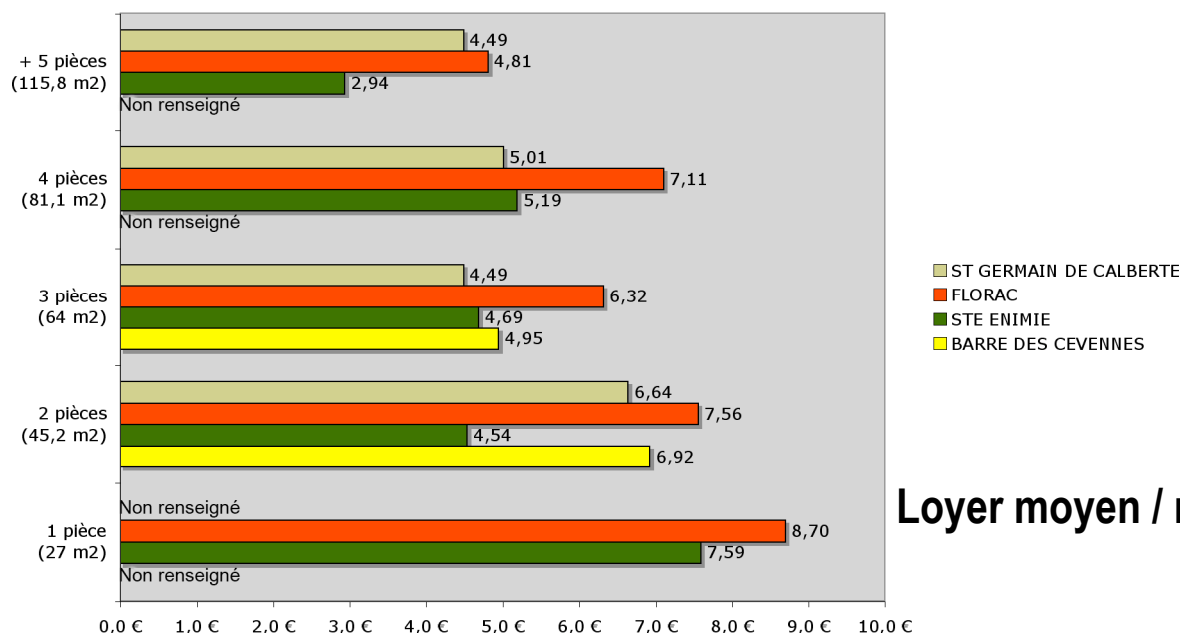
- ✓ Un volume de l'offre locative insuffisant et déséquilibré
 - Une offre insuffisante pour créer un marché (Aucune agence contactée ne gère de locations)
 - La majorité des locations sont à Florac et Ispagnac
- ✓ Une mobilité résidentielle faible par rapport à la moyenne régionale
 - 31,6 % de locataires mobiles (changement de location ou acquisition) contre 35,5% au niveau régional en 2006

3.2. Le marché de la location

Les principales caractéristiques :

- ✓ Des prix moins élevés que le niveau départemental à l'exception de Florac

Comparatif des loyers en €/m² au niveau cantonal



Loyer moyen / m² au niveau du département : 6,5€

Le loyer moyen par m²
par canton était en 2006 de :

- 5€ pour Saint Enimie
- 5,2€ pour Saint Germain de Calberte
- 5,9€ pour Barre des Cévennes
- 6,9€ pour Florac

Loyers conventionnés Anah "social"

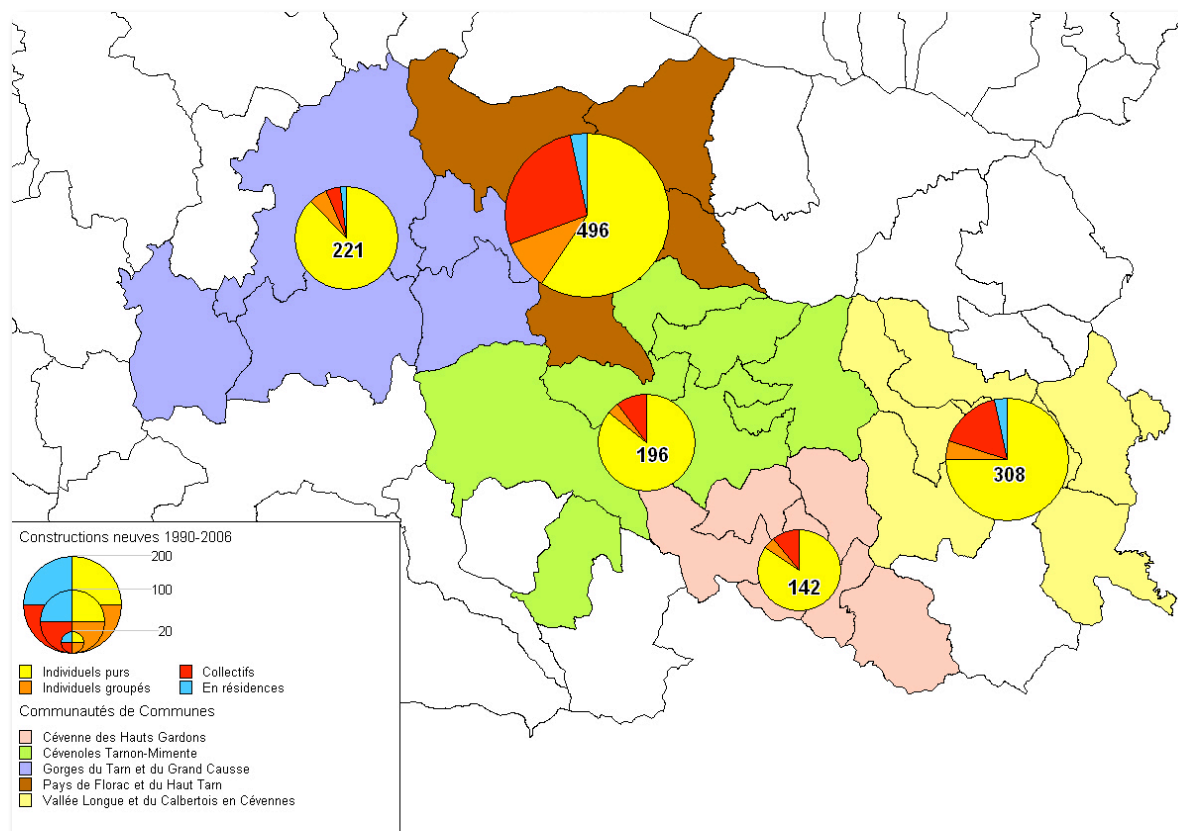
Loyer plafond 4,82€/m²

Dérrogatoire 5,68€/m², pour les
logements de moins de 45m² et sur le
canton de Florac (sous conditions)

3.3. La construction neuve

Les principales caractéristiques :

- ✓ 1363 constructions neuves ont été autorisées depuis 1990 sur l'ensemble de la zone d'étude de l'OPAH RR.
- ✓ La construction de logements collectifs est presque essentiellement assurée par Florac (100 logements collectifs sur les 137 de la communauté de communes)



24 logements collectifs à Ispagnac
17 à Saint Germain de Calberte
10 au Collet-de-Dèze

3.5.ENJEUX POUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Constat global

- ✓ Le parcours résidentiel des ménages est rendu difficile voire bloqué pour certains ménages : primo-accédants ou les ménages à revenus modestes.

