École polytechnique de l'université de Tours
Génie de l'Aménagement

L'association du Pays des Sources en Lozère

Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère



Volume 1 : Présentation et diagnostic

Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

BONNY Flore
BUISSON Marine
FAURE Anaël
FUMANAL-ULYSSE Camille
GRAZIANO Maxime
LEVEQUE Sylvain

la Région Languedoc Roussillon

BONNY Flore BUISSON Marine FAURE Anaël FUMANAL-ULYSSE Camille GRAZIANO Maxime LEVEQUE Sylvain

Enseignant tuteur : LARRIBE Sébastien

Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère

Volume 1 : Présentation et diagnostic

Pays des Sources en Lozère
1 Rue Pont Notre-Dame
48000 MENDE

Région Languedoc-Roussillon
201 Avenue de la Pompignane
34064 Montpellier Cedex 2

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
35 Allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS

Afin de faciliter la lecture du document, une carte dépliable permettant de repérer les communautés de communes et communes du Pays des sources en Lozère est insérée en dernière page.

La dernière campagne de recensement organisée par l'INSEE s'achevant fin 2008, certaines données n'ont pu être actualisées.
Cependant, d'autres sources ont été mobilisées pour obtenir des données plus récentes.
La lecture de ces chiffres doit donc permettre de dégager des tendances et non un état des lieux actuel.

Malgré l'énergie, les contrôles et la ferveur apportés à la réalisation de ce schéma d'orientation, quelques imperfections, oublis ou erreurs ont pu s'y glisser.
Merci de nous en excuser.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes les personnes ayant contribué de près ou de loin à la réalisation de ce schéma d'orientation pour leur attention et leurs réflexions. Ces personnes ont permis de rendre ce stage enrichissant professionnellement mais également humainement et nous ont fait découvrir avec conviction les richesses du territoire lozérien.

Nous tenons tout particulièrement à associer à ces remerciements :

M^me^ Monique DE LAGRANGE, Chargée de projet du Pays des Sources en Lozère,
Pour l'autonomie accordée à notre groupe et la relation professionnelle mais non moins chaleureuse,
Pour sa présence, son attention à notre égard et son implication dans sa mission.

M^me^ Ginette BRUNEL, Présidente du Pays des Sources en Lozère,
Pour son regard critique et professionnel sur le schéma d'orientation.

M. Sébastien LARRIBE, Maître de conférences au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours,
Pour sa disponibilité, son soutien et ses conseils.

Les Présidents des communautés de communes et les élus locaux,
Pour leur accueil, le temps accordé lors des entretiens et les critiques et réflexions constructives,
Pour la présentation de leur territoire et la retranscription des intérêts de leurs concitoyens.

Les professionnels des différentes administrations et organismes rencontrés,
Pour leur implication et pour nous avoir fourni des éléments essentiels à la réalisation du schéma,
Pour nous avoir fait partager leur intérêt concernant le domaine du logement et du cadre de vie.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS 1
SOMMAIRE 11
PREAMBULE 19
INTRODUCTION 21

PRESENTATION DU TERRITOIRE 23

I. LE PAYS DES SOURCES EN LOZERE 25
A. Le cadre juridique des Pays 25
B. Les missions du Pays des Sources en Lozère 25
C. La création du Pays des Sources en Lozère 25

II. CARACTERISTIQUES TERRITORIALES DU PAYS 29
A. Une forêt omniprésente 29
B. Une agriculture essentielle à la préservation des paysages et de la vie locale 29
C. Le Pays des Sources en Lozère, un pays mosaïque 31
D. Le Pays des Sources en Lozère, à la croisée des bassins versants 31

III. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE 35
A. Une population inégalement répartie 35
B. Un solde naturel compensé par le solde migratoire 41
C. Un déséquilibre générationnel 41
D. Quelques caractéristiques des ménages 45

IV. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES 49
A. Les catégories socioprofessionnelles des habitants du pays 49
B. Un secteur touristique 57

LE CADRE DE VIE 63
I. ACCESSIBILITE, DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS 65
A. Un réseau routier, premier vecteur de déplacement 65
B. Les autres réseaux de transports 69
C. De longs déplacements domicile-travail 71
D. Une couverture partielle en Internet haut-débit et en téléphonie mobile 73
II. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE 77
A. Une dynamique urbaine centrée sur les villes de Mende et Langogne 77
B. Des territoires ruraux peu équipés 83
III. LE PAYS DES SOURCES EN LOZERE, MOSAÏQUE GEOLOGIQUE ET PATRIMONIALE 95
A. Une multitude de paysages 95
B. Le Pays des Sources en Lozère, pays des grands espaces préservés 99
C. Un patrimoine multiple 99
D. Une typologie architecturale hétérogène 103
E. La question de l'espace public au cœur du cadre de vie 107
F. Le Pays d'Art et d'Histoire, un outil de valorisation patrimoniale 107
G. Des artisans proches du savoir-faire traditionnel mais un manque de main d'œuvre qualifiée 107
IV. LA MAITRISE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS 113
A. Présentation des différents documents d'urbanisme 113
B. Peu de documents d'urbanisme sur le territoire 113

C. L'intérêt des documents d'urbanisme pour la préservation des espaces 115
D. Un approvisionnement en eau parfois problématique 115
E. Les contraintes liées aux zones naturelles protégées 117

LE LOGEMENT 121

I. ETAT DU PARC DE LOGEMENT 123

A. Une grande part de maisons individuelles 123
B. Des logements relativement grands 125
C. Un parc de logements très ancien 127
D. Une part importante de résidences secondaires 129
E. Une vacance moyenne dans le parc de logements 131
F. De nombreux logements en mauvais état 133

II. LE PARC PRIVE 139

A. Des logements locatifs concentrés dans les centres urbains 139
B. Des logements privés essentiellement occupés par leur propriétaire 145
C. Des logements vacants présents essentiellement dans le parc privé 151
D. Un important taux d'habitat indigne 155

III. LE PARC PUBLIC 159

A. Les Habitations à Loyer Modéré, des logements essentiels pour les populations à caractère social 159
B. Les logements communaux, une alternative intéressante aux logements HLM 169

IV. LE PARC DE LOGEMENTS SPECIFIQUES 175

A. L'importante problématique du logement des personnes âgées 175
B. Une vocation historique d'accueil des personnes handicapées 179
C. Diverses formes de logements touristiques 185
D. Des solutions variées d'hébergement pour les étudiants et les personnes en apprentissage ou en formation professionnelle 189

E. L'hébergement des personnes défavorisées 193
F. L'accueil des gens du voyage 199

V. LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER 203

A. Les politiques foncières : des échelles et des moyens d'action variés 203
B. La forêt, parfois considérée comme réserve foncière 209
C. L'agriculture et la pression foncière 209

VI. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 213

A. La construction en baisse 213
B. La réhabilitation, un processus complémentaire à la construction 225

VII. LE DEVELOPPPEMENT DURABLE DE L'HABITAT 235

A. L'écoconstruction sur le territoire : une place à trouver 235
B. Les énergies renouvelables : une source d'avenir pour les logements 241

CONCLUSION 247
INDEX DES CARTES 249
INDEX DES GRAPHIQUES 253
INDEX DES PHOTOS 257
INDEX DES TABLEAUX 259
TABLE DES SIGLES 261
TABLE DES MATIERES 265

PREAMBULE
Qu'est-ce qu'un schéma d'orientation ?

Dans le cadre des politiques de décentralisation, les régions et départements se voient attribuer progressivement de nouvelles compétences. Ces structures deviennent les interlocuteurs intermédiaires pour de plus en plus d'acteurs.

Ainsi, les projets remontant vers ces structures sont souvent peu organisés, voire redondants et assez hétérogènes, ce qui brouille leur lisibilité et freine la programmation de leur financement.

La mise en place de schémas d'orientation sur des thématiques spécifiques à une échelle restreinte permet alors de faire remonter les projets aux instances de façon organisée et améliore leur lisibilité afin de dégager des financements. C'est pourquoi de plus en plus, les collectivités régionales demandent la mise en place de tels schémas, qu'elles financent en partie.

La réalisation d'un Schéma d'orientation sur le logement et le cadre de vie est une démarche intercommunale. A la différence des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) qui établissent un diagnostic du logement, le schéma d'orientation vise à établir, à partir d'un diagnostic, des axes de programmation d'actions et d'opérations liés au logement et aux éléments de son environnement.

Sans être opposable aux particuliers, il est basé sur un état des lieux partagé, non seulement à partir de l'offre, mais aussi à partir de l'évaluation de la demande et des besoins présents et futurs. Il doit prendre en compte les « zones en difficulté » et permettre aux financeurs d'encourager les porteurs de projets et les projets permettant un développement plus harmonieux de l'espace.

Il a également pour but d'améliorer la cohérence et la lisibilité des projets pour les acteurs. Il devient alors un document de référence, une aide décisionnelle pour les porteurs de projets ayant des compétences en termes d'habitat et de logement.

Rappelons les 3 objectifs principaux d'un schéma d'orientation :

- Définir des axes de développement cohérents sur le territoire
- Etablir une programmation d'opérations
- Déterminer des outils pour les porteurs de projets et les futures maîtrises d'ouvrages

INTRODUCTION

De tout temps, la quasi-totalité des civilisations qui ont peuplé notre planète a laissé des traces de halte, de repos. Sous quelques formes que ce soit, les hommes ont toujours cherché à ménager un espace qui leur est propre, un lieu où se sentir en sécurité et où pouvoir se reposer. Cet espace, que l'on peut nommer de bien des façons, est un endroit où l'on se loge. Pourtant, il semble réducteur de limiter l' « habiter » à celui-ci. En effet, « habiter » tient étymologiquement à une certaine constance (demeurer), à des « habitudes de vie». Habiter n'est pas seulement le fait d'occuper un logement, il comporte une composante existentielle d'appropriation qui transforme le « je me loge » en « j'habite ». Ainsi, l'habitat regroupe aussi bien le logement que tout ce qui peut lui être rattaché, physiquement ou émotionnellement (la cage d'escalier, la rue adjacente,...). Il est donc fortement lié au cadre de vie, qui décrit un espace plus vaste, partagé avec d'autres, comprenant également ce qui participe à la vie quotidienne de chacun.

Parce qu'elles sont primordiales, les problématiques liées aux conditions d'habitat ont souvent suscitées aux dirigeants des politiques visant leur amélioration ou leur maintien. A l'échelle locale, elles tiennent aujourd'hui une place importante. L'implication des collectivités, à toutes les échelles, montre encore l'intérêt pour tous d'améliorer le confort et la qualité de vie des habitants.

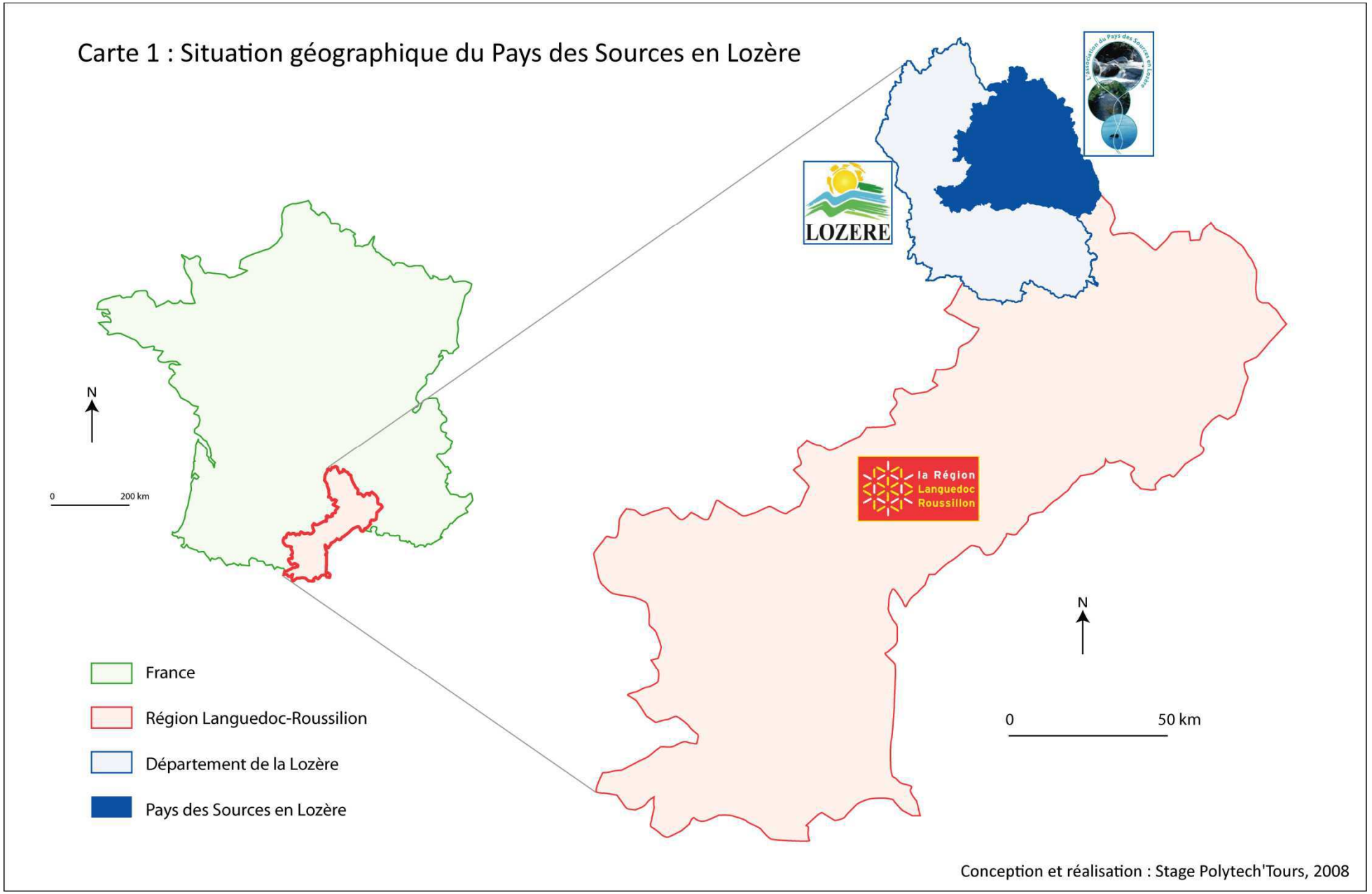
Sur un territoire où le relief est marqué, où les conditions climatiques sont parfois difficiles, où les densités sont faibles et où l'isolement de l'habitat est courant, la question du logement et du cadre de vie est un domaine qui ne manque pas de particularités. Ces caractéristiques font l'originalité de la Lozère, mais engagent des problématiques spécifiques qu'il convient de traiter en adéquation avec le territoire. L'engagement du Pays des Sources en Lozère dans la réalisation d'un Schéma d'orientation sur le logement et le cadre de vie construit une approche nouvelle. Se positionnant en fédérateur des politiques intercommunales, il établit un état des lieux et des propositions à l'attention des élus, afin de leur permettre de coordonner leurs actions.

L'étude a été réalisée en plusieurs étapes et rédigée en quatre volumes : le premier présentant le territoire d'action et l'état des lieux en termes de cadre de vie et du parc de logements, le second proposant des actions pour répondre aux problématiques soulevées dans le diagnostic, le troisième particulièrement destiné aux élus faisant la synthèse des observations et un volume d'annexes contenant les comptes-rendus des entretiens effectués et des documents complémentaires.



Présentation du territoire

Carte 1 : Situation géographique du Pays des Sources en Lozère



I. LE PAYS DES SOURCES EN LOZERE

A. Le cadre juridique des Pays

1. Un espace de projet

Le terme de « Pays » a été juridiquement instauré par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) le 4 février 1995. Depuis, la loi d'orientation du 25 juin 1999 a réaffirmé ce concept et proposé de nouvelles perspectives de développement local et de remodelage du paysage administratif français, suivie des lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui ont aussi contribué à l'évolution des Pays.

Le Pays représente une base politique contractuelle et un espace de projet, destiné à développer les atouts du territoire considéré et à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural. Il rassemble des institutions publiques et privées de différentes échelles dont la stratégie concertée est consacrée par une charte de développement durable.

2. La charte de développement, pilier de l'action des Pays

Les Pays sont caractérisés par un partenariat public/privé approfondi qui doit trouver sa traduction à travers le Conseil de Développement associé à l'ensemble des travaux du Pays (charte et évaluation).

Cette charte combine les enjeux économiques, sociaux-culturels et environnementaux du territoire du Pays ainsi que les orientations et les moyens de coordination des actions, projets et stratégies choisis pour 10 ans.

La loi mentionne un certain nombre d'indications essentielles sur les objectifs de la charte qui la distingue d'un simple programme d'actions à deux ou trois ans. Elle s'inscrit dans un horizon à long terme et propose des orientations fondamentales, notamment spatiales, prenant en compte les différentes composantes du territoire. Elle doit également prévoir les modalités d'organisation destinées à la mise en œuvre du projet de développement.

L'intérêt de la charte réside dans l'évolution des pratiques collectives, publiques et privées, et les engagements qu'elle sous-tend de la part des acteurs locaux rassemblés autour d'un projet global de développement durable de leur territoire.

B. Les missions du Pays des Sources en Lozère

Le Pays, même s'il n'a pas de compétences propres, peut être considéré comme porteur de projet au sens strict du terme, dans la mesure où il a vocation à impulser des dynamiques de projets.

Dans le cas du Pays des Sources en Lozère, celui-ci a pour objectif de réunir les communautés de communes et les communes isolées autour de problématiques de maintien et d'accueil de population et de développement économique en relation étroite avec la qualité de l'environnement.

Rappelons ainsi ses objectifs principaux, fixés dans la charte de développement :

- Renforcer l'attractivité du pays par une plus grande maîtrise de son développement et la promotion de son identité
- Engager une politique de développement économique adaptée aux spécificités du pays et favoriser son excellence et sa compétitivité
- Bien vivre dans un pays équilibré et solidaire
- Valoriser les ressources naturelles et l'environnement

C. La création du Pays des Sources en Lozère

Situé à l'extrême Nord de la région Languedoc-Roussillon et au Nord-est du département de la Lozère, le Pays des Sources en Lozère dont le périmètre définitif a été validé regroupe 68 communes en association.

Avec une superficie de 1 895 km² et une population de 31 085 habitants en 1999, il s'étend sur plus d'un tiers du territoire départemental. Deux communes ont plus de 2 000 habitants : Mende (environ 12 600) et Langogne (3 071).

L'association de préfiguration du pays a été créée le 4 août 2006 afin d'accompagner la phase d'étude du pays (dont le diagnostic territorial a été exposé en novembre 2006 par le cabinet d'études *Urbanisme et Territoires)* et de faire émerger un conseil de développement.

La Charte de Développement a été présentée en assemblée générale le 16 mars 2007. Elle définit le projet commun de développement, d'aménagement et d'animation du pays pour la période 2007-2016. Les orientations énoncées ont ensuite été validées par délibération des conseils communautaires (conseils municipaux le cas échéant).

Le pays fédère 9 communautés de communes et 2 communes isolées :

CC de Margeride Est (7 communes)	Chambon-le-Château - Grandrieu - Laval-Atger - La Panouse Saint-Bonnet-de-Montauroux - Saint-Paul-le-Froid - Saint-Symphorien
CC du Haut Allier (10 communes)	Auroux - Chastanier - Cheylard-l'Evêque - Fontanes - Langogne Luc - Naussac - Rocles - Saint-Flour-de-Mercoire
CC de Villefort (7 communes)	Altier - La Bastide-Puylaurent - Pied-de-Borne - Pourcharesses Prévenchères - Saint-André-Capcèze - Villefort
CC du Goulet Mont-Lozère (10 communes)	Allenc - Belvezet - Le Bleymard - Chadenet - Chasseradès - Cubières Cubiérettes - Mas-d'Orcières - Saint-Frézal-d'Albuges - Sainte-Hélène
CC de Châteauneuf-de-Randon (8 communes)	Arzenc-de-Randon - Châteauneuf-de-Randon - Chaudeyrac - Laubert Montbel - Pierrefiche - Saint-Jean-la-Fouillouse - Saint-Sauveur-de-Ginestoux
CC de la Terre de Randon (11 communes)	Chastel-Nouvel - Estables - Lachamp - Les Laubies - Ribennes - Rieutort-de-Randon Saint-Amans - Saint-Denis-en-Margeride - Saint-Gal - Servières - La Villedieu
CC de la Haute Vallée d'Olt (4 communes)	Badaroux - Le Born - Mende - Pelouse
CC du Valdonnez (5 communes)	Balsièges - Brenoux - Lanuéjols - Saint-Bauzile - Saint-Etienne-du-Valdonnez
CC du Pays de Chanac (5 communes)	Barjac - Chanac - Cultures - Esclanèdes - Les Salelles
Communes isolées (2 communes)	Bagnols-les-Bains - Saint-Julien-du-Tournel

II. CARACTERISTIQUES TERRITORIALES DU PAYS

La Lozère, département français le moins peuplé, est un territoire à forte identité. Territoire aux multiples facettes, d'une beauté sans pareil, elle n'en reste pas moins un espace au climat parfois rigoureux. Aujourd'hui plus que jamais, c'est cette identité que les Lozériens veulent conserver, en s'appuyant sur les richesses naturelles du pays pour développer le tourisme vert et l'agriculture, mais aussi en dévoilant un cadre de vie exceptionnel propice à de nouvelles voies de développement comme les nouvelles technologies.

La Lozère est aussi le département français présentant l'altitude moyenne de zone habitable la plus élevée de France (environ 1 100 m). Il n'est pas étonnant alors d'y retrouver, entre tradition et modernisme, un attachement profond pour les modes de vie et les modes d'habiter propres aux régions montagneuses.

Ce territoire est notamment structuré par des couloirs naturels comme les gorges du Tarn et la vallée du Lot ou les monts et montagnes qui encadrent ou traversent le département, comme le Mont-Lozère ou les monts de la Margeride. En raison de ces caractéristiques montagneuses, la Lozère (5 167 km²) est un espace très rural et très peu artificialisé (à peine plus de 0,5% du territoire). Ainsi la forêt représente près de 44% du territoire, les landes, pelouses et milieux ouverts plus de 31%. Les terres arables n'occupent que 13% de l'espace et malgré les nombreuses sources qui y jaillissent, il n'y a que très peu de surface en eau : moins de 0,5%.

A. Une forêt omniprésente

La forêt est un élément majeur de la qualité environnementale du Pays des Sources en Lozère et se retrouve impliquée dans les stratégies de développement et d'aménagement. Outre ses fonctions écologiques et touristiques bien affirmées, elle est aussi et surtout une importante forêt de production. Par son poids important, elle constitue un atout essentiel au développement durable du territoire du pays.

Un entretien efficace et une utilisation écologique de ces ressources (construction bois, bois-énergie) sont les clefs de sa pérennité.

Elle occupe une place capitale au sein du pays, les massifs forestiers et parcelles boisées se répartissant sur plus de la moitié du territoire, soit plus de 1 300 km² [(1)], dont 95,6% classés en forêt de production.

La forêt lozérienne possède une grande variété d'essences parmi lesquelles dominent les résineux. C'est le Pin sylvestre, rustique, se contentant de terrain peu fertile, qui a pris naturellement la plus grande place (42% des résineux) et c'est lui qui réconcilie forêt et agriculture : grâce à son feuillage léger qui laisse passer air et soleil, il permet le pâturage en sous-bois, précieux en période sèche.

Ensuite, à des taux inférieurs, viennent le Pin noir d'Autriche, l'Epicéa commun, le Pin maritime, le sapin, le Douglas. Les feuillus (châtaigner, Chêne pubescent, Chêne rouvre, bouleau…) ne représentent que 30% du territoire boisé.

Les espaces forestiers appartiennent de façon très majoritaire à des propriétaires privés (79%)[2]. Sur les 21% restant, 12% sont domaniaux et 9% communaux ou sectionaux soumis aux régimes forestiers. L'absence de plan de gestion global, la multiplicité des usages ou encore l'absence de stratégie de valorisation rendent parfois complexe ses bonnes gestion et maîtrise.

B. Une agriculture essentielle à la préservation des paysages et de la vie locale

L'agriculture lozérienne a su garder des dimensions humaines par la préservation des exploitations familiales et des activités implantées sur le territoire depuis des générations. On peut citer par exemple l'élevage bovin en Margeride ou les petites exploitations à haute valeur ajoutée situées dans les Cévennes.

[1] D'après *Diagnostic territorial*, Urbanisme et Territoires, 2006
[2] D'après *Regard d'acteurs,* Urbanisme et Territoires, 2006

Elle emploie un certain nombre d'actifs qui représente plus de 14% de la population active totale (moyenne nationale : 4%). Elle demeure aujourd'hui un secteur important de l'économie locale et une activité indispensable à l'entretien des espaces.

Face à la concurrence de régions bénéficiant de meilleures conditions agronomiques, la Lozère a dû s'orienter vers une diversification de ses productions et la mise en place de filières de qualité. Plus valorisantes et rémunératrices, ces productions permettent le maintien de l'emploi dans le secteur agricole. L'agriculture doit maintenant poursuivre ses efforts et intégrer davantage les caractéristiques de son terroir et de l'authenticité de son territoire. La qualité et la diversification devront être des vecteurs de meilleure rentabilité tout en conservant la nécessité d'entretien des espaces et de préservation de l'environnement.

C. Le Pays des Sources en Lozère, un pays mosaïque

Si l'agriculture participe fortement à l'évolution des paysages, ceux-ci sont aussi déterminés par les 3 entités géologiques que recoupent le pays :

- La Margeride granitique, dont les plateaux hérissés d'énormes rochers de granite sont parsemés de prés, forêts et ruisseaux.
- Les Cévennes schisteuses aux reliefs très accidentés.
- Les Causses calcaires dont l'aridité met en exergue les nombreux karsts.

Ces différences géologiques sont fortement ancrées dans les constructions traditionnelles.

L'habitat traditionnel en schiste est particulièrement intégré à son environnement[3], les constructions en granite ont peu d'ouvertures et des formes tassées qui leur donnent un aspect trapu, les habitations massives de calcaire n'utilisent que très peu de bois…

Il est à noter une architecture particulière qui se retrouve tout au long de la vallée du Lot : ce sont les toits à la Philibert-Delorme, caractérisés par une toiture en carène de bateau renversée.

[3] D'après *Parc National des Cévennes*, Guide Gallimard



Photo 1 : Toits à la Philibert-Delorme à Mende au bord du Lot

D. Le Pays des Sources en Lozère, à la croisée des bassins versants

Son nom est assez évocateur : le Pays des Sources en Lozère est un espace où l'eau est omniprésente. Comme la Lozère, le pays est à cheval sur les bassins versant de trois grands fleuves : la Loire au Nord-est, le Rhône à l'Est et la Garonne au Sud-ouest.

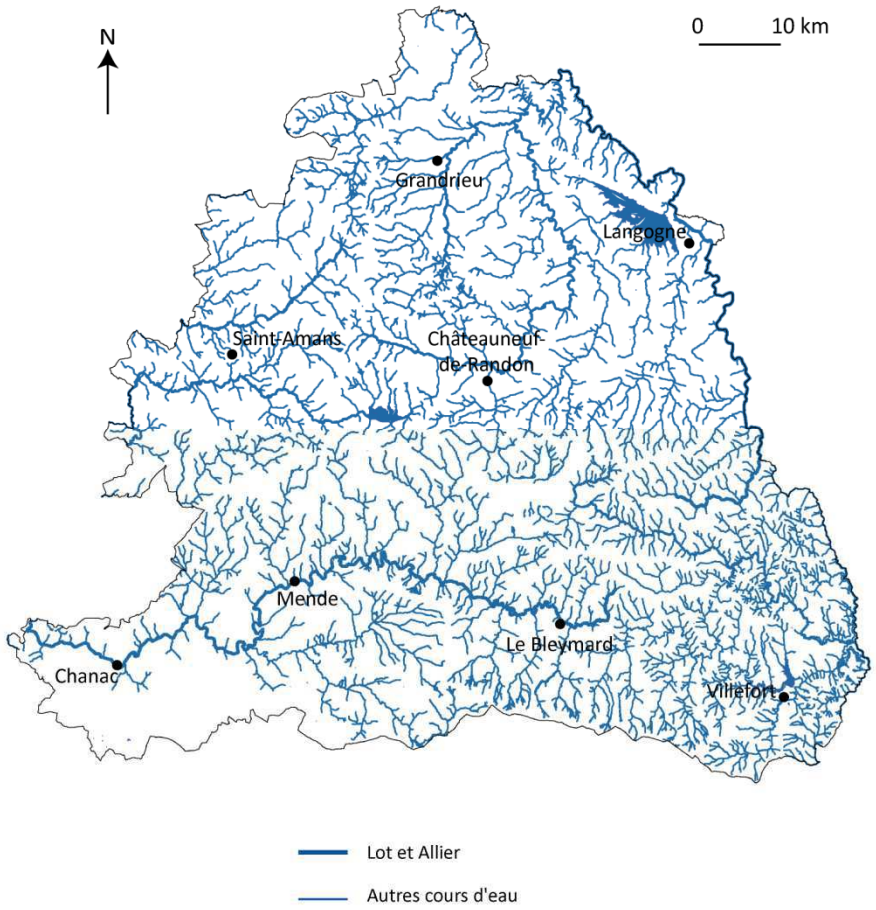
Cette caractéristique place le pays dans une position stratégique et privilégiée, où la grande qualité de l'eau est un atout pour le cadre de vie des habitants mais aussi pour le développement économique, en termes de tourisme (sportif ou thermal), d'énergie...

Le réseau hydrographique y est très dense. Pas moins de 1 200 sources, ruisseaux, rivières ou valats le parcourent, sans compter les systèmes karstiques[4]. Pourtant, l'eau n'occupe pas un espace considérable du territoire (environ 0,5%) principalement représenté par les lacs de Naussac (10,8 km^2) au Nord-est, de Charpal (1,9 km^2) et de Villefort (1,27 km^2) au Sud-ouest.

Malgré tout, elle façonne le paysage, le relief et structure les déplacements. Il suffit de comparer le tracé des voies de circulation et des

[4] D'après *Lozère*, Conseil Général de la Lozère, 1998

Carte 2 : Réseau hydrographique permanent et temporaire du Pays des Sources en Lozère



Source : DDE 48
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

cours d'eau pour remarquer que la plupart des axes naturels ont été repris par l'homme.



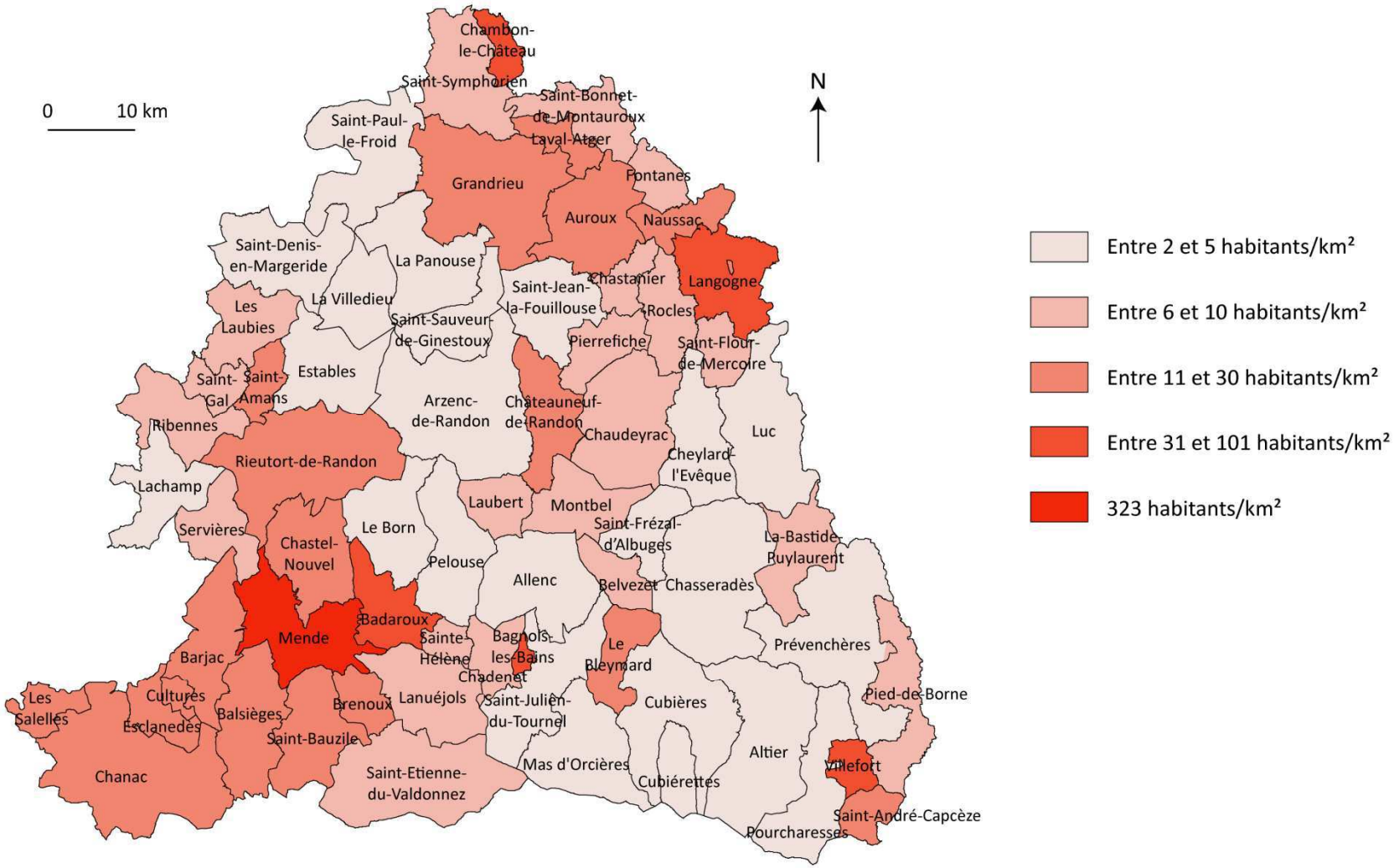
Photo 2 : Col de la Pierre Plantée, point de divergence des 3 bassins versants

Impossible donc de penser un développement cohérent du territoire sans consacrer une place spéciale à cet élément qui fait vivre le pays.

Cependant, et cela contrairement aux idées reçues, l'eau manque parfois cruellement sur certains territoires, spécialement durant période estivale. Les importantes précipitations au cours du printemps et de l'automne arrosent prairies et forêts pour se jeter ensuite dans les nombreux cours d'eau, sans pour autant être retenus. En effet, seul 1% de l'eau reste sur le territoire[5], entraînant de régulières pénuries de cet élément vital.

[5] D'après *Regard d'acteurs,* Urbanisme et Territoires, 2006

Carte 3 : Densité de la population par commune en 1999



Source : DDE 48
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

III. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Entre 1881 et 1999, la Lozère a perdu près de la moitié de sa population passant de 143 565 à 77 000 habitants[6]. Ce déclin est en partie lié à la crise de l'industrie du textile qui s'est vue concurrencée par la soie orientale puis par les fibres synthétiques. Toutefois après un siècle de décroissance démographique, on note une légère inflexion depuis 1990 avec 684 habitants en plus entre 1990 et 1999. Globalement ces phénomènes se retrouvent sur le pays mais doivent être nuancés par la géographie du territoire.

Le Pays des Sources en Lozère regroupe aujourd'hui 42% de la population du département avec environ 33 000 habitants (estimation en 2007). Avec ses 1 895 km², le pays présente une densité de 18 habitants/km², ce qui est légèrement plus élevé que la densité du département qui est de 14 habitants/km². Toutefois cette densité reste très faible par rapport à la moyenne française (108 habitants/km²)[7]. Cependant, toutes ces dynamiques de population ne sont pas homogènes sur notre territoire.

A. Une population inégalement répartie

La Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt possède un grand nombre d'habitants alors qu'elle n'est composée que de 4 communes. Parmi elles, Mende, préfecture du département, se distinguent tout particulièrement car la ville rassemble à elle seule 12 600 habitants[8] soit un tiers des habitants du pays. Les communes limitrophes se voient également dotées d'un nombre relativement important d'habitants.

Loin derrière la préfecture, on retrouve la Communauté de Communes du Haut Allier. De même que pour la Haute Vallée d'Olt, c'est le pôle urbain qui concentre la grande majorité des habitants : Langogne, deuxième pôle urbain avec 3 071 habitants.

Les trois communautés de communes situées en périphérie de la Haute Vallée d'Olt se retrouvent dans une situation médiane entre 2 000 et 3 000 habitants.

Dans les communautés de communes les moins peuplées, on peut faire une distinction entre :

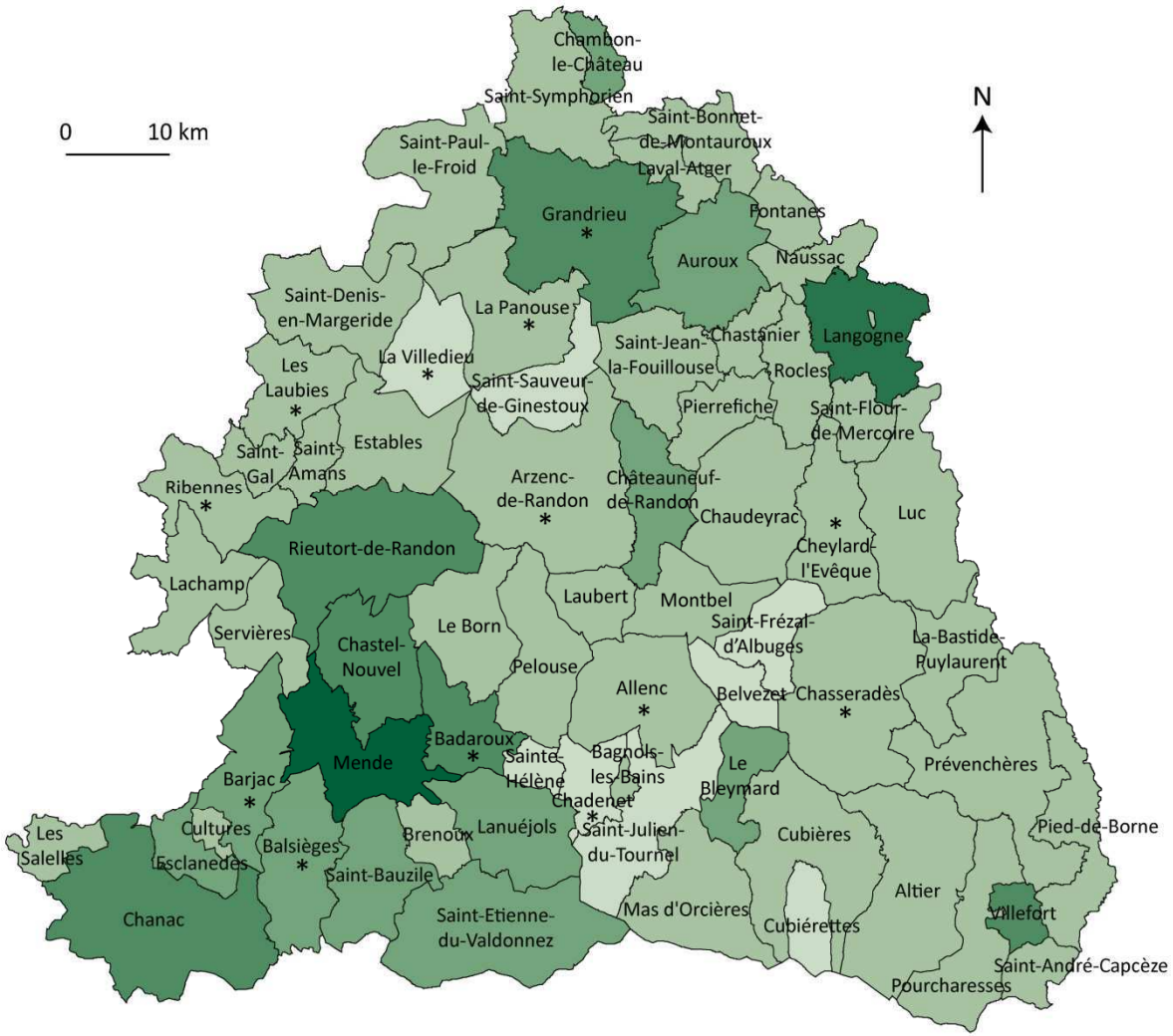
- Les communes-centres (Grandrieu, Le Bleymard, Villefort...) qui ont des densités de population relativement importantes (entre 600 et 1 000 habitants)
- Des communes avec une population très faible parfois même inférieure à 100 habitants.

En se basant sur les derniers recensements de 2004, 2005, 2006 et 2007, les disparités constatées en 1999 sont en train de se modifier (voir carte page suivante). L'évolution à la hausse enregistrée pour l'ensemble du pays est essentiellement due à l'augmentation du nombre d'habitants dans les petites communes. Chambon-le-Château avec 52 habitants supplémentaires, connaît une progression démographique supérieure à 20%. Lanuéjols se distingue par une hausse de population de 57,2% : le nombre de Lanuéjolois est passé de 200 à près de 330 habitants entre 1999 et 2006. On peut remarquer un accroissement important de population à Saint-Gal avec près de 85% (de 56 à 104 habitants). Notons tout de même que les taux d'évolution calculés à partir d'effectifs restreints sont peu significatifs.

A l'opposé, les communes de taille relativement plus importante, supérieure à 1000 habitants, ont globalement vu leur population stagner ou progresser lentement d'à peine 1% en 7 ans. Le cas de Langogne, qui a perdu 26 habitants est également à prendre en compte dans la mesure où c'est le symbole du redéploiement des populations sur des communes plus périphériques.

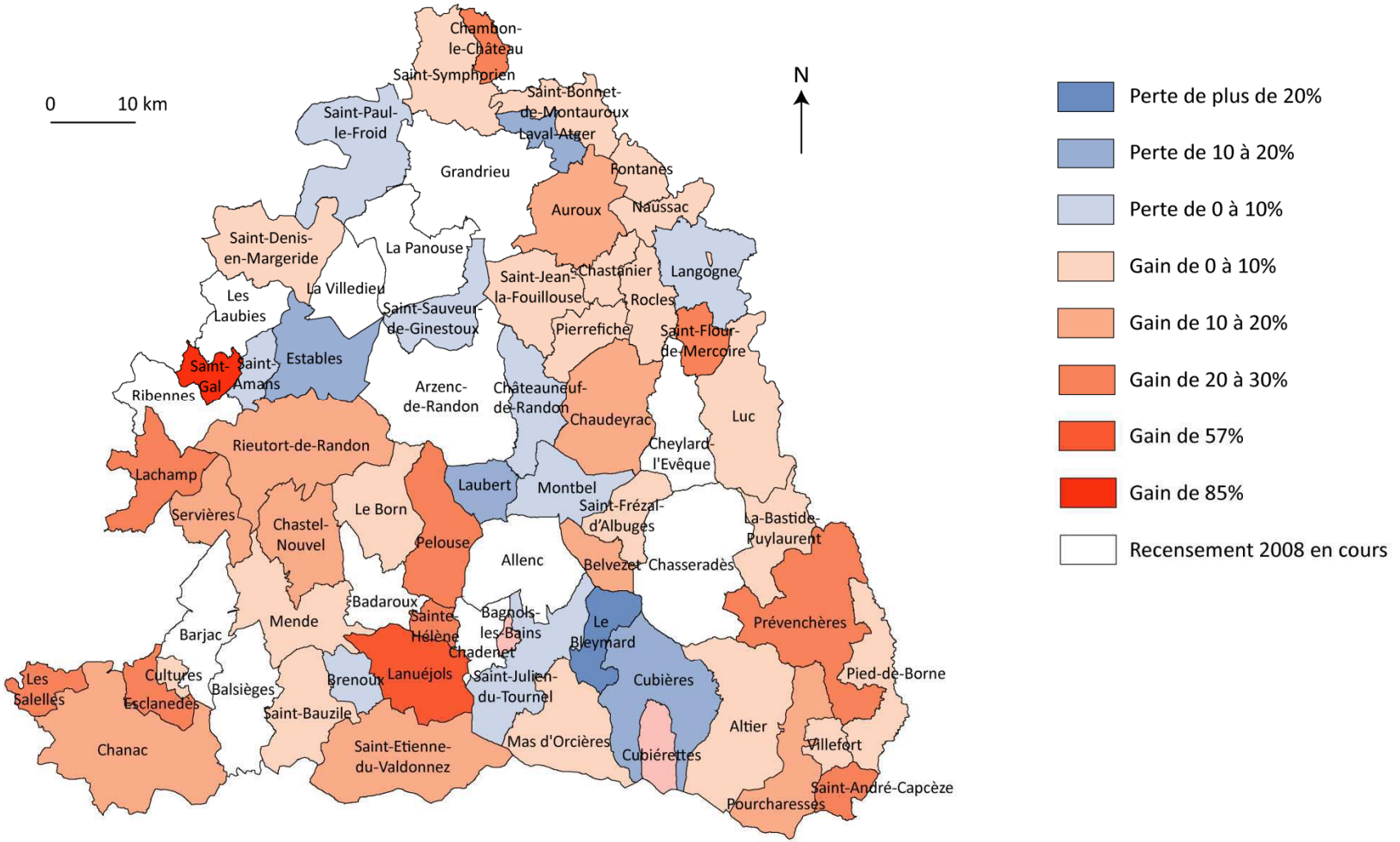
[6] Estimation INSEE en 2007
[7] Source : INSEE, RGP 1999
[8] Estimation INSEE au 1er juillet 2005

Carte 4 : Population par commune au dernier recencement



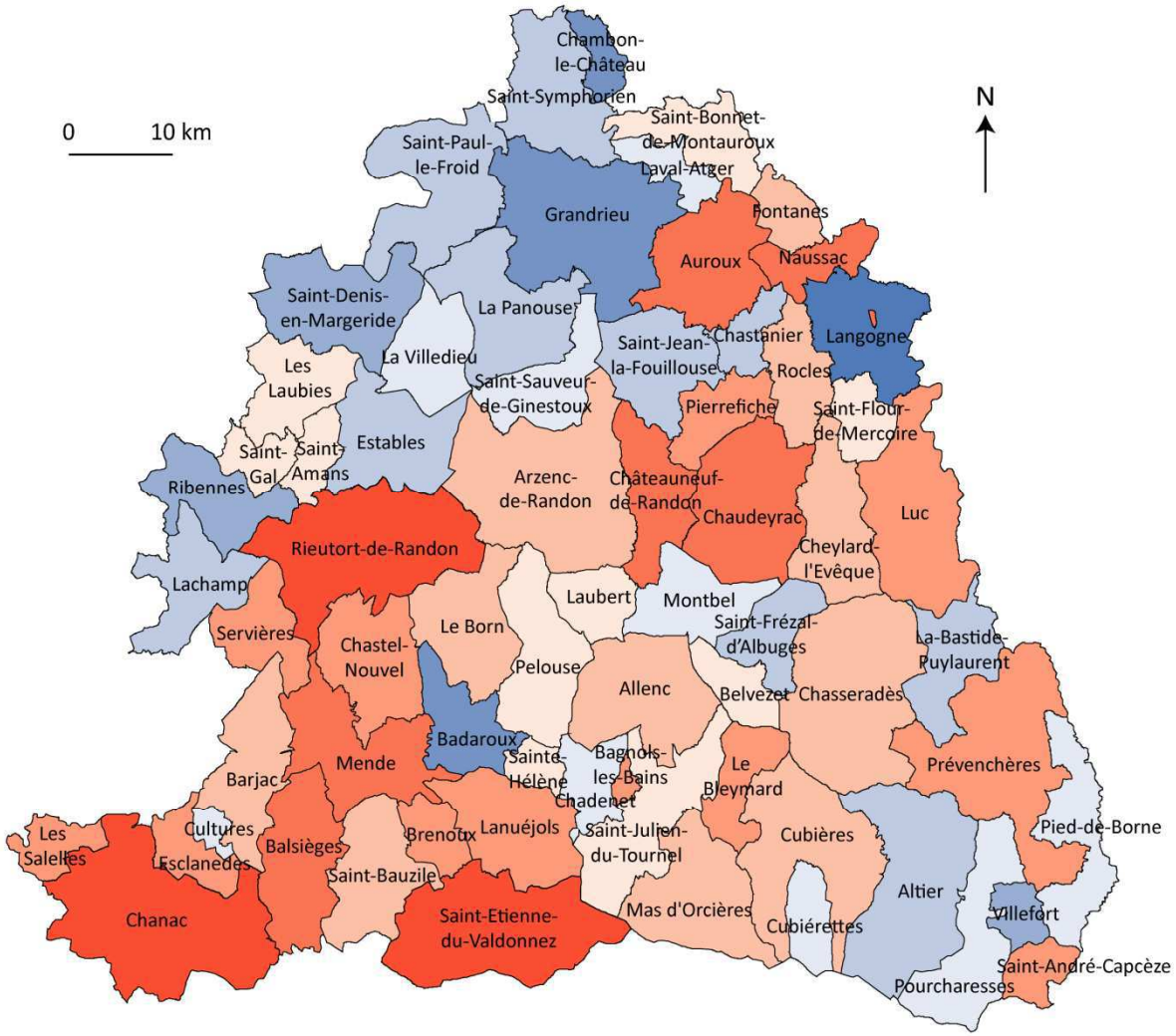
Source : INSEE, RGP 1999 et recensements 2004, 2005, 2006 et 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 5 : Evolution de la population par commune entre 1999 et le dernier recencement



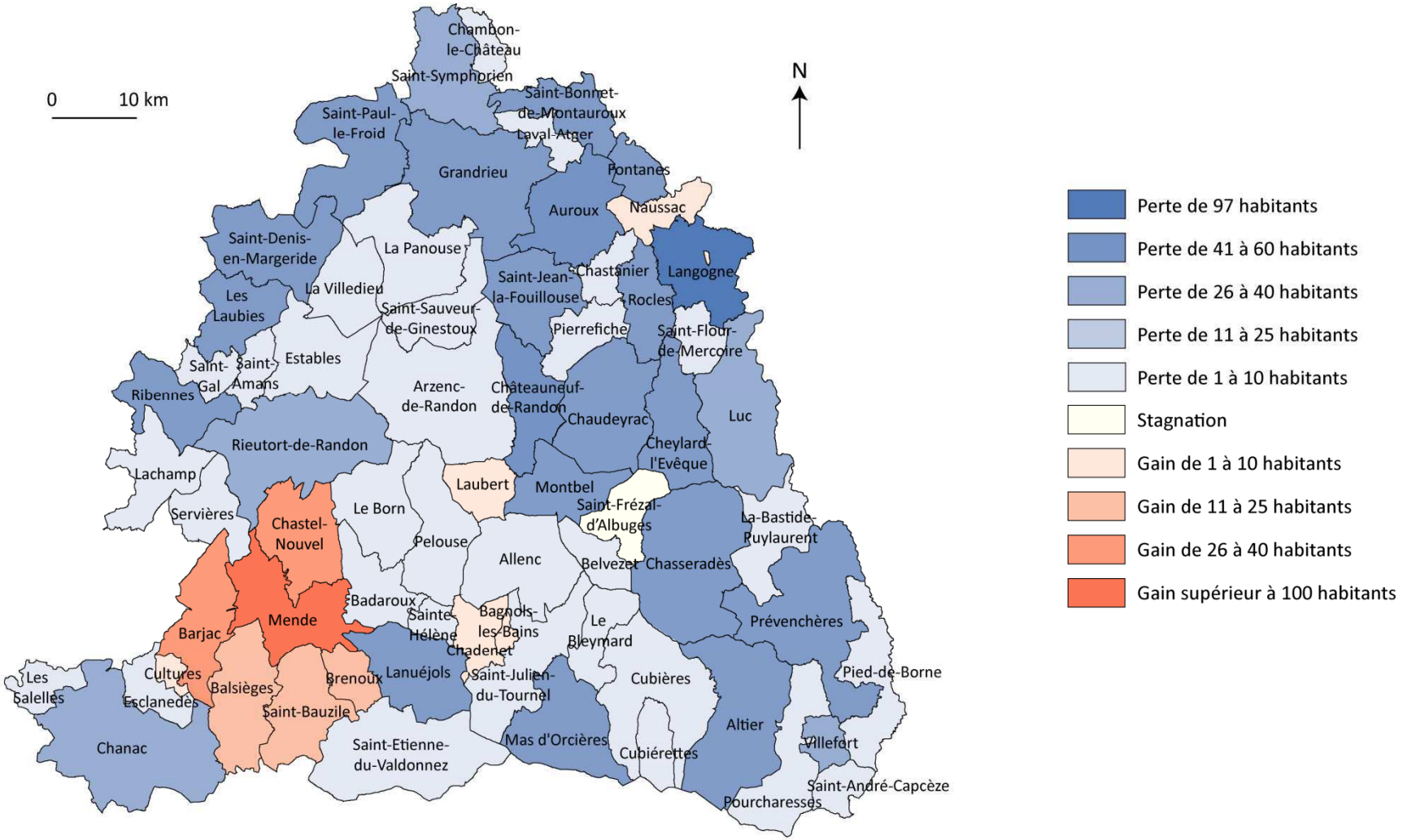
Source : INSEE, RGP 1999 et recensements 2004, 2005, 2006 et 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 6 : Solde migratoire par commune entre 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP 1990 et 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 7 : Solde naturel par commune entre 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP 1990 et 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

B. Un solde naturel compensé par le solde migratoire

Le Pays des Sources en Lozère amorce donc une légère reprise démographique. L'augmentation de la population est due en très grande majorité à l'arrivée de nouvelles populations. La répartition des arrivées et des départs (solde migratoire[9]) ne se fait pas de manière homogène.

On peut repérer différentes zones, avec en particulier une zone d'accueil forte dans le secteur Sud-ouest. Le centre et l'Est se retrouvent dans une situation intermédiaire où l'accueil compense plus ou moins l'exode rural. Le Nord quant à lui est en perte de vitesse et le départ de population est important. On assiste donc à l'accentuation des contrastes démographiques.

Si à l'échelle du pays, l'évolution démographique est relativement satisfaisante, ce phénomène dissimule une problématique dont les conséquences sont plus discutables pour l'avenir du territoire. En effet, le solde naturel[10] est globalement négatif et ce de façon assez homogène sur le territoire d'étude, exception faite de Mende et de ses communes limitrophes. L'augmentation de la population s'accompagne donc d'un vieillissement de la population.

C. Un déséquilibre générationnel

L'âge moyen des habitants du Pays des Sources en Lozère est aujourd'hui de 41,5 ans ce qui est conforme aux moyennes régionale et départementale respectivement à 41 ans et 42,5 ans. Sur l'ensemble du graphique, les nombres d'hommes et de femmes s'équilibrent. Cette pyramide, en feuille de chêne, fait ressortir plusieurs phases :

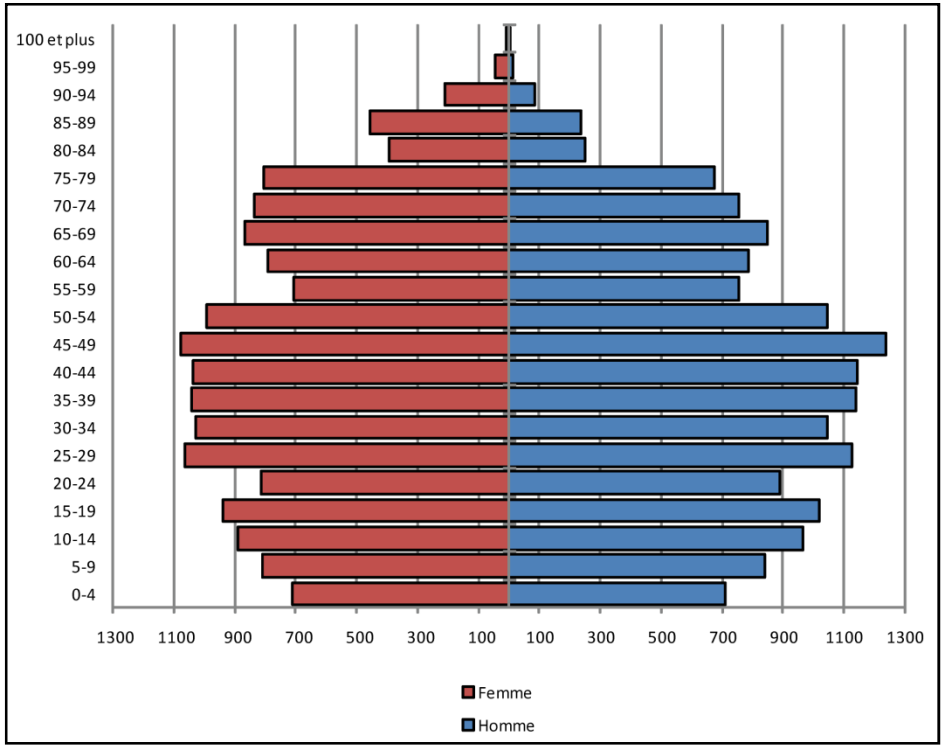
Les enfants de 0 à 4 ans sont en nombre relativement réduit (faible natalité). Les moins de 20 ans représentent près de 22,1% de la population. La classe des 20-24 ans est très nettement en creux.

Les personnes de 25 à 55 ans sont relativement bien représentées (51% de la population) avec une présence d'hommes légèrement supérieure.

La tranche des 55-65 ans est également évidée. Ceci s'explique en partie par les conséquences de la seconde guerre mondiale mais également par la rapide déprise rurale d'après guerre en lien avec le développement industriel des villes.

Le taux de personnes âgées (supérieur à 75 ans) reste élevé avec près de 10,2% de la population. Les femmes sont en nombre nettement supérieur par rapport à celui des hommes (12% contre 8%).

Graphique 1 : Pyramide des âges du Pays des Sources en Lozère

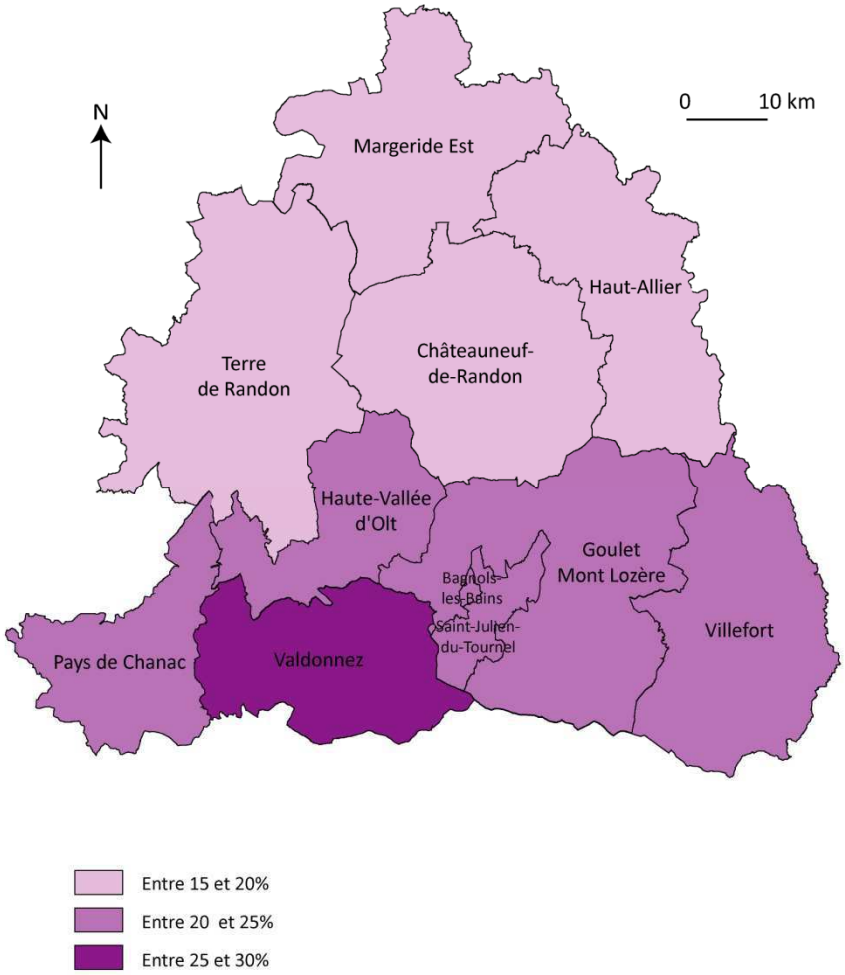


Source : INSEE, RGP 1999

[9] D'après l'INSEE, le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

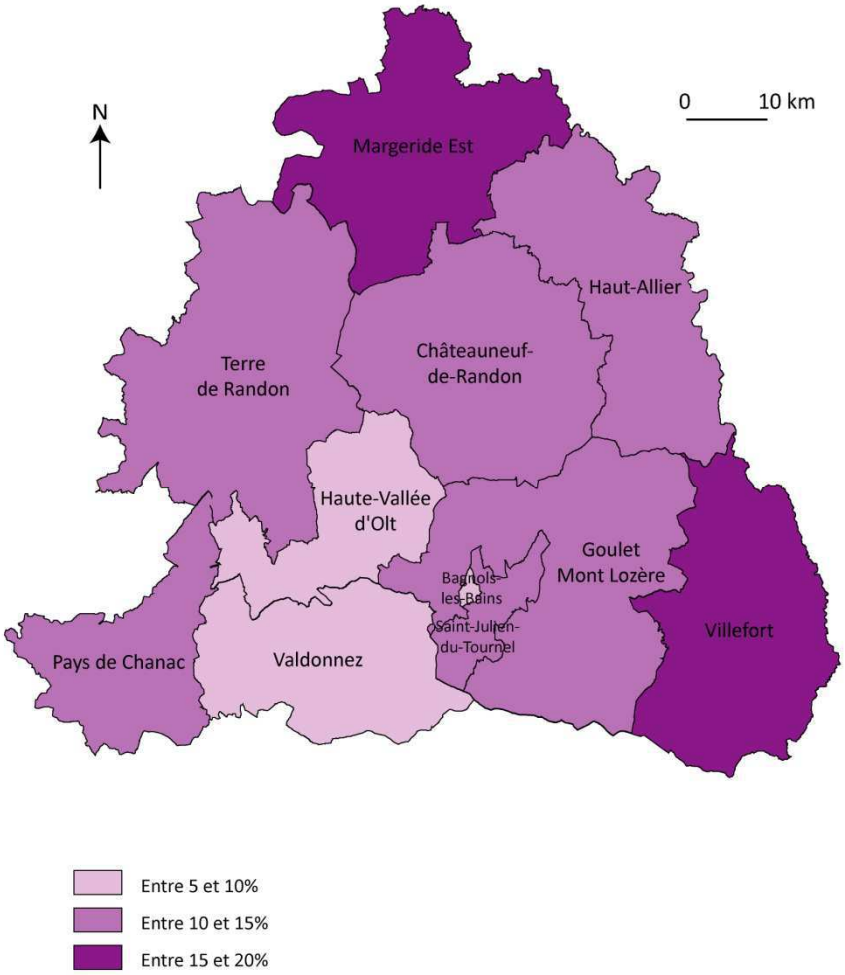
[10] D'après l'INSEE, le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Carte 8 : Part de la population de 20 ans et moins par communauté de communes en 1999



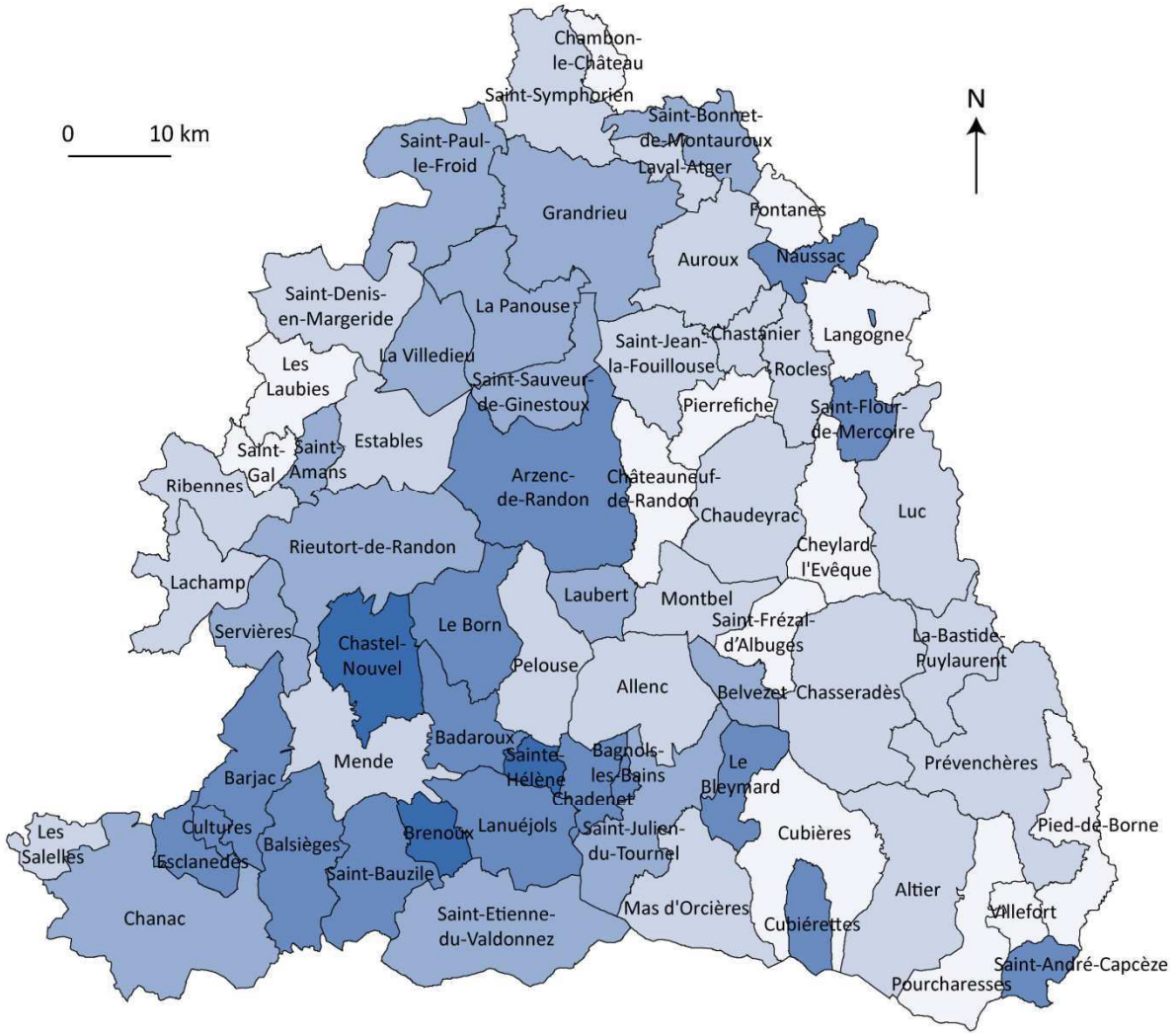
Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 9 : Part de la population de 75 ans et plus par communauté de communes en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 10 : Nombre moyen de personnes dans les ménages par commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Les répartitions des jeunes et des personnes de plus de 75 ans sont globalement opposées. Cependant, pour toutes les communautés de communes, le pourcentage de jeunes est plus élevé que celui des personnes de plus de 75 ans.

Ce sont les communautés de communes du Valdonnez et celles de la vallée du Lot qui possèdent les taux de jeunes les plus importants avec près de 25 à 30% de leur population. Au sein même de ces groupements, ce sont les communes à proximité de Mende qui regroupent le plus de jeunes. On y trouve aussi le pourcentage le plus faible de personnes âgées.

Le phénomène inverse peut être constaté sur la Communauté de Communes de Margeride Est. Les EPCI de la Terre de Randon, de Châteauneuf-de-Randon et du Haut Allier possèdent des taux moyens de jeunes et une population âgée relativement nombreuse. Cependant, de manière ponctuelle, dans ces communautés de communes, certaines communes concentrent un nombre élevé de personnes de moins de 20 ans. C'est notamment le cas à Laubert et à Naussac.

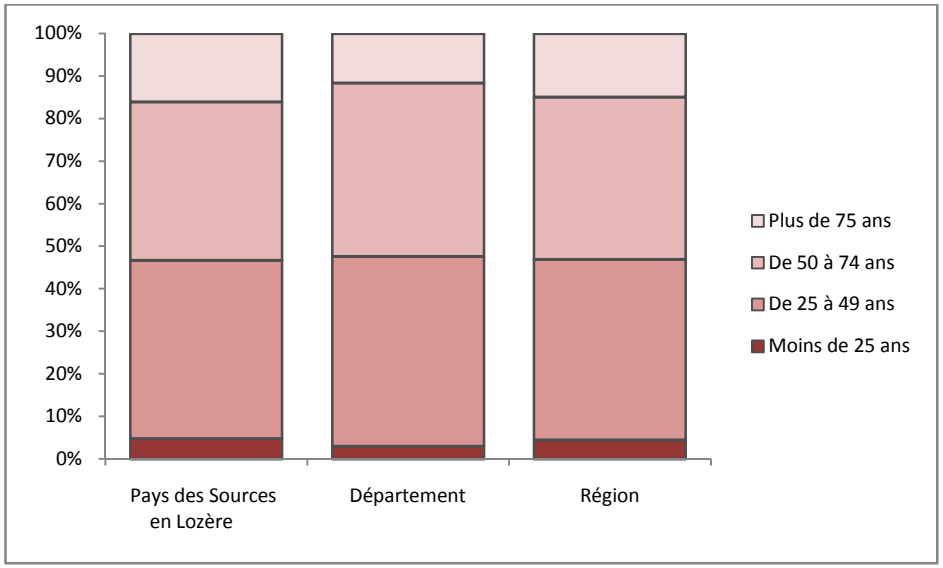
D. Quelques caractéristiques des ménages

Pour permettre un accueil aisé de population mais également un maintien des personnes déjà présentes sur le territoire, l'offre en logement doit s'adapter aux évolutions sociétales.

1. Des ménages de taille moyenne

Sur l'ensemble du Pays des Sources en Lozère, les ménages se composent en moyenne de 2,3 personnes. Ce chiffre inférieur à la moyenne nationale (2,4) s'explique par le fait que près d'un quart de la population en ménage (4,8% de moins de 25 ans et surtout 16% de plus de 75 ans) n'ont pas encore ou plus d'enfant à domicile. Ces pourcentages de personnes âgées et de jeunes sont relativement élevés par rapport aux taux départementaux.

Graphique 3 : Âge de la personne de référence par ménage

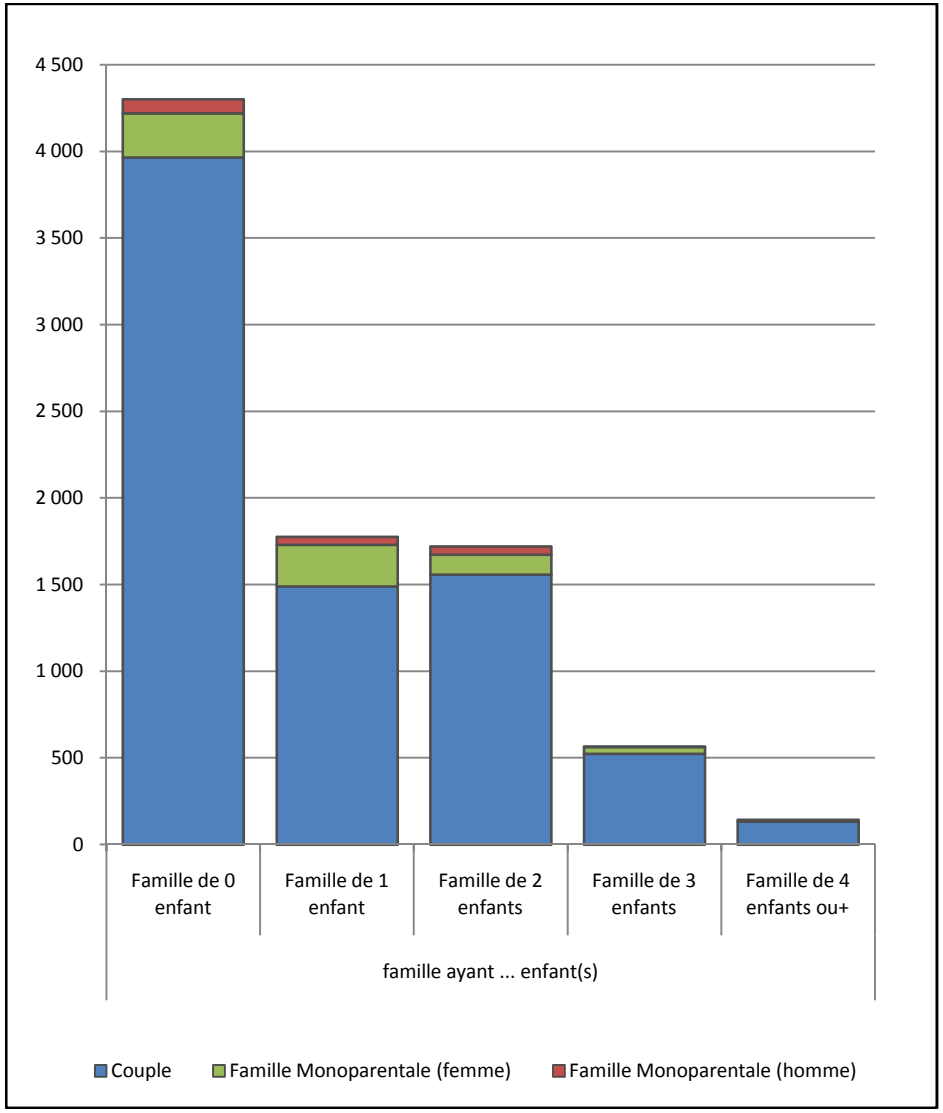


Source : FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI

Cependant, cette moyenne cache des disparités et la répartition se fait de manière hétérogène sur le territoire. Certaines communes atteignent plus de 2,7 personnes par ménage (moyennes régionale et départementale : 2,3). C'est notamment le cas des villages situés en première couronne de Mende. Naussac, Saint-André-Capcèze, Saint-Flour-de-Mercoire... apparaissent également comme des communes où les familles sont nombreuses. Les pointes Sud-ouest et Nord, à l'opposé, comptent un taux faible de personnes par ménage. Ceci est à mettre en relation avec les taux importants de personnes âgées qui, après le décès d'un des deux conjoints, vivent seules.

2. Une majorité de personnes sans enfant

Graphique 2 : Composition des familles du Pays des Source en Lozère



Source : INSEE, RGP 1999

Les couples sans enfants sont les plus nombreux, suivent ensuite les couples avec un et deux enfants. La part de familles monoparentales est très faible. On remarque que les femmes sont majoritairement les personnes de référence dans les foyers monoparentaux. Les familles de trois enfants et plus sont peu nombreuses.

SYNTHESE :

Après une longue diminution, la population du Pays des Sources en Lozère progresse lentement depuis 1990, notamment grâce à un solde migratoire positif. La famille « type » du pays ne diffère pas de la famille « type » française même si la proportion de couples sans enfant est relativement élevée.

Véritable particularité du territoire, la répartition des classes d'âges les plus extrêmes se fait de manière inégale : les « jeunes » se concentrent le long de la vallée du Lot, plus dynamique en termes d'activité économique, tandis que les personnes âgées occupent la partie Nord du territoire.

ENJEUX :

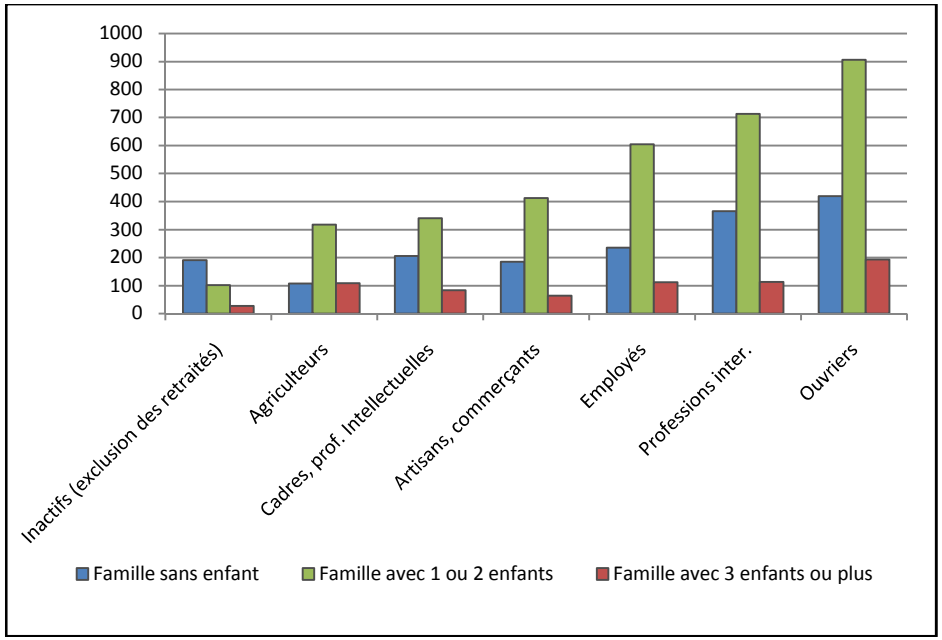
- Maintenir la croissance de la population sur le territoire
- Améliorer la répartition des populations sur le territoire
- Favoriser la mixité générationnelle sur l'ensemble du territoire
- Comprendre les facteurs de la baisse du solde naturel et engager des actions en faveur de son augmentation
- Prendre en compte les attentes des populations locales pour agir sur le logement

IV. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

A. Les catégories socioprofessionnelles des habitants du pays

Il est possible d'établir une autre typologie à partir des catégories socioprofessionnelles. Ce sont les ouvriers qui ont le plus d'enfants, suivi des « professions intermédiaires ». A l'inverse, la population agricole a un taux de natalité modeste. Excepté pour les inactifs qui majoritairement n'ont pas d'enfant, les autres catégories socioprofessionnelles ont ordinairement un ou deux enfants.

Graphique 3 : Composition des familles en fonction de la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



Source : INSEE, RGP 1999

1. La part des actifs sur le territoire

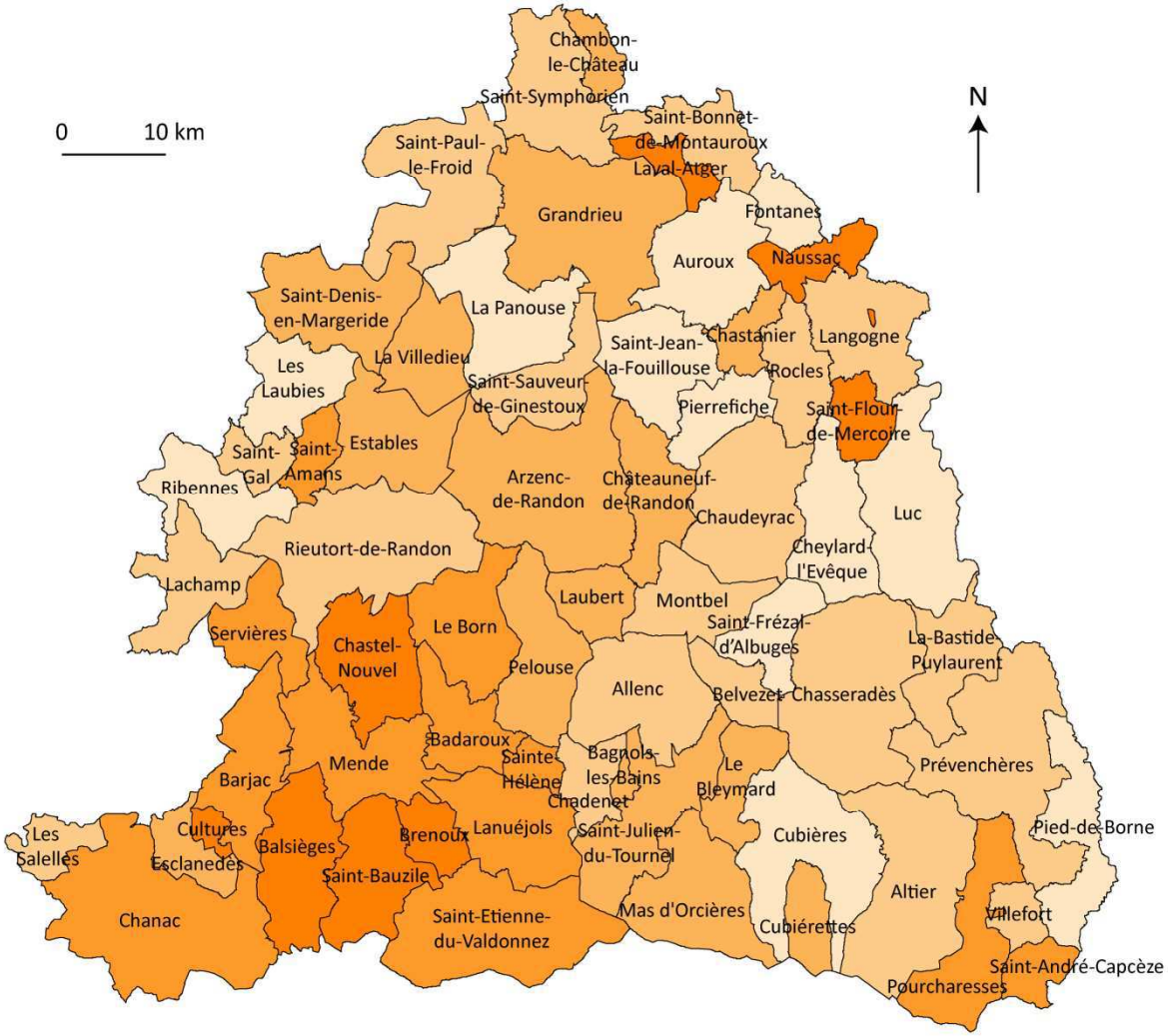
Le Pays des Sources en Lozère ne reste pas en marge du développement économique (voir carte pages suivantes). En effet, les taux d'activité peuvent atteindre plus de 60%. Le constat est similaire pour le taux de chômage. Cependant, ces taux sont variables en fonction de la localisation :

On distingue le bassin d'emploi de Mende. Celui-ci draine vers lui la population active des communes alentour. Le nombre de chômeurs est quant à lui assez caractéristique des dynamiques de l'ensemble du territoire français.

La frange Est, hormis les communes de Naussac et de Saint-Flour-de-Mercoire, connaît une situation moins propice avec des seuils inférieurs à 40% d'actifs et par conséquent des taux de chômage supérieurs à la moyenne nationale.

Entre ces deux zones, on retrouve un secteur en position très favorable (Communauté de Communes de Châteauneuf-de-Randon...) où les taux de chômage sont faibles. Ce phénomène s'explique la proximité des principaux bassins d'emploi.

Carte 11 : Taux d'activité par commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 12 : Taux de chômage par commune en 1999



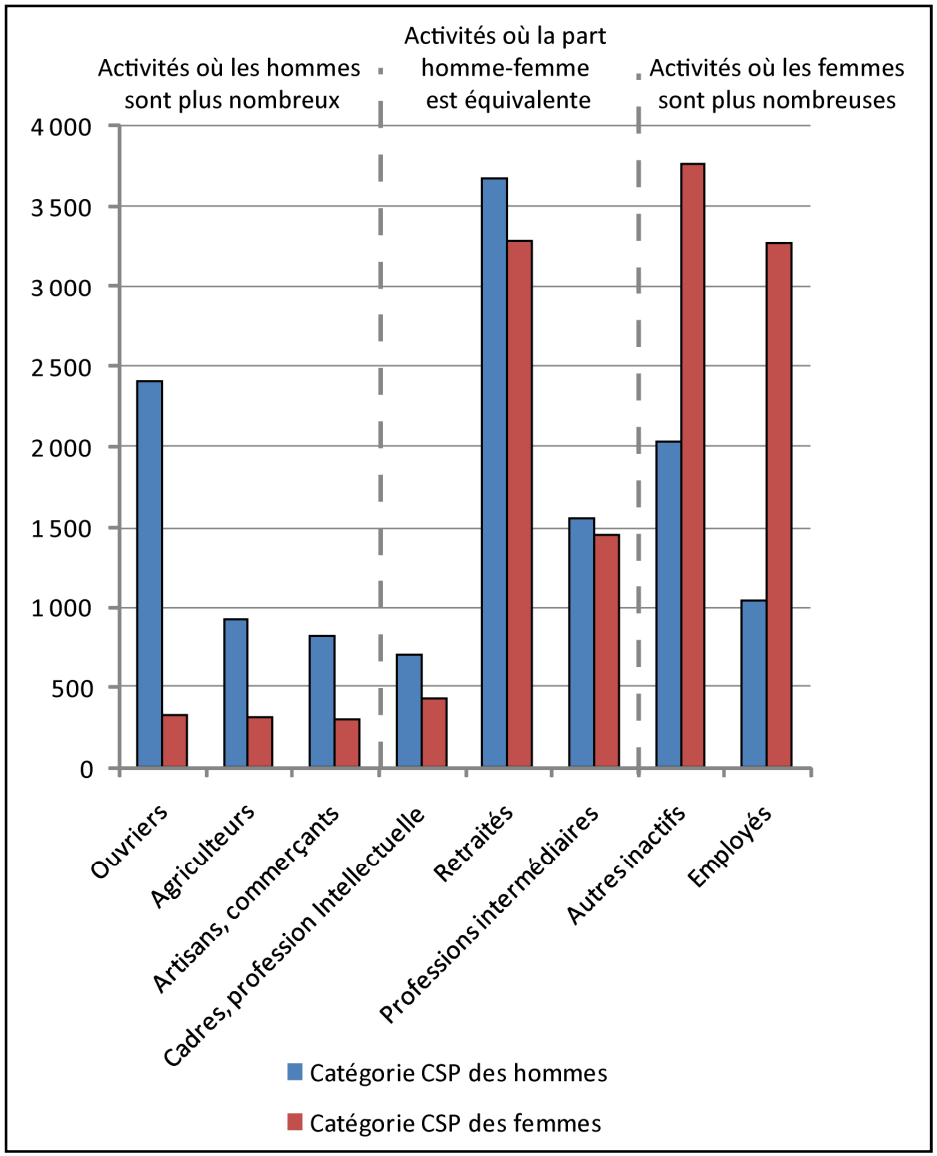
Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

2. Les différentes catégories socioprofessionnelles

La population du pays se répartit en huit grandes catégories. On ne compte aujourd'hui sur le territoire pas moins de 26 287 personnes de plus de 15 ans[11]. Les retraités sont les plus nombreux avec un pourcentage de près de 27% de cette population. Les inactifs arrivent en deuxième position suivis par les employés avec 16,4%. Contrairement à la moyenne départementale, les agriculteurs ne représentent que 4,7% de la population active (du fait de la présence du pôle urbain de Mende), juste devant les « professions intellectuelles » et les artisans (4,2%).