Enjeux

- ✓ Répondre à la demande sociale et loger les « jeunes » ménages
- ✓ Adapter les logements au vieillissement de la population et aux petits ménages

2 leviers d'actions mobilisables

- ✓ Mobiliser les parcs de logements communaux et poursuivre les opérations d'aménagements d'ensemble
- ✓ Remettre sur le marché des logements réhabilités en cœur de village notamment des logements locatifs

4 - LE CADRE BATI

4.1 - Les centres anciens



Le territoire par sa taille et sa géographie est très hétérogène. Ainsi, chaque secteur est composé de communes dont la typologie mais aussi l'activité est liée à sa géographie. Celle-ci conditionne l'accessibilité aux services et complique plus ou moins les déplacements.

Le tourisme tourné vers les Gorges, le tourisme vert drainé par les sites et le Parc National, la fonction de territoire « résidentiel secondaire » ont un impact direct sur l'économie des bourgs et villages. L'économie locale repose pour partie sur cette activité. L'habitat au sens large du terme est conditionné par cette économie.

4.1 - Les centres anciens

Les bourgs-centre,

Leur rôle est évidemment administratif et pour certains, commercial. On y retrouve les principaux services : Mairie, Poste, écoles, médecins, petits commerces. Le bâti est organisé autour d'une place, au bord des voies ou des rivières .

Les villages-rue,

On peut classer dans cette catégorie, Barre des Cévennes, Quézac et Le Collet de Dèze.

Ces villages sont organisés de chaque coté de la route. Pour Barre des Cévennes et Le Collet cela a des conséquences directes sur l'habitat.

Quézac, subit moins de désagréments car la route est devenue davantage une rue, qu'une artère de circulation.

Les villages touristiques

Ceux des Gorges du Tarn, sont des lieux de villégiature. Ils sont pour la plupart « calés » entre le Tarn et les falaises des Causses. L'habitat est concentré sur le bourg, même si quelques hameaux proposent un habitat semi-individuel.

L'activité touristique a poussé les propriétaires à entretenir leur bien. On retrouve par conséquent un bâti davantage réhabilité et mis en valeur. Les espaces sont également valorisés.

Les villages hameaux

Si le territoire d'étude comprend un nombre très important de hameaux, certaines communes notamment dans les Cévennes, ne sont composée que de ce type de bâti. Le bourg-centre, en tant que tel, n'existe pas. Ces villages concentrent une part importante des « Mas Cévenols ». Le mitage pose le problème des accès aux services et celui des déplacements. Il a attiré néanmoins, les personnes à la recherche d'un habitat typique et isolé, soit une résidence secondaire, soit pour un projet de tourisme vert.

4.2 Typologie

L'immeuble de rapport,

Situé en centre bourg, ce bâti concentre le potentiel de logements réhabilitables pour le parc locatif. Les relevés de terrain laissent penser que ce bâti reste le vivier de logements dégradés et vacants. Certains de ces immeubles sont encore utilisés pour les résidences secondaires, mais sont parfois sous-exploités.

La maison de village,

Il s'agit là de la majorité du bâti existant, en habitat groupé. La maison de village utilisée généralement pour la résidence principale ou en résidence secondaire lorsque les héritiers ont conservé le bien et habitent désormais ailleurs.

Le mas cévenol,

Ce type de bâti est particulier dans la mesure où il se situe sur un territoire dont la géographie, si elle offre un panorama et un cadre de vie superbe, impose certaines contraintes, voire des difficultés.

Les déplacements sont moins faciles, les services plus éloignés et ce bâti isolé implique des investissements lourds pour une réhabilitation de qualité.

Le bâti agricole et autres remises,

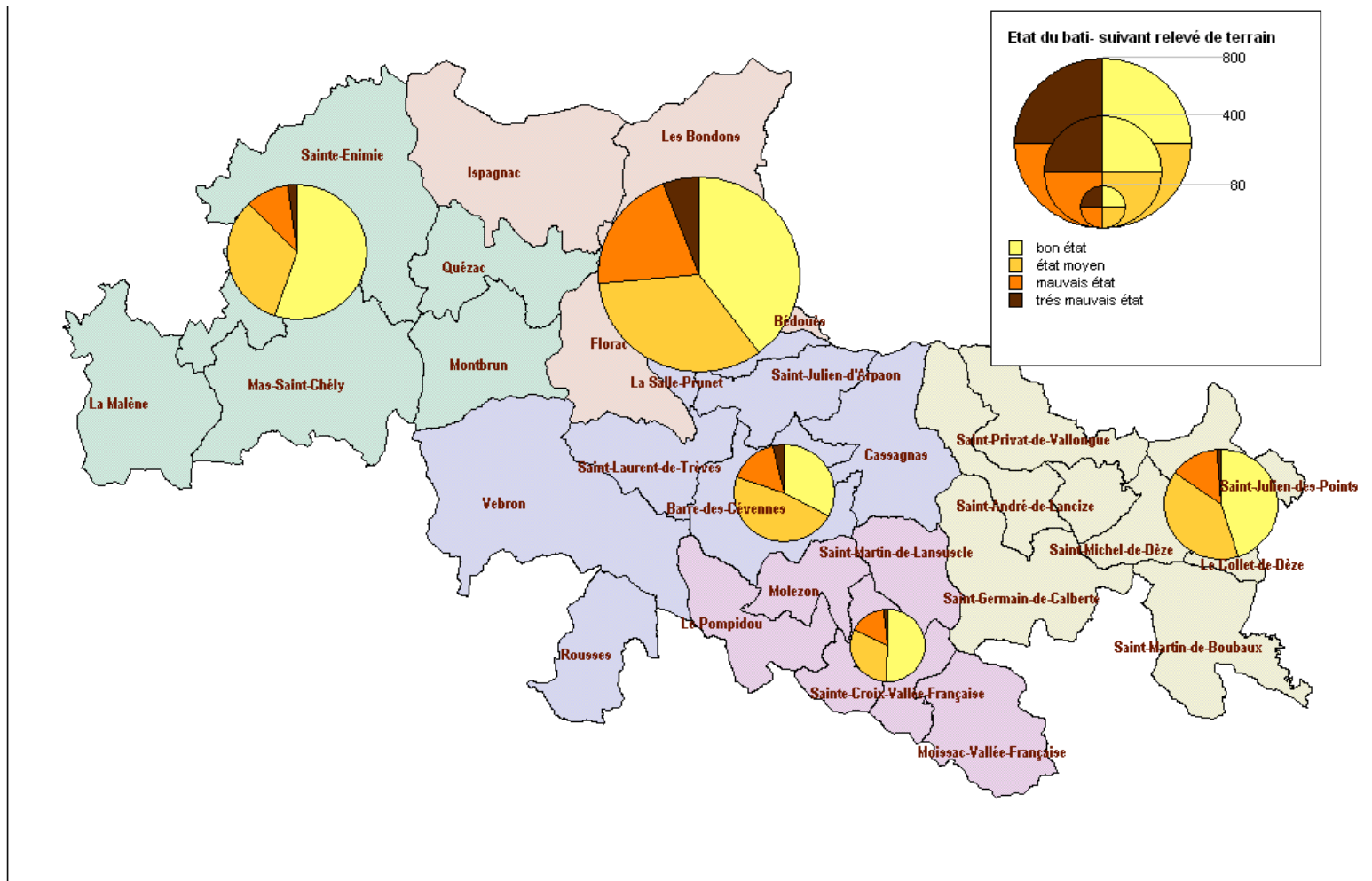
Les anciennes bâtisses à vocation agricole ou remises situées à proximité de villages ou de hameau offrent de réelles possibilités de logements. Cependant la situation de ce parc est déterminante. Il est important de considérer la possibilité de changement de destination de ce bâti dans sa globalité.