Certaines catégories socioprofessionnelles sont marquées par un fort déséquilibre entre les deux sexes. Pour les métiers d'ouvriers, d'agriculteurs ou d'artisans, on retrouve plus souvent des hommes. Inversement, les femmes sont majoritairement représentées sur des postes d'employés. Pour les professions intermédiaires et intellectuelles, le ratio « homme-femme » a tendance à s'équilibrer.

Graphique 4 : Catégories socioprofessionnelles de la population



Source : INSEE, RGP 1999

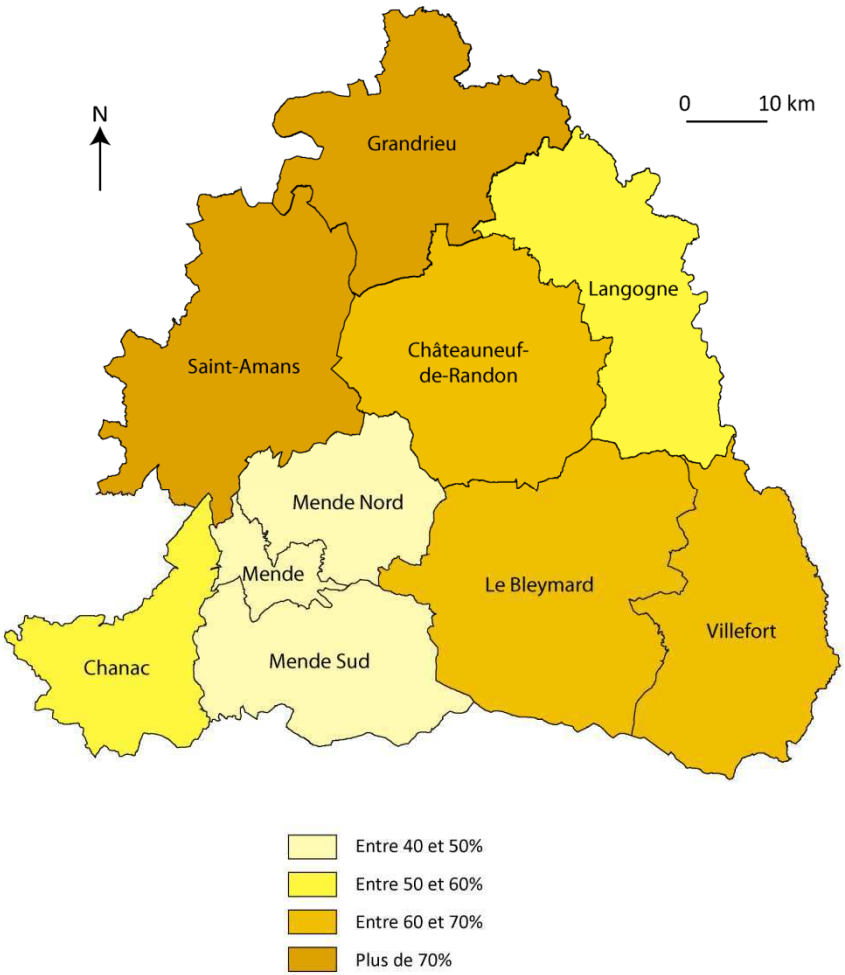
[11] Source : INSEE, RGP 1999.

3. Une population relativement peu imposable

Les foyers non imposables sont relativement nombreux sur le territoire. Cela laisse supposer que les salaires sont moins élevés que dans d'autres espaces métropolitains. D'autre part, on remarque que ces foyers sont largement représentés au Nord du pays, là où se concentre également une population assez âgée bénéficiant de petites retraites.

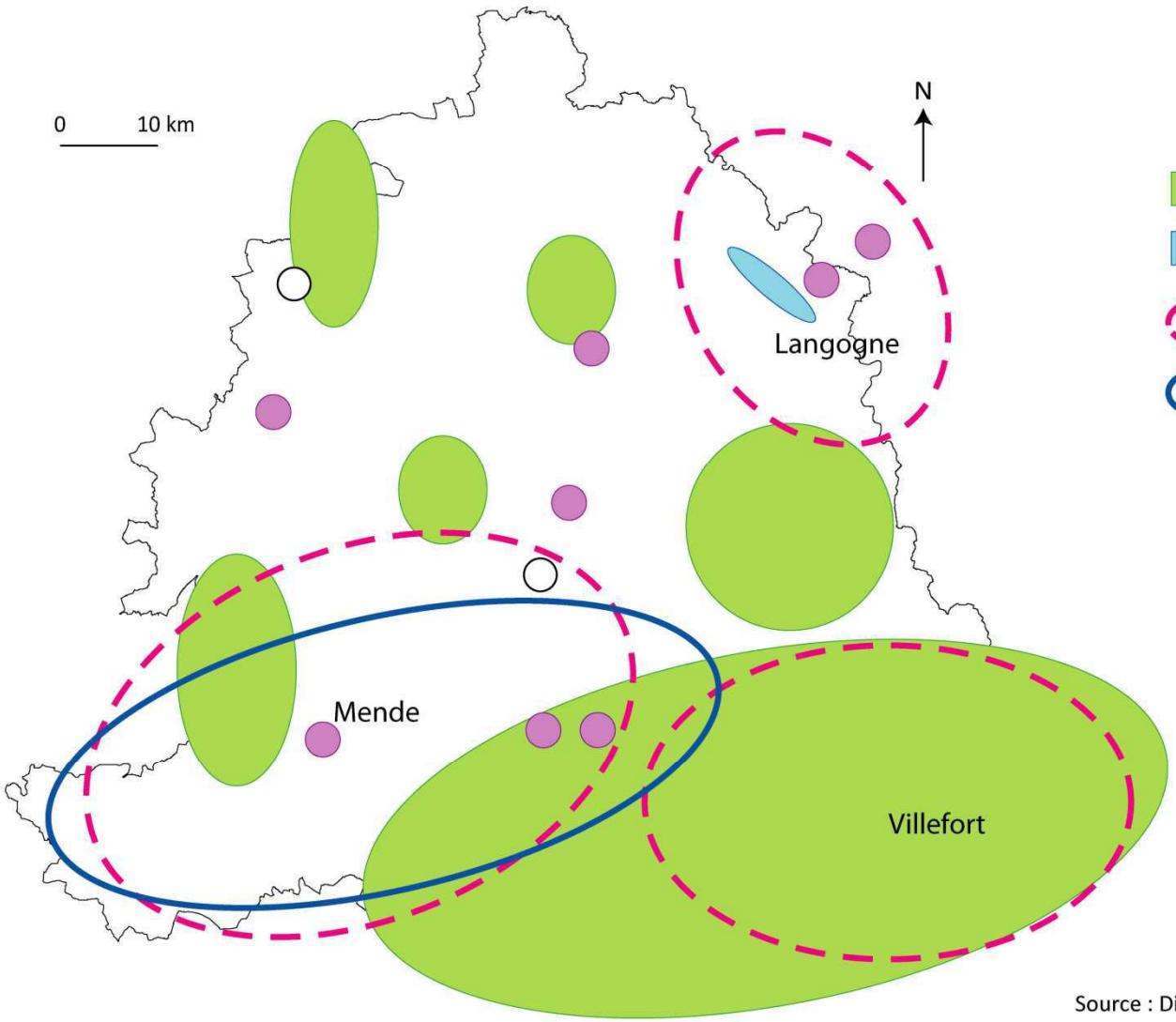
Six des dix cantons, ont une population qui perçoit des revenus imposables inférieurs à la moyenne lozérienne (11 401 euros). Cette situation peut s'expliquer en partie par le fait que les revenus sont générés principalement par les activités du secteur primaire. Seul le canton de Mende dépasse très légèrement la moyenne nationale du fait de la présence de nombreuses activités tertiaires à hauts revenus. La préfecture et les communes limitrophes constituent le bassin d'emplois mendois où les habitants ont des revenus plus importants.

Carte 13 : Part des foyers non imposés par canton en 1998



Source : INSEE, Direction Générale des Impôts
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 14 : Carte schématique de l'attrait touristique du Pays des Sources en Lozère



Source : Diagnostic touristique du Pays des Sources en Lozère, 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

B. Un secteur touristique

Les premiers signes forts de développement touristique apparaissent dans les années 70, notamment grâce à la création du Parc National des Cévennes. Depuis, les chantiers de réhabilitation de l'habitat, de création d'infrastructure… se sont multipliés. On comprend aisément que l'offre en logements touristiques dépend des particularités géographiques et paysagères mais également des spécificités politiques du territoire.

Ainsi, en Lozère, le tourisme possède une place importante dans l'économie locale, avec un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 80 à 110 millions d'euros selon les années.

1. Les pôles touristiques majeurs sur le territoire

Le Pays des Sources en Lozère se caractérise par une grande hétérogénéité géographique. « La géographie, la géologie et l'histoire du territoire ont façonné de micro pays bien distincts »[12].

Ainsi, les activités touristiques s'organisent autour de trois pôles majeurs.

a. Le secteur de Mende et Bagnols-les-Bains

Pôle le plus important en nombre de visiteurs par an, le tourisme s'appuie sur les activités et le patrimoine de la ville de Mende ainsi que sur la station thermale de Bagnols-les-Bains qui ne compte pas moins de 12 500 curistes à l'année. La station de ski de fond de Laubert, à vocation principalement scolaire, est également un poste important.

b. Le secteur de Villefort

C'est un haut lieu touristique. Aux portes du Parc National des Cévennes, ce site attire nombre de touristes, qui peuvent également profiter des loisirs aquatiques grâce à la présence du lac. Considéré comme prioritaire par la région Languedoc-Roussillon, ce territoire s'oriente vers le thème de la pêche et est également soutenu par toute une palette d'activités comme les sports nautiques, la randonnée… Les gorges du Chassezac, situées à proximité, drainent également des flux touristiques importants. La saison hivernale permet enfin d'attirer des amateurs de sports d'hiver grâce à la station du Mas de la Barque.

c. Le secteur de Langogne

Il apparaît comme un lieu touristique important du fait de la présence du lac de Naussac, tout en se situant à proximité du deuxième pôle urbain du pays. Ce lieu, situé sur la RN 88, est une véritable porte d'entrée du pays et plus largement de la Lozère. L'influence de ce pôle rayonne jusqu'au Sud de la Haute-Loire et au Nord-est de l'Ardèche. De plus, les nombreuses activités nautiques sont complétées par des activités culturelles telles que le Musée de la filature des Calquières qui reçoit près de 7 200 visiteurs par an, la réserve des Bisons d'Europe à Sainte-Eulalie ou encore le Musée du cheval de trait à Pradelles en Haute-Loire.

d. Les zones Nord et Nord-ouest

Elles ne constituent pas un pôle touristique majeur même si on trouve quelques activités isolées tels que la station de ski Nordique des Bouviers avec quelques 3 000 forfaits annuels ou encore le musée Du Guesclin situé à Châteauneuf-de-Randon.

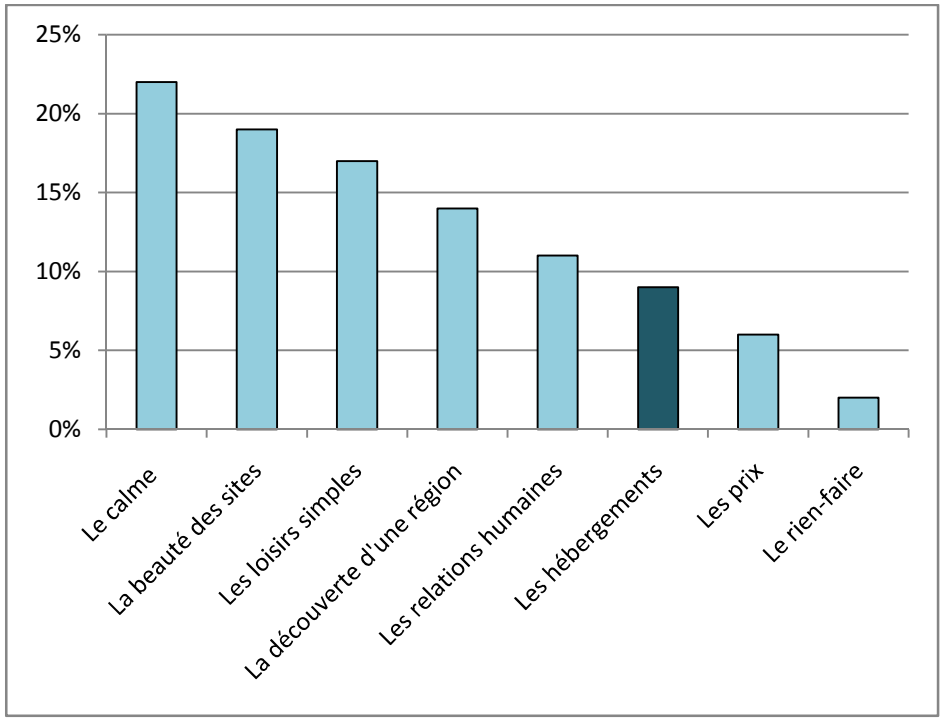
2. La clientèle de l'espace rural et ses attentes

Le Pays des Sources en Lozère a la particularité d'accueillir une clientèle très large tant du point de vue de catégories socioprofessionnelles (CSP) que des tranches d'âge représentées. Bien que de profils différents, les touristes ont souvent un objectif commun : trouver un cadre de vie agréable en rupture avec le stress urbain, et loin du tourisme de masse.

Bien que seulement en sixième position dans les critères de choix, l'hébergement constitue une des composantes essentielles du séjour et conditionne de plus en plus la durée des vacances et le choix de la saison (voir graphique page suivante).

[12] D'après *Diagnostic touristique du Pays des Sources en Lozère*, Office du Tourisme Intercommunal, 2007

Graphique 5 : Qu'apprécient les vacanciers en Lozère ?
(Données en pourcentage)



Source : Conseil Général de la Lozère, (1998), Lozère

En effet, la clientèle venant des agglomérations voisines (moins de trois heures de voyage) profite des activités touristiques principalement durant les week-ends estivaux. A l'inverse, les personnes possédant une résidence secondaire viennent sur des périodes relativement longues et le choix de la saison est plus attaché à des critères subjectifs (coup de cœur lié aux paysages saisonniers). Ces deux types de visiteurs ne représentent pas moins de 85% des touristes annuels. Les 15 derniers pourcents correspondent aux étrangers qui côtoient les campings ou louent des meublés, souvent à moyen et long termes.

Néanmoins, on constate une transformation de la pratique touristique rurale connu sous le nom de « consomm'acteur ». Celui-ci est de plus en plus souvent un tourisme de « court séjour » (60% des séjours en espace rural sont courts)[13], phénomène en progression constante ces dernières années.

Cependant, le bon développement de l'activité touristique souffre de la présence de quelques freins notamment le manque d'informations dispensées aux visiteurs, le manque d'animations et d'échanges avec les habitants, le manque de commerces et services... En ce qui concerne l'offre d'hébergement touristique, le problème est plutôt lié à l'inadéquation entre qualification des logements et besoins de la clientèle.

SYNTHESE :

La population du Pays des Sources en Lozère est relativement dynamique et caractérisée par un taux de chômage plutôt faible. Même si la majorité du territoire est façonnée par l'activité agricole, le taux d'agriculteurs est faible par rapport à celui du département lozérien. Cela est dû à la présence du bassin d'emplois mendois, ayant des activités économiques essentiellement secondaires et tertiaires.

Le tourisme a une place particulière dans l'économie du Pays des Sources en Lozère. Depuis quelques années, la pratique touristique s'étant modifiée au profit de courts séjours, le territoire se voit dans la nécessité d'adapter son offre en logement à la nouvelle demande.

[13] *Etude de positionnement identitaire du Pays des Sources en Lozère*, Développement Elan, 2008

ENJEUX :

- Maintenir un taux d'activité semblable à aujourd'hui
- Réduire le chômage
- Lancer ou poursuivre des politiques d'accueil globales avec une cohérence à tous les échelons (de la région aux communes)
- Communiquer pour favoriser l'implantation de seniors
- Favoriser et encourager le retour de jeunes diplômés sur le territoire
- Améliorer l'accueil de groupes, actuellement insuffisamment pris en compte
- Permettre une flexibilité plus grande de l'offre en logement pour accueillir les petites familles comme les grandes
- Améliorer les TIC pour permettre l'accès à Internet à domicile, en période de vacances
- Améliorer l'accès à l'information des clientèles sur les activités du territoire



Le cadre de vie

I. ACCESSIBILITE, DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

A. Un réseau routier, premier vecteur de déplacement

1. Le réseau routier actuel (voir carte page suivante)

Le département de la Lozère est desservi par l'autoroute A75 qui relie Béziers et Clermont-Ferrand (avec 8 échangeurs en Lozère). Elle ne passe pas par le Pays des Sources en Lozère mais permet de le rejoindre, notamment par l'intermédiaire des RN 88 et RN 106. Ces 2 routes nationales sont les deux axes structurants de desserte locale du pays, auxquels vient s'ajouter le réseau de voirie.

a. La RN 88, épine dorsale du territoire

La RN 88 est l'axe majeur du pays. Elle relie Lyon à Toulouse en traversant 8 départements (Rhône, Loire, Haute Loire, Ardèche, Lozère, Aveyron, Tarn et Haute Garonne) et participe ainsi au désenclavement de nombreux territoires ruraux du Massif Central. Elle dessert notamment cinq préfectures : Saint-Etienne, Le Puy-en-Velay, Mende, Rodez et Albi.

b. La RN 106, deuxième axe majeur du pays

Elle relie l'Arc Méditerranéen au Nord du département en passant par Nîmes, Alès, Florac et constitue par conséquent un axe économique majeur qui accueille de nombreux trafics. La partie Nord a désormais perdu son statut de route nationale et s'appelle RD 806.

c. Un réseau secondaire très développé[14]

Le réseau secondaire possède un maillage très dense qui s'articule autour de routes départementales mais aussi de nombreuses voies communales (voir carte page suivante). Sur l'ensemble du pays, il forme un réseau en étoile à partir des bourgs centre des communes. L'importance des déplacements entre les communes nécessite que le réseau secondaire soit performant. Son entretien est indispensable pour le confort des déplacements et la sécurité des personnes. Cependant, il représente une charge très lourde dans les budgets communaux.

Le réseau secondaire a aussi une fonction touristique en contribuant à la découverte du territoire, notamment grâce à la signalisation d'itinéraires.

Des risques d'enneigement et de basses températures existent sur une grande partie du réseau routier. Le climat peut réduire l'accessibilité, surtout en hiver quand certains itinéraires sont peu praticables. Les moyens consacrés au déneigement et au salage des routes principales et secondaires participent donc également à rendre plus accessibles les territoires reculés.

2. Les aménagements routiers prévus

a. La RN88 à 2x2 voies[15](voir carte page suivante)

D'intérêt national mais aussi européen, la RN 88 complète le maillage du réseau structurant Est-Ouest tout en désenclavant le cœur du Massif Central par une amélioration des liaisons interrégionales. A l'échelle européenne, son aménagement complet participerait à la création d'une diagonale Séville - Madrid - Toulouse - Lyon - Genève - Varsovie.

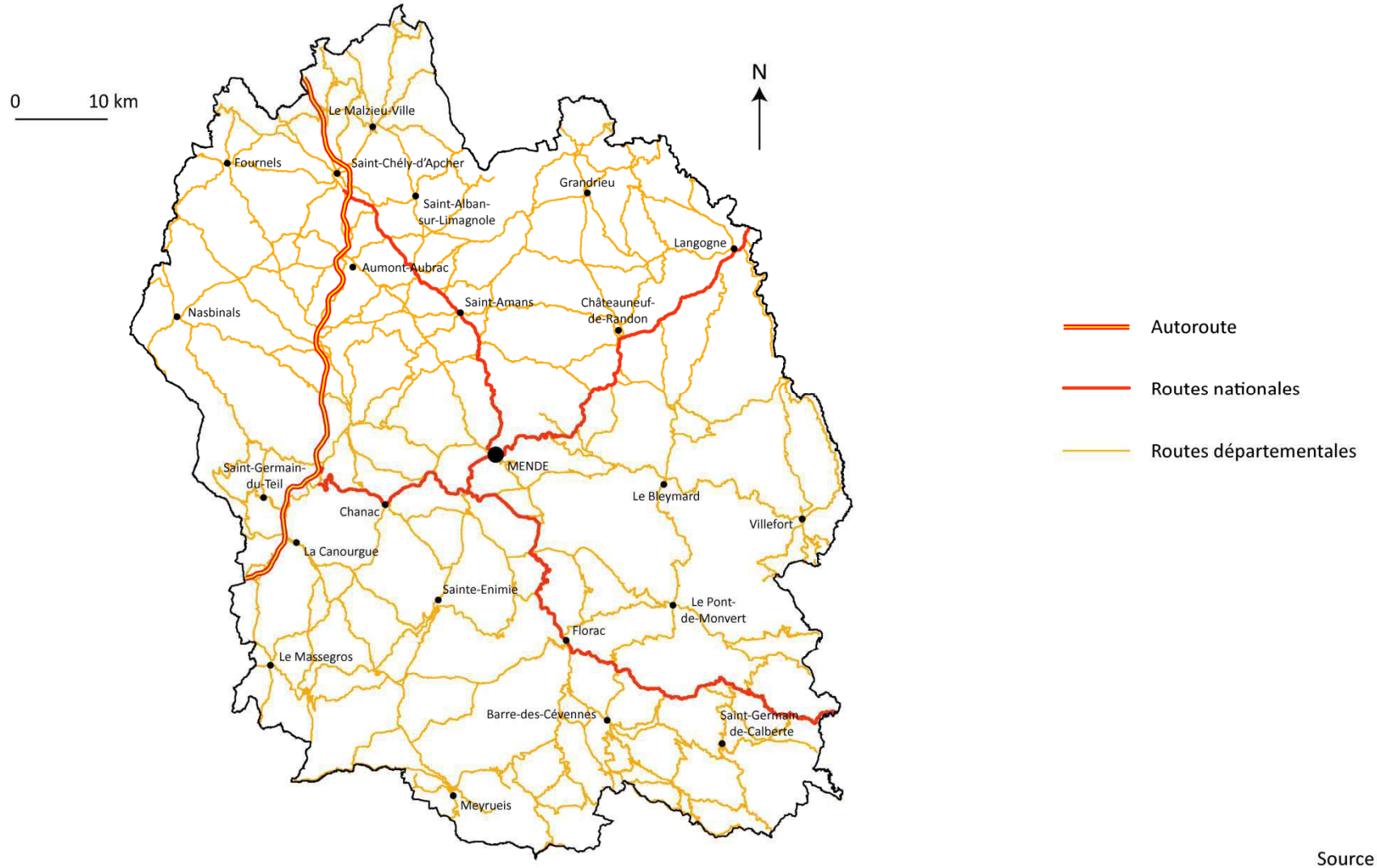
La RN 88 figure sur la carte des infrastructures routières à l'horizon 2025, en tant que grande liaison d'aménagement du territoire. En juillet 1993, le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) de Mende s'est prononcé pour une liaison à 2x2 voies avec carrefours dénivelés et statut de route express, ce qui a été reconfirmé par le Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT) de décembre 2003. En 15 ans, seulement 185 km de l'itinéraire ont été aménagés soit 40% dont 0 km en Lozère (les 4 premiers kilomètres ouvriront fin 2008).

Pour moderniser la section Rodez - Le Puy-en-Velay en tenant compte des enjeux de développement durable, le Ministère des Transports et de l'Equipement et le Syndicat Mixte d'études et de promotion de l'axe Toulouse-Lyon, ont décidé, en septembre 2002, d'engager une démarche innovante.

[14] D'après *Diagnostic territorial,* Urbanisme et Territoires, 2006

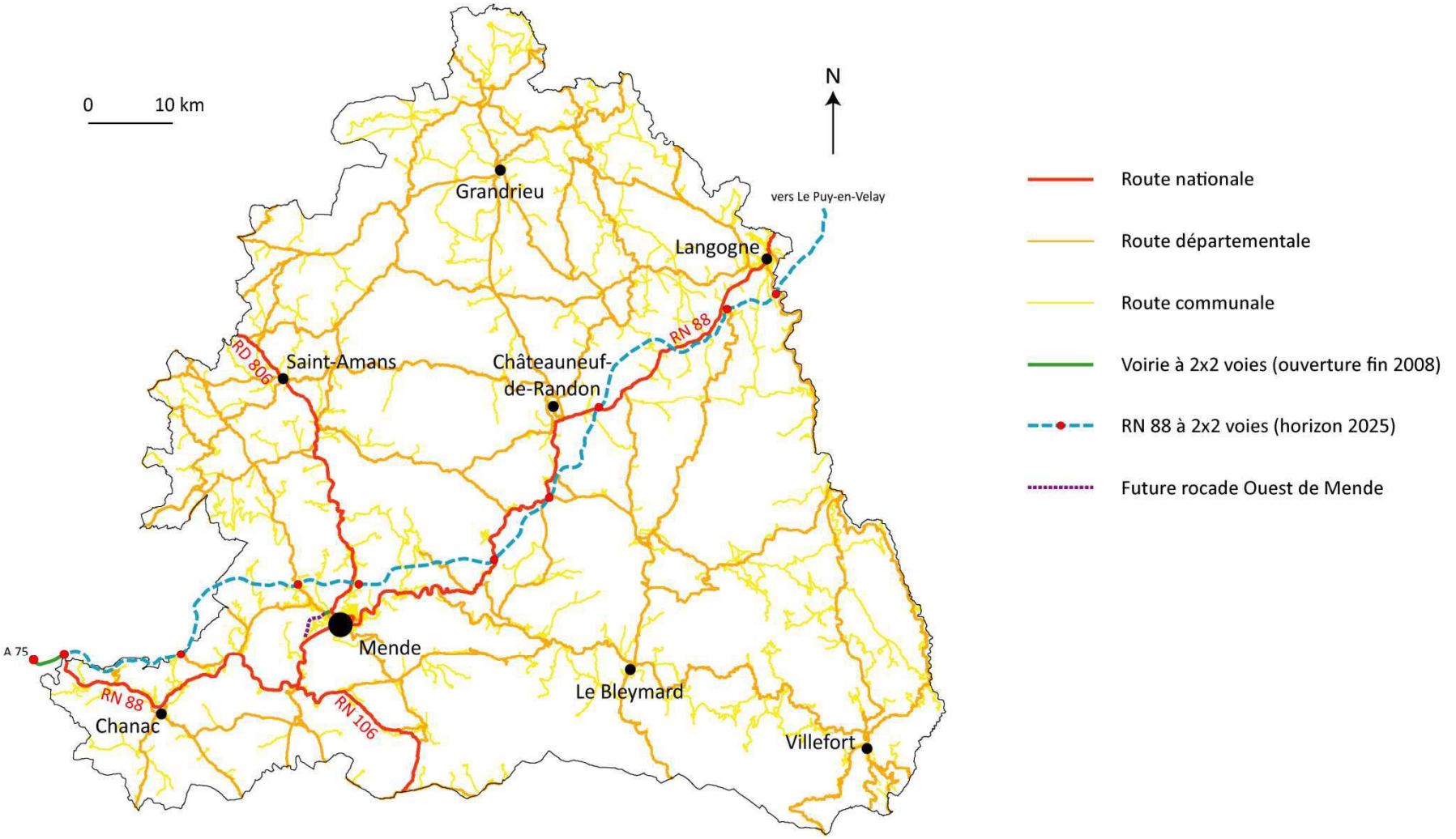
[15] D'après la *Charte pour le développement durable des territoires concernés par l'aménagement de la RN 88*, 2007

Carte 15 : Réseau routier principal de Lozère



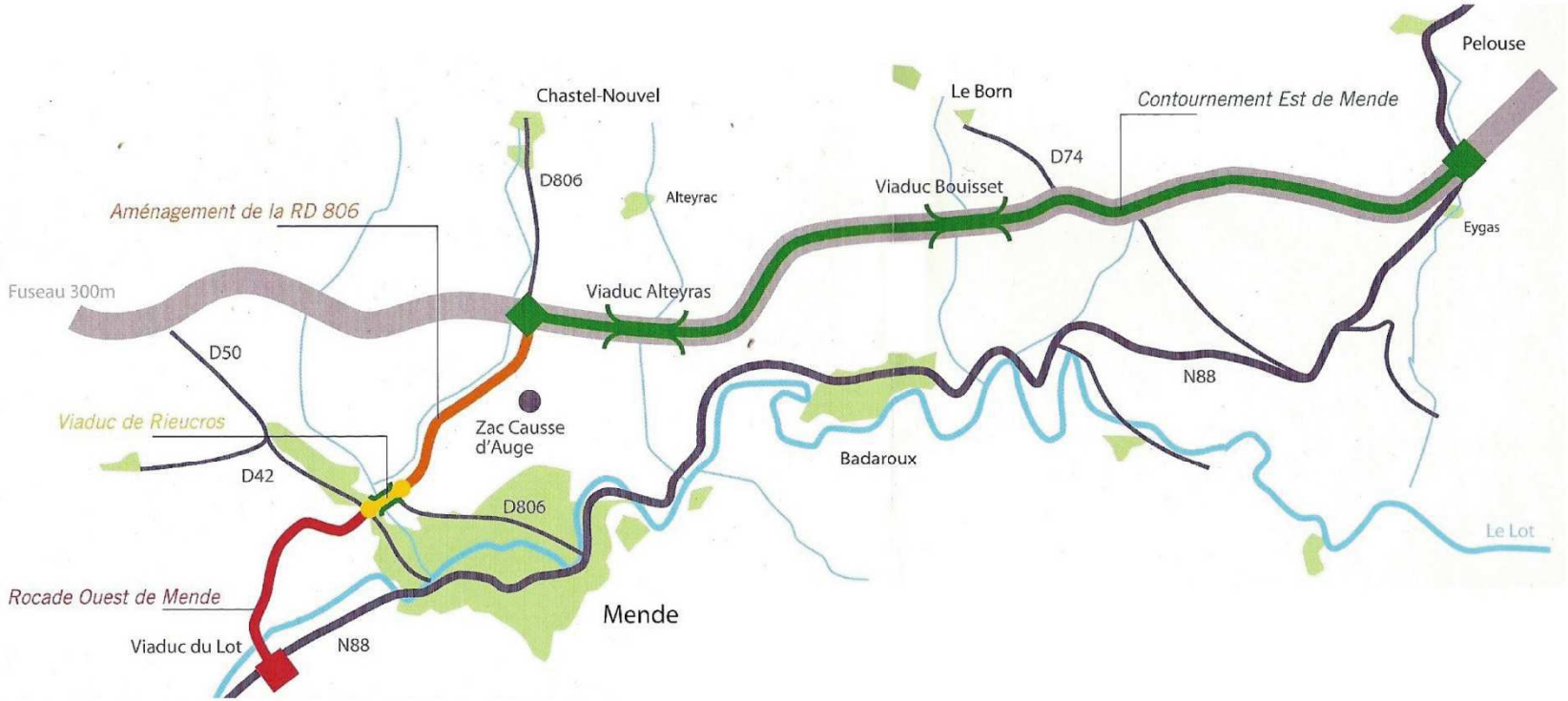
Source : DDE 48
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 16 : Réseau routier actuel et futur du Pays des Sources en Lozère



Sources : DDE 48 et DIR Massif Central
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 17 : Tracé du futur contournement de Mende



Source : DRE Languedoc-Roussillon

La *Charte pour le développement durable des territoires concernés par l'aménagement de la RN 88* a été élaborée durant 3 ans en associant les acteurs locaux dans le cadre de groupes de travail. Cette dernière a pour ambition et vocation de fixer un cadre de coopération pour valoriser au mieux les interactions entre l'aménagement progressif de la RN 88 et le développement des territoires desservis, afin de renforcer leur dynamisme économique et social et de préserver et mettre en valeur leurs remarquables atouts environnementaux.

La construction de cet axe aura certainement des impacts nombreux sur le développement global du pays (économique, social, paysager…).

b. Un contournement de Mende à venir

Aujourd'hui, la RN 88 traverse la ville de Mende. A terme, la commune sera contournée par le Nord par la voie express (voir carte page suivante). Cela permettra d'améliorer la qualité de vie des Mendois en désengorgeant le centre-ville du trafic des véhicules en transit.

De Pelouse à la ZAC du Causse d'Auge, la déviation de Mende se fera par la RN 88 (avec une configuration en 2x2 voies). Elle continuera en 2x1 voie par la RD 806 jusqu'au viaduc de Rieucros où la rocade Ouest (2,5 km à créer) permettra de rejoindre la sortie de Mende au lieu-dit La Thébaïde.

Dès fin 2008, le viaduc de Rieucros (265 m) permettra la liaison entre les deux versants urbains organisés en quartiers résidentiels, les communes du Nord du bassin de vie de Mende et la zone d'activités du Causse d'Auge. Son intérêt stratégique prendra tout son sens lorsque la rocade Ouest sera réalisée et donnera une autre dimension au développement socio-économique de l'ensemble du bassin de vie mendois.

3. Des transports en commun routiers peu présents

Les transports en commun sont peu développés sur le territoire du pays. Il existe des bus desservant les divers quartiers de Mende (réseau Transports Urbains Mendois), des transports scolaires et quelques lignes SNCF par car (de Mende vers La Bastide, Marvejols ou Clermont-Ferrand). Le réseau départemental de cars n'est pas très développé (18 lignes régulières, qui parfois ne sont qu'hebdomadaires) et permet seulement de desservir les chefs-lieux de cantons en général.

B. Les autres réseaux de transports

1. Des lignes SNCF quasiment inexistantes

La Lozère est desservie par 2 axes ferroviaires interrégionaux traversant le territoire de part et d'autre : Clermont Ferrand - Nîmes à l'Est et Clermont Ferrand - Béziers à l'Ouest (voir carte page suivante).

Elle est dotée de plus d'une ligne de liaison intra-départementale Marvejols - Mende - La Bastide grâce à une voie unique non électrifiée située intégralement dans le pays pouvant capter un flux de population non négligeable et redynamiser le territoire. Cette ligne reste sous la menace de sa rentabilité car il n'y a aujourd'hui plus que 2 allers-retours quotidiens entre Mende et La Bastide et 3 entre Mende et Marvejols, l'autre moitié des liaisons s'effectuant par car SNCF. De plus, ces liaisons SNCF existent surtout le matin et le soir car elles s'accordent le plus souvent aux horaires de travail.

Il existe également des liaisons SNCF entre Mende et Clermont-Ferrand, mais réalisées uniquement par autobus.

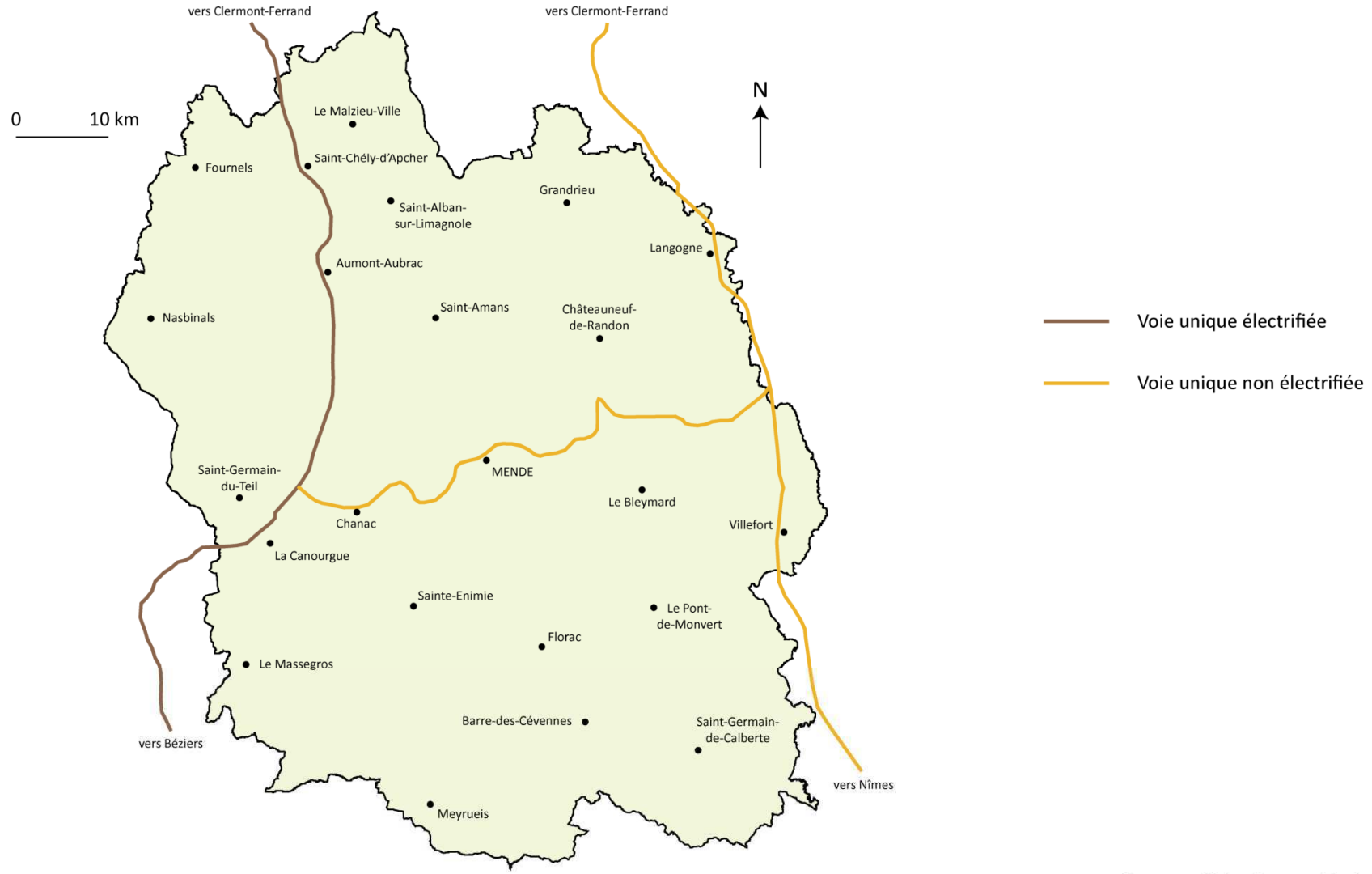
A noter que les transports ferroviaires sont intéressants car ils sont beaucoup moins accidentogènes que la route.

2. Un transport aérien délocalisé au Puy-en-Velay

Le Pays des Sources en Lozère bénéficie du principal aérodrome du département, situé au-dessus de Mende à plus de 1 000 m d'altitude. Il est ouvert à la Circulation Aérienne Publique et offre une vaste gamme de services aux entreprises et aux pilotes professionnels et amateurs. C'est également un aérodrome de destination pour le tourisme aéronautique et pour ceux qui souhaitent découvrir la Lozère et ses grands espaces. Il représente aussi une plateforme qui peut être utilisée pour organiser des manifestations sportives, culturelles ou même cinématographiques.

Un second aérodrome existe près de Langogne, bien qu'il se situe sur la commune ardéchoise de Lespéron. Il propose également des préparations

Carte 18 : Réseau ferré de la Lozère



Sources : Urbanisme et Territoires et RFF
Modification : Stage Polytech'Tours, 2008

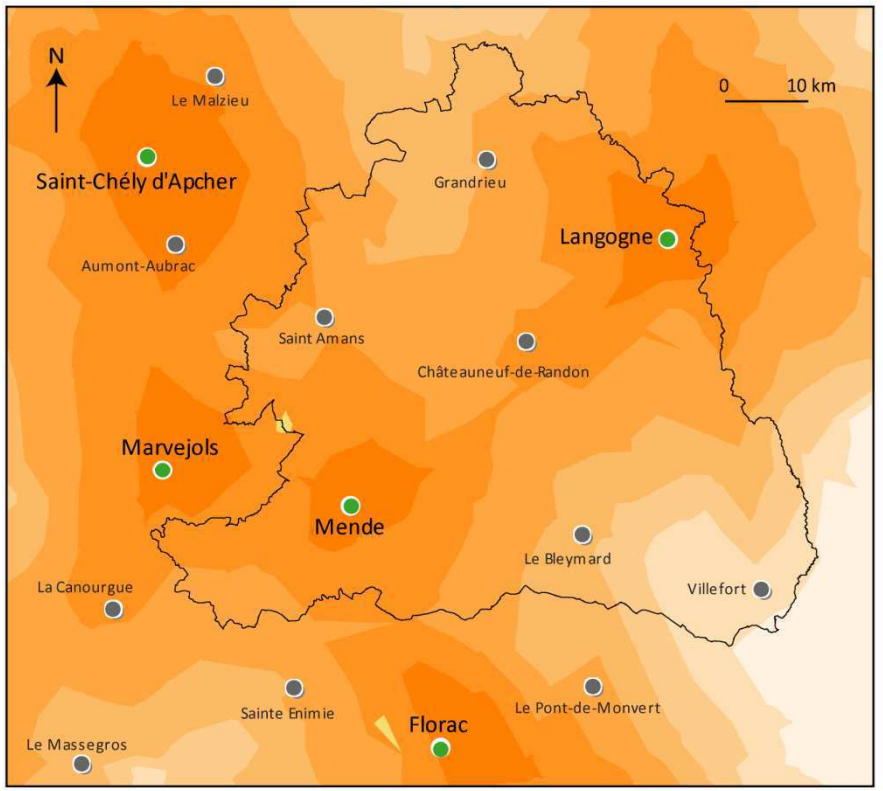
aux brevets de base et de pilote privé, des baptêmes de l'air ainsi que des initiations au vol à moteur avec instructeur agréé…

Toutefois, outre quelques vols privés et la promotion de la voltige, aucune ligne aérienne régulière n'existe en Lozère. Cette situation impose donc un report vers les agglomérations les plus proches : Nîmes, Avignon, Montpellier et Clermont-Ferrand. Depuis septembre 2007, du lundi au vendredi, 2 allers-retours entre Mende et Paris-Orly permettent aux correspondants d'affaires ou aux vacanciers de rallier les 2 villes en 2h45 grâce à une navette routière entre Mende et l'aéroport du Puy-en-Velay - Loudes.