4.3 - Des besoins en réhabilitation

Des besoins en réhabilitation vus de l'extérieur

Cependant, les besoins de réhabilitation restent importants.

Sur les bourgs centres ou pour l'habitat aggloméré, les relevés montrent que la part d'immeubles ou maisons en mauvais ou très mauvais état atteint environ 22%, la part de ceux en état moyen représente 38%.



4.4 Les logements « très inconfortables »

Les logements « très inconfortables » (indécents ou insalubres)

L'étude doit permettre un repérage des logements indécents ou insalubres. Ce repérage ne peut être réalisé d'une manière précise car les propriétaires ou occupants de ces logements ne se manifestent évidemment pas spontanément.

Une première approche qui s'appuie sur les données du fichier PPPI (fichier des logements parc privé potentiellement indignes) donne par communes le nombre de logements de ce type.

La DDASS ne dispose d'aucune plainte sur le territoire.

Les relevés de terrain de l'état du bâti, réalisés de l'extérieur, ont permis de mettre le doigt sur un ou deux cas.

Les communes n'ont pour le moment pas fait état des logements qui relèveraient de l'indécence ou de l'insalubrité.

Les termes « indécence » et « insalubrité » ne sont peut être pas appropriés. Dans un secteur d'habitat où les propriétaires occupants représentent plus de 60% d'occupation des résidences principales, le terme **d'habitat très inconfortable** permettrait sans doute d'avoir une approche moins péjorative et peut-être plus efficace.

4.5 – La consultation

Les résultats de la consultation de la population

Sur 111 propriétaires (chiffre arrêté au 20 décembre) :

- 77 sont propriétaires occupants, soit 67% du total,
- 28 sont des propriétaires bailleurs, soit 25%,
- 3 louent actuellement leur logement en saisonnier, 3%,
- 5 sont propriétaires d'une résidence secondaire, 5%

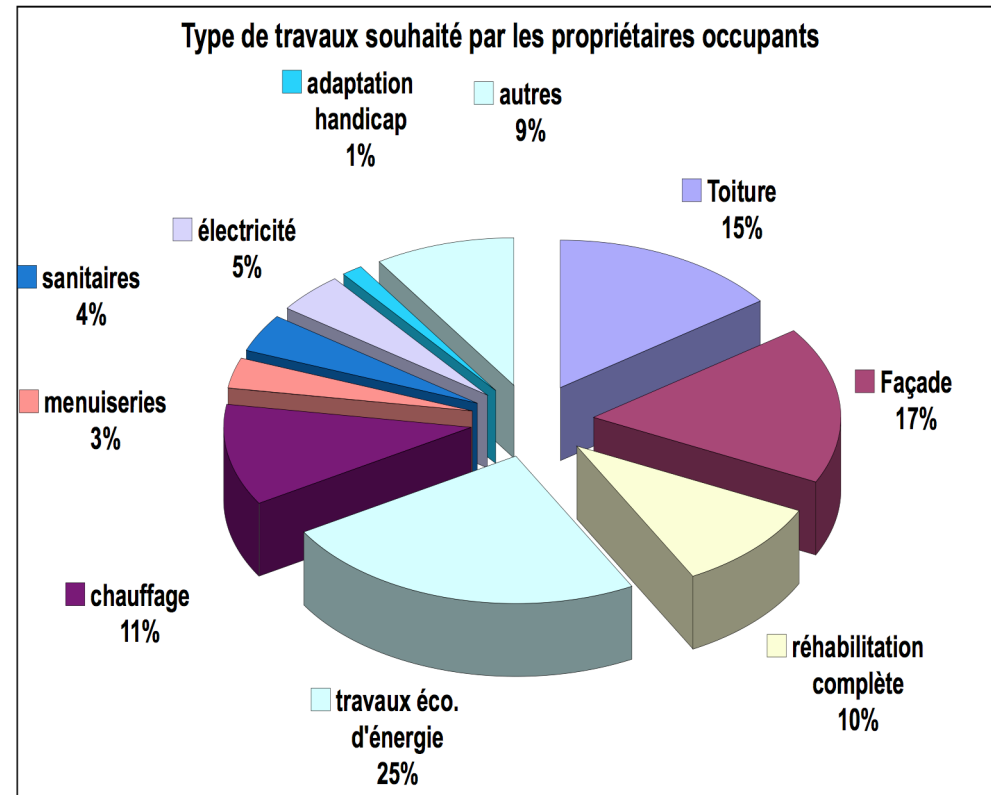
Fiches des recensements de projets	P.O.	P.B.	Locatif Saisonnier	Résidence Secondaire	Total	Part de la com. de com.
CC des Gorges du Tarn et des Grands Causses	27	6	2	1	36	32,40%
CC du Pays de Florac et du Haut Tarn	28	6	1	3	41	36,90%
CC Cévenolles Tarnon Mimente	9	4	0	0	12	10,80%
CC de la Vallée Longue et du Calbertois	5	4	0	1	7	6,30%
CC de la Cévenne des Hauts Gardons	8	8	0	0	15	13,50%
	77	28	3	5	111	

4.5 Les propriétaires occupants

Sur les 77 propriétaires qui ont répondu aux questionnaires,
48% ne sont pas imposables sur le revenu,