C. De longs déplacements domicile-travail

Les deux principaux bassins d'emploi du pays sont les villes de Mende et de Langogne. Les deux communes sont reliées par la RN 88 en une cinquantaine de minutes. Cependant, ce temps de parcours, un peu long pour des déplacements pendulaires, participe à la dissociation des deux bassins. De part et d'autre de cette infrastructure de communication, on retrouve des secteurs géographiques moins accessibles. C'est notamment le cas de la ville de Villefort qui se trouve à près d'une heure des deux principales villes. La zone Ouest du pays est également sous l'influence de deux villes lozériennes : Saint-Chély-d'Apcher et Marvejols.

Carte 19 : Temps de parcours routier
à partir des principales villes de Lozère



Source : DDE 48
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Tableau 1 : Déplacements pendulaires par moyens de transport

	Dans la même commune	Entre 2 communes	Moyenne
Pas de transport	17,2%	1,3%	12%
Marche à pied	21,6%	0,9%	14,8%
« Deux roues »	0,6%	0,6%	0,6%
Voiture particulière	54,3%	93,9%	67,3%
Transport en commun	0,8%	0,8%	0,8%
Plusieurs modes de transport	5,5%	2,5%	4,5%

Source : INSEE, RGP 1999

La population du pays utilise très majoritairement un véhicule personnel pour se déplacer. Ce mode représente près de 94% des déplacements lorsqu'il s'agit d'aller d'une commune à une autre. La marche à pied est, dans une moindre mesure, utilisée pour les parcours au sein d'une même commune.

D. Une couverture partielle en Internet haut-débit et en téléphonie mobile

L'accessibilité n'est pas uniquement physique et le désenclavement de certaines zones peut passer par un développement de l'accessibilité numérique et notamment la couverture Internet en haut-débit et le réseau de téléphonie mobile.

La faible densité de population en Lozère implique que les utilisateurs du territoire ne sont pas égaux face aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).

Il en résulte des zones d'ombre où l'accès à Internet est très limité ou avec des performances médiocres. Sur ces territoires, les conditions d'accès à Internet dissuadent certaines populations de s'installer, notamment des personnes ayant déjà profité d'un accès Internet performant auparavant ou des entreprises voulant s'installer en Lozère mais ayant un besoin essentiel d'une connexion de bonne qualité pour leur activité, souvent des filières tertiaires d'avenir.

Le schéma départemental des TIC du Conseil Général s'attache particulièrement au développement de deux axes. Le premier concerne les infrastructures haut-débit dans le but d'un meilleur déploiement sur le département. Le second s'attache au développement des services de TIC, notamment pour ce qui relève du développement économique, du secteur de l'éducation et de la formation, de la santé, des services publics et des services aux citoyens.

L'accès à la téléphonie mobile ou à Internet en haut-débit est une condition non négligeable au maintien et à l'accueil de nouvelles populations ou d'entreprises, pour le confort de vie, et pour avoir accès à l'information. Il permet également à certains territoires éloignés des axes de communication de se développer, notamment par le secteur tertiaire et le télétravail.

SYNTHESE :

Améliorer l'accessibilité du territoire est une condition indispensable pour maintenir des populations partout dans le pays mais aussi en attirer de nouvelles.

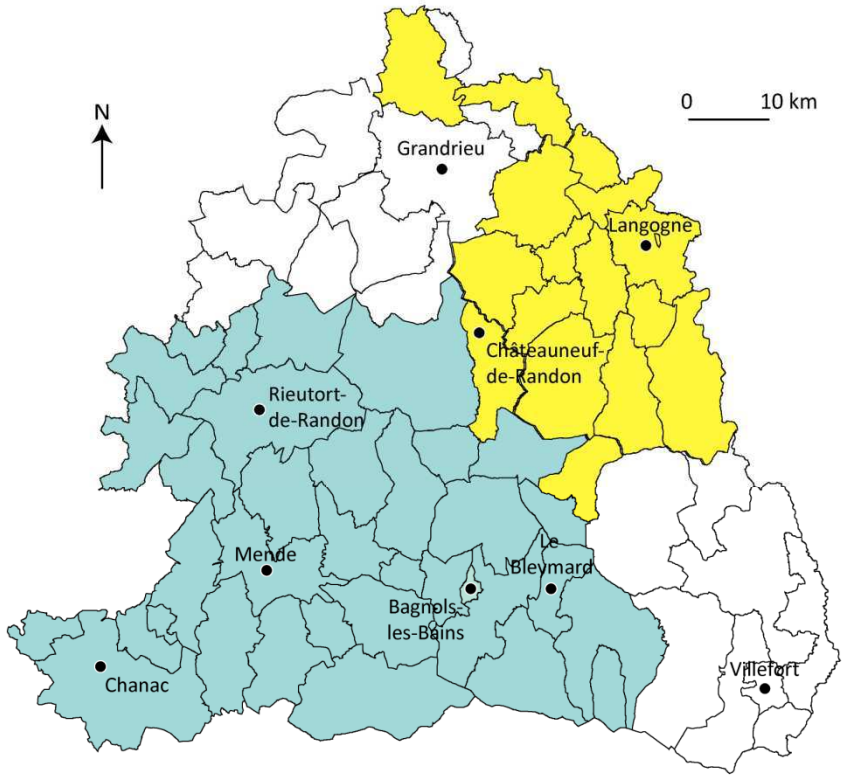
Les déplacements en véhicule particulier constituent la majorité des déplacements. La création de la voie express RN 88 est un projet majeur qui permettra de mieux desservir de nouvelles zones du territoire et d'accroître leur attractivité.

Comme le contournement de Mende, ces projets ont aussi pour but d'améliorer la qualité de vie des communes actuellement traversées.

ENJEUX :

- Poursuivre l'entretien des routes
- Améliorer l'accessibilité sur le territoire
- Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture
- Promouvoir les liaisons ferrées qui sont moins accidentogènes que la route
- Electrifier la totalité du réseau ferroviaire
- Rendre les 2 pôles urbains principaux facilement accessibles pour tout le territoire
- Rendre le territoire accessible pour toutes les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- Développer la couverture en téléphonie mobile et Internet

Carte 20 : Aire d'influence de Mende et Langogne par commune



Source : CCI d'après enquêtes, 2005
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

II. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

A. Une dynamique urbaine centrée sur les villes de Mende et Langogne

1. Des services concentrés sur les territoires à caractère urbain

Réduites aux seules villes de Mende et de Langogne, les zones urbaines présentent une dynamique particulière qui influence et régule largement l'offre en services de proximité sur le territoire.

Mende et Langogne sont les deux communes qui concentrent l'essentiel des activités. Ainsi, il est logique de constater que les aires d'influence de ces deux communes les mieux équipées couvrent la grande majorité du pays. Toutefois, on observe une différenciation dans les aires d'influence : Mende rayonne ainsi sur plus d'un tiers du territoire, contre environ 20% pour Langogne.

Il est cependant à noter que l'influence de Langogne dépasse largement les frontières départementales vers la Haute-Loire et l'Ardèche.

La forte attraction de ces deux pôles principaux pose la question de la demande des populations résidentes en termes de services : il est clair que l'offre ne répond actuellement pas à l'attente des habitants.

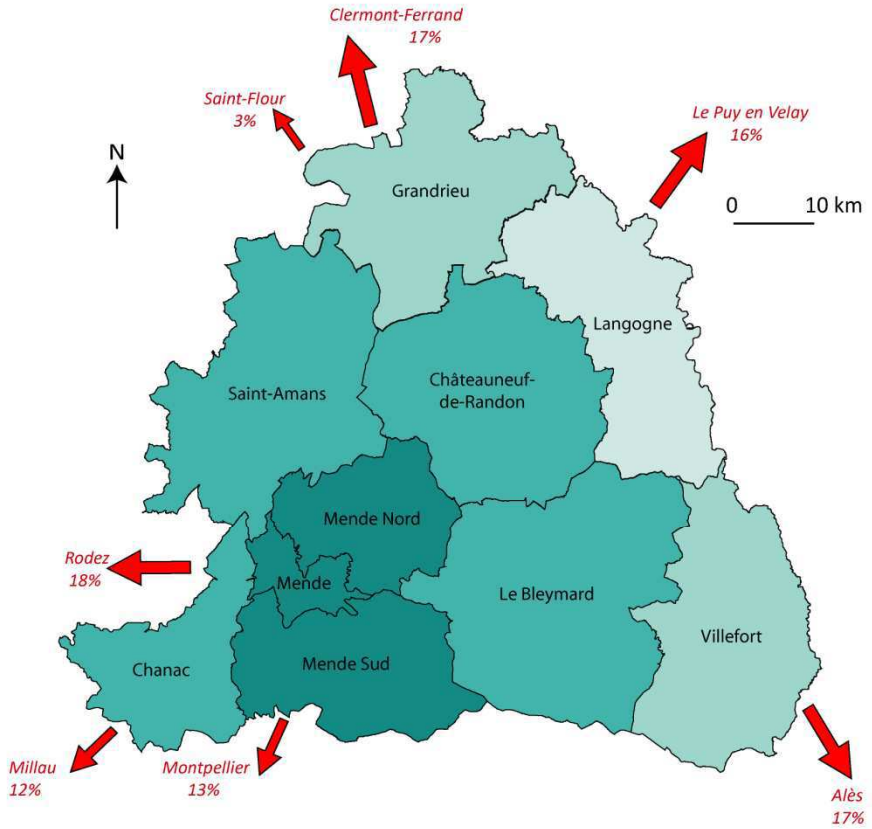
2. Offre lozérienne et fuite vers l'extérieur

Bien que sur le territoire du Pays des Sources en Lozère, les deux pôles principaux (Mende et Langogne) drainent une population importante, les services proposés s'inscrivent dans une filière courte qui ne réussit pas à capter la plupart des résidents. L'accessibilité parfois trop restreinte sur le territoire entier est un critère notamment de préférence des pôles extérieurs. Ainsi, le territoire s'articule fortement autour d'une polarité hors zone plus dynamique et affichant également un niveau de services plus complet. Les cartes des zones de chalandise des villes de Mende et de Langogne traduisent cette tendance (voir cartes page suivante).

Le poids démographique relatif des villes de Mende et Langogne ne permet pas d'atteindre un seuil de population favorable à l'implantation de certaines grandes enseignes commerciales. L'accueil de nouvelles populations, tout en maîtrisant les flux de nouveaux arrivants, pourrait offrir une clientèle potentielle suffisante pour des commerces spécialisés. En attendant, les Lozériens se dirigent vers les grandes villes des départements limitrophes pour trouver des services, marchands ou non, plus spécifiques.

Des villes comme Clermont-Ferrand ou Montpellier affichent une attraction qui réduit l'aire d'influence de la commune lozérienne la mieux équipée en services. D'autre part, 5 autres aires urbaines régionales régulent les déplacements sur le pays. Le Puy-en-Velay draine les résidents des alentours de Langogne. Nîmes et Alès attirent les populations dans le secteur de Villefort. Enfin, Millau et Rodez sont des zones d'attraction pour le Sud et l'Ouest de la Vallée du Lot (avec notamment la proximité de l'autoroute A75).

Carte 21 : Zone de chalandise de Mende par canton



Part des ménages réalisant des achats à Mende :

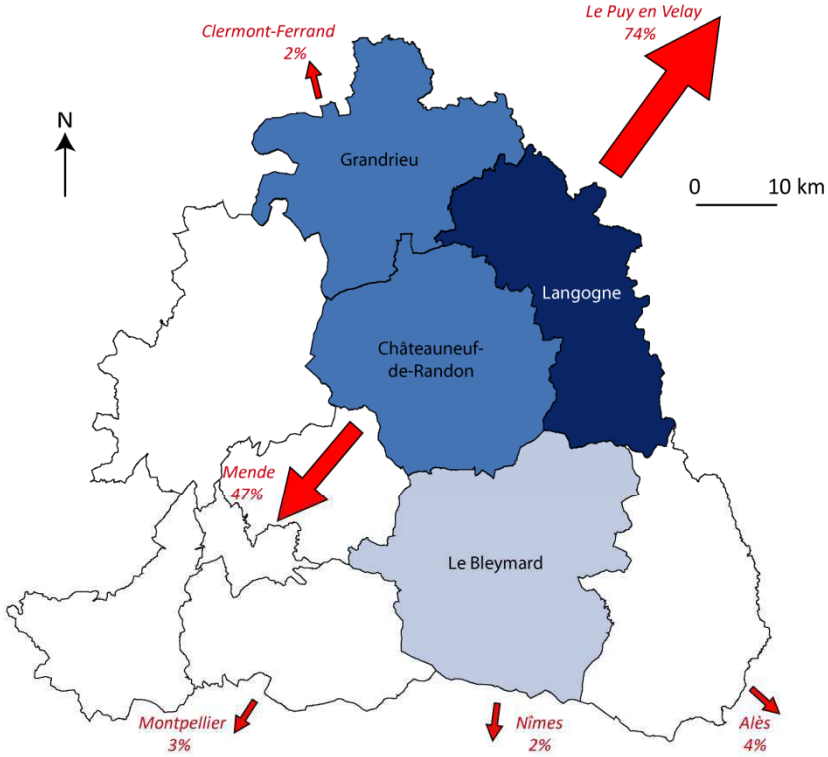
- Entre 0 et 20%
- Entre 20 et 60%
- Entre 60 et 90%
- Plus de 90%
- Influence des villes extérieures

Part des ménages réalisant des achats hors Lozère : 57%

Taux d'emprise moyen sur la zone : 54%

Source : CCI d'après enquêtes, 2005
COnception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 22 : Zone de chalandise de Langogne par canton



Part des ménages réalisant des achats à Langogne :

- 0%
- Entre 10 et 20%
- Entre 20 et 60%
- Entre 60 et 90%
- Influence des villes extérieures

Part des ménages réalisant des achats hors Lozère : 59%

Taux d'emprise moyen sur la zone : 61%

Source : CCI d'après enquêtes, 2005
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

3. Un conflit entre commerces du centre-ville et grandes surfaces

a. Des grandes surfaces aux nombreux avantages

Dans la ville de Mende notamment, les commerces du centre-bourg connaissent aujourd'hui plus de difficultés à se maintenir que par le passé : ainsi, les commerçants locaux perçoivent l'implantation des grandes surfaces telles l'Hyper U à Mende comme une contrainte par pour le maintien de leur activité.

D'une part, le peu de concurrence entre les commerçants amène les étalages à proposer des prix trop élevés, et aujourd'hui peu appropriés au pouvoir d'achat de la population. Cette dernière a donc tendance à se rabattre sur les grandes surfaces proposant une offre plus adaptée à la demande.

D'autre part, la diversité de l'offre réunie en un seul lieu peut être appréciable pour les consommateurs qui souhaitent ne pas perdre trop de temps. Dans ce cas, grouper ses achats dans les grandes surfaces sera préféré par ce type de population. Enfin, les horaires plus souples des grandes surfaces (ouvertes entre 12h et 14h, et au-delà de 18h) est un point important dans le choix des consommateurs. Les actifs et les étudiants sont les deux populations les plus concernées par cette problématique et ont donc tendance à effectuer en majorité leurs achats en grande surface du fait de leurs horaires de travail.

b. La qualité des commerces de centre-ville

On ne peut retirer l'avantage des commerces de proximité d'être des lieux de rencontre et d'échanges avec le commerçant et entre les clients, où le lien social entre les habitants peut être renforcé. On ne retrouve pas ce caractère dans les rayons parfois impersonnels des grandes surfaces. Les personnes âgées sont notamment la classe d'âge la plus concernée.

En outre, les consommateurs ont tendance à acheter leurs produits dans les petits commerces car ils constatent et apprécient une qualité supérieure à celle des grandes surfaces et le savoir-faire des commerçants. La connaissance de la provenance des produits achetés est également un critère non négligeable dans un choix dirigé vers les commerces du centre-ville.

Face à une diminution de la fréquentation des commerces de centre-bourg, diverses actions sont menées notamment par la CCI et la ville de Mende en partenariat avec les commerçants. C'est le cas notamment de la promotion des commerces par des manifestations ou des festivals qui regroupent une grande diversité de commerçants.

Pour exemple, 230 commerçants ont participé à la manifestation « Le commerce en fête » en 2006.



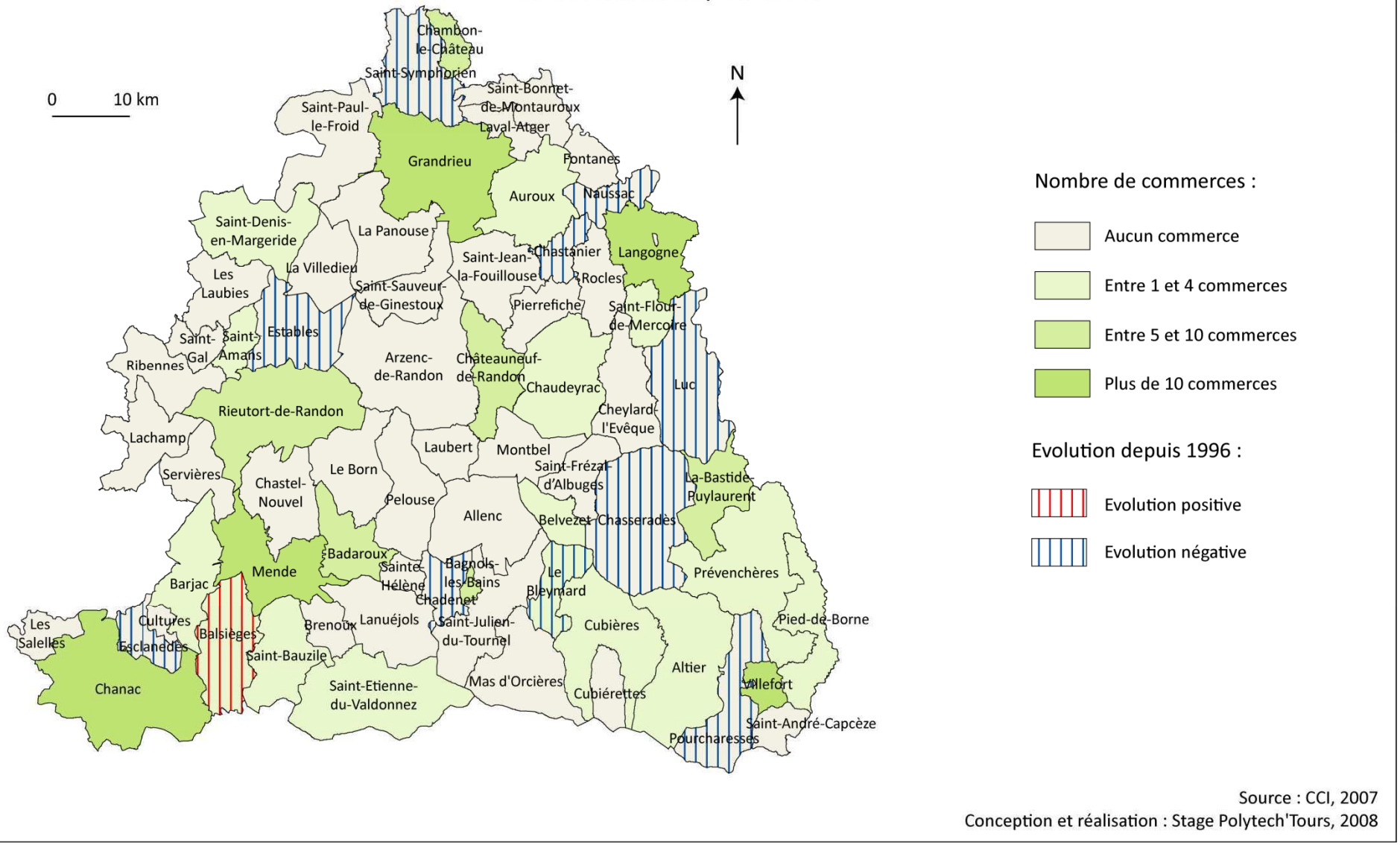
Photo 3 : Affiche publicitaire commerçante à Mende

4. L'extension de la Zone d'Activité Commerciale (ZAC) de Mende



Photo 4 : La nouvelle Halle de Ramilles

Carte 23 : Nombre de commerces par commune en 2004 et évolution depuis 1996



Nombre de commerces :

- Aucun commerce
- Entre 1 et 4 commerces
- Entre 5 et 10 commerces
- Plus de 10 commerces

Evolution depuis 1996 :

- Evolution positive
- Evolution négative

Source : CCI, 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

La ZAC de Ramilles aujourd'hui composée entre autres de l'Hyper U, Mc Donald's, But, Briconautes… continue son expansion à Mende. La « Halle des Ramilles » vient de compléter l'espace commercial du bassin mendois et l'offre proposée tente de s'inscrire dans une certaine diversité, de manière à mieux satisfaire la demande de la population.

Dans l'optique de préserver le dynamisme des petits commerces de centre-ville, la ville de Mende a fait le choix de locaux adaptés aux moyennes et grandes surfaces. Pourtant, malgré ces efforts, les commerçants restent inquiets face à l'implantation de cette nouvelle zone d'activité.

B. Des territoires ruraux peu équipés

1. Une offre non adaptée à l'accueil des nouvelles populations

Aujourd'hui, les services de proximité présents sur les communes rurales du territoire sont en perte de vitesse et ne suffisent plus à satisfaire la demande actuelle. Cette diminution est souvent un frein à l'installation et à l'accueil de nouvelles populations dont les attentes en termes de services sont de plus en plus élevées. Cette trop faible couverture en services pousse les habitants à se déplacer vers des zones plus urbaines mais souvent plus éloignées de leur lieu de résidence. En effet, près des trois quarts des communes hors Mende et Langogne offrent moins de 15 services[16], avec une concentration très importante de communes offrant moins de 10 services.

2. Une diminution globale des services de proximité

a. Les commerces ruraux de proximité

En 2004, 105 des 185 communes lozériennes ne proposaient aucun commerce de proximité. Cette lacune explique ainsi les aires d'influence relativement étendues des communes de Mende et de Langogne sur le territoire.

Par ailleurs, l'évolution depuis 1996 de l'implantation de ces commerces tend vers une diminution. Les commerçants observent et regrettent une fréquentation trop peu soutenue des populations, qui ne permet pas leur maintien sur ces territoires ruraux. En ces termes, demande et offre ne s'équilibrent pas et il est difficile de trouver un compromis : les nouvelles populations s'implanteront moins sur un territoire où les commerces de proximité sont trop peu nombreux, et à l'inverse si la demande n'existe pas, l'offre ne peut survivre économiquement.

Pourtant, des palliatifs aux carences du territoire existent.

D'une part, certains commerçants proposent des services ambulants. Ainsi, boulangers, fromagers, commerçants dans le prêt-à-porter et polyvalents offrent leurs produits dans des territoires reculés, en marge des dynamiques urbaines du Pays des Sources en Lozère. Mais la répartition de ce type de commerces est délicate à localiser et à quantifier car certains commerçants, bien qu'effectuant des tournées, sont à la base sédentaires donc non recensés dans la catégorie « ambulants ».

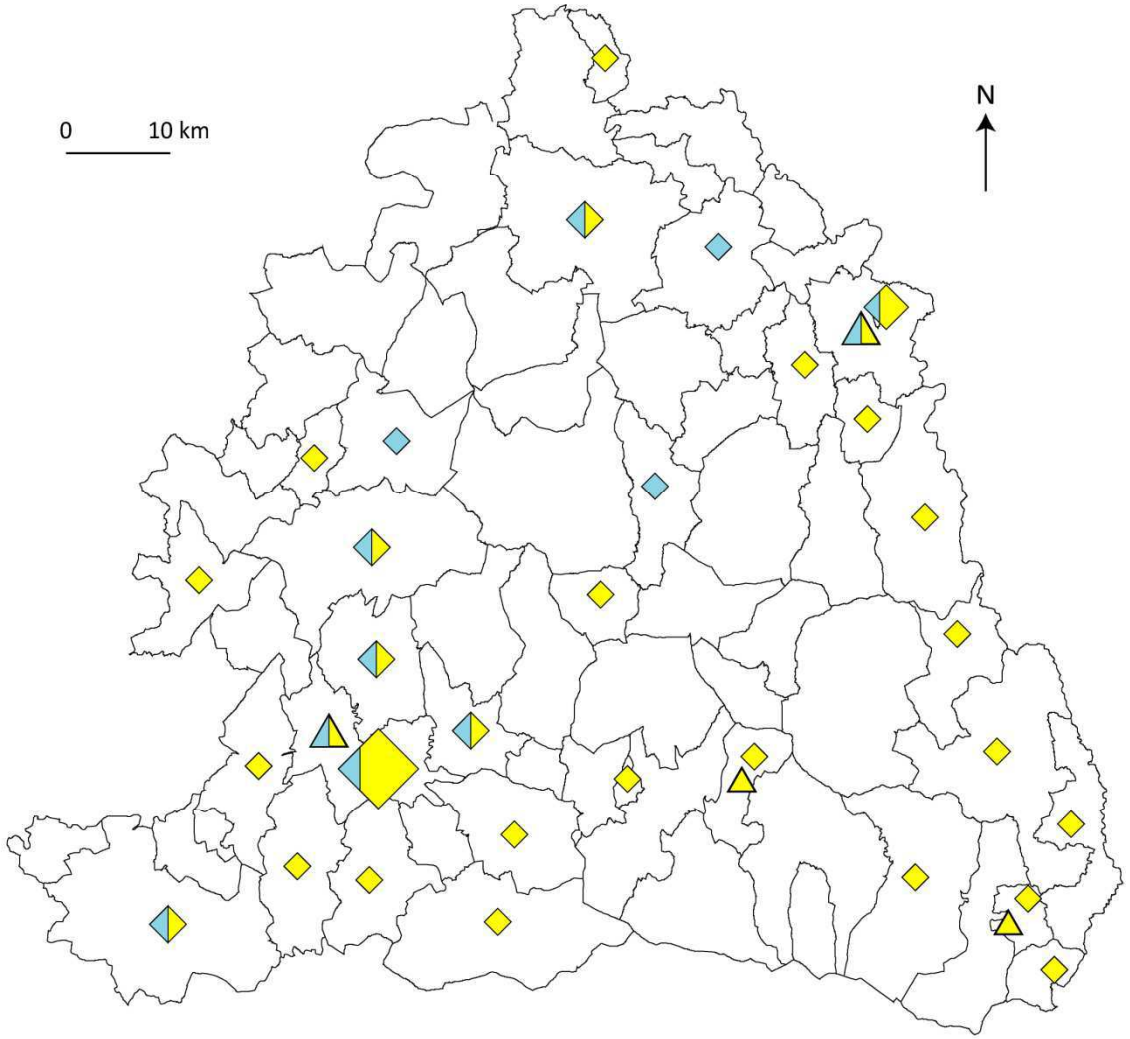
D'autre part, des Points Multiples Ruraux (PMR) et Points Multi-Services (PMS) sont proposés dans certaines communes. Pour exemple, la Communauté de Communes du Pays de Chanac s'est impliquée dans la mise en place de deux PMR dans le hameau du Bruel et à Barjac.

- Un PMR est un commerce rural déspécialisé dont l'activité principale relève d'un ou plusieurs secteurs à dominante alimentaire (épicerie et alimentation générale, boulangerie, boucherie-charcuterie). Peuvent s'y ajouter d'autres services tels que café, tabac, carburant.
- Un PMS est un point multiple rural qui propose plusieurs services supplémentaires : photocopieur, télécopieur, minitel, ordinateur, point relais de certaines administrations.

A l'heure actuelle, il est regrettable de constater que ces services ne subsistent pas dans certaines communes, du fait d'un grand manque de communication entre communes et habitants et du fait d'une absence de suivi et de soutien de ceux-ci.

[16] D'après l'INSEE, le terme « services » regroupe 36 équipements de base, de proximité, intermédiaires et supérieurs

Carte 24 : Répartition des écoles et collèges par commune en 2008



Source : DDE 48
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

b. Les services liés à l'éducation et à la petite enfance

Une part des populations nouvellement installées sur le territoire du Pays des Sources en Lozère ont un profil correspondant à un couple avec enfants en bas âge. Ainsi, une des demandes prépondérantes des populations est liée à la prise en charge des enfants des familles.

En matière d'équipements d'accueil scolaire du premier degré et périscolaire, qui demandent souvent une proximité immédiate du lieu de résidence, le maillage est déséquilibré.

En effet, les trois quarts des communes disposent individuellement ou dans le cadre d'un regroupement pédagogique d'une ou plusieurs classes maternelles ou primaires et bien que depuis 2002, 188 nouveaux élèves soient recensés sur le territoire, 14 communes sur les 30 équipées ont connu un déclin de leur effectif.

En outre, en 2007, le département de la Lozère (qui réunit 185 communes) comptait 118 établissements scolaires du premier degré[17] (89 établissements publics et 29 privés). Plus particulièrement, il existe à l'heure actuelle sur le pays, 49 écoles (maternelles et primaires) dont 14 dans le secteur privé.

Par ailleurs, les services pour la petite enfance en milieu rural tels que crèche et halte-garderie font partie des demandes prépondérantes. Bien que la plupart des familles installées sur le territoire structurent leur mode de vie autour d'un fonctionnement sur les centres urbains, le milieu rural est en marge de l'attente des populations en la matière.

Les « micro-crèches » à disposition de la population dans les petites communes, bien qu'en faible nombre, sont une bonne réponse aux attentes des familles.

[17] Source : Inspection Académique de la Lozère, année scolaire 2006-2007

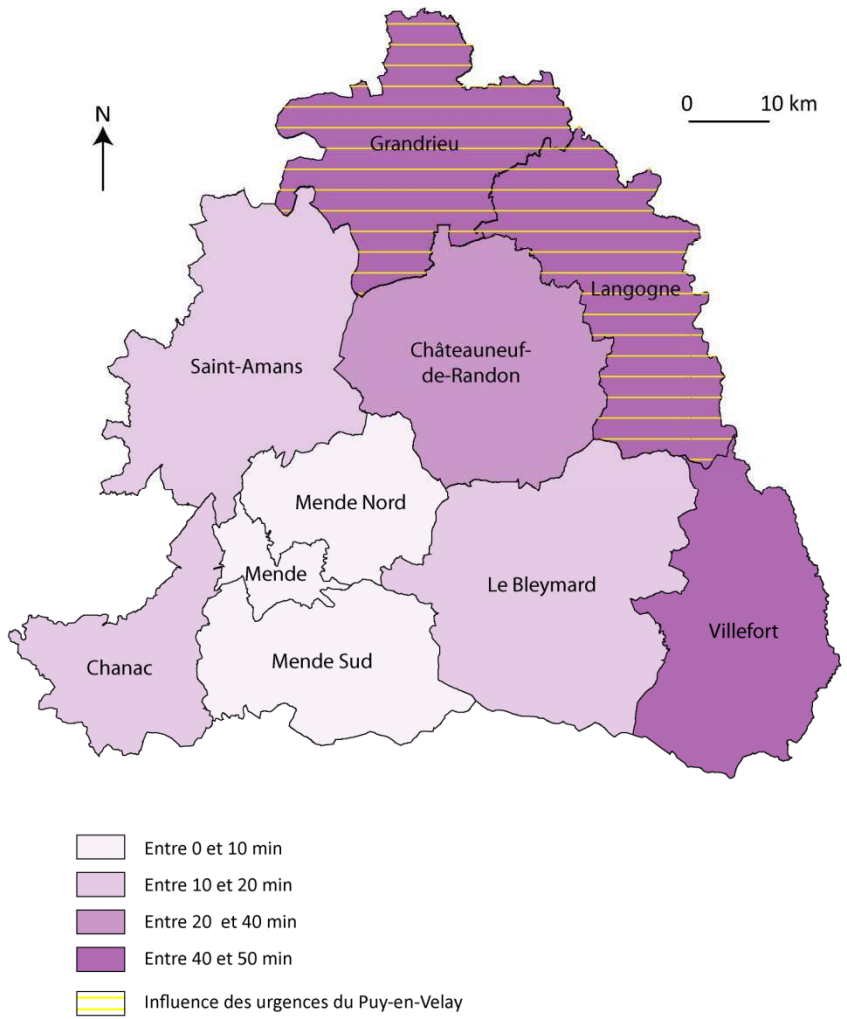
3. Des services de santé inégalement répartis

a. Un maillage insuffisant et des perspectives d'implantation incertaines

Le territoire souffre, au même titre que de nombreux espaces ruraux, d'un manque important de médecins généralistes, infirmiers, aides soignants… De manière globale sur le Pays des Sources en Lozère, seules les communes les plus peuplées assurent des services de santé en matière de médecine générale, de pharmacie et de cabinets dentaires. Cette tendance est d'autant plus accentuée sur la commune de Mende qui accueille notamment le centre hospitalier. Néanmoins, faute de patientèle potentielle suffisante, même le centre hospitalier de Mende ne permet pas à certains spécialistes d'exercer leur profession à temps plein.

Encore une fois, les communes en marge de cette zone urbaine sont désavantagées dans ce domaine. En effet, à l'heure actuelle plus de 40 communes sur les 68 du territoire du pays ne disposent d'aucun service de santé quel qu'il soit, ce qui pose le problème de l'éloignement relatif des personnes demandeuses par rapport à l'offre, ainsi que la saturation des services face à cette demande croissante. Par exemple, seul le centre hospitalier de Mende propose des services d'urgence et son accessibilité est parfois trop restreinte pour certaines communes (voir carte page suivante).

Carte 25 : Temps d'accès aux services d'urgences de Mende par canton



Source : Observatoire de la santé du Languedoc Roussillon, 2004
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

b. Des services de médecine générale insuffisants

Ils font partie de ceux qui sont peu nombreux par rapport au nombre d'habitants, mais également dont l'avenir est incertain.

En effet, le pays possède une densité médicale (nombres de médecins généralistes pour 100 000 habitants) de 106 comparativement à la moyenne nationale qui est de 331 médecins généralistes pour 100 000 habitants

De plus, le nombre de médecins généralistes en âge de partir à la retraite est relativement élevé. Se pose alors la question du renouvellement de ces praticiens (21% des médecins généralistes lozériens sont âgés de plus de 55 ans).

D'autre part, la Lozère reste un territoire rural qui n'est pas prioritaire dans le choix d'implantation des médecins et leur famille, notamment en raison des difficultés pour le conjoint de trouver un emploi satisfaisant, des longs déplacements et une surcharge de travail liée à une aire de patientèle plus étendue.

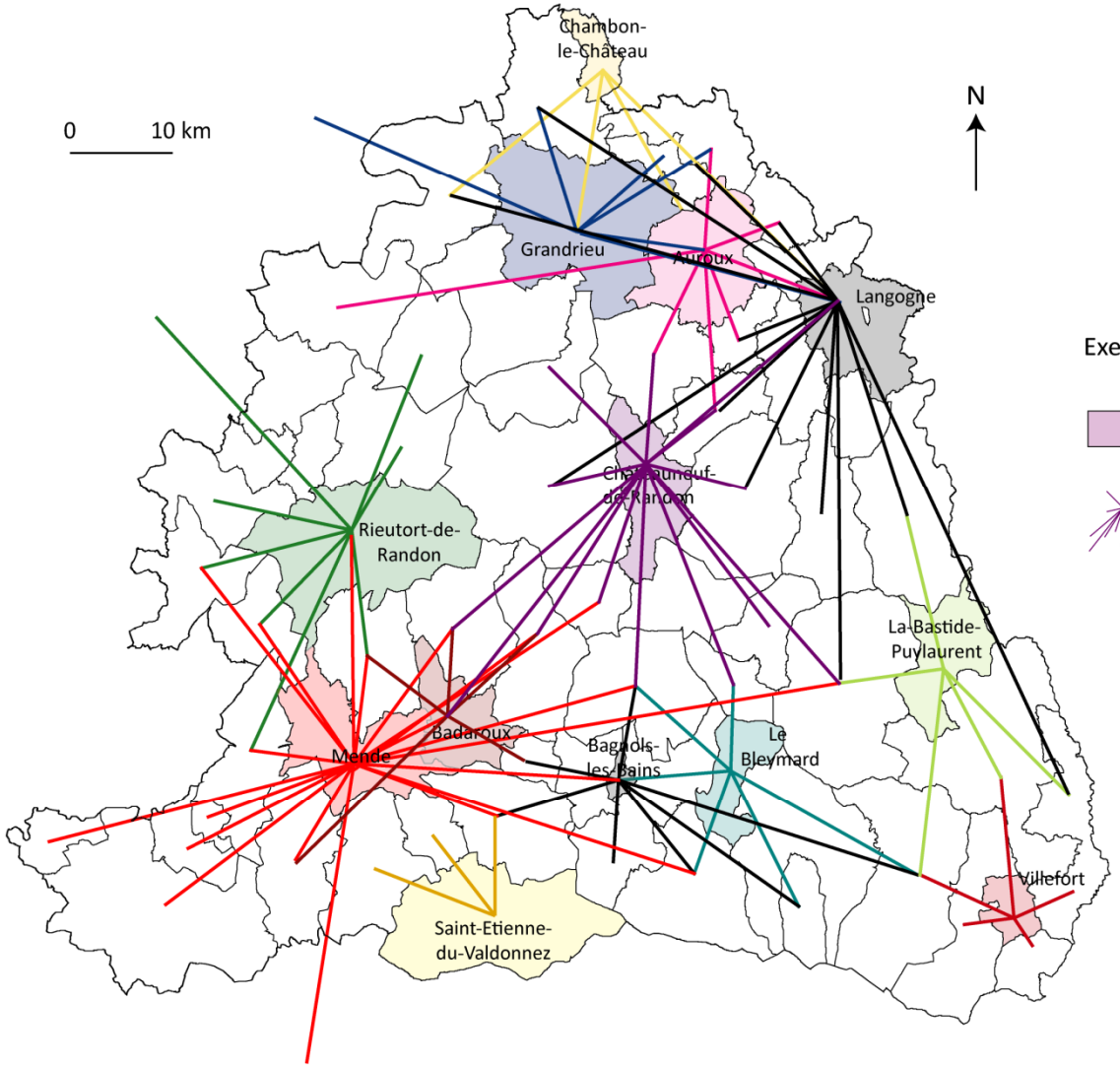
c. Des solutions alternatives pour les territoires ruraux

La maison médicale qui regroupe différents professionnels de santé, peut être une alternative aux carences sur le territoire. En effet, elle permet d'offrir une meilleure qualité de soins tout en couvrant des territoires plus vastes. Cependant, avec ce système, se pose le problème d'accès des patients à mobilité réduite (sans véhicules).

Il existe également des maisons médicales de garde, correspondant à des structures d'accueil accessibles en dehors des horaires d'ouverture des cabinets libéraux (notamment les week-ends et jours fériés). Leur finalité est de réduire le nombre de visites à domicile non justifiées ainsi que d'améliorer les conditions d'exercice des professionnels de santé libéraux.

La permanence des soins fait également partie des services de santé proposés sur le territoire. Pour la zone de Langogne, il existe un centre d'accueil de la Permanence des soins, qui joue le rôle « d'urgences » grâce à la présence de médecins d'astreinte la nuit et les week-end, qui interviennent en cas d'indisponibilité du médecin traitant. Ce dispositif s'articule autour d'un numéro de téléphone spécifique fonctionnant 24h/24.

Carte 26 : Communes d'installation et zone d'attraction des médecins généralistes libéraux en 2001



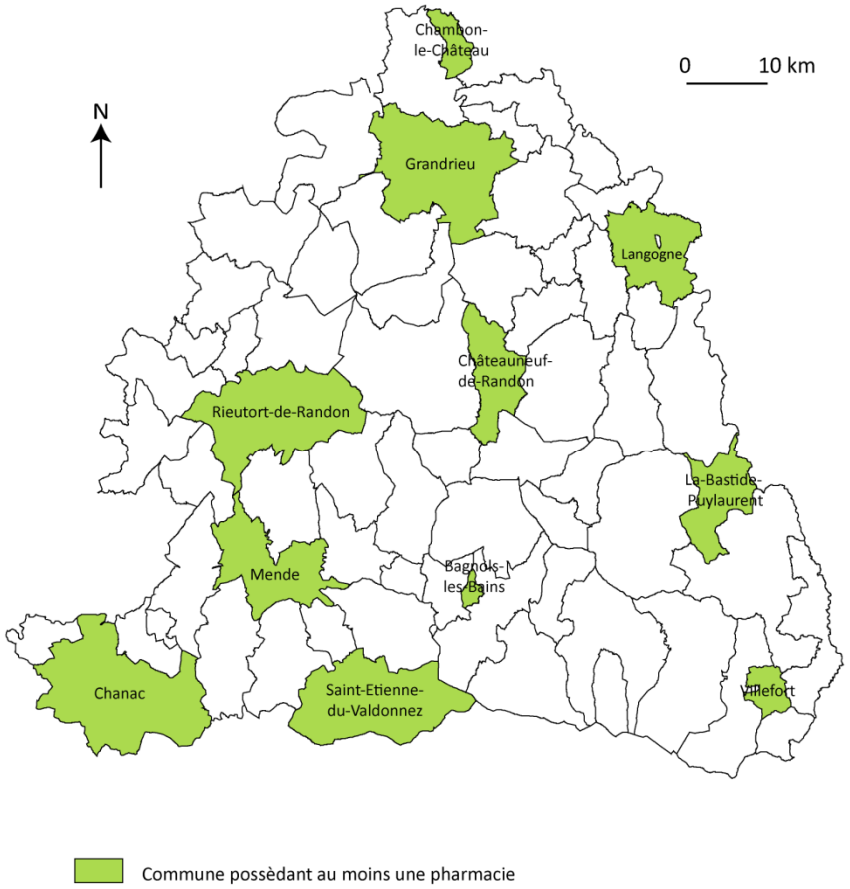
Exemple de la commune de Châteauneuf-de-Randon :

Commune possèdant au moins un médecin

Zone d'attraction des médecins de la commune

Source : Assurance Maladie, données RG-MSA-URCAM LR, 2001
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 27 : Répartition des pharmacies sur le territoire en 2008



Source : CCI, 2008
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

d. Une volonté politique en faveur des services de santé

Afin que chaque habitant du Pays des Sources en Lozère puisse avoir accès à une offre de soins équitable et performante et pour rendre le pays attractif pour de nouvelles populations, l'offre en professionnels de santé doit être satisfaisante et suffisante.

Ainsi, l'installation et le maintien des professionnels de santé sur le territoire se dessinent comme un enjeu pour les années à venir. Pourtant, en 2008, seulement 7 Lozériens suivent des études de médecine. Il faut donc d'une part inciter plus de jeunes Lozériens à faire des études en médecine mais également inciter les jeunes généralistes à venir s'implanter sur le territoire.