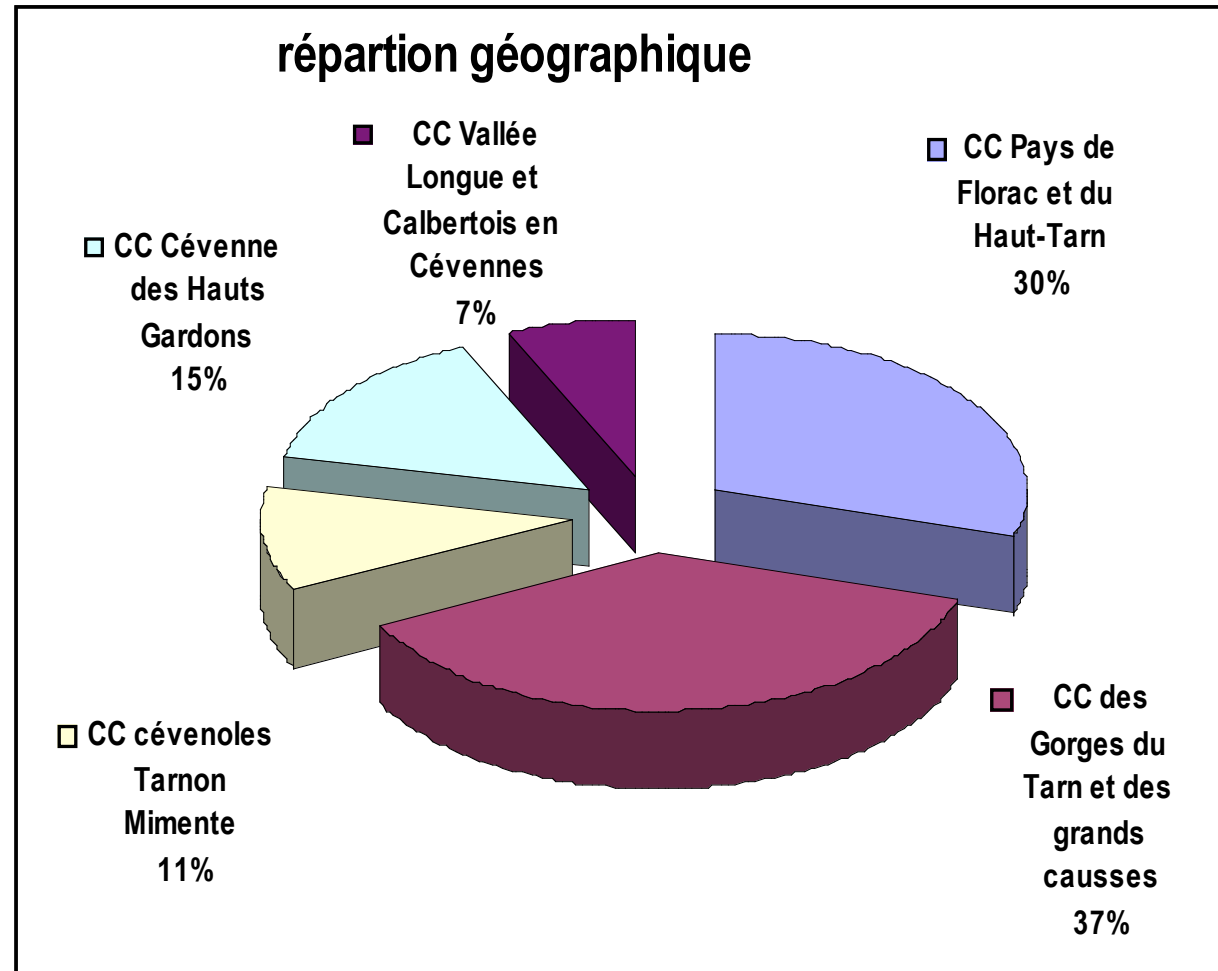
- 35% ont plus de 60ans.
- **9 propriétaires souhaitent des travaux dans un logement qu'ils n'occupaient pas :**
- 2 pour transformer leur résidence secondaire en résidence principale,
- 1 pour aménager une « remise »
- 1 pour occuper un logement loué auparavant
- 5 pour occuper un logement vacant

39%, des travaux que souhaitent réaliser les propriétaires occupants concernent l'énergie (chauffage, menuiseries, économie énergie).



4.5 Les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants :



4.5 Les propriétaires bailleurs

24 propriétaires souhaitent réaliser des travaux pour une location permanente.

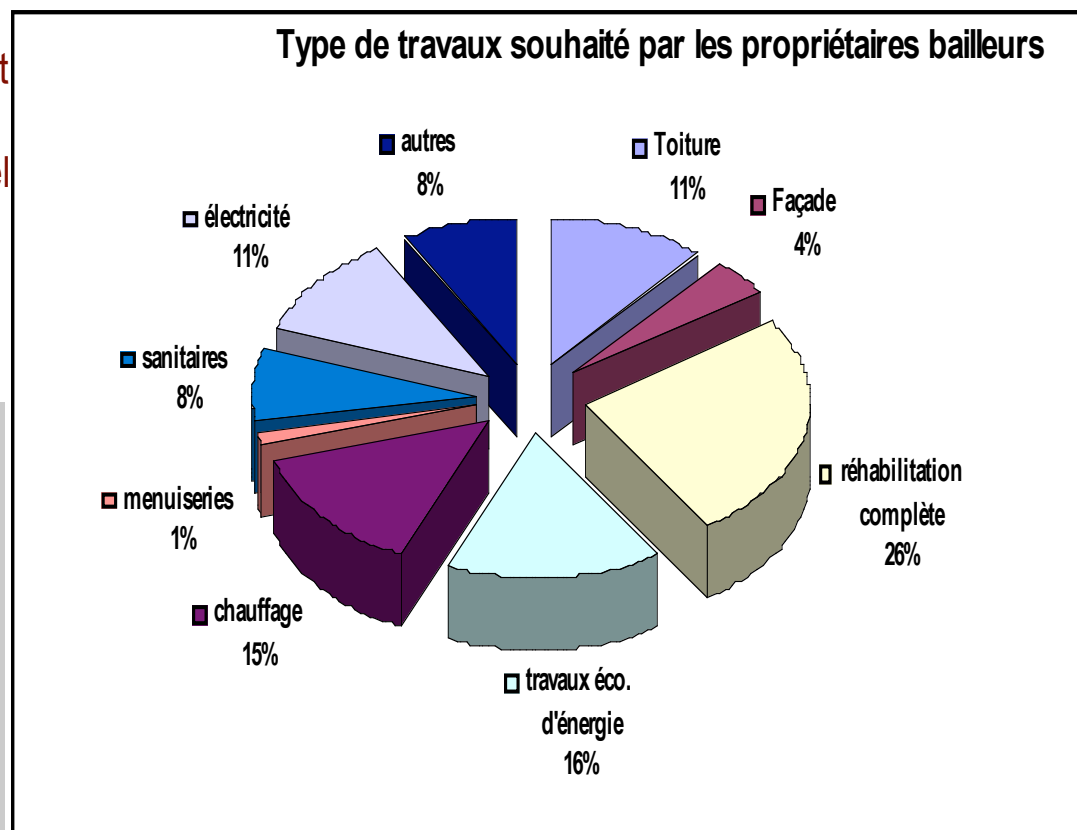
Après travaux, 49 logements pourraient être loués ; parmi ces logements ;