Conscient des lacunes actuelles et futures, le Conseil Général s'implique activement dans une politique d'accueil des services de santé en proposant des bourses incitatives pour l'installation de professionnels de santé ; pendant leurs trois années d'internat, une bourse de 700 € par mois est attribuée aux étudiants de troisième cycle. En contrepartie, l'étudiant doit s'engager à effectuer des remplacements en Lozère pendant son internat et, dès la fin de ses études, à exercer pendant cinq ans minimum dans le département.

De plus, le développement de la télémédecine, volonté politique affichée de la Lozère, permet d'améliorer l'offre en services de santé. La connexion des centres hospitaliers locaux avec des hôpitaux de plus grande envergure offre une assistance médicale de qualité à distance. C'est le cas par exemple de l'Hôpital Local de Langogne qui a passé un partenariat avec le Centre Hospitalier Universitaire de Nîmes et obtient ainsi des avis médicaux de spécialistes pour soigner certains patients.

e. Le maintien à domicile des personnes âgées

Le département présente une proportion importante de personnes de plus de 75 ans résidant à domicile (91%)[18], dont une partie d'entre elles ont besoin d'une aide de maintien constante.

Tout d'abord, les dispositifs d'aides sociale et médico-sociale permettent et facilitent le maintien à domicile. En dépenses totales d'aides sociales – Revenu Minimum d'Insertion (RMI), Adultes handicapés, Aide Personnalisée d'Autonomie (APA)… – le Conseil Général de la Lozère présente un ratio supérieur aux moyennes nationales (271 € contre 224 € au niveau français).

De plus, le maintien à domicile de ces personnes est rendu possible grâce à la mise en place de 7 SSIAD (Service de Soins Infirmiers A Domicile) au niveau de l'ensemble de la Lozère, qui complètent l'action des infirmiers libéraux. Malgré cela, le pays n'est pas couvert dans sa globalité du fait du coût élevé de ce service (financé à 100% par la Sécurité Sociale) et des conditions géographiques entraînant une accessibilité réduite.

Cependant, en parallèle, un important réseau associatif ancré sur le territoire permet de compléter l'action engagée et répondre aux besoins spécifiques de ces populations :

- Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR), qui est la mieux implantée sur l'ensemble du département
- Présence Rurale 48, qui intervient plus fortement à l'Ouest du département
- Association Lozérienne d'Aide à Domicile (ALAD), qui intervient surtout au Nord du pays
- Nostr'Oustaou, qui couvre exclusivement les cantons de Grandrieu, Châteauneuf-de-Randon et Langogne

SYNTHESE :

Les problématiques urbaines et rurales en termes de services sont différentes sur le Pays des Sources en Lozère.

Langogne et Mende, dont les aires d'influence sont considérables sur le pays, concentrent l'essentiel des services du territoire et s'articulent autour d'une concurrence entre petits commerces et grandes surfaces.

Les zones rurales, majoritaires sur le pays, ont quant à elles une problématique axée sur le maintien des activités présentes et sur le développement d'une offre adéquate. En effet, ces territoires doivent faire face à un manque et à une diminution de l'offre en commerces et en services liés à la santé, à l'éducation et à l'accueil de la petite enfance. Cette diminution est souvent un frein à l'installation et à l'accueil de nouvelles populations.

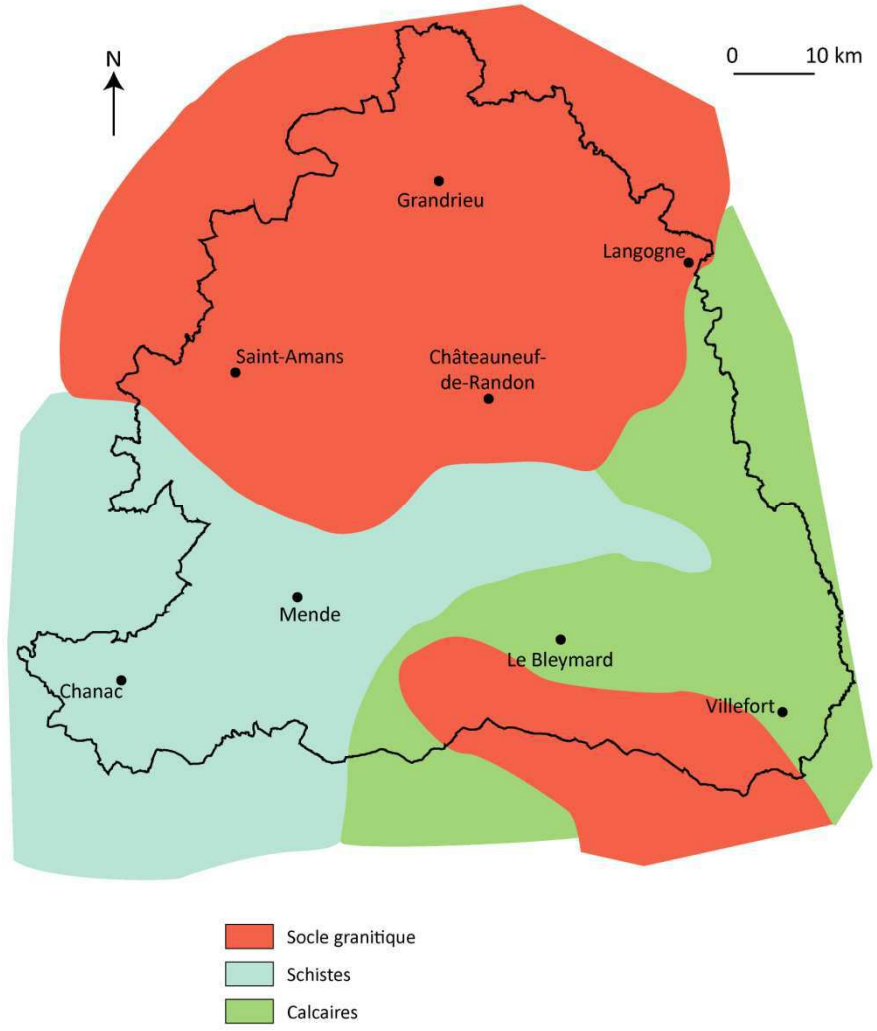
Par ailleurs, les services proposés s'inscrivent dans une filière courte qui ne réussit pas à capter la plupart des résidents. Ainsi, le territoire s'articule fortement autour d'une polarité hors zone plus dynamique et affichant également un niveau de services plus complet.

[18] Source : *Schéma départemental en faveur des personnes âgées, 2005-2010*, Conseil Général de la Lozère, 2005

ENJEUX :

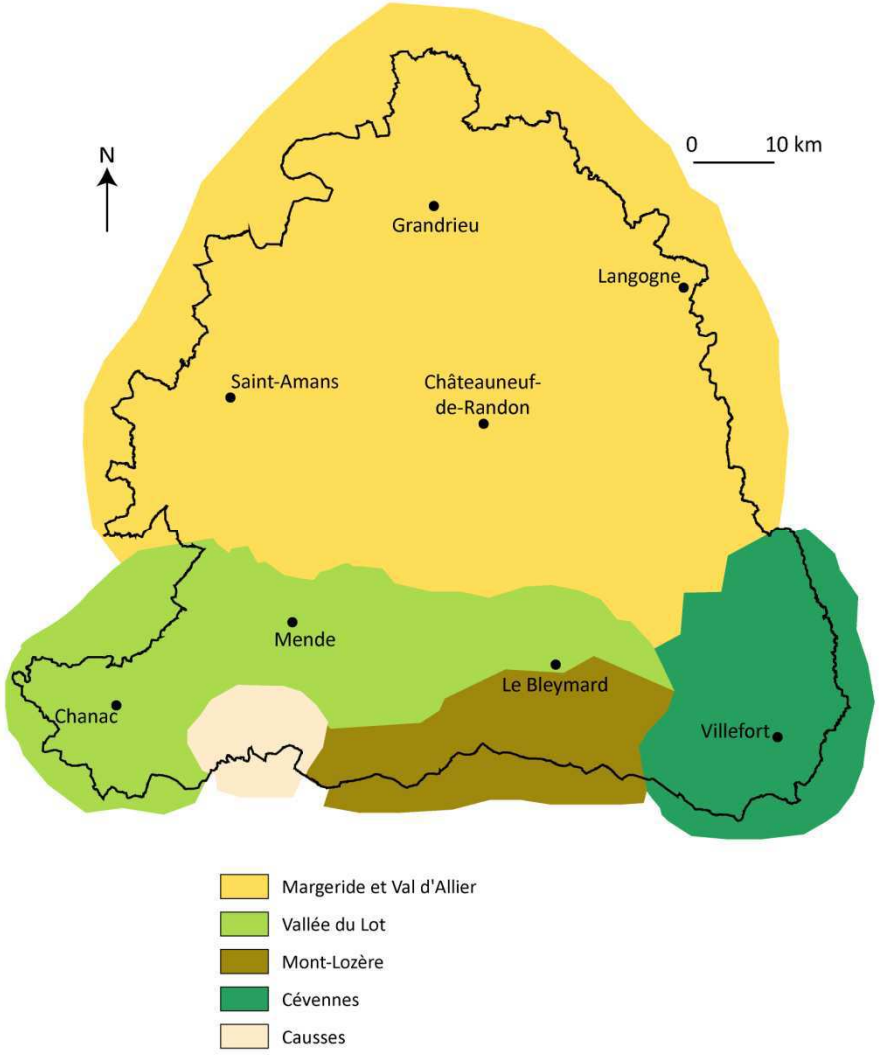
- Identifier la demande réelle en services pour adapter l'offre
- Concilier offre interne et externe au territoire du pays
- Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces
- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
- Améliorer voire créer une offre suffisante en services à la petite enfance notamment pour attirer une population nouvelle
- Offrir des services médicaux et sociaux égaux pour chaque personne âgée résidant sur le territoire
- Améliorer la présence et la permanence des soins
- Attirer durablement les professionnels de santé sur le territoire
- Effectuer un maillage médical bien réparti sur le territoire
- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces

Carte 28 : Unités géologiques du Pays des Sources en Lozère



Source : Carte géologique simplifiée, Géolozère
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 29 : Entités paysagères du Pays des Sources en Lozère



Source : Urbanisme et Territoires
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

III. LE PAYS DES SOURCES EN LOZERE, MOSAÏQUE GEOLOGIQUE ET PATRIMONIALE

Au fil du territoire, on remarque que le Pays des Sources en Lozère est un mélange de paysages. A l'origine de cette diversité se trouve 3 des 4 grands domaines géologiques de la Lozère.

A. Une multitude de paysages

En lien avec les entités géologiques établies, le pays ressemble à une mosaïque de paysages dont les caractéristiques sont repérables.

1. Margeride et Vallée de l'Allier

La Margeride est presque tout entière faite de granite, ce qui lui confère une grande unité et semble la rendre plus vaste encore.

C'est un plateau bosselé où, sur des kilomètres, se succèdent de légères élévations arrondies et des fonds aplanis, dont la forme même est issue de la décomposition du granite (les sables colmatent les fonds en s'y accumulant).

Sur les pentes et les sommets, l'érosion laisse à nu des veines granitiques plus dures qui affleurent, ou fait émerger des blocs rocheux en boules, voire des chaos composés de blocs de plusieurs mètres de hauteurs.



Photo 5 : La Margeride

Le couvert végétal est dominé par le pin sylvestre, des landes à myrtilles, à callunes ou à genêts et, dans les parties les plus facilement mécanisables, par des prairies et cultures.

Les transitions restent douces entre espaces ouverts et espaces boisés. Les variations de paysages en Margeride sont liées à des mouvements particuliers dans les reliefs (gorges, vallées profondes), et à des exceptions dans les sols qui ont généré des modes de mise en valeur différents (calcaires, schistes).

2. Causses

L'épaisseur révélée par les gigantesques entailles creusées par les rivières résulte de 60 millions d'années de dépôts sédimentaires.

Les paysages des Causses sont largement déterminés par l'omniprésence du calcaire. La nature karstique des sols génère une sécheresse quasi permanente de la surface qui s'ajoute aux difficultés d'accès et empêche toute implantation humaine importante.

La mise en valeur s'est principalement faite par l'élevage ovin, qui entretient les pelouses sèches et gère d'immenses espaces ouverts.

Le relief karstique a par ailleurs généré des paysages souterrains qui se comptent par centaines et font une part de l'originalité de la Lozère.

Toutefois, certaines parties des causses n'ont pas été mises en valeur par l'élevage des moutons. De vastes superficies restent boisées ou se reboisent, par la baisse de la pression des troupeaux et la reconquête forestière spontanée, ou artificiellement par reboisement de résineux.

3. Vallée du Lot

La vallée prend des traits des grands paysages voisins tout en composant sa propre originalité. Schistes, granites, calcaires et basaltes affleurent successivement. Le Lot et ses affluents ont dessiné des formes de reliefs spectaculaires. Les plus remarquables sont les avants-causses, qui forment des petites tables isolées dans la vallée ou raccrochées à ses marges Nord en contrebas des dômes arrondis de la Margeride, comme autour de Mende où le Lot se faufile entre les causses et dessine des vallées étroites et profondes.



Photo 6 : Chanac (www.culture.gouv.fr)

On retrouve aussi deux plaines principales plus larges : celle de Mende, aux pentes douces exposées au Sud progressivement conquises par l'urbanisation nouvelle ; celle de Brenoux, qui isole le Truc de Balduc.



Photo 7 : Le Truc de Balduc posé sur la plaine de Brenoux

Au Nord du Mont-Lozère, la vallée de l'Altier prend encore un caractère cévenol, avec ses schistes et ses châtaigniers. Aux confins Nord, entre Goulet et Mercoire, le Chassezac dessine des paysages très originaux qui forment la transition avec la Margeride.

4. Mont-Lozère

Les hauteurs granitiques du Mont-Lozère, immense dos rond et aplani allongé en Est-Ouest, sont accompagnées de contreforts aux paysages remarquables sur son flanc Sud. On le différencie des paysages des Cévennes par son aspect assez pelé voire lunaire, résultant des vents qui le parcourent.

5. Cévennes

Assez encaissé, le paysage des Cévennes est très boisé. Historiquement empreint d'une sensibilité écologique, ces espaces sont relativement préservés de l'artificialisation et largement dominés par la forêt de feuillus et de conifères qui tapisse les flancs des massifs.



Photo 8 : Panorama aux alentours de Villefort (http://images.de.lozere.org)

B. Le Pays des Sources en Lozère, pays des grands espaces préservés

Les paysages sont une des principales raisons de l'attrait touristique et de la qualité de vie lozérienne.

Le développement mineur des centres urbains sur le territoire du pays pourrait être considéré par certains comme un désavantage. Et pourtant, il comporte l'atout majeur de laisser de grands espaces à la nature.

Cette nature multiple recèle une diversité et une richesse qui ne sont plus à démontrer. En témoignent les nombreuses Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du périmètre et les divers espaces protégés.

La présence sur le territoire d'espèces patrimoniales comme le Milan royal, la Malaxide des marais (*Hammarbia paludosa*), la Moule d'eau douce (*Margaritifera margaritifera*) et la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) montre l'intérêt de ces espaces inhabités et de leur préservation.



Photo 9 : Margaritifera margaritifera (www.fouchepate.cigogne.org)



Photo 10 : Hammarbia paludosa (www.fouchepate.cigogne.org)

C. Un patrimoine multiple

1. Un patrimoine bâti polymorphe[19]

Les spécificités de ces grands domaines transparaissent à travers les paysages, aussi bien par les étendues naturelles que dans les architectures vernaculaires typiques.

[19] D'après *Parc National des Cévennes*, Guide Gallimard



Photo 11 : Le Bleymard

La plupart des entités paysagères sont caractérisées par une forte proportion de toits en lauze (couleur sombre à dominante anthracite) ou en ardoise grise.

Pourtant, on observe certains espaces où les toits en tuiles couleur terre cuite dominent. C'est le cas notamment de Langogne à Saint-André-Capcèze.



Photo 12 : Langogne aux toits de tuiles

Dans les Cévennes, l'habitat traditionnel en schiste est élevé à mi-pente, sans fondations, à même le rocher préalablement taillé : les constructions sont donc particulièrement intégrées à leur environnement.



Photo 13 : Intégration d'une habitation à Saint-André-Capcèze

Les sols granitiques de la Margeride voient se construire, sur les replats érodés, des habitations aux façades mettant en œuvre les lourds blocs de granite qui leur donne leur aspect trapu aux rares ouvertures.

Quant aux Causses, c'est l'environnement pauvre et contraignant qui a conduit à une architecture fondée sur le seul matériau disponible, le calcaire. Les habitations massives, adossées aux reliefs se fondent parfaitement dans le paysage.

On ne trouve pas une maison typique par région, malgré les trois zones géologiques bien distinctes. Les édifices expriment rarement tous les caractères spécifiques, ce qui rend chaque habitation unique.

Cependant, les ressources de construction ont été limitées au contexte local jusqu'à une période relativement récente, et les habitations présentent une dominance d'un des trois matériaux du territoire : le calcaire, le schiste ou le granite.

2. De nombreux sites inscrits et classés

La richesse patrimoniale du Pays des Sources en Lozère se retrouve aussi bien dans les constructions religieuses que rurales ou civiles.



Photo 14 : Eglise romane du XII^e siècle à Langogne

Ainsi en témoignent les nombreux sites inscrits et classés.

D. Une typologie architecturale hétérogène

La typologie architecturale du pays pourrait être différenciée en trois ensembles : l'habitat traditionnel rural, l'habitat ancien des centres-bourg s et les constructions modernes.

1. L'habitat traditionnel rural

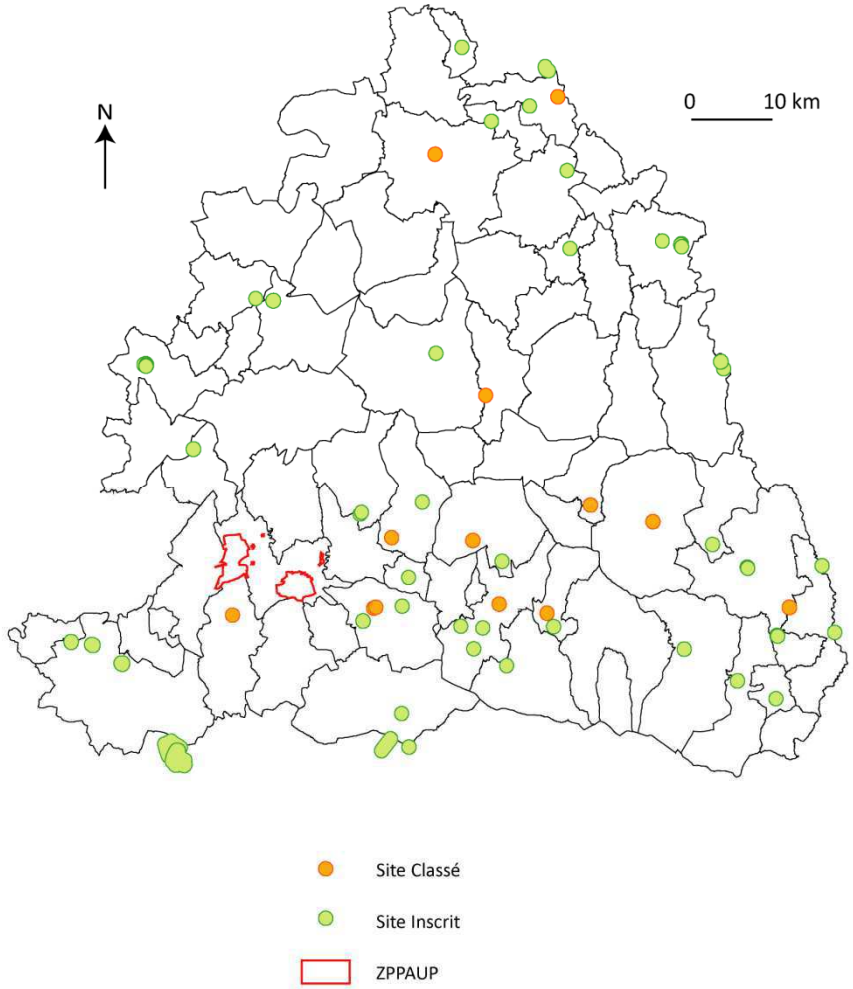
Le paysage architectural rural est souvent représenté par des corps de fermes et des granges du XVIIIe et XIXe siècle.

Les volumes sont généralement rectangulaires, simples, trapus et bas, là où l'espace était le plus disponible, ou plus étroits et plus hauts lorsque le sol était moins disponible.

Ce sont des constructions qui racontent, à travers leurs formes et leurs matériaux, leur évolution et les diverses transformations réalisées au cours de leur histoire.

Souvent, on distingue facilement le logement à l'origine destiné aux agriculteurs (petite taille, ouvertures plus fréquentes bien qu'étroites) de la grange ou de la dépendance qui servait autrefois à rentrer le bétail ou garder

Carte 30 : Localisation des sites inscrits et classés aux monuments historiques



Source : SDAP 48
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

le foin (construction plus massives, avec peu d'ouvertures souvent attenante à la maison ou à proximité).

Ce sont en particulier ces habitations qui attirent les vacanciers qui sont à la recherche d'authenticité. Mais ce sont elles également qui souffrent le plus d'insalubrité ou de vacance.

2. L'habitat ancien des centres-bourgs

Le paysage architectural des centres-bourgs pourrait être qualifié de plus « urbain ». Les volumes sont plus hauts et plus étroits. Les immeubles sont en général mitoyens. L'alignement souvent obligatoire des façades sur la rue est une caractéristique très présente et peut parfois rendre l'ensemble oppressant. On constate une certaine homogénéité de hauteur entre les différents immeubles, dont l'épanelage[20] oscille entre R+2 et R+4 selon les centres.



Photo 15 : Immeubles en R+2 à Villefort

[20] L'épanelage désigne le nombre de niveaux au-dessus du sol d'une habitation (par exemple, R+2 correspond à un immeuble avec 2 niveaux en plus du rez-de-chaussée)

L'héritage médiéval de certaines communes se ressent notamment dans la sinuosité et l'étroitesse des rues, l'écart entre les façades les bordant pouvant parfois atteindre moins de 3 mètres. Les ouvertures sont peu nombreuses. De ce fait, les logements sont assez sombres. Ce désavantage parfois combiné à un manque de cour, terrasse ou jardin explique le fait que ce type d'habitation soit moins enclin à attirer des demandeurs. D'autre part, on constate des logements ou des enseignes vacantes souvent en mauvais état, signe d'une modification de la demande des populations.

3. Les constructions modernes

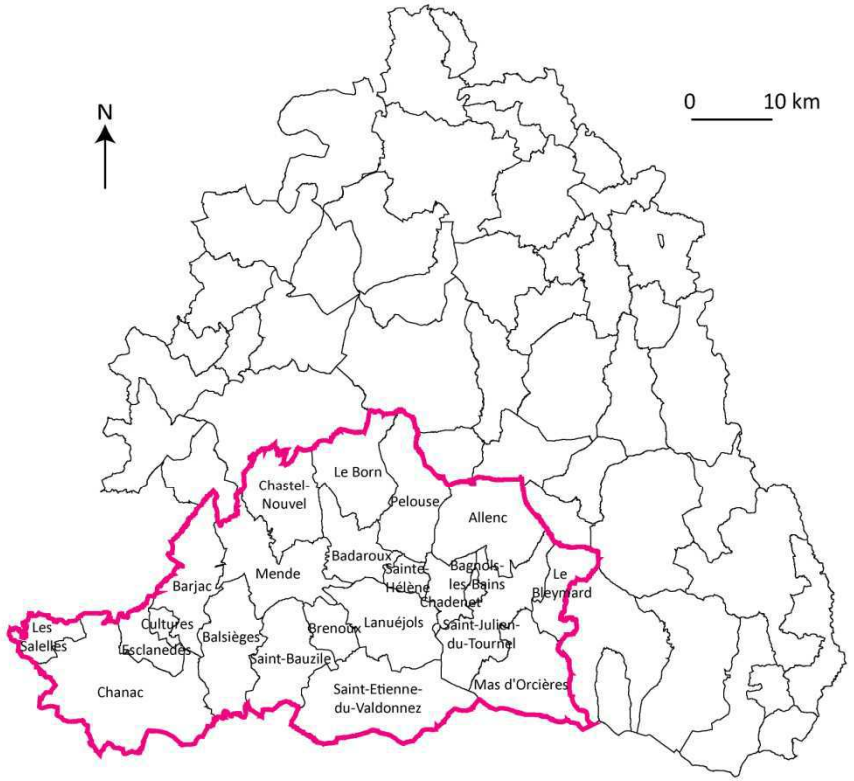
Les habitations du XX^{e} siècle laissent un peu de coté les matériaux traditionnels mais conservent les volumes. Elles s'implantent surtout en périphérie des villages ou des centres. En général de plain-pied ou composées au maximum d'un étage, elles sont souvent entourées d'un jardin.

L'architecture est souvent standard, dotée d'identité peu spécifique et parfois même reniant les caractères traditionnels du territoire sur lequel elles se localisent. La plus grande disponibilité de coloris de crépi crée parfois un décalage entre les teintes des habitations traditionnelles (sobres, à dominantes grises ou jaunes selon les espace) et les constructions récentes.



Photo 16 : Maison individuelle à Villefort

Carte 31 : Pays d'Art et d'Histoire



Source : Candidature Pays d'Art et d'Histoire
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Totalement inclues dans la dynamique d'étalement urbain, elles participent souvent au mitage des espaces et peuvent parfois ternir l'identité d'un espace.

E. La question de l'espace public au cœur du cadre de vie

Lorsqu'on parle du cadre de vie dans les grandes agglomérations, on parle souvent de la qualité des espaces qui font la liaison entre les activités, les lieux de passage… Ces espaces qui n'appartiennent à personne ou à tous peuvent être regroupés sous les termes « espaces publics » ou « espaces semi-publics ». Ils se réfèrent à tout ce qui n'est pas du domaine de l'espace privé ou personnel (logement, jardin…). La prise en compte de ces espaces dans des politiques d'amélioration du cadre de vie a montré l'intérêt de ces lieux anodins dans le ressenti des habitants envers leur espace de vie.

Dans les petites villes et les villages, les problématiques rejoignent celles des agglomérations. L'espace public est l'interface directe entre le logement des habitants et leurs différentes activités.

Cependant, sa maîtrise et son embellissement peuvent être beaucoup plus complexe. Premièrement, la dispersion plus importante des logements rend l'amélioration de cet espace plus compliquée. D'autre part, les revenus des communes et intercommunalités ne permettent pas de mener facilement des actions poussées sur la qualité de ces espaces.

Le Pays des Sources en Lozère bénéficie d'une image assez positive. Le patrimoine important de ce territoire est un atout de qualité de l'espace public. Les entrées de villages sont soignées et certaines communes sont même récompensées de l'appellation « Village fleuri ». A travers ces espaces, c'est la reconquête des centres-bourgs qui s'engage, en les rendant plus attractifs et plus esthétiques.

F. Le Pays d'Art et d'Histoire, un outil de valorisation patrimoniale

Le Pays d'Art et d'Histoire est une structure associative. Sans limite administrative, il est basé sur des caractéristiques géographiques et historiques communes.

Il entreprend une démarche de sensibilisation et de valorisation de son patrimoine à travers des axes développés en actions, portant aussi bien sur l'inventaire et la connaissance que sur la sauvegarde, l'accessibilité et l'animation.

L'extension de ce label à l'échelle du Pays des Sources en Lozère permettrait de fonder une histoire partagée et de rapprocher les identités du territoire aussi bien en termes d'architecture que de patrimoine immatériel comme le savoir-faire traditionnel.

G. Des artisans proches du savoir-faire traditionnel mais un manque de main d'œuvre qualifiée

« S'il y a des hommes pour lesquels le mot métier est lourd de sens, ce sont bien les artisans. »[21]

L'artisanat lozérien est héritier de savoir-faire traditionnels auxquels s'intègrent en permanence les nouvelles technologies. Avec 2,8 artisans pour 100 habitants contre 1,5 en moyenne nationale, la Lozère détient le record du nombre d'artisans par habitant.

1. Le secteur de la construction, pilier de l'artisanat

En Lozère, le secteur de la construction possède un poids non négligeable. On compte quelques 340 entreprises pour un total de 1 941 emplois[22] sur l'ensemble du département. Cela représente 38% des entreprises artisanales implantées.

[21] D'après *Lozère*, Conseil Général de la Lozère, 1998
[22] Source : ASSEDIC, 2006 (chiffres provisoires)

Dans ce domaine, on note sur l'ensemble du département, une tendance à la hausse du nombre d'entreprises créées depuis 1993 jusqu'à atteindre au cours de l'année 2006 plus de 20 créations.

Ce domaine d'activité est révélateur du dynamisme de la Lozère et de ce fait du pays. Cependant, en comparaison au reste de la région Languedoc Roussillon, les taux de création d'entreprises lozériennes restent faibles, notamment en raison de la modeste croissance de la population.

2. La formation des artisans aux techniques traditionnelles

La valorisation du patrimoine bâti lozérien nécessite des compétences et des savoir-faire qui prennent leur racine dans les techniques traditionnelles. Les artisans doivent aussi y intégrer la prise en compte des nouvelles techniques et matériaux. Les nouvelles constructions ainsi que les nombreuses rénovations réalisées sur le territoire doivent aussi bien tenir compte du savoir-faire adapté à notre époque et aux coûts de construction que du patrimoine vernaculaire existant.

Ces bonnes gestion et intégration des constructions passent en premier lieu par une formation spécialisée des artisans aux techniques traditionnelles : ossature bois, lamellé-collé, charpente à la Philibert-Delorme, voûte en granite, toit en schistes...

Différents organismes et associations proposent des formations pour les artisans de la construction :

- **L'Agence De l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie (ADEME)** propose des formations diversifiées sur les nouvelles techniques se référant aux énergies renouvelables, à destination des entreprises, bureaux d'études, artisans, agents de l'Etat et des collectivités et à ses relais.

- **La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)** propose un site Internet qui recense les savoir-faire des artisans lozériens et qui permet aux privés de trouver, en fonction de l'ouvrage à réaliser, les artisans les plus qualifiés. Elle propose également des réunions de formation et d'information, pour permettre la reprise des entreprises où des employés sont en âge de partir à la retraite.

- **La Fédération Française du Bâtiment (FFB)** propose de nombreuses formations, adaptées à tout type de métiers du bâtiment (structure et gros œuvre, enveloppe extérieure, aménagement et finition...).

- **Les Artisans Bâtisseurs en Pierres Sèches** est une association qui regroupe 15 professionnels s'organisant pour communiquer leur savoir en matière de pierres sèches. La filière de la pierre sèche se structure autour de trois axes : l'information, la formation et la qualification. Ils mènent des formations destinées aux professionnels (agriculteurs, agents de collectivité, maçons...) ainsi que des stages pour le grand public.

- **Maisons Paysannes de France (MPF)** a pour vocation première de sauvegarder les maisons rurales traditionnelles et leurs dépendances en incitant à leur entretien et à leur restauration, en tenant compte des techniques et des matériaux caractéristiques de chaque région et de chaque type de constructions. Elle conseille et informe les habitants, afin de les sensibiliser au patrimoine bâti de leur terroir et à la façon la plus harmonieuse de l'intégrer dans l'environnement.

- **Le CFA de Mende** propose des formations en alternance dans les métiers de la construction et du bois. Plus particulièrement, la section régionale charpente et couverture enseigne les techniques traditionnelles lozériennes.

- **Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)** a été créé à l'initiative du Conseil Général. Il assure l'organisation de formations auprès des administrations, des professionnels et des élus, en termes de patrimoine et de sensibilisation au HQE (Haute Qualité Environnementale). Il met à disposition des fiches techniques sur les écoconstructions et l'utilisation des énergies renouvelables. Il

propose également des conseils en architecture et réhabilitation pour les particuliers, sur les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement des collectivités locales ainsi qu'une sensibilisation du grand public aux problématiques de l'environnement et du patrimoine.

Malgré ces initiatives intéressantes de formations et d'informations, on constate une pénurie de main d'œuvre et des délais d'attente parfois très élevés pour la construction ou la réhabilitation des logements.

De plus, les formations liées aux techniques plus respectueuses de l'environnement sont encore peu développées.

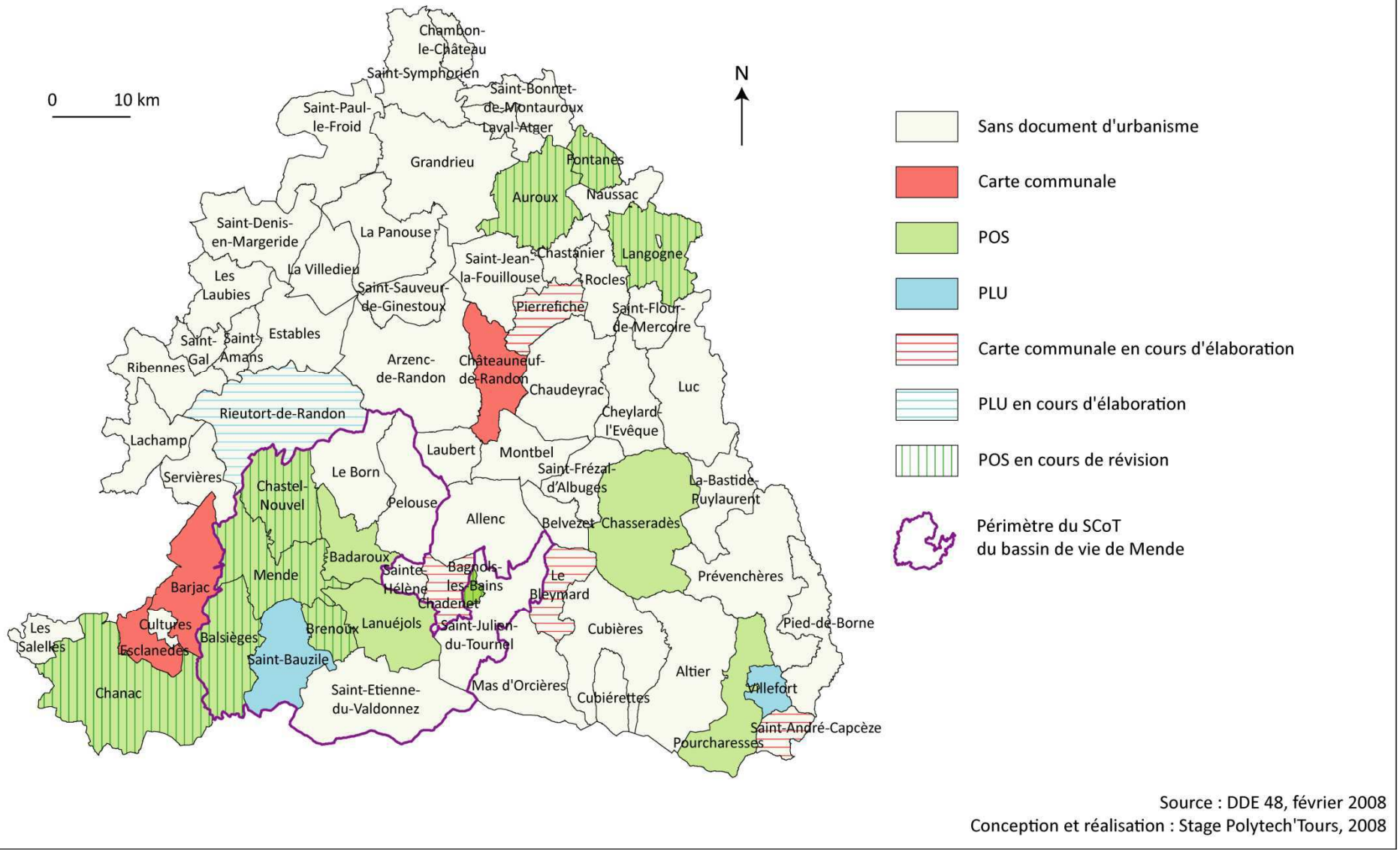
SYNTHESE :

Les filières traditionnelles de construction occupent une place importante au sein de l'artisanat lozérien. Différentes formations permettent de conserver les savoir-faire locaux et de maintenir le patrimoine local, tout en développant les constructions respectueuses de ces techniques. Cependant, les nouvelles techniques plus respectueuses de l'environnement sont peu présentes dans les formations actuelles.

ENJEUX :

- Communiquer aux communes les atouts attachés aux structures paysagères fondamentales afin de favoriser leur prise en compte dans les stratégies communales
- Favoriser l'attractivité paysagère à travers la découverte et la promotion du pays dans l'optique d'accueil de population
- Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Renforcer les formations des artisans de la construction en savoir-faire locaux
- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction

Carte 32 : L'état des documents d'urbanisme par commune en 2008



Source : DDE 48, février 2008
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

IV. LA MAITRISE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. Présentation des différents documents d'urbanisme

1. Les documents à l'échelle communale

Dans le cas où une commune ne possède aucun document d'urbanisme, seul le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique sur son territoire. Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire en matière d'utilisation des sols. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture…

a. La carte communale

C'est le document le plus simple et le moins contraignant (sans règlement). Il délimite les secteurs où peuvent être délivrés les permis de construire. La carte communale ne contient qu'un rapport de présentation (les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles) et des documents graphiques. Désormais soumise à enquête publique, la carte communale constitue une véritable alternative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les petites communes.

b. Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Ce document un peu plus élaboré a permis entre 1967 et 2000 de délimiter les zones urbaines et les zones naturelles d'une commune. Il contient un rapport de présentation, un document cartographiant les zones, le règlement applicable dans chaque zone et des annexes. Malgré leur disparition au profit des PLU, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

c. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

C'est aujourd'hui le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal. Il découle de l'évolution des POS et reprend leurs 4 éléments constitutifs. Mais le PLU contient en plus un document à caractère prescriptif : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Les PLU sont pour les élus et les citoyens des documents plus exigeants que les POS, car plus riches (globaux et prospectifs). L'élaboration des PLU fait appel à plusieurs étapes de concertation.

2. Le document à l'échelle intercommunale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est le document de planification intercommunale. Il fixe l'organisation du territoire et l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Il a remplacé en 2000 le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU).

Les SCoT contiennent un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et un document d'orientation accompagné de cartes. Cette dernière partie s'impose aux autres documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire intercommunal. Ils sont élaborés en association avec tous les partenaires locaux.

B. Peu de documents d'urbanisme sur le territoire

Les communes du Pays des Sources en Lozère présentent une très faible quantité de documents permettant d'encadrer l'urbanisme dans les communes. Plus des deux tiers ne sont soumises qu'au seul RNU car elles ne sont dotées d'aucun document d'urbanisme propre. Ainsi, on peut recenser 2 PLU, 13 POS et 3 cartes communales approuvés tandis que 5 communes du pays sont en train de réaliser un document d'urbanisme pour la première fois.

Un SCoT a déjà été réalisé en 2006 pour 12 communes constituant le bassin de vie de Mende.

C. L'intérêt des documents d'urbanisme pour la préservation des espaces

Avoir un document d'urbanisme permet de contrôler l'urbanisation sur le territoire communal. En effet, un permis de construire doit être conforme au document en vigueur pour être délivré par le maire d'une commune. Ainsi, toute nouvelle construction est conditionnée par sa localisation en zone constructible (dans le cas d'une carte communale) ou en zone urbaine ou à urbaniser[23] (dans le cas d'un PLU).

Trop souvent, on constate que l'absence de document d'urbanisme occasionne des incohérences architecturales ou paysagères. L'absence de prescriptions réglementaires conduit certains propriétaires à recourir à des modifications ou à des constructions qui ne respectent pas la cohérence paysagère. Ce problème n'est pas à négliger dans les zones rurales car la préservation d'un bâti homogène et de caractère est indispensable à leur revitalisation et à la préservation du cadre paysager.

Deux autres phénomènes néfastes deviennent contrôlables grâce à un document d'urbanisme : le mitage et l'étalement urbain.

Le mitage (aussi appelé grignotage) désigne l'installation progressive de bâtiments dans un paysage non urbain. Le paysage perd ainsi progressivement de sa qualité au profit d'une coexistence de zones vertes et de zones construites comportant une faible densité de bâtiments.

L'étalement urbain a également des effets nuisibles sur l'environnement et plus généralement sur le cadre de vie. Il occasionne une hausse des dépenses nécessaires à la construction et l'entretien des réseaux : eau, gaz, électricité, lignes téléphoniques, routes, transports collectifs… Il entraîne parfois la constitution de villages-dortoirs et de fortes migrations pendulaires, ce qui demande des investissements en infrastructures routières, de plus grandes dépenses énergétiques et une pollution de l'air.

[23] excepté en cas de construction d'un bâtiment agricole dans la zone agricole

D. Un approvisionnement en eau parfois problématique

1. Le manque d'eau en période estivale

L'eau n'est pas toujours présente en Lozère et le manque estival se fait parfois sentir dans certaines communes du pays. Le département est soumis à de fortes précipitations saisonnières (printemps et automne), mais la quasi-totalité de l'eau s'écoule sur le territoire sans être retenue.

De plus, à cause de ses caractéristiques géologiques, la Lozère ne possède aucune nappe phréatique ni alluviale. Elle voit ruisseler sur son territoire de nombreux cours d'eau mais aucun affluent de taille conséquente n'alimente les principaux cours d'eau et ainsi, lorsque le débit des sources diminue en été, ces cours d'eau ne sont pas toujours en mesure d'alimenter le réseau d'eau potable.