- 20 sont vacants
- 12 sont occupés
- 14 sont créés
- 5 par la division d'un logement existant
- 9 par transformation d'usage
- 6 par l'aménagement d'un ancien hôtel
- 3 dans des annexes de maison

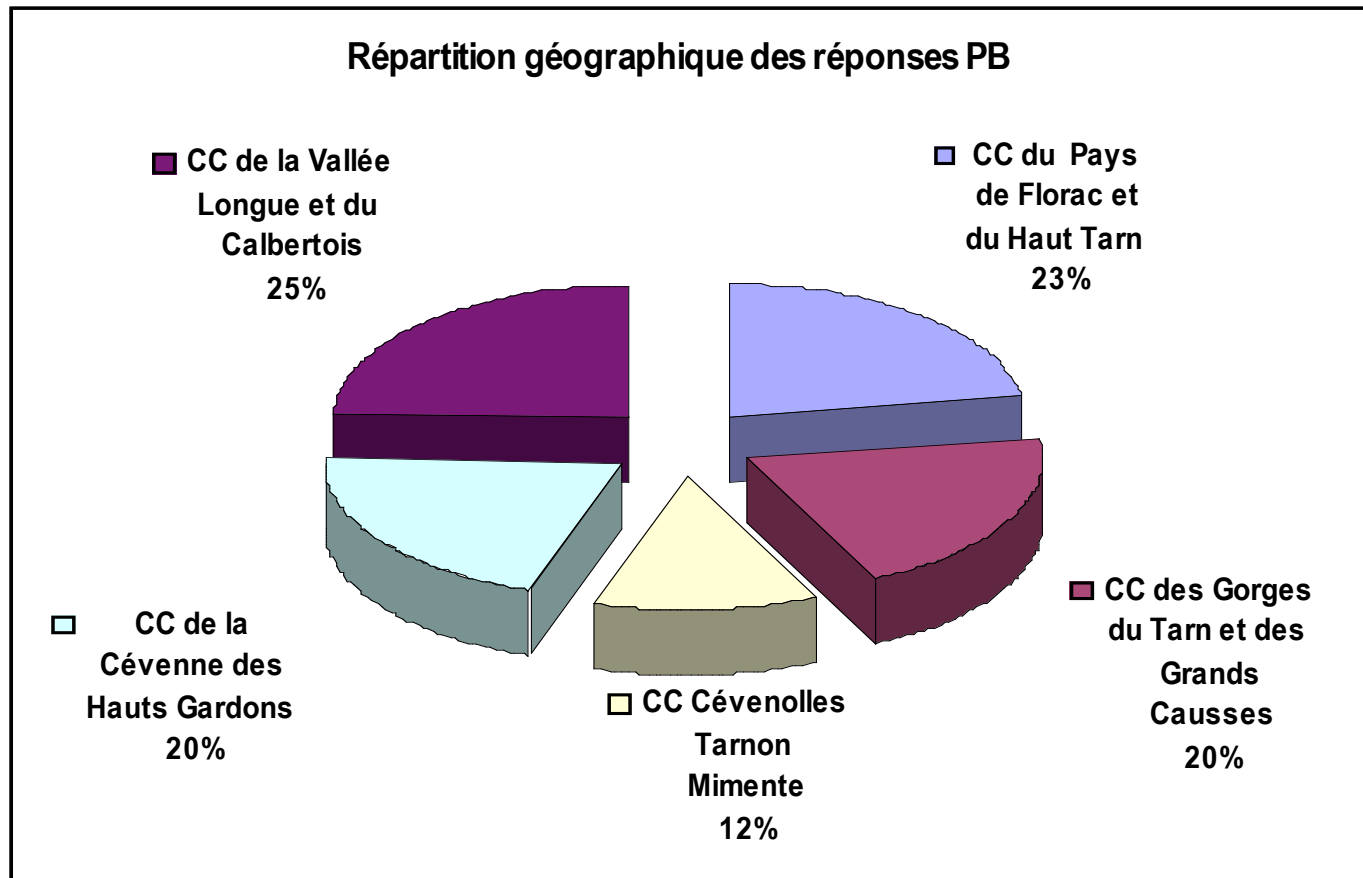
1 est actuellement une location saisonnière

30%, des travaux que souhaitent réaliser les propriétaires occupants concernent l'énergie (chauffage, menuiseries, économie énergie).

Les projets de travaux sur les logements occupés concernent tous des travaux liés à l'énergie (chauffage, isolation).



4.5 Les propriétaires bailleurs



La répartition géographique montre que sur l'ensemble du territoire les propriétaires bailleurs se sentent concernés par une OPAH. Néanmoins, ces chiffres ne reflètent pas la répartition des logements locatifs sur le territoire.

La Communauté de Commune du Pays de Florac et du Haut Tarn concentre 48% du parc locatif, cela ne ressort des réponses reçues.

Conclusion

- Les propriétaires de logements occupés manifestent le besoin d'être accompagnés financièrement pour réhabiliter leur logement et surtout pour des travaux liés à l'énergie.
- Les logements vacants sont mobilisables ; ils sont évidemment une cible prioritaire.
- Lorsque le logement est occupé, les propriétaires bailleurs souhaitent y apporter au moins des améliorations liées à l'énergie.
- Le parc existant est sous-utilisé. Des maisons de famille ne comprenant qu'un seul logement, mais dont le volume et le nombre d'étages permet de produire plusieurs logements, sans changement d'usage.

5 – LE VOLET PATRIMOINE

Les zones de protection

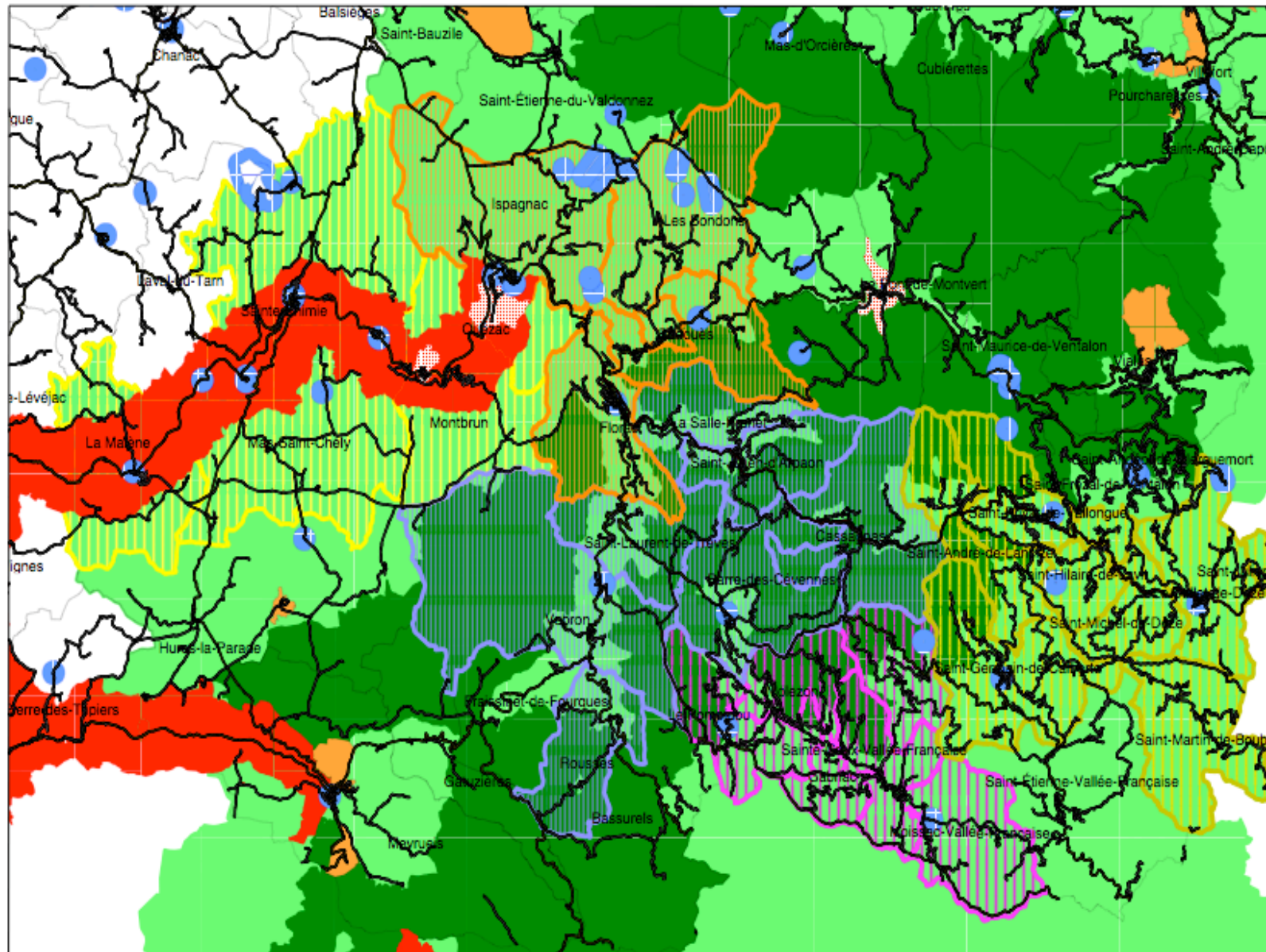
Le Parc National des Cévennes

Le Grand Site

Les ZPPAUP, sur Ispagnac et Quèzac,

La protection des bâtiments et ouvrages classés ou inscrits

5.1 Protections



Éléments d'intérêt architectural relèvés

Les toitures et éléments joints

- Les corbeaux, en bois ou en pierres

- Les souches de cheminée

- Les lucarnes



Localisation : Les Boudons, Ispagnac, Quèzac, La Malène, Florac.



Éléments d'intérêt architectural relèvés

Les Façades

- fenêtres à meneau ou croisées
- les menuiseries et portes bois

Localisation : Barre de Cévennes, Ste Enimie, Bédoués



Le repérage des éléments sera porté sur les cartes de l'état du bâti par bourgs centre

Conclusion

La mise en valeur du patrimoine est le vecteur d'un développement économique local. C'est aussi un élément qui reste respectueux des objectifs d'un développement durable.

Mettre en place des aides aux travaux d'intérêt architectural permettraient de conserver un élément essentiel à l'attrait du territoire. Cette région vit du tourisme, attiré par la qualité paysagère dont le bâti, en harmonie avec ce paysage, fait entièrement partie. L'absence de sauvegarde du patrimoine participerait au désintérêt pour cette région.

La mise en valeur du patrimoine contribue également à la revalorisation des métiers du bâtiment (maçon, tailleur de pierres, menuisier, ferronnier).

Des éléments particuliers mériteraient de bénéficier d'aide spécifiques (TIA), fenêtres à meneaux, portes remarquable, lucarnes.

Communes concernées: Les Bondons, Bédouès, de Barre des Cévennes, d'Ispagnac, de Ste-Enimie des aides

6

L'AMELIORATION DE LA
PERFORMANCES ENEGETIQUES DES
LOGEMENTS

6.1. Enjeux et objectifs

Quelles priorités, Quels objectifs pour l'OPAH RR pour satisfaire les objectifs du plan climat ?

- ✓ *Rappel du plan climat : l'objectif est de réduire par 4 d'ici 2050 nos consommations énergétiques et les émissions de Gaz à Effet de Serres. La France a choisi d'atteindre cet objectif par pallier en modifiant la réglementation tous les 5 ans mais en parallèle incite dès aujourd'hui à concevoir et réhabiliter des bâtiments à faible consommation d'énergie.*
- ✓ Chaque maître d'ouvrage peut choisir :
 - Suivre la réglementation
 - Fixer un objectif plus proche de celui de 2050 ou intermédiaire.
- ✓ Cet objectif à définir doit être en adéquation entre la capacité et l'adhésion de chaque partie prenante (les propriétaires, les artisans, les filières) et les moyens de la volonté publique à insuffler, à mobiliser.

6.1. Enjeux et objectifs

Les consommations, quelques éléments

- ✓ le secteur résidentiel représente
plus de la moitié des consommations d'énergie.