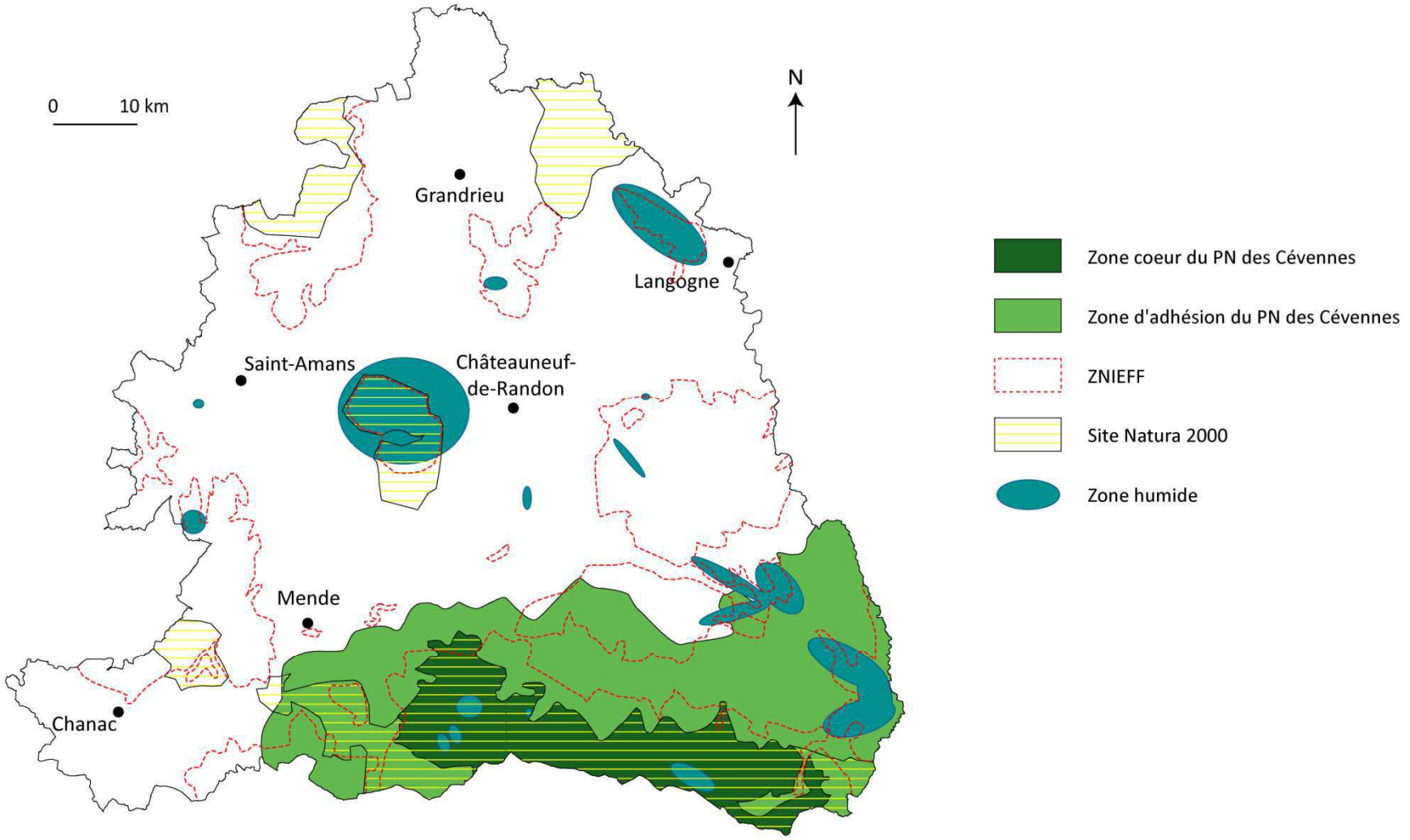
Sur le territoire du Pays des Sources en Lozère, plusieurs barrages permettent la retenue d'eau. Le lac artificiel de Charpal, d'environ 210 ha, alimente notamment la ville de Mende en eau potable après son traitement.



Photo 17 : Lac de Charpal (http://images.de.lozere.org)

Les sécheresses estivales, combinées à l'augmentation de la consommation due à l'arrivée de touristes, peuvent donner naissance à des

Carte 33 : Les zones naturelles protégées du Pays des Sources en Lozère



Source : Urbanisme et Territoires d'après IGN
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

carences en eau potable. Il faut ajouter à la population une agriculture importante et un cheptel de 75 000 bovins qui consomment des quantités importantes d'eau. Cette situation n'est pas systématique mais elle revient régulièrement dans certaines communes et des solutions d'urgence comme l'apport de citernes d'eau potable doivent alors être mises en place.

2. La régularisation des captages publics

La gestion de l'alimentation en eau potable n'est pas facilitée par la multiplicité des sources d'alimentation. En effet, on comptabilise plus de 1 000 captages sur le département, ce qui, ramené à la démographie, représente le plus fort taux national. Cela s'explique tout d'abord par le fait que, comme son nom l'indique, le Pays des Sources en Lozère est riche en résurgences et les sources et ruisseaux sont nombreux. De plus, la répartition dispersée de l'habitat a donné naissance à des approvisionnements en eau village par village. Chaque commune, voire chaque hameau possède son propre captage public.

La multiplicité des zones de captage entraîne des avantages et des inconvénients. Le principal avantage réside dans le fait que lorsqu'un problème sanitaire est rencontré, seule une petite zone est concernée et la localisation de l'origine du problème en est facilitée. L'inconvénient majeur quant à lui, dépend du coût d'entretien et de la régularisation des captages multiplié autant de fois qu'il y a de zones de captage sur la commune. Les frais engagés sont alors importants même s'il faut nuancer ces frais avec de faibles coûts de fonctionnement et d'acheminement de l'eau.

La procédure de régularisation des captages publics s'effectue très souvent en Lozère avec le soutien de la « Cellule Eau » de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER). La mise en conformité des zones de captages consiste à délimiter des périmètres de protection et à effectuer des prélèvements. Près de la moitié des communes du Pays des Sources en Lozère a déjà procédé à la régularisation de ses captages, avec l'assistance technique de la SAFER et la maîtrise d'ouvrage de l'Association Syndicale des Travaux d'Amélioration Foncière (ASTAF) ou sans l'intervention de la SAFER. D'ici 2010, l'ensemble des communes du pays devrait avoir mené cette régularisation.

3. La prise en compte du manque d'eau lors de nouvelles constructions

L'approvisionnement en eau peut être pris en compte comme facteur limitant pour la construction de nouvelles habitations et l'implantation de nouvelles populations. Ainsi, lors de la réalisation d'un lotissement par exemple, les conduites et le débit d'alimentation en eau potable doivent pouvoir satisfaire, à tout moment de l'année, les besoins des futurs habitants. La viabilisation des terrains doit prendre en compte ce facteur afin d'effectuer des travaux si nécessaire, même si les pénuries n'interviennent pas chaque année.

Le Conseil Général a fait de l'eau, une priorité dans son schéma départemental d'eau potable et son plan Lozère 2007-2013. De nombreux efforts sont engagés pour préserver qualitativement et quantitativement les ressources existantes et adapter les usages de l'eau.

De leur coté, les collectivités locales hésitent parfois à mener des travaux coûteux étant donné l'irrégularité du manque et que les solutions temporaires peuvent parfois suffire. Néanmoins, petit à petit, le réseau d'approvisionnement est amélioré et les captages sont régulièrement contrôlés afin d'envisager des aménagements dans les zones les plus sujettes au manque d'eau estival.

E. Les contraintes liées aux zones naturelles protégées

Le patrimoine naturel du Pays des Sources en Lozère est un des principaux atouts du territoire. Il est protégé grâce à diverses mesures environnementales : parc national, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Natura 2000, zones humides…

Ces sites sont des contraintes à respecter pour les nouvelles constructions (logements, activités, infrastructures routières…). La protection d'une zone par un classement n'y interdit pas les constructions ou aménagements mais les documents d'urbanisme doivent en tenir compte dans leur zonage. Par exemple, les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique ou de portée réglementaire : des autorisations de construire peuvent y être délivrées par le maire, en l'absence d'espèce protégée sur le secteur où est prévue la construction.

SYNTHESE :

Peu de communes du Pays des Sources en Lozère sont dotées d'un document d'urbanisme. Or un maire peut contrôler les nouvelles constructions grâce à ces documents. L'adoption d'une carte communale ou d'un PLU permet ainsi de protéger le cadre paysager et de préserver la qualité de vie en maîtrisant notamment l'étalement urbain et le mitage.

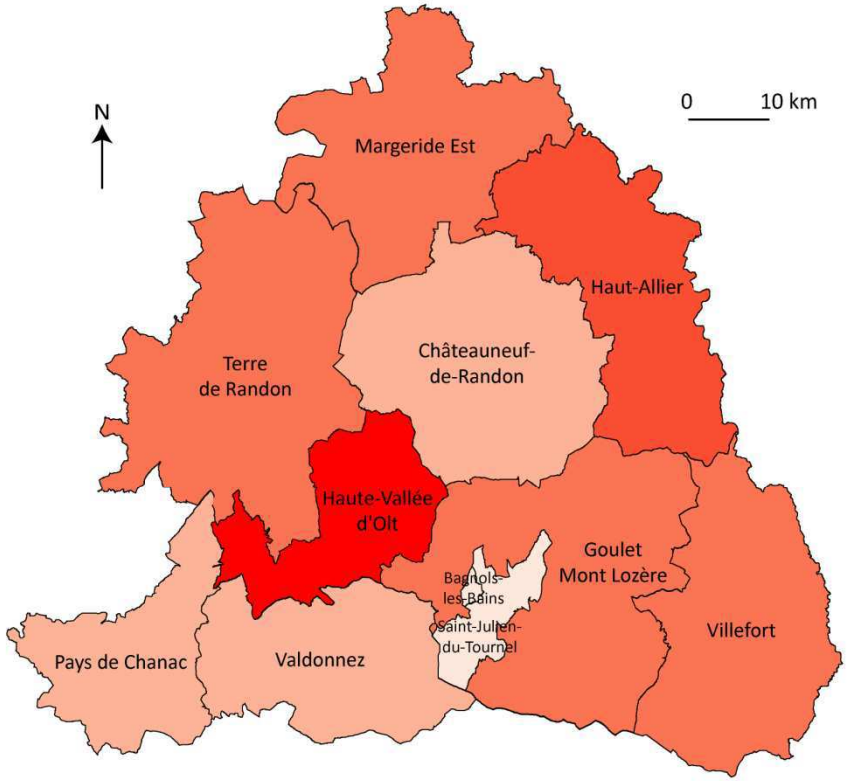
ENJEUX :

- Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme
- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales



Le logement

Carte 34 : Nombre de logements par communauté de communes en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

I. ETAT DU PARC DE LOGEMENT

En 1999, l'INSEE comptabilisait 21 112 logements sur le Pays des Sources en Lozère. Il n'est pas surprenant de relever le plus grand nombre de logements dans la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt puis dans celle du Haut Allier, les deux communautés de communes les plus urbaines du territoire. Il faut savoir que la commune de Mende comptabilisait à elle seule 5 870 logements en 1999 (soit 28% du parc du pays), suivie par Langogne avec 1 970 logements (soit 9% du total).

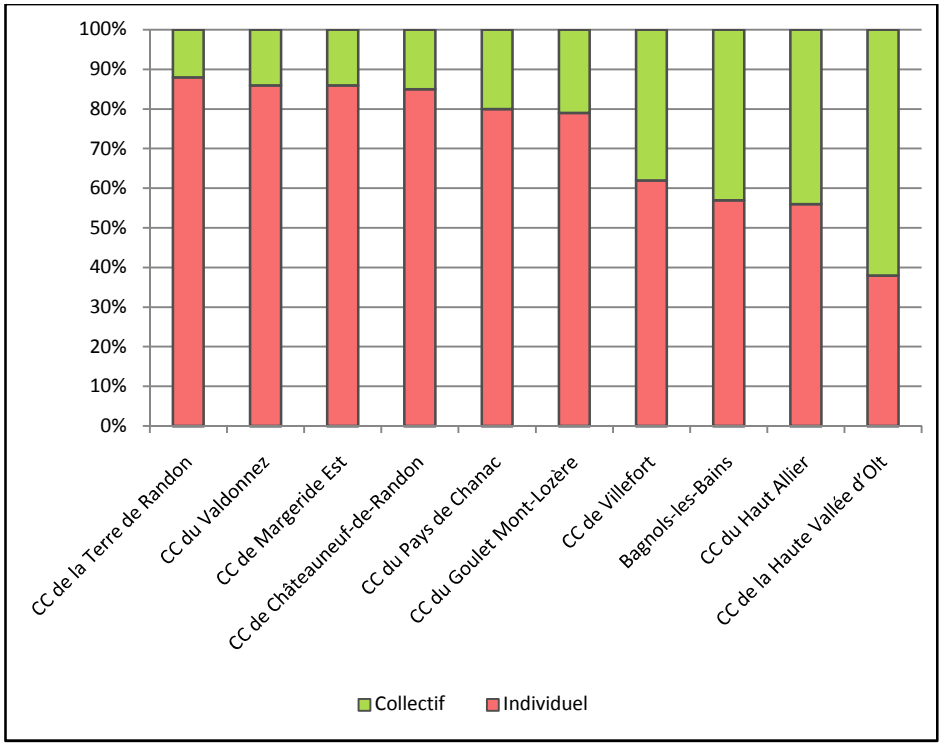
A. Une grande part de maisons individuelles

Sur le territoire d'étude, on trouve surtout des logements individuels (62%) par rapport à l'habitat collectif (38%). Cependant, ce chiffre, donné à l'échelle du pays entier, est à nuancer par la place prépondérante de Mende et son caractère urbain qui rassemble le plus grand nombre de logements collectifs. En effet, la moyenne du Pays des Sources en Lozère, si l'on exclut la ville de Mende est de 75% de maisons individuelles pour 25% de logements collectifs.

La Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt obtient le taux le plus important de logements collectifs (voir graphique page suivante), avec un pourcentage de 62% (Mende a même 68% de logements collectifs). Suivent la Communauté de Communes du Haut Allier et Langogne sa ville centre, la Communauté de Villefort ainsi que Bagnols-les-Bains.

Sur les autres communautés de communes du pays, le taux de logements individuels dépasse pratiquement toujours les 80%. Cela montre la volonté des habitants du pays de posséder une maison individuelle.

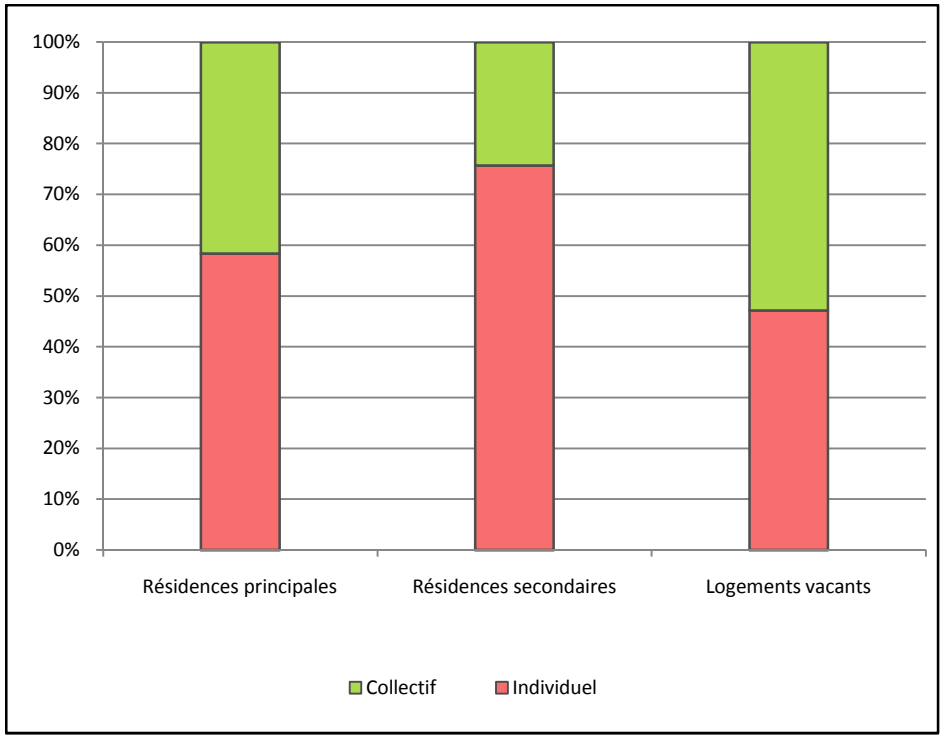
Graphique 6 : Part des logements collectifs et individuels dans les résidences principales par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
(secret statistique pour Saint-Julien-du-Tournel)

Le logement individuel est majoritaire au sein des résidences principales et secondaires. Ce taux est d'autant plus fort au sein du parc de résidences secondaires. On peut aisément expliquer ce chiffre par la forte volonté des propriétaires à un retour au calme et au vert passant par l'achat d'une maison individuelle, souvent entourée de son propre jardin.

Graphique 7 : Part des logements collectifs et individuels du Pays des Sources en Lozère par type de logement



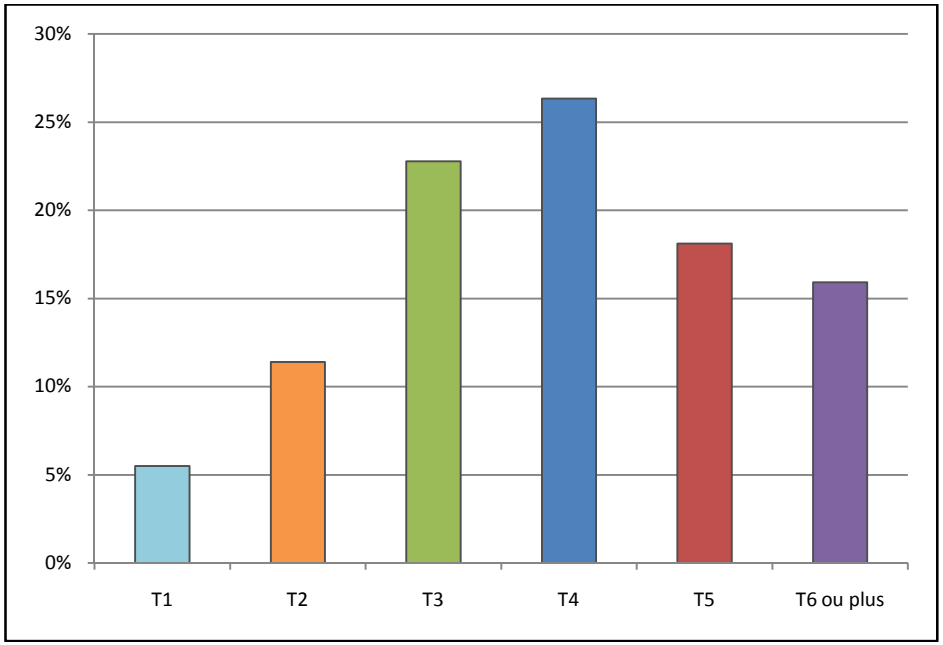
Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

B. Des logements relativement grands

1. Une forte proportion de T3 et T4

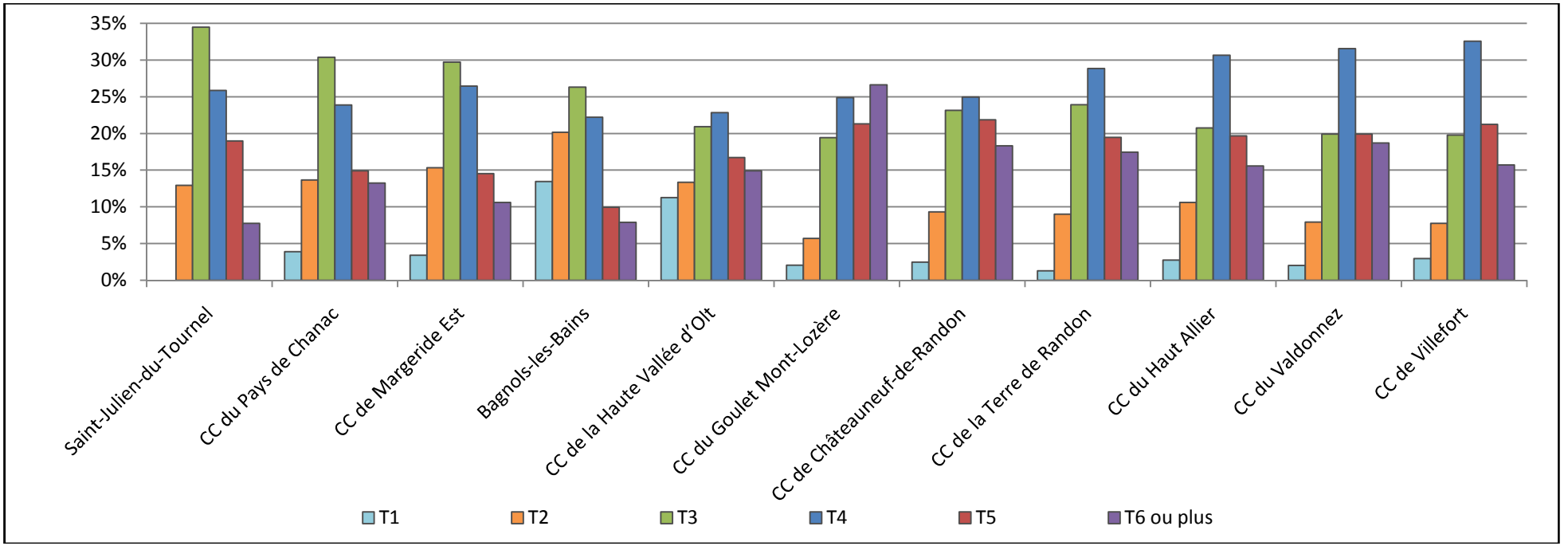
Sur l'ensemble du pays, on constate une part importante de logements de types 3 et 4. On retrouve très peu de logements de type 1, plutôt caractéristiques des logements étudiants ou jeunes célibataires, populations peu importantes sur le territoire. Les logements de types 5 et 6 sont relativement présents.

Graphique 8 : Répartition des logements du Pays des Sources en Lozère par type



Source : INSEE, RGP 1999

Graphique 9 : Répartition des logements du Pays des Sources en Lozère par type et par communauté de communes



Source : INSEE, RGP 1999

2. Une répartition des types de logements différente selon les communautés de communes

La Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt ainsi que la commune de Bagnols-les-Bains sont les seules à posséder un taux important de T1. On peut expliquer ce phénomène pour Mende et ses environs par la présence des sites d'enseignement supérieur.

De même, on trouve un pourcentage important de T2 à Bagnols-les-Bains. Ce taux est par ailleurs très faible dans les communautés de communes de Villefort et du Goulet Mont-Lozère. Cela peut éventuellement s'expliquer par la préférence des locaux ou des touristes (locations saisonnières) pour des surfaces plus grandes, notamment grâce aux prix de l'immobilier plus faibles que la moyenne nationale.

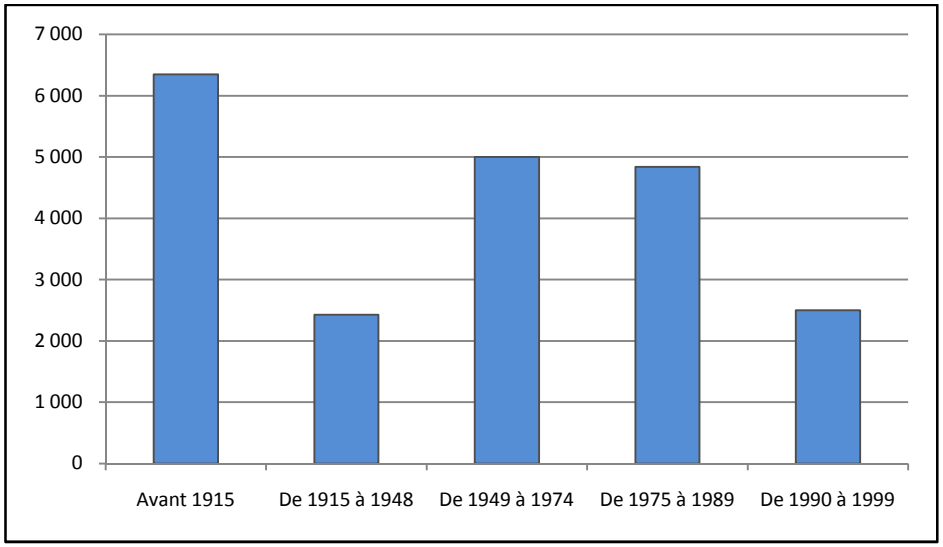
Les T3 sont majoritaires sur les communautés de communes de Margeride Est et du Pays de Chanac ainsi que sur la commune de Saint-Julien-du-Tournel. Les logements de type 4, quant à eux, sont largement dominants sur les communautés de communes de Villefort, de la Terre de Randon, du Haut Allier et du Valdonnez. Les T5 et les T6 ou plus sont globalement équilibrés sur l'ensemble du parc, avec une dominance de ces derniers sur la Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère.

C. Un parc de logements très ancien

1. Près de la moitié du parc de logements construit avant 1949

Le Pays des Sources en Lozère présente une grande ancienneté de son parc de logements : 30% des logements ont été construits avant 1915 et 42% du parc avaient même plus de 50 ans en 1999. On observe toutefois qu'un quart des logements avait moins de 25 ans au dernier recensement général de la population.

Graphique 10 : Nombre de logements du Pays des Sources en Lozère par époque d'achèvement



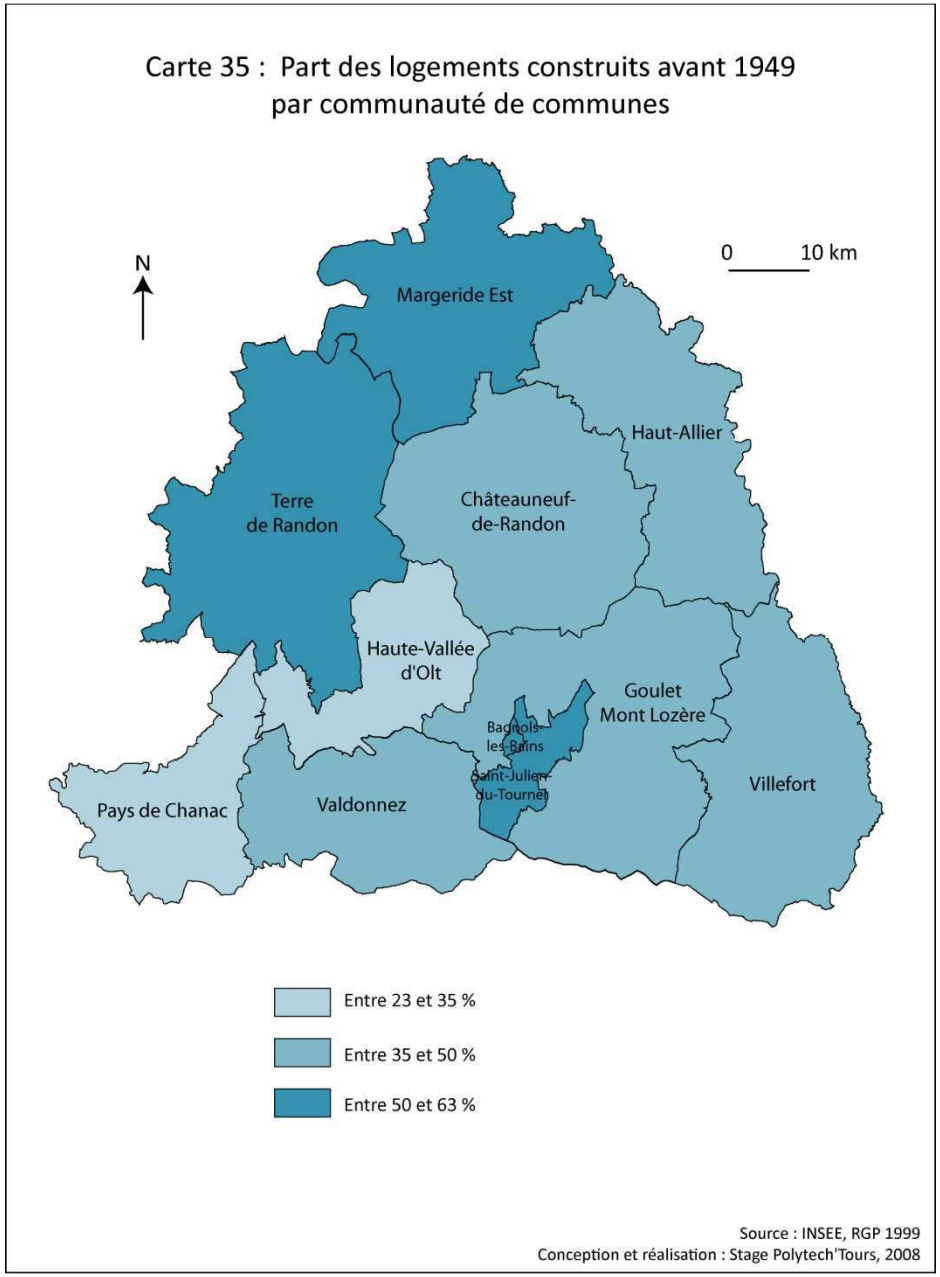
Source : INSEE, RGP 1999

2. Une majorité de logements anciens dans le Nord-ouest du pays

Le Pays des Sources en Lozère a vu se construire de nombreuses fermes et bâtisses agricoles depuis plusieurs siècles qui sont devenues des héritages familiaux. Sur l'ensemble du parc (public et privé), on observe donc une grande part de logements construits avant 1949 (voir carte page suivante).

Les communautés de communes de la Terre de Randon et de Margeride Est relèvent le plus fort taux avec plus de 60% de logements anciens. Cela peut en partie s'expliquer par la forte ruralité de ces intercommunalités ainsi que par le taux particulièrement important de personnes âgées (plus d'un tiers de la population a plus de 60 ans).

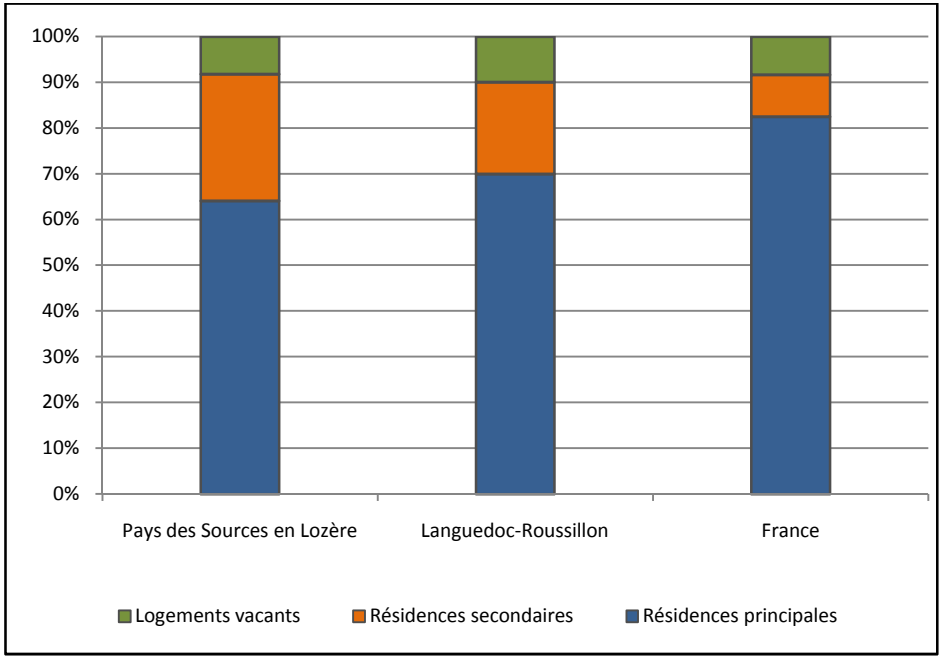
La Haute Vallée d'Olt ainsi que le Pays de Chanac possèdent quant à eux les taux les plus faibles (respectivement 23% et 34%). Mende, plus important pôle urbain du pays, s'est largement développé après la seconde guerre mondiale et a vu s'implanter de nombreux logements plus modernes.



D. Une part importante de résidences secondaires

1. Des résidences secondaires principalement individuelles

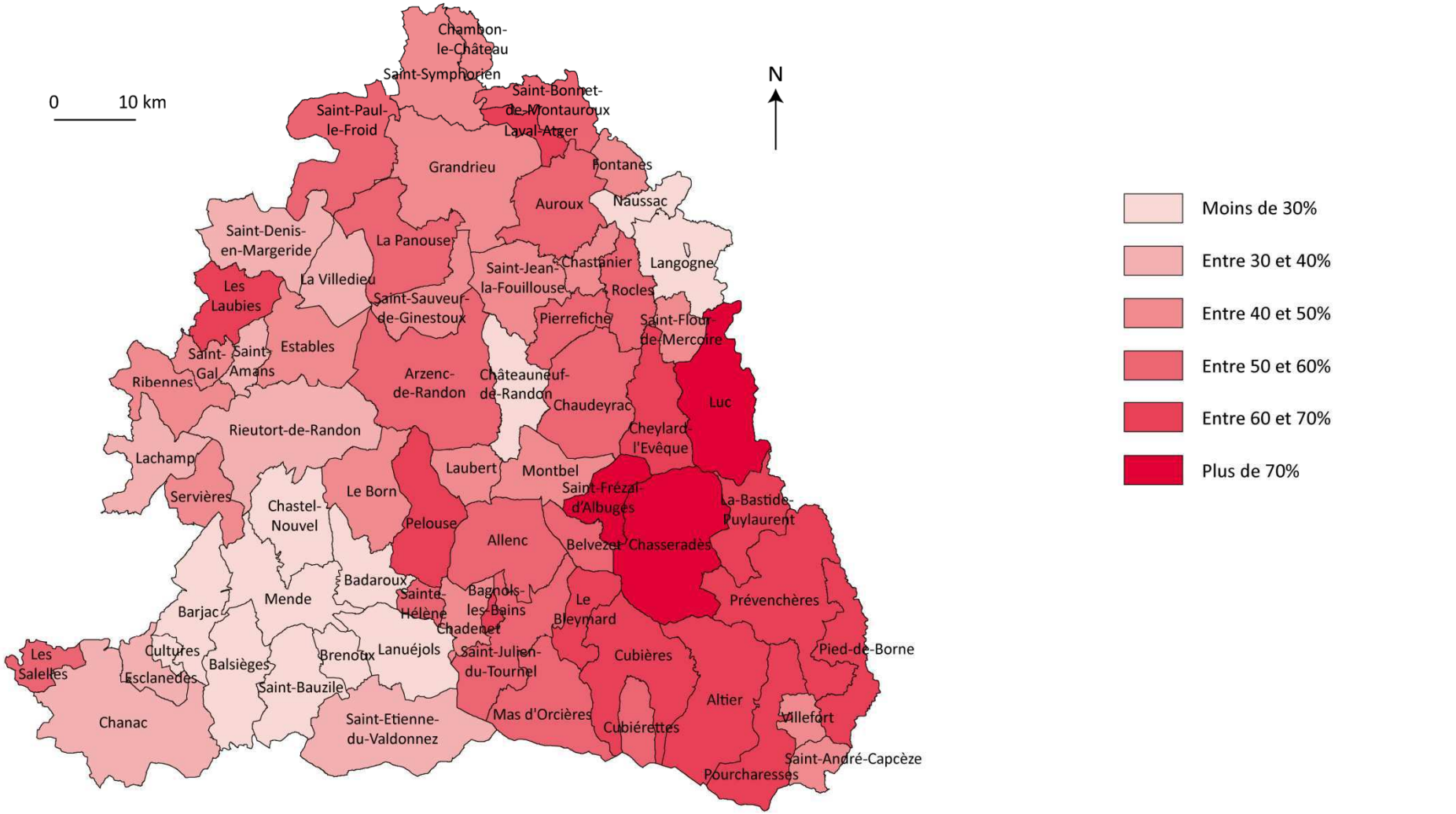
Graphique 11 : Répartition du parc de logements du Pays des Sources en Lozère par rapport à la région et à la France



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

L'attrait touristique et la qualité de vie exceptionnelle du Pays des Sources en Lozère ont entraîné un taux de résidences secondaires très fortement supérieur aux moyennes française et régionale (respectivement 9,2% et 20,0% contre 27,7% pour le pays).

Carte 36 : Part des résidences secondaires par commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

2. Des résidences secondaires majoritairement implantées dans le Sud-est du pays

Territoire articulé autour du bassin de vie mendois, le Pays des Sources en Lozère présente une dynamique résidentielle contrastée, notamment régulée par les populations saisonnières.

Si la demande en résidences principales s'effectue majoritairement dans la Haute Vallée d'Olt avec une large offre en équipements principaux, la demande en résidences secondaires est, quant à elle, prépondérante au Sud-est du pays. On peut y observer de très forts taux de résidences secondaires avec des communes atteignant plus de 70%. Cette localisation s'explique en grande partie par la présence du Parc National des Cévennes (PNC), des gorges du Chassezac ou encore du lac de Villefort. Cependant, on ne peut exclure le phénomène aléatoire du « coup de cœur » qui amène les demandeurs à choisir un logement selon l'impression qu'ils ont du territoire alentour et du charme qu'ils en tirent.

Mais la présence et la croissance des résidences secondaires inoccupées pendant de longues périodes, ne contribuent pas à faire vivre les services et les équipements locaux. En outre, le phénomène d'indivision[24] accentue cette tendance.

[24] L'indivision qualifie un bien qui appartient à un ensemble de personnes sans que l'on puisse le répartir en lots entre elles ni qu'elles puissent en vendre leur part sans l'accord des autres.

E. Une vacance moyenne dans le parc de logements

D'après l'INSEE, un logement vacant est un logement disponible pour la vente ou la location, ou un logement neuf acheté mais encore non occupé à la date du recensement. Pour la Direction Générale des Impôts (DGI), un logement est vacant s'il est vide de meubles et n'est pas habité au 1er janvier de l'année d'imposition.

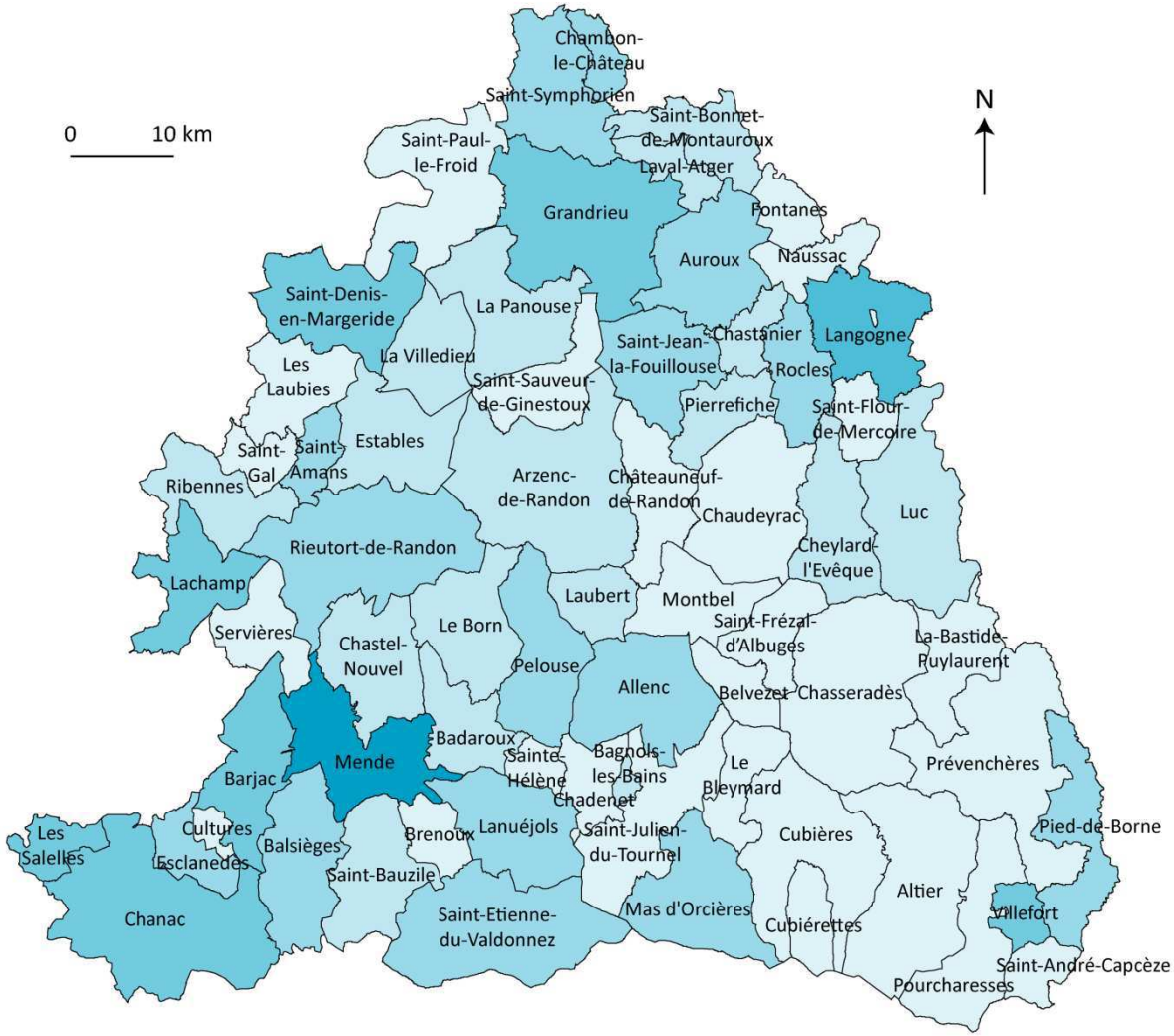
Selon les sources (INSEE ou DGI), on observe entre 5,2 et 8,2% de logements vacants dans le pays, soit un point de moins que la moyenne lozérienne (entre 6,4 et 9,5%) et même deux points en dessous de la moyenne régionale. Le niveau de logements vacants du Pays des Sources en Lozère se situe toutefois dans la moyenne nationale.

Sur l'ensemble du territoire, on note un nombre de logements vacants plutôt élevé (voir carte page suivante). Il varierait entre 1 000 et 1 800 selon le recensement de l'INSEE en 1999 ou la base de données FILOCOM de 2003 (réalisée d'après la DGI). On peut tout de même constater que le nombre de logements vacants est plus important au Nord et à l'Ouest du pays, contrairement au Sud-est, qui enregistre un taux de vacance moindre.

Il existe plusieurs causes de vacance :

- La rotation des occupants, qui reste incompressible
- L'inconfort du logement et qui rend difficile la remise, en l'état, sur le marché
- La succession (procédures, indivisions conflictuelles...)