Source : Le diagnostic énergétique du territoire du parc national des Cévennes, réalisé par Explicit pour le colloque « énergies renouvelables en Cévennes en 2002 »

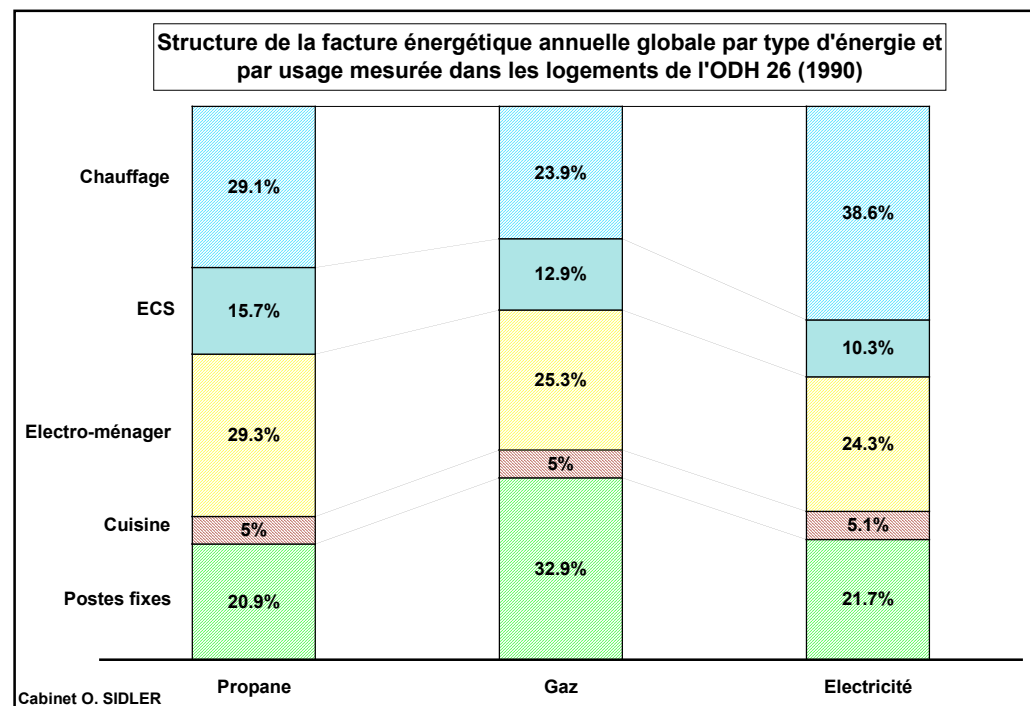
- ✓ Les dépenses d'énergie (chauffage, eau chaude, électricité, cuisson) dans un logement représentent
45% du budget loyer + charges.
- ✓ Les énergies utilisées pour le chauffage des résidences principales (RP 99)
36% se chauffent au Fuel
31% au bois
18% électricité

6.1. Enjeux et objectifs

La maîtrise des énergies visera à diminuer les consommations liées

- Au chauffage
- Électricité spécifique
- Eau et Eau chaude
- Au déplacement

Proximité des bourgs centre



L'enjeu

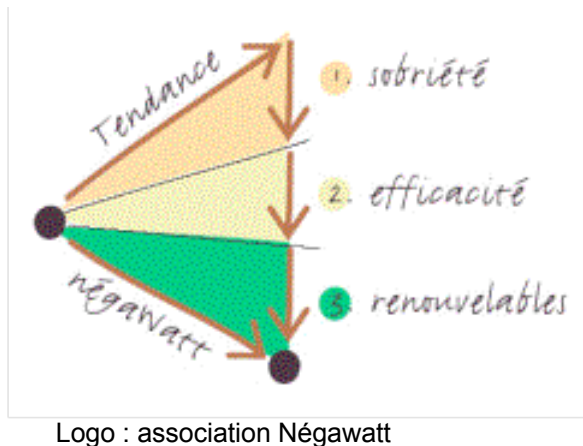
80 % du parc de logement est antérieur à 1975

50 % du parc de logement est antérieur à 1948

6.2. Fixer des objectifs

Utilisation rationnelle de l'énergie

Réduire les consommations pour les occupants, réduire les impacts sur l'environnement et s'affranchir de l'impact des cours mondiaux sur l'énergie.



✓ **Maîtriser les besoins** : Cela consiste à supprimer les gaspillages à tous les niveaux (besoins énergétiques moins boulimiques, mieux maîtrisés et plus équitables)

✓ **Rechercher l'efficacité énergétique.** Il faut réduire la quantité d'énergie nécessaire pour satisfaire un besoin donné. Avoir 19°C en consommant le moins possible suppose de sur - isoler l'enveloppe du bâtiment et d'utiliser l'énergie avec le moins de pertes possible. C'est le domaine de la technologie et de la bonne conception des ouvrages : isolants performants, vitrages à haute isolation, chaudières à haut rendement, régulation, programmation, etc des appareils ménagers et des machines beaucoup plus sobres, supprimer les consommations de veille sur les appareils, etc.

✓ **Avoir recours aux énergies renouvelables**

(ENR). Ainsi, les besoins énergétiques à assurer sont faibles, et l'investissement en ENR sera limité.

6.2. Fixer des objectifs

Exigence 1 : Maîtriser les besoins

✓ Quel objectif de réduction des consommations ?

Les consommations des logements anciens sont évaluées à 350 kw/m²/an pour le chauffage, l'objectif en 2050 est de réduire à 50 kw/m²/an.

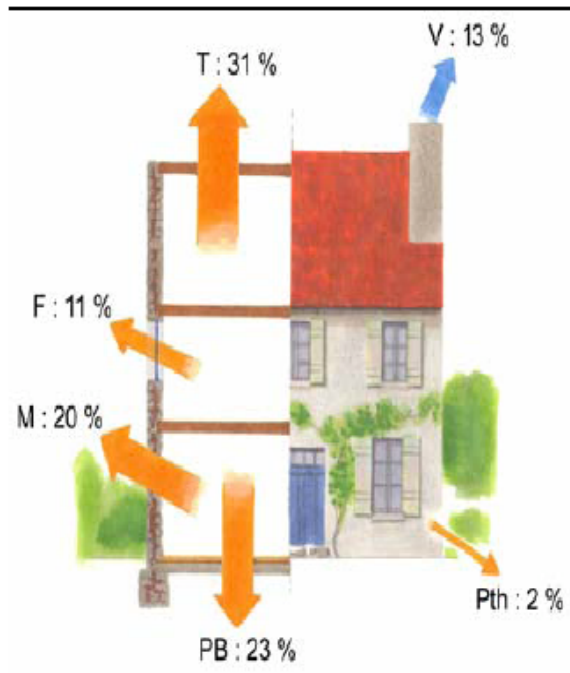
✓ Quel objectif pour le territoire pendant 5 ans ? :

- Suivre la réglementation, (caractéristiques thermiques et performance énergétiques des bâtiments existants arrêté du 3 mai 2007 ou anticiper les réglementations à venir).
- Traiter les logements les moins performants (faire disparaître les classes E F G « étiquette énergie »)
- Promouvoir une approche globale et un traitement global
- Des rénovations partielles mais de qualité n'augurant pas l'objectif facteur 4
- Promouvoir des bâtiments basse consommation