Carte 37 : Nombre de logements vacants par commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

F. De nombreux logements en mauvais état

1. Un nombre important de logements très inconfortables

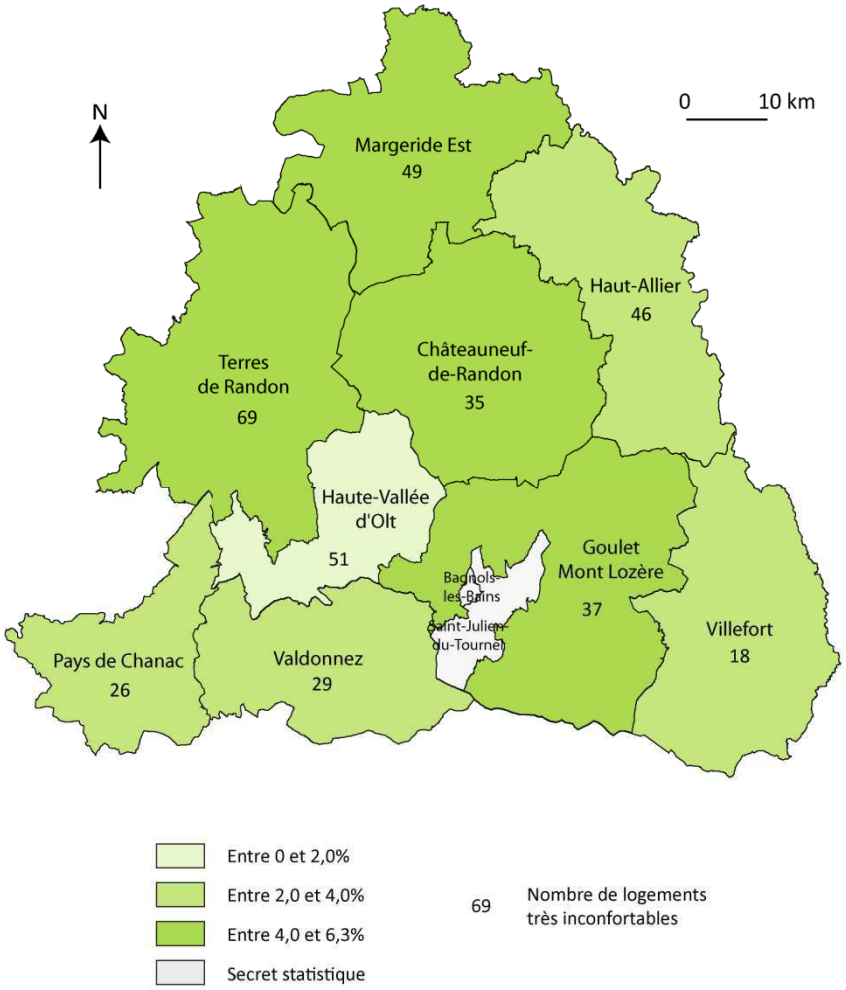
a. Un pourcentage élevé sur les deux tiers du pays

La catégorie « logements très inconfortables » comprend les logements qui n'ont pas de salle d'eau, de toilettes intérieurs ou de chauffage central. En 2000, le nombre de résidences principales du Pays des Sources en Lozère jugées très inconfortables était évalué à 369 logements sur les 14 201 que compte le pays (hors locatif public). Les résidences inconfortables sont particulièrement concentrées dans les communautés de communes de la Terre de Randon, Margeride Est, Châteauneuf-de-Randon et Goulet Mont-Lozère. Ce sont en fait les communautés de communes où l'on trouve aussi le plus de logements anciens.

b. Des logements très inconfortables souvent occupés par des ménages âgés (voir graphique page suivante)

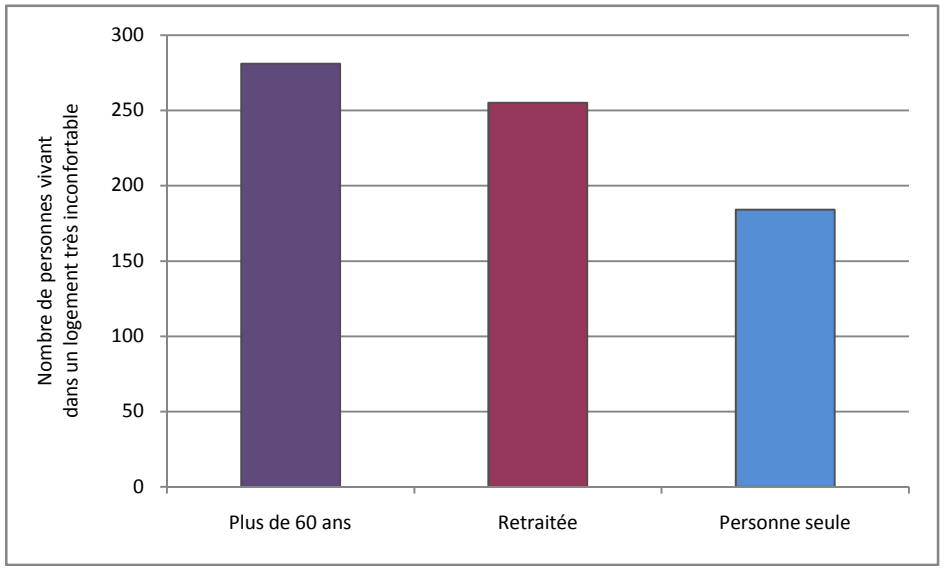
La personne de référence des ménages vivant dans un logement très inconfortable a en général plus de 60 ans et est retraitée (à peu près trois quarts des situations). Dans la moitié des logements très inconfortables, la personne de référence vit seule.

Carte 38 : Part de logements très inconfortables par communauté de communes en 2000



Source : IRIS 2000
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Graphique 12 : Caractéristiques de la personne de référence d'un ménage vivant dans un logement très inconfortable



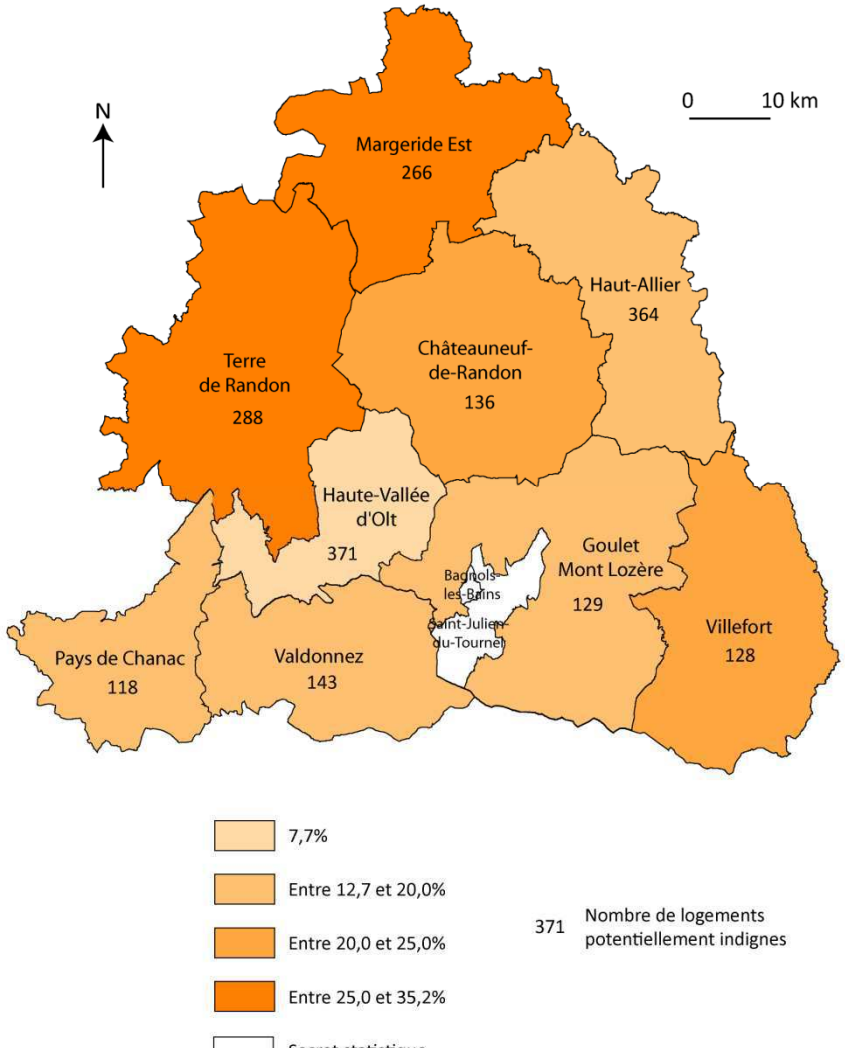
Source : IRIS 2000

2. Des logements privés potentiellement indignes principalement localisés dans le Nord-ouest du pays

Les « logements indignes » désignent l'ensemble des logements qui n'offrent pas à leurs occupants des conditions normales d'habitat, en raison d'un état de dégradation prononcé ou parce que leur occupation peut être une menace pour la santé ou la sécurité des personnes ou qui porte atteinte à la dignité humaine[25]. Ce terme englobe les logements insalubres, ainsi que les logements concernés par l'accessibilité au plomb et les immeubles en péril.

[25] D'après *Atlas 2008 de l'ANAH*, ANAH, 2008

Carte 39 : Parc des logements potentiellement indignes dans le parc privé



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Afin d'évaluer le nombre de logements privés potentiellement indignes, deux types d'informations sont recoupés : la catégorie cadastrale des logements (seuls sont étudiés les logements de catégorie 6, 7 ou 8[26]) et les revenus de leurs propriétaires. Il est à noter que ces chiffres ne relèvent pas d'un recensement sur le terrain mais de suppositions liées au croisement de ces critères.

La plus grande concentration de logements potentiellement indignes est observée dans les communautés de communes de Margeride Est et de la Terre de Randon. Le bassin de vie de Mende a une part moins grande de logements potentiellement indignes, bien que cela représente un nombre plus important. En tout, il y avait 1 970 logements privés potentiellement indignes en 2003 sur le territoire du pays.

SYNTHESE :

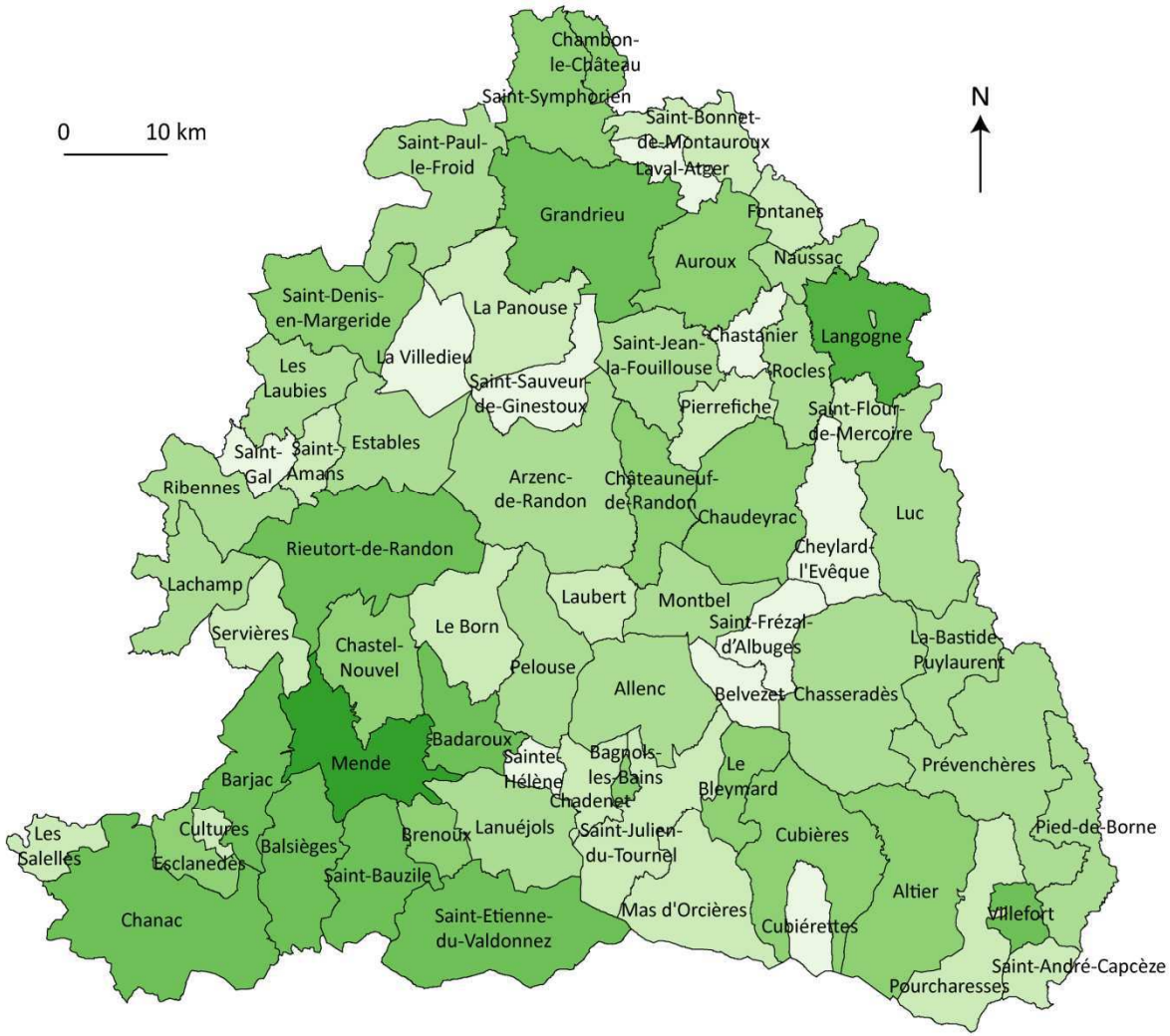
Le Pays des Sources en Lozère est caractérisé par une grande proportion de maisons individuelles, des logements d'assez grande taille et plutôt anciens. Le fort taux de résidences secondaires dans certaines communes peut avoir des conséquences sur le maintien des services et équipements. Toutefois, la vacance n'est pas très importante sur le territoire. On observe aussi de nombreuses personnes âgées vivant dans des logements inconfortables voire indignes.

ENJEUX :

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
- Maîtriser la part de résidences secondaires dans chaque commune
- Réduire la vacance pour remettre les logements sur le marché

[26] Les catégories cadastrales 6, 7 et 8 correspondent aux locaux les plus vétustes.

Carte 40 : Nombre de résidences principales privées par commune en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

II. LE PARC PRIVE

Le parc privé englobe tous les logements dont le propriétaire est une personne privée, c'est-à-dire n'est pas l'État, une collectivité territoriale, une société d'HLM (même s'il existe des sociétés privées d'HLM), une Société d'Économie Mixte (SEM) et plus généralement un établissement public ou semi-public[27].

L'absence significative de données concernant les attentes de la population fait que la demande est difficile à quantifier. Toutefois, la proximité temporelle du lieu de travail, qui souvent ne va pas au-delà de 20 minutes, est une demande redondante. A l'heure actuelle, le budget des populations régule leur choix, bien plus que par le passé.

A. Des logements locatifs concentrés dans les centres urbains

1. Un parc de logements locatifs disparate selon les zones du territoire

Contrairement au parc locatif public, le parc locatif privé se caractérise par l'absence de données structurées le concernant.

L'essentiel de l'offre en logements locatifs privés est proposée de particulier à particulier. En effet, peu d'acteurs de l'immobilier tels les agences immobilières ou les notaires assurent l'offre et/ou la gestion locative. Bien que certaines structures compétentes dans les problématiques du logement s'attachent à pallier aux carences des agences immobilières, l'activité locative reste encore faible par rapport aux transactions immobilières totales.

a. Une répartition inégale sur le Pays des Source en Lozère

Les communautés de communes de la Haute Vallée d'Olt et du Haut Allier, de part la présence des villes de Mende et Langogne, arborent un nombre de logements dans le locatif privé bien supérieur aux autres communautés de communes.

Le nombre de logements sur les communautés de communes de Margeride Est, de Châteauneuf-de-Randon et du Goulet Mont-Lozère est relativement faible (entre 56 et 100 logements).

D'une part, cette zone présente peu de constructions dans le locatif, car la demande sur ces trois intercommunalités est centrée principalement sur l'accession à la propriété. D'autre part, bien que l'attente des populations en matière de locatif privé soit difficile à quantifier, il existe peu de demandes sur cette zone car les besoins sont minimes.

b. Collectif et individuel : une place différente selon la taille de la commune

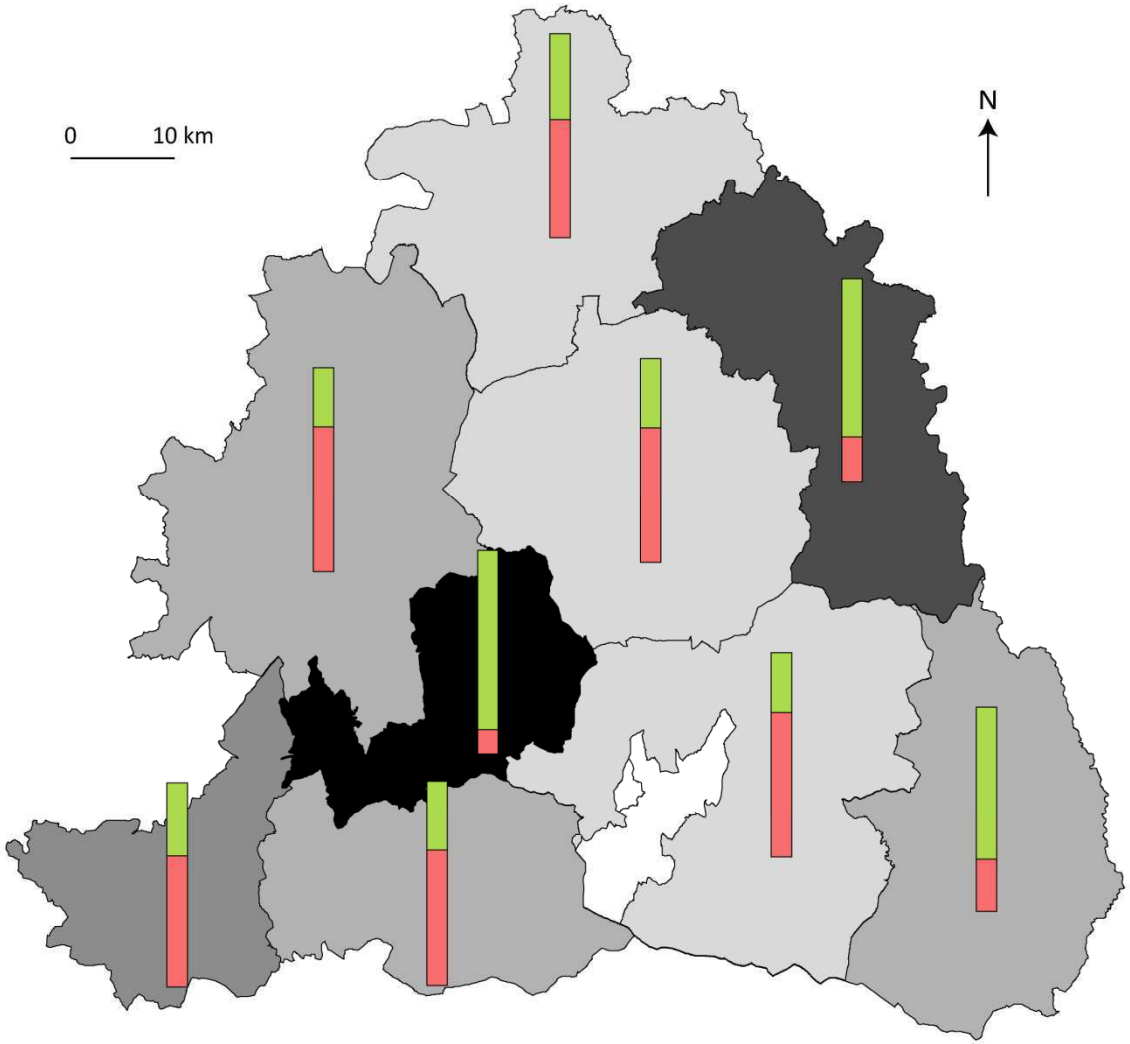
Pour 6 des 9 communautés de communes, la part des logements individuels est plus importante (voir carte page suivante). La présence de ces logements provient en partie de la volonté des communes d'articuler les constructions autour d'une demande particulière, et en l'occurrence ici centrée sur de l'individuel.

Par ailleurs, les communes de Langogne et Villefort présentent une dynamique particulière dans le centre-bourg qui offre des maisons mitoyennes à plusieurs étages, bien qu'en dehors de cette zone les logements principaux soient des maisons individuelles. Ainsi, la présence en centre-bourg de cette typologie de logements explique en partie le nombre élevé de collectifs sur le territoire de la communauté de communes (70%). En dehors de l'aire urbanisée de ces deux communes, l'offre locative est très réduite.

Dans la même optique, l'ossature actuelle de la ville de Mende (maisons de plusieurs étages dans le centre-ville) explique la part importante des logements locatifs privés collectifs.

[27] D'après *Atlas de l'ANAH 2008*, ANAH, 2008

Carte 41 : Répartition du parc locatif privé par communauté de communes en 2003

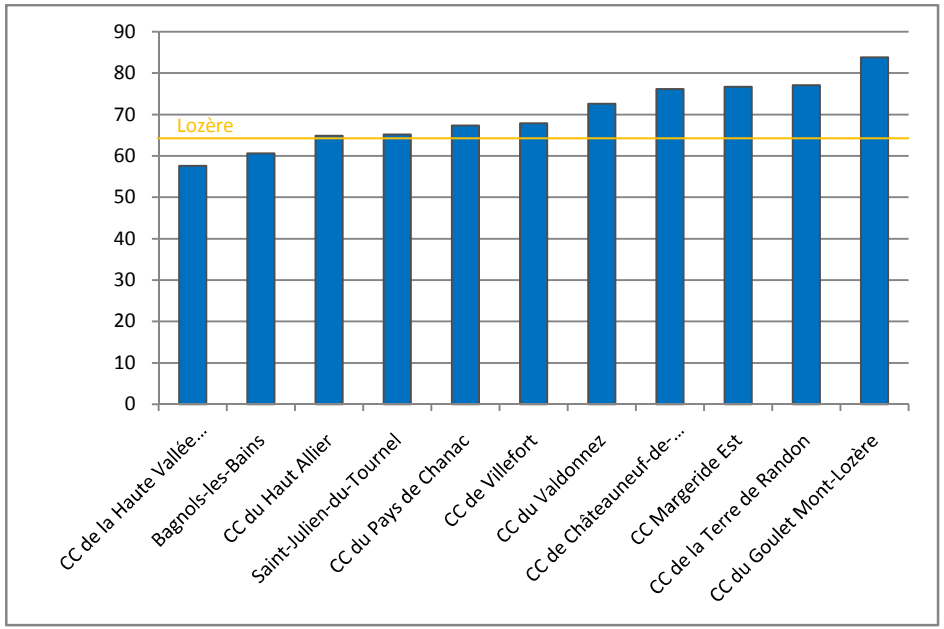


Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

2. Une offre locative privée ciblée

a. Des logements assez vastes

Graphique 13 : Surface habitable moyenne (en m²) du locatif privé en 2003 par communauté de communes



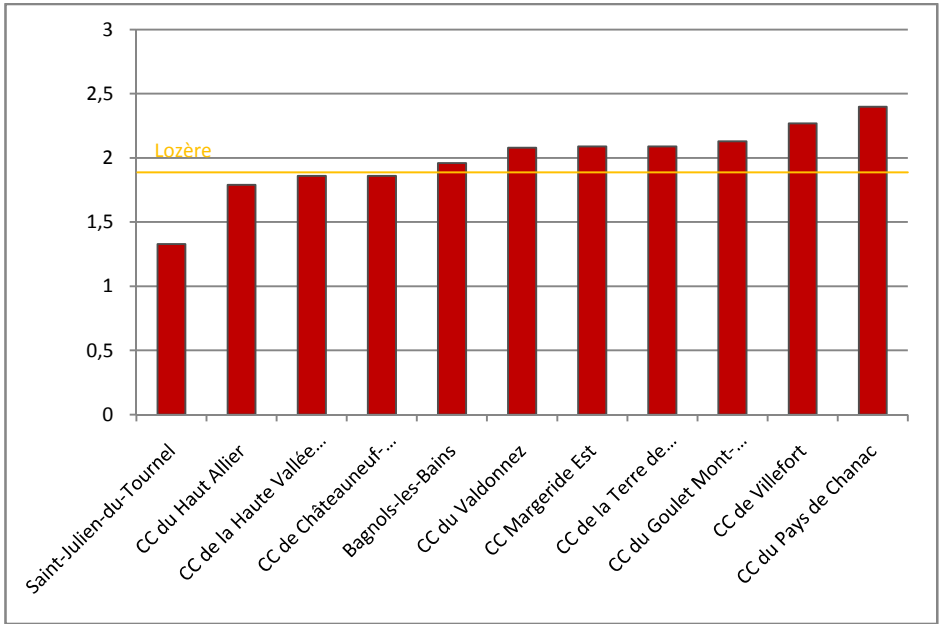
Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Sur le territoire du Pays des Sources en Lozère, les surfaces habitables moyennes sont plutôt élevées avec un minimum de 58 m² pour la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt et un maximum de 84 m² pour la Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère. Ceci s'explique par le coût du foncier assez faible d'un territoire aux dynamiques rurales avérées.

Plus généralement, avec une surface moyenne habitable de 63 m² contre 60 m² pour la France, la Lozère est un département dont l'offre en locatif privé surtout composée de logements assez vastes, qui répondent à une demande majoritaire.

b. Des ménages de taille moyenne dans le locatif privé

Graphique 14 : Composition moyenne (en nombre de personnes) des ménages du locatif privé en 2003 par communauté de communes

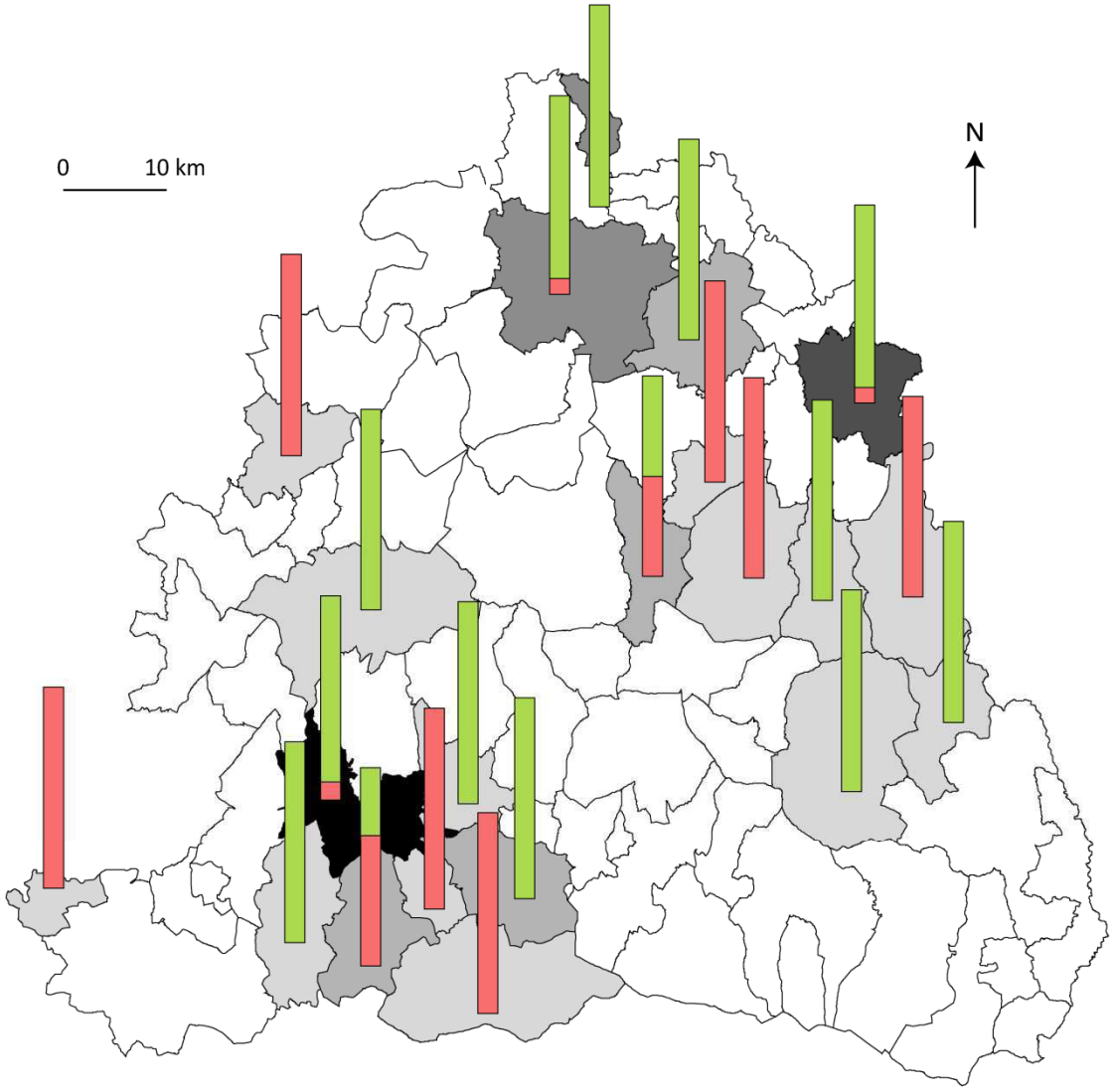


Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Présentant une fourchette assez restreinte (entre 1,3 et 2,3 personnes), la composition moyenne des ménages locataires correspond à un nombre faible de personnes.

Du fait de sa proximité avec la ville de Mende, la Communauté de Communes du Pays de Chanac accueille une population non négligeable d'actifs en couple et ayant parfois un enfant à charge, ce qui explique la moyenne de 2,3 personnes.

Carte 42 : Répartition du parc locatif privé conventionné par commune en 2003

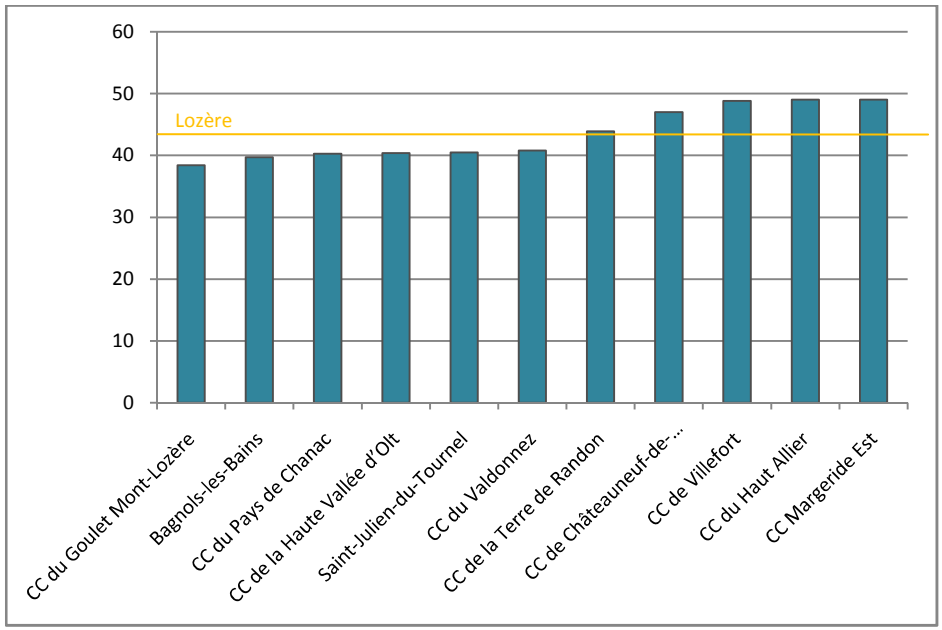


Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

La Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt présente une composition moyenne faible des ménages à 1,7 personne et s'explique notamment par la demande étudiante isolée[28] assez importante dans le privé à Mende.

Par ailleurs, la moyenne lozérienne s'apparente à la moyenne française (1,9 personne).

Graphique 15 : Âge moyen de la personne de référence locataire d'un logement privé en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

En règle générale, la personne de référence d'un logement locatif privé a entre 38 et 49 ans. La Communauté de Communes de Margeride Est plafonne avec un âge moyen de la population de 48 ans.

La moyenne lozérienne (43 ans) reflète bien cette tendance, et rejoint la moyenne française, qui est de 44 ans.

Certaines communes de la Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère proches de Mende accueillent souvent des actifs, ce qui peut expliquer la moyenne d'âge du locataire de référence relativement faible (38 ans).

c. Une offre majoritaire en T3 et T4[29]

Du fait d'une demande peu élevée en T1 et T2, on peut constater une offre faible dans ce domaine, centrée entre autres sur la demande étudiante qui est majoritaire dans le parc privé. Cette demande se fait d'ailleurs à 26% dans le parc privé ancien.

Par ailleurs, l'offre majoritaire dans le locatif est proposée en T3 et T4.

3. Une offre réduite en logements conventionnés

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'Etat, en contrepartie d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement.

La convention ouvre droit pour le locataire à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).[30]

a. Un parc conventionné concentré sur peu de communes

Le parc des logements conventionnés représente une petite portion de l'offre totale du locatif privé. En effet, la grande majorité des communes du pays ne possède aucun logement conventionné. Ce choix volontaire reflète bien la demande de la population qui s'oriente principalement vers l'accession à la propriété. En outre, en conventionnant, le logement devient du locatif social. Les propriétaires bailleurs sont alors parfois réticents, craignant des situations d'impayés ou de dégradations de leur logement.

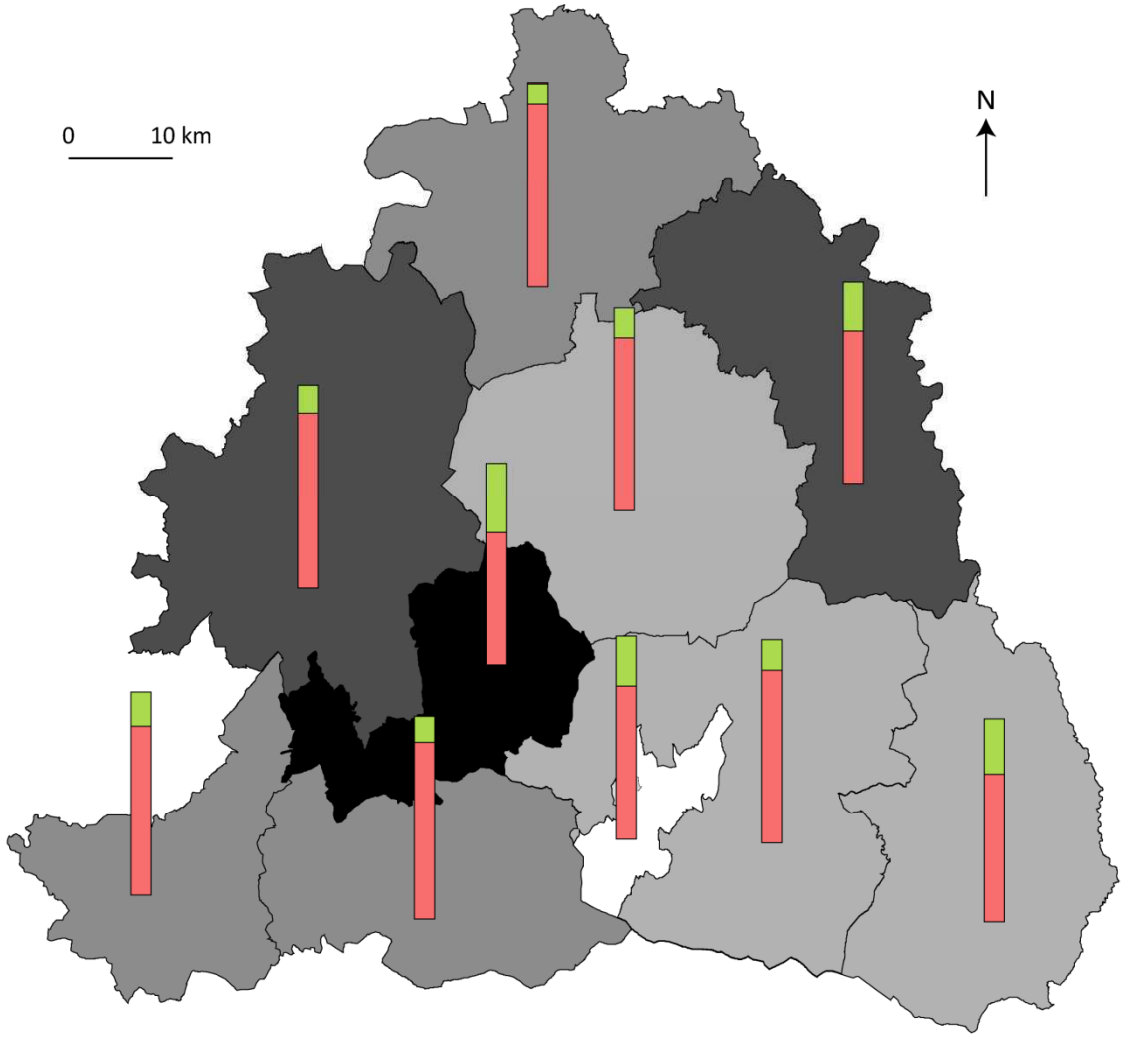
Mende, dont la part du locatif privé reste importante, présente un nombre de logements conventionnés plus important du fait d'une demande bien plus soutenue que sur les autres territoires.

[28] D'après l'INSEE, le terme « isolé » signifie ici seul.

[29] Source : enquêtes auprès des agences immobilières

[30] D'après le Ministère du Logement et de la Ville

Carte 43 : Répartition des logements occupés par leur propriétaire par communauté de communes en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

b. Des logements conventionnés surtout collectifs

La typologie des logements est en majorité du collectif. En effet, 9 communes offrent uniquement des logements collectifs alors que 7 communes proposent exclusivement de l'individuel. De plus, 3 communes proposent 90% de logements collectifs (Langogne, Mende et Grandrieu).

c. De nombreuses aides de l'ANAH envisageables

Des interventions de l'ANAH à caractère social sont possibles ; elles sont caractérisées par un taux maximal de subventions en fonction du niveau de loyer pratiqué et de la tension du marché immobilier. Ces taux maxima varient de 20% (loyers intermédiaires en zone C) à 70% (logements conventionnés « très sociaux ») et ce pour un plafond de travaux limité à 8000 € HT par logement. Ces interventions à caractère social profitent non seulement aux locataires défavorisés bénéficiant d'une aide sociale, mais également aux propriétaires bailleurs impécunieux, c'est-à-dire non imposés sur le revenu.

4. Le locatif, une étape souvent préalable à l'accession à la propriété

Dans de nombreux cas, le locatif privé constitue un logement intermédiaire en vue d'accéder à la propriété. La durée d'occupation des logements locatifs est assez variable, mais en général, le taux de rotation est assez conséquent sur le Pays des Sources en Lozère.

B. Des logements privés essentiellement occupés par leur propriétaire

1. Le logement-type occupé par son propriétaire

L'offre dans ce domaine est assez difficile à identifier, étant donné le peu d'informations sur ce sujet. Toutefois, on peut en évaluer l'essentiel par l'intermédiaire d'agences immobilières. Une petite partie des transactions s'effectue également de particulier à particulier.

a. Une répartition équilibrée sur le Pays des Source en Lozère

Le nombre de propriétaires occupants est très majoritaire par rapport au nombre de locataires dans le parc privé. Cette tendance se retrouve aussi bien dans des territoires ruraux que dans des zones plus urbanisées et reflète la tendance générale du département. Le coût modéré du foncier et le cadre paysager agréable sont deux composantes du choix fait par les ménages de préférer vivre dans leur propre logement. En effet, environ 80% de la population du Pays des Sources en Lozère est propriétaire de son logement.

b. Des logements généralement individuels

Il en découle que sur le territoire entier du pays, la part des logements individuels est fortement supérieure à la part des collectifs avec 84% contre 16%. Ce pourcentage majoritaire s'explique notamment par la présence de nombreuses maisons secondaires sur le pays.

Etant donné que les populations nouvellement installées sur le territoire recherchent principalement calme et qualité paysagère, l'individuel prime largement dans ce domaine.

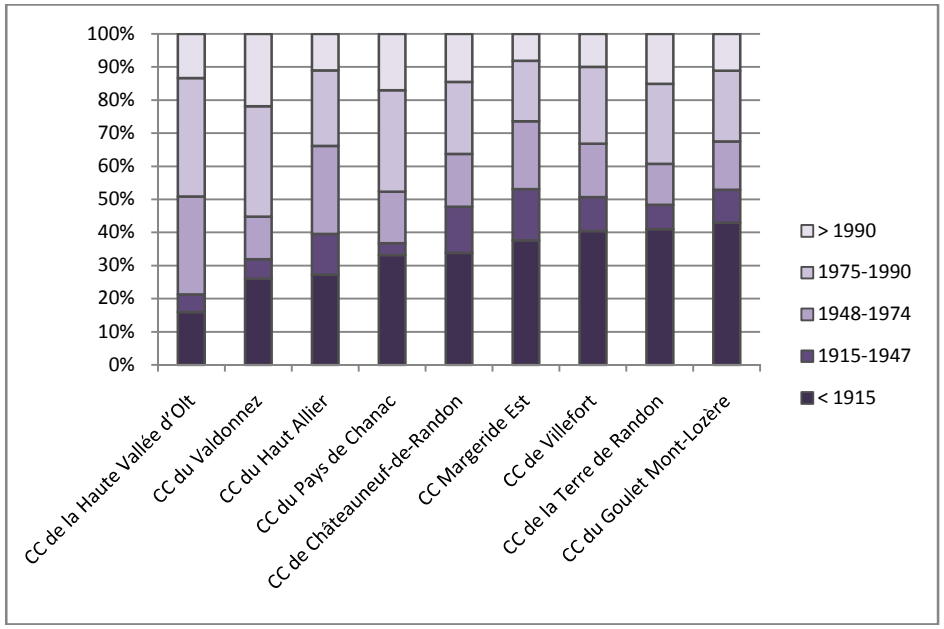
Une nuance est à apporter sur la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt et qui présente 33% de collectif : en effet, de par son dynamisme plus urbain qui propose tous les services de premières nécessités à proximité directe (avec la présence de Mende), les populations acceptent plus facilement d'être propriétaires d'un logement collectif.

c. Des logements globalement anciens

En général sur le pays, une part assez importante des logements correspond à une année de construction antérieure à 1915 (environ un tiers des logements). Toutefois pour la Communauté de Communes du Haut Allier, presque deux tiers des résidences principales se sont construites entre 1948 et 1990.

Toutefois, pour la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt, presque deux tiers des résidences principales se sont construites entre 1948 et 1990. Ce fort taux de construction, notamment entre 1948 et 1974, peut s'expliquer par une forte demande après-guerre et un mode de vie qui s'est axé petit-à-petit vers l'urbain.