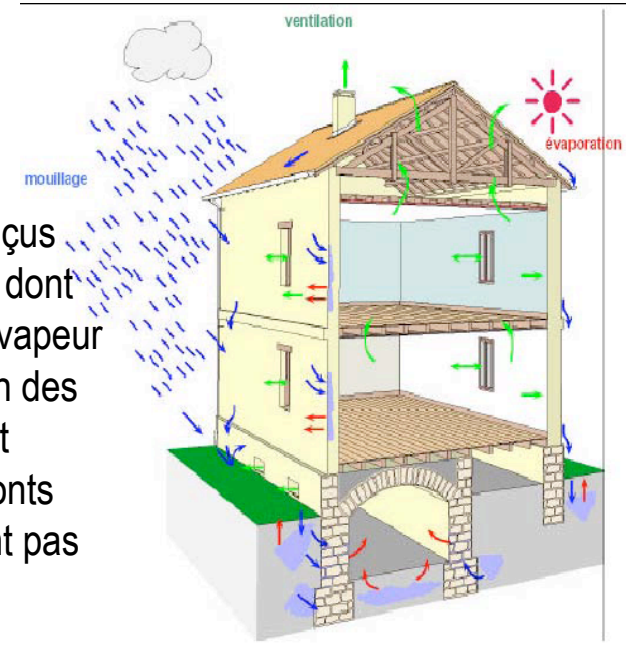
6.2. Fixer des objectifs

✓ Les moyens

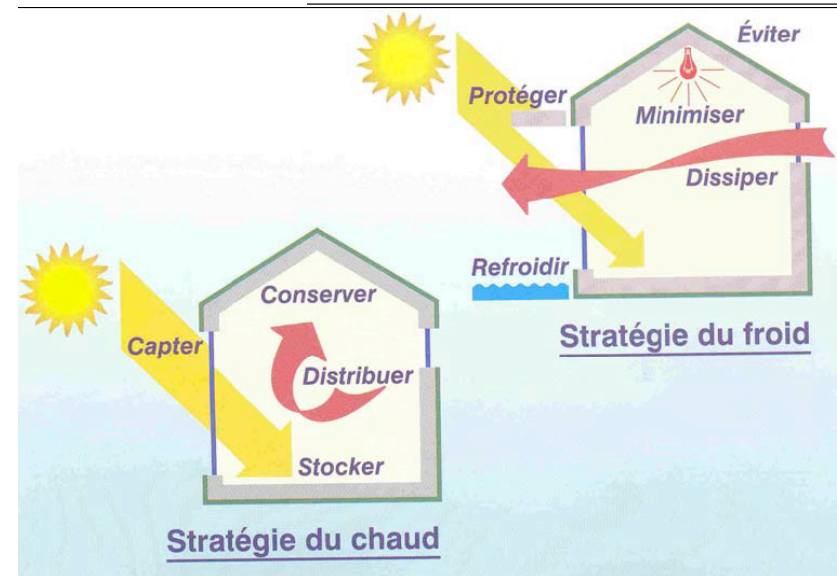
- Améliorer la qualité de l'enveloppe



Les bâtiments anciens sont conçus comme des systèmes respirant dont l'enveloppe est perméable à la vapeur d'eau. La ventilation est fonction des conditions climatiques si elle est naturelle. Il y souvent peu de ponts thermiques, si les parois en sont pas isolées de l'intérieur



- Conserver ou retrouver de l'inertie
- Valoriser et maîtriser les apports solaires



6.3 Mettre en place des moyens opérationnels spécifiques

Suivi opérationnel de l'OPAH

Sensibiliser, Communiquer accompagnement spécifique

Une animation spécifique sur le thème de l'énergie sera à mettre en place comprenant :

- Une sensibilisation des propriétaires dès les premiers contacts
- Des documents d'information
- La mise en place de compétences (thermicien,...) permettant d'accompagner les propriétaires vers les objectifs visés (étude thermique en amont, préconisations de travaux) et d'assurer un suivi et une évaluation des réalisations ?

Des aides financières

6.4. Les outils et dispositifs existants

La réglementation

La réglementation concernant la performance énergétique des bâtiments existants est très récente , depuis 2006 , c'est une des applications du plan climat., on retiendra :

- **Le décret (mars 2007) et l'arrêté du 3 mai 2007 portant sur la performance énergétique des bâtiments existant, la partie concernant les bâtiment existant de moins de 1000 m2.**
- **Le Diagnostic de Performance Energétique**
- **Bonification du COS**
- **Grenelle 1, les premières mesures devraient être mises en place en février/mars2008**

Quel objectif de réduction des consommations ?

✓ Quel objectif pour le territoire pendant 5 ans ?

- Suivre la réglementation, (caractéristiques thermiques et performance énergétiques des bâtiments existants arrêté du 3 mai 2007 ou anticiper les réglementations à venir).
- Traiter les logements les moins performants (faire disparaître les classes E F G « étiquette énergie »)
- Promouvoir une approche globale et un traitement global
- Des rénovations partielles mais de qualité n'augurant pas l'objectif facteur 4
- Promouvoir des bâtiments basse consommation,

✓ Quel moyens opérationnels?

Le territoire doit à la fois accueillir une population nouvelle, indispensable au développement démographique, et permettre à une population modeste d'améliorer ses conditions de logement.

Les orientations majeures en matières d'habitat :

- **Améliorer les conditions de logements des populations modestes.**
- **Développer une offre locative diversifiée, en proposant une offre nouvelle.**
- **Permettre l'accès aux logements à une population disposant de revenus modestes en proposant des loyers accessibles.**

Dynamiser l'économie locale, au travers de programme de réhabilitation « qualitative » et orienté vers les savoirs faire locaux.

L'OPAH RR doit proposer des actions favorisant l'ensemble des points ci-dessus:

En direction du parc privé :

Aider les occupants (propriétaires et locataires) disposant de ressources modestes, à améliorer leur condition d'habitat :

- Aider les propriétaires occupants, disposant de revenus modestes, à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, notamment ceux qui vont permettre de réduire les besoins en énergie.
- Aider les propriétaires bailleurs de logements occupés, à réaliser des travaux qui vont avoir un impact direct sur les charges annexes au loyer (dépende énergétique).

Développer une offre locative à loyer maîtrisée :

- Mobiliser les logements vacants situés en bourg centre ou en habitat aggloméré, en proposant des aides majorées dans le cadre de la production de logement à loyers conventionnés.
- Reconvertir, les résidences secondaires « délaissées » par des propriétaires qui ne se déplacent plus.

Développer les actions destinées à diminuer les besoins énergétiques.

Intervenir sur un bâti remarquable, en privilégiant les savoir faire et économie locales et en le valorisant :

Proposer des aides à la mise en valeur du patrimoine et plus particulièrement les travaux d'intérêts architecturaux,

En direction du parc communal :

Favoriser la réhabilitation du parc communal, prioritairement vers les logements occupés, inconfortables.