Graphique 16 : Année de construction des résidences principales des propriétaires occupants

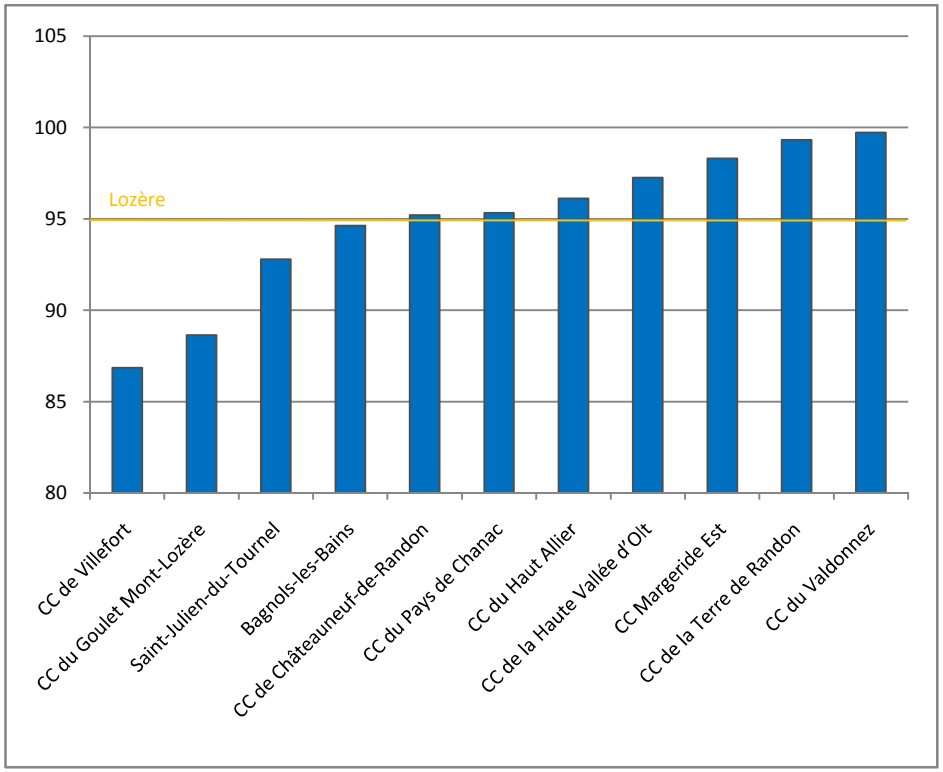


Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
(secret statistique pour Bagnols-les-Bains et Saint-Julien-du-Tournel)

2. Des propriétaires occupants aux caractéristiques particulières

a. Des logements bien plus vastes que ceux du locatif privé

Graphique 17 : Surface habitable moyenne (en m²) du locatif privé en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Comparé à l'offre en locatif privé, la surface habitable destinée à la propriété est bien supérieure : la moyenne minimale pour les propriétaires occupants est de 87 m² (Communauté de Communes de Villefort) contre 58 m² (Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt) dans le locatif

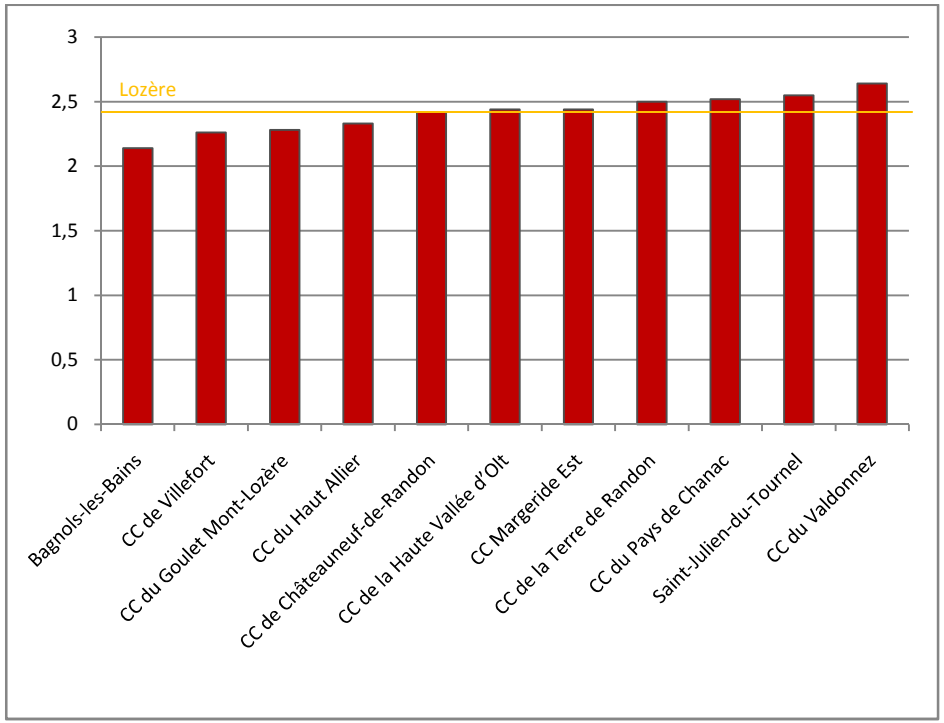
privé. Lors d'une accession à la propriété, les ménages recherchent en priorité un logement plutôt spacieux et confortable.

Dans le cas de la Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère, la part des T6 est la plus importante du pays. Or il paraît contradictoire de constater que concernant la propriété, la surface habitable qui s'élève à 89 m² est relativement faible par rapport au pays.

Les surfaces habitables moyennes lozérienne et française sont identiques (95 m²). Le pays reflète à peu de choses près cette tendance.

b. Des ménages propriétaires plus grands que dans le locatif

Graphique 18 : Nombre moyen de personnes dans les ménages propriétaires en 2003 par communauté de communes

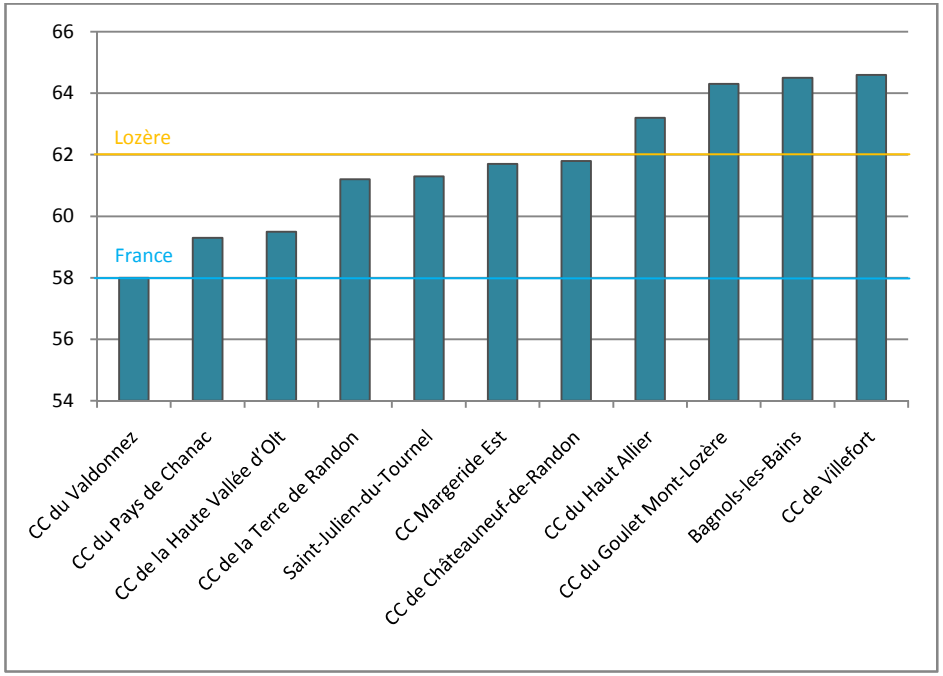


Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

La composition moyenne des ménages propriétaires entre dans un intervalle très restreint (de 2,3 à 2,6 personnes en moyenne) est également supérieure à celle dans le locatif privé. La moyenne lozérienne, qui est de 2,4 personnes relate la tendance du pays.

Le territoire accueille une part non négligeable de couples actifs avec un enfant à charge, ce qui pourrait expliquer le chiffre actuel.

Graphique 19 : Âge moyen de la personne de référence propriétaire d'un logement privé en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Les propriétaires du Pays des Sources en Lozère sont âgés en moyenne de 58 ans (Communauté de Communes du Valdonnez) à 65 ans (Communauté de Communes de Villefort). La sûreté des revenus et la volonté d'avoir un

logement personnel et personnalisé sont des critères de choix dans l'accession à la propriété.

La présence sur le territoire de nombreuses résidences secondaires explique également ce chiffre car elles drainent des populations plutôt âgées, qui cherchent à concilier lieu de repos et qualité paysagère.

Dans un cas plus général, la moyenne lozérienne (62 ans) est plus élevée que la moyenne française (58 ans).

SYNTHESE :

Le locatif et la propriété dans le privé impliquent des profils spécifiques des ménages et des logements : si le locatif privé rassemble des logements moyens et centrés en T3 et T4, les logements en accession à la propriété sont quant à eux bien plus vastes et attirent des populations plus âgées. Le locatif est par ailleurs souvent une étape préalable à l'accession à la propriété.

Dans les deux cas, l'individuel prime largement sur le collectif (plus de 80% des propriétaires occupants).

ENJEU :

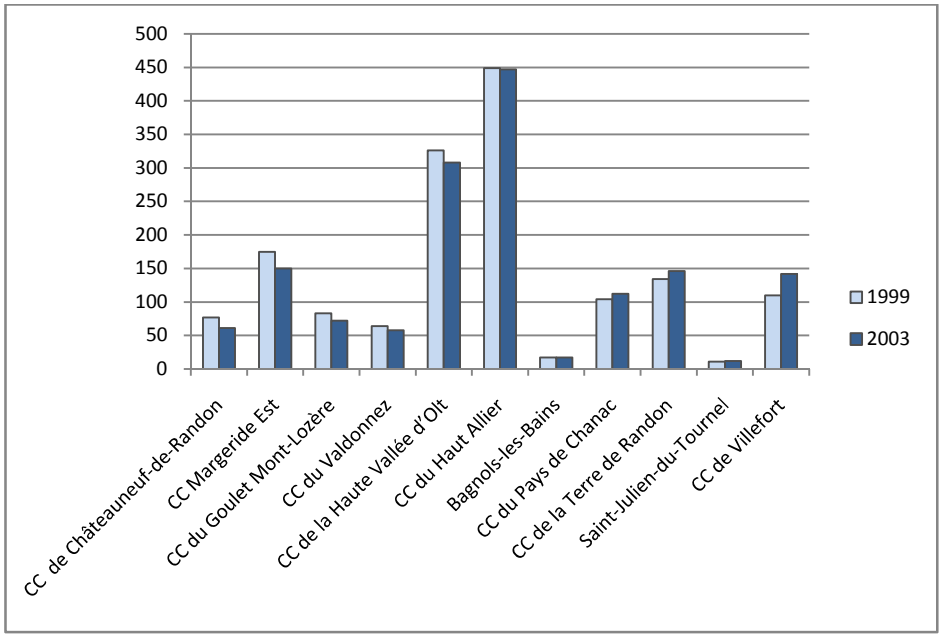
- Mieux identifier l'offre en logements dans le cas de l'accession à la propriété
- Attirer des populations plus jeunes dans le parc d'accession pour les logements existants en adaptant l'offre à la demande

C. Des logements vacants présents essentiellement dans le parc privé

La vacance des logements est difficile à quantifier. En effet, les recensements de cette partie du parc sont moins fréquents et parfois ne reflètent pas la réalité : un certain nombre de logements que les propriétaires utilisent occasionnellement comme résidences secondaires sont déclarés vacants pour des raisons fiscales.

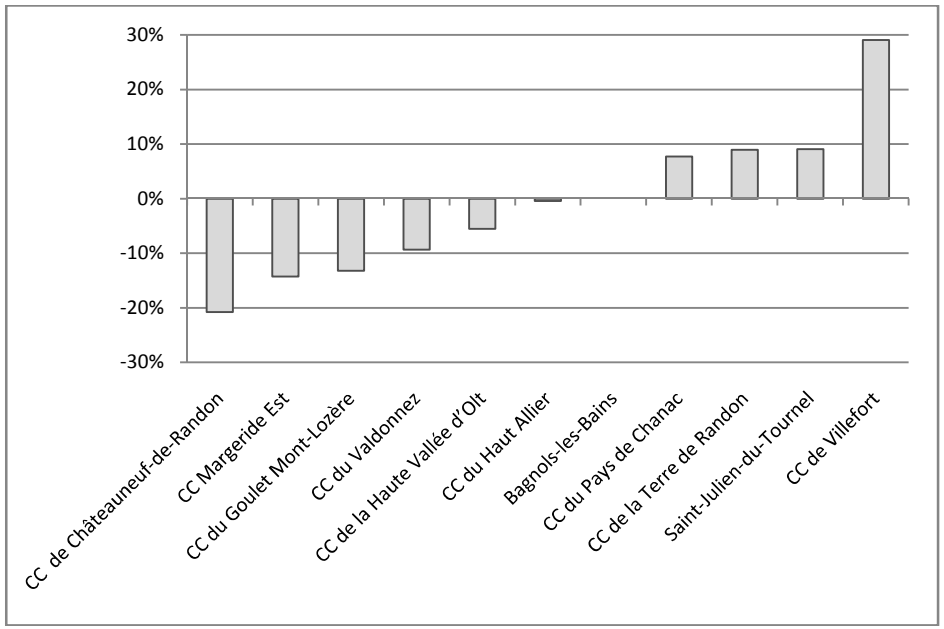
1. Une évolution mitigée sur le territoire

Graphique 20 : Nombre de logements vacants en 1999 et 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Graphique 21 : Evolution du nombre de logements vacants entre 1999 et 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Dans certains espaces, comme Bagnols-les-Bains et la Communauté de Communes du Haut Allier, le nombre de logements privés vacants a globalement stagné.

La majorité des communautés de communes a vu la diminution du nombre de leurs logements vacants. C'est particulièrement le cas pour les communautés de communes de Châteauneuf-de-Randon (-20,8%), de Margeride Est (-14,3%), du Goulet Mont-Lozère (-13,3%) et du Valdonnez (-9,3%).

La diminution des logements vacants de la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt peut être expliquée par la réalisation d'une OPAH entre 2001 et 2003.

Dans d'autres cas, on constate l'augmentation du nombre de logements vacants. Pour les communautés de communes du Pays de Chanac et de la Terre de Randon, ainsi que pour Saint-Julien-du-Tournel, l'augmentation a été modérée (hausse de moins de 10%). Pour la Communauté de Communes de Villefort, la hausse est plus inquiétante, avec +29,1%.

2. Collectif et individuel, des vacances comparables

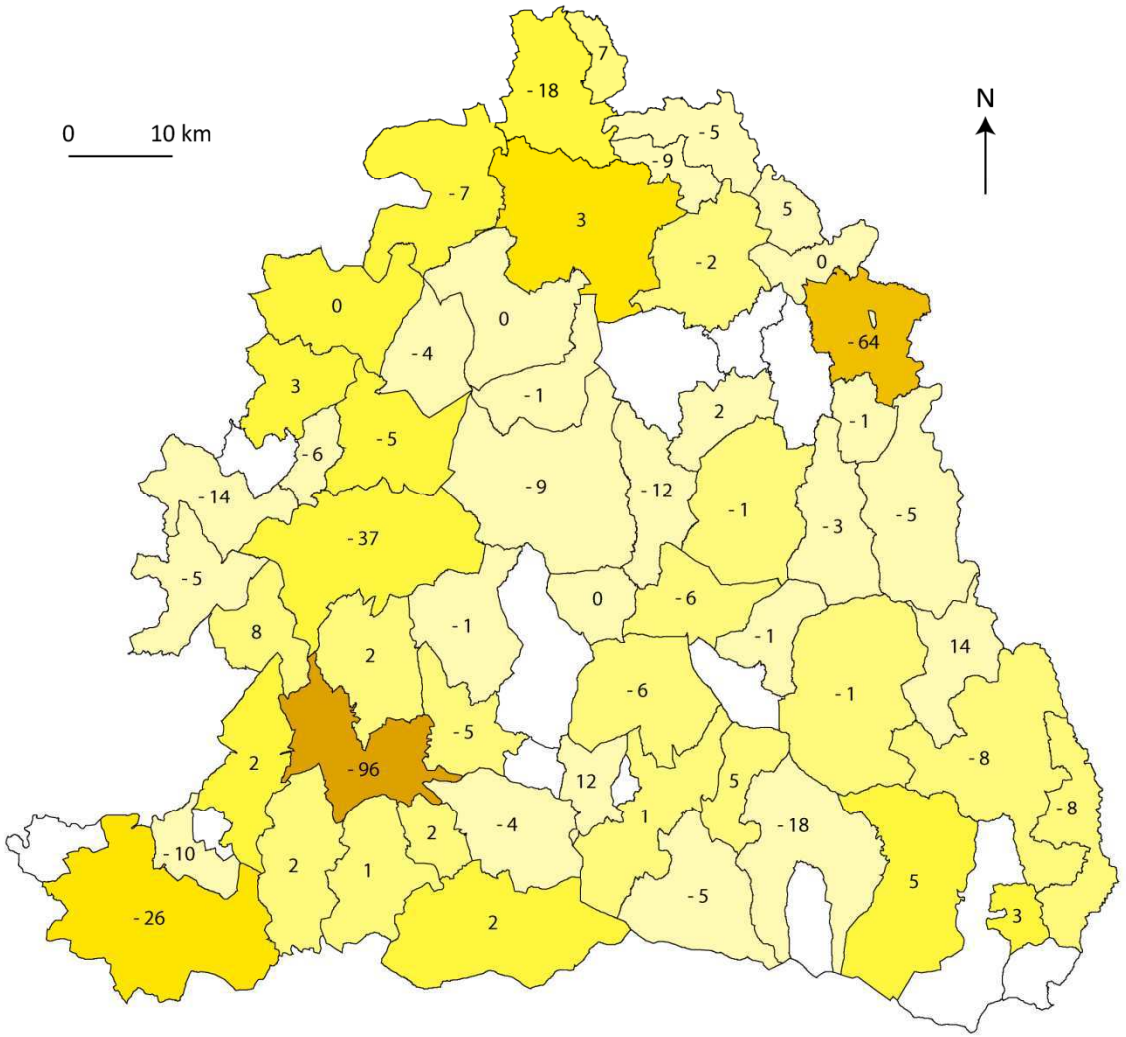
Lorsqu'on regarde globalement la répartition des logements vacants entre collectif et individuel, on s'aperçoit que la distribution sur l'ensemble du pays est assez équilibrée.

Pourtant, à une échelle intercommunale, on note de grandes disparités.

Le nombre de logements vacants individuels est souvent bien plus élevé que les logements collectifs dans la majorité des communautés de communes (souvent près du double, à l'exception de la Communauté de Communes de Villefort). Cette constatation pourrait éventuellement s'expliquer par le nombre important de corps de fermes dont l'état ne permet pas l'installation décente d'un ménage.

Pour les communautés de communes de la Haute Vallée d'Olt et du Haut Allier ainsi que pour Bagnols-les-Bains la tendance est inverse. La concentration plus importante des logements anciens dans le centre-ville pourrait être une explication. Dans le cas de Bagnols-les-Bains, l'activité touristique du territoire peut expliquer l'attrait plus important des populations vers la résidence individuelle.

Carte 44 : Nombre de logements potentiellement indigne par commune en 2003 et évolution depuis 1999



Entre 11 et 20 logements

Entre 21 et 30 logements

Entre 31 et 50 logements

Entre 62 et 109 logements

241 logements

318 logements

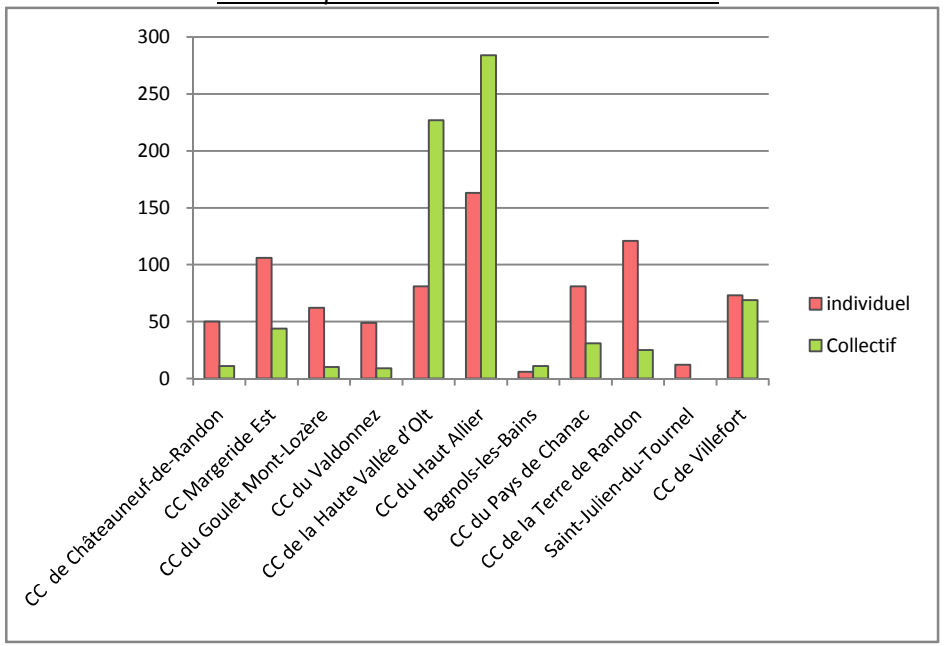
Absence de données

- 96 Evolution du nombre de logements portentiellement indignes entre 1999 et 2003

Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Graphique 22 : Répartition des logements vacants individuels et collectifs en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

D. Un important taux d'habitat indigne

1. Un parc potentiellement indigne supérieur à la moyenne

La Lozère possède un pourcentage de logements potentiellement indignes supérieur à la moyenne de la région avec respectivement 17,7% contre 14,2%.

Sur le territoire du pays, le parc potentiellement indigne regroupait 1 228 logements. On en retrouve un nombre important à Mende et Langogne, mais qui, comparativement à l'ensemble de leur parc privé ne représente pas des pourcentages très importants.

On constate particulièrement des nombres importants de ce type de logements sur le Nord-ouest du territoire.

2. Une évolution contrastée du parc potentiellement indigne entre 1999 et 2003

Selon les politiques menées par les communes ou communautés de communes, le parc potentiellement indigne a évolué très différemment. On retrouve 32 communes sur 55 recensées qui ont vu ce parc particulier se réduire. Les diminutions du nombre de logements potentiellement indignes les plus importantes se trouvent sur les communes de Mende et de Langogne, ainsi que sur le territoire de Chanac, de Saint-Symphorien et de Rieutort-de-Randon. Parallèlement à cette amélioration du parc privé, on retrouve 23 communes où le parc de logements potentiellement indignes a gagné du terrain. On note tout particulièrement une augmentation du nombre de logements potentiellement indignes sur les communes de Chadenet, Chambon-le-Château, La Bastide-Puylaurent et Lachamp.

3. Différentes aides proposées par l'ANAH aux propriétaires occupants

Pour tout propriétaire occupant à revenus modestes impliqué dans la réalisation de travaux d'amélioration d'habitat, l'ANAH propose des aides particulières. Le taux de base des propriétaires occupants est de 20% pour un plafond de travaux de 13 000 €, et peut aller jusqu'à 35% pour les propriétaires occupants « très sociaux » (c'est-à-dire dont les ressources sont inférieures ou égales à 50% des plafonds des ressources majorées).

SYNTHESE :

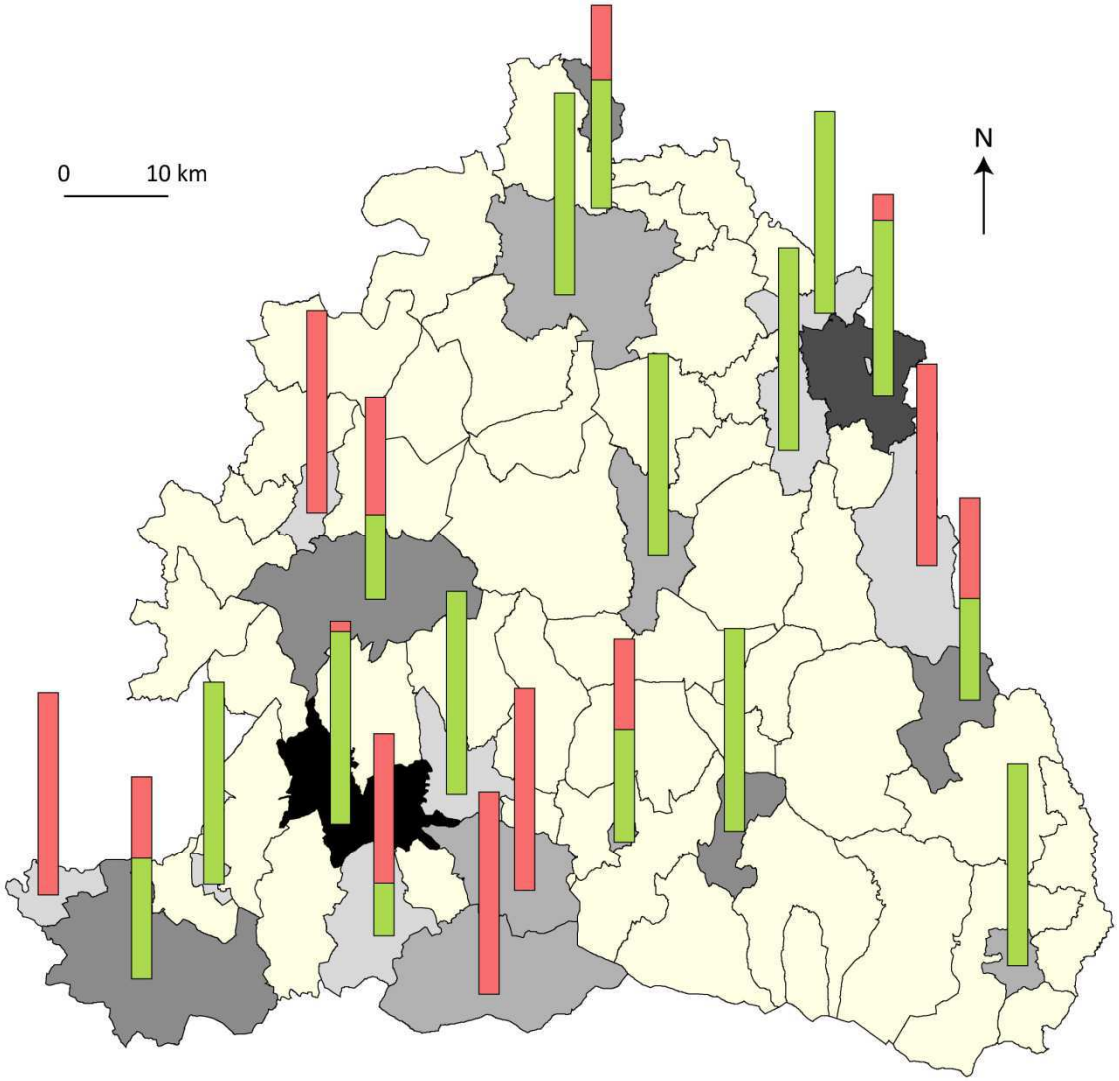
La croissance ou la diminution de la vacance selon les communes mettent en évidence une faible évolution sur le territoire. Pourtant, la présence non négligeable de logements vacants implique que ceux-ci doivent faire l'objet d'une action particulière.

Par ailleurs, la Lozère fait état d'un parc privé potentiellement indigne supérieur à la moyenne de la région (17,7% contre 14,2%). Sur le pays, il regroupait 1 228 logements en 2003. Selon les politiques menées par les communes ou communautés de communes, le parc privé potentiellement indigne a évolué très différemment et il est surtout prépondérant sur le Nord-ouest du territoire.

ENJEUX :

- Mieux identifier l'offre en logements le cas du locatif et de la propriété
- Attirer des populations plus jeunes dans le parc d'accession pour les logements existants en adaptant l'offre à la demande
- Contrôler l'augmentation de la vacance sur certains territoires
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

Carte 45 : Répartition des logements HLM par commune en 2006



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

III. LE PARC PUBLIC

Le parc public est composé de tous les logements dont le propriétaire est une personne publique, c'est-à-dire l'État, une collectivité territoriale, une société d'HLM (même s'il existe des sociétés privées d'HLM), une Société d'Économie Mixte (SEM), l'OPAC et plus généralement un établissement public ou semi-public[31].

A. Les Habitations à Loyer Modéré, des logements essentiels pour les populations à caractère social

1. Une offre conséquence en logements sociaux

Les Habitations à Loyers Modérés (HLM) sont destinées à des populations particulières, éligibles selon certains niveaux de ressources. Sur le territoire, trois Sociétés Anonymes HLM (SA HLM) interviennent en tant que gestionnaires :

- Polygone 48 a été la première à s'implanter en Lozère après la seconde guerre mondiale.
- Lozère Habitations dont l'actionnaire principal est le Conseil Général de la Lozère. C'est elle, qui aujourd'hui, gère le parc le plus important avec environ 1 800 logements répartis sur une quarantaine de communes du département.
- La Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Mende (SAIEM) intervient uniquement à Mende et délègue la gestion locative de son parc à Lozère Habitations (quittance de loyers, état des lieux…).

Leur positionnement différencié semble leur permettre de se partager le marché. Au total, on ne compte pas moins de 1 500 logements HLM sur le Pays des Sources en Lozère répartis de manière non homogène.

[31] D'après *Atlas de l'ANAH 2008*, ANAH, 2008

a. Des logements sociaux majoritairement concentrés sur les pôles urbains

Les logements HLM se répartissent globalement sur les deux pôles urbains ainsi que sur certains chefs lieu de canton du pays. La préfecture se détache avec une offre en logements sociaux très élevée (1 169 logements), qui ramenée au nombre de logements total, dépasse le taux de 20% (pourcentage fixé selon la loi SRU de 2000).

Langogne est marqué par un nombre important avec un parc de 149 logements. On retrouve ensuite des communes comme Bagnols-les-Bains, Chambon-le-Château, Chanac, La Bastide-Puylaurent ou encore Rieutort-de-Randon, qui possèdent entre 14 et 21 logements soit un nombre relativement important compte tenu de la population.

On note cependant de grands territoires ruraux n'ayant pas de logements HLM. On doit néanmoins nuancer ces informations en raison de la présence de logements communaux, présents dans de nombreuses communes de petite taille.

Notons à Langogne la présence de l'OPAC 43 qui gère 16 logements (8 collectifs et 8 individuels). A Auroux, Langogne et Mende, la Société Civile Immobilière s'occupe respectivement de 2, 10 et 28 logements très majoritairement situés dans des bâtiments collectifs.

b. Logement individuel / logement collectif, une répartition entre villes et villages

En général, selon les caractéristiques de la commune (urbaine ou rurale), la répartition entre logements individuels et collectifs varie de manière importante :

- Mende et Langogne, qui possèdent des qualités tout à fait urbaines, se caractérisent par une très grande majorité de logements HLM collectifs (respectivement 94 et 92%). A Mende, ce phénomène est lié à la construction des années 70-80 comme le quartier des Fontanilles.

- Sur les communes de Badaroux, du Bleymard, de Châteauneuf-de-Randon, de Cultures, de Naussac, de Saint-Bauzile, de Villefort et de Rocles, on retrouve 100% de logements HLM collectifs. Cela peut s'expliquer par le fait que ces petites communes ont monté des opérations HLM et ont fait le choix du petit collectif.
- D'autres communes rurales ont quant à elles choisi d'implanter seulement des maisons individuelles, qui répondent souvent de manière plus proche de la demande exprimée dans ces villages.

c. Des projets à venir pour améliorer l'offre

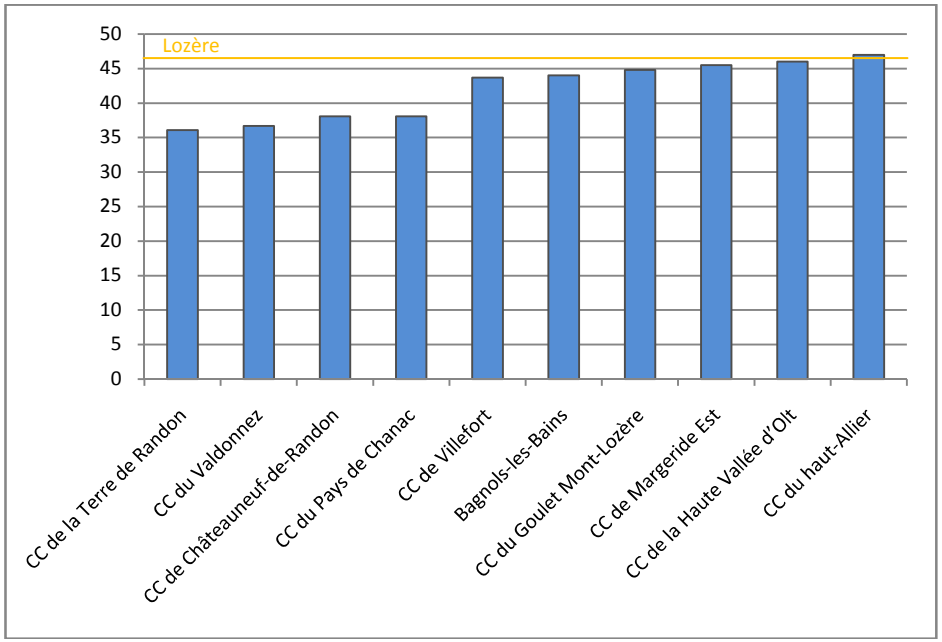
Dans les années 70-80, l'autoroute A75 a impulsé la création de logements sociaux à proximité de celle-ci. Par effet-ricochet, le Pays des Sources en Lozère a bénéficié d'une croissance forte de la demande. Les SA HLM ont donc réalisé de grandes opérations pour répondre à ces besoins. Par la suite, elles ont réduit considérablement leurs activités. Aujourd'hui, les sociétés HLM ne se basent pas forcément sur les chiffres de la demande pour réaliser des opérations immobilières sociales car celle-ci s'avère difficile à quantifier. Ce sont donc les demandes des collectivités qui souvent sont à l'origine des projets. L'étude de faisabilité détermine ensuite si le projet est cohérent, réalisable et surtout rentable.

Pour ce qui est des constructions, en moyenne 25 logements individuels sont créés par an. Cependant, les SA HLM ont beaucoup de mal à équilibrer leur budget et doivent apporter environ 20% de fonds propres. Pour initier de nouvelles opérations, les SA HLM travaillent en lien étroit avec les collectivités qui impulsent et transmettent les demandes. Ces collectivités mettent ensuite des terrains à leur disposition par l'intermédiaire de baux emphytéotiques. De plus, le manque de foncier disponible limite les opérations. Les autres projets visent principalement la réhabilitation des logements notamment les plus anciens.

2. Une demande en logements sociaux diversifiée

a. Le profil type du demandeur

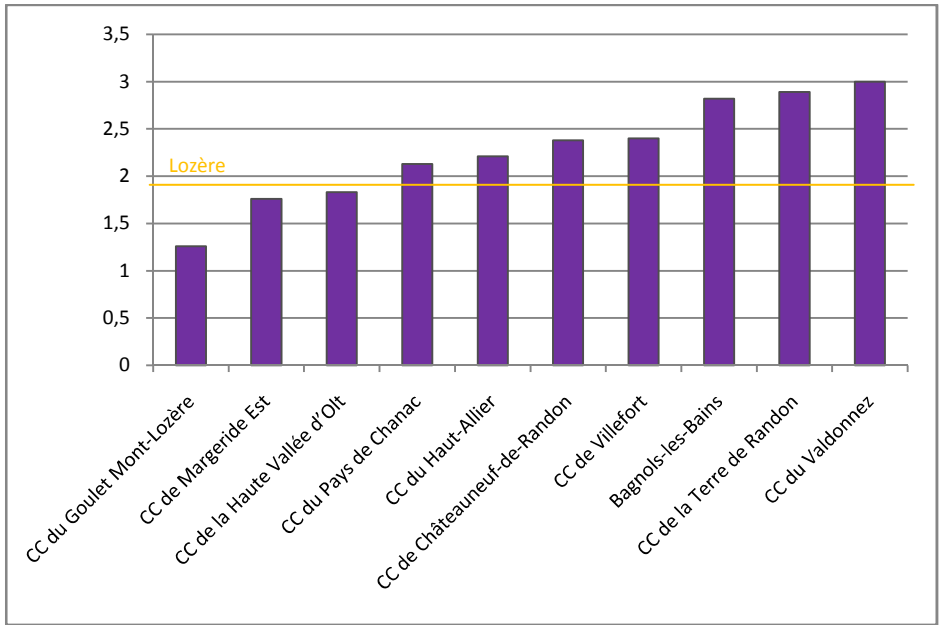
Graphique 23 : Âge moyen de la personne de référence en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Sur l'ensemble du Pays des Sources en Lozère, l'âge moyen de la personne de référence est globalement inférieur à la moyenne départementale qui se situe autour de 46 ans. On constate ainsi que 4 communautés de communes se détachent (Terre de Randon, Valdonnez, Châteauneuf-de-Randon et Pays de Chanac) avec un âge nettement inférieur (autour de 35-38 ans) qui caractérise une population souvent active et dynamique. Les autres communautés de communes restent quant à elles, légèrement inférieures à la moyenne lozérienne.

Graphique 24 : Nombre de personnes par ménage en 2003 par communauté de communes



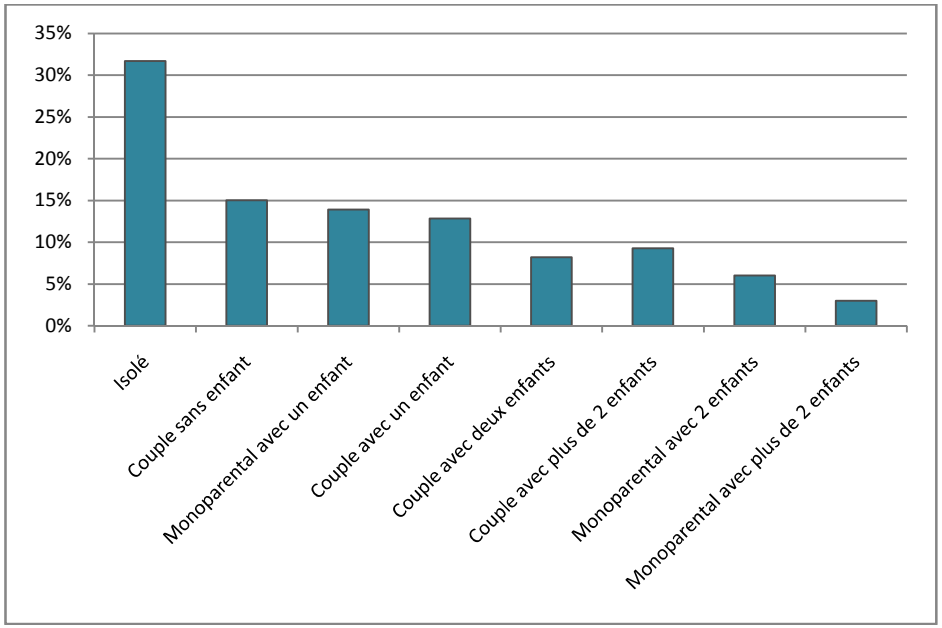
Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
(secret statistique pour Saint-Julien-du-Tournel)

La moyenne départementale de 1,9 personne par ménage dans les logements HLM est très souvent dépassée par les communautés de communes du pays.

Deux d'entres elles atteignent même une moyenne aux alentours de 3 personnes par foyer. Il faut cependant rappeler que l'échantillon d'analyse est faible, avec pour chacune d'elles, moins de 30 logements sociaux.

A contrario, 3 communautés de communes dont celles de la Haute Vallée d'Olt sont en dessous de la moyenne lozérienne, avec pour le Goulet Mont-Lozère moins de 1,3 habitants par foyer. Mende avec ses 1 169 logements obtient une moyenne plus équilibrée de 1,8.

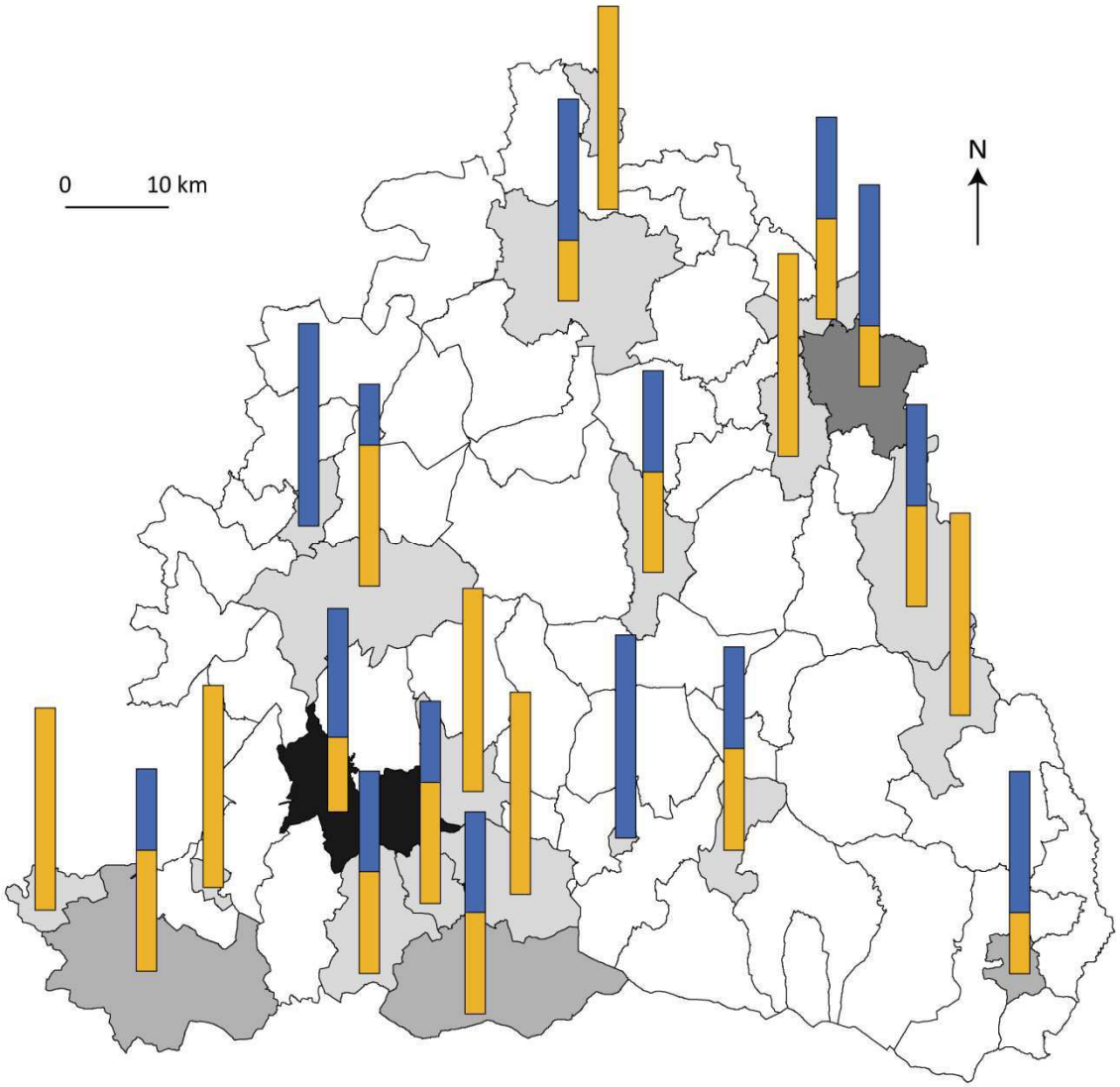
Graphique 25 : Statut des personnes hébergées en HLM en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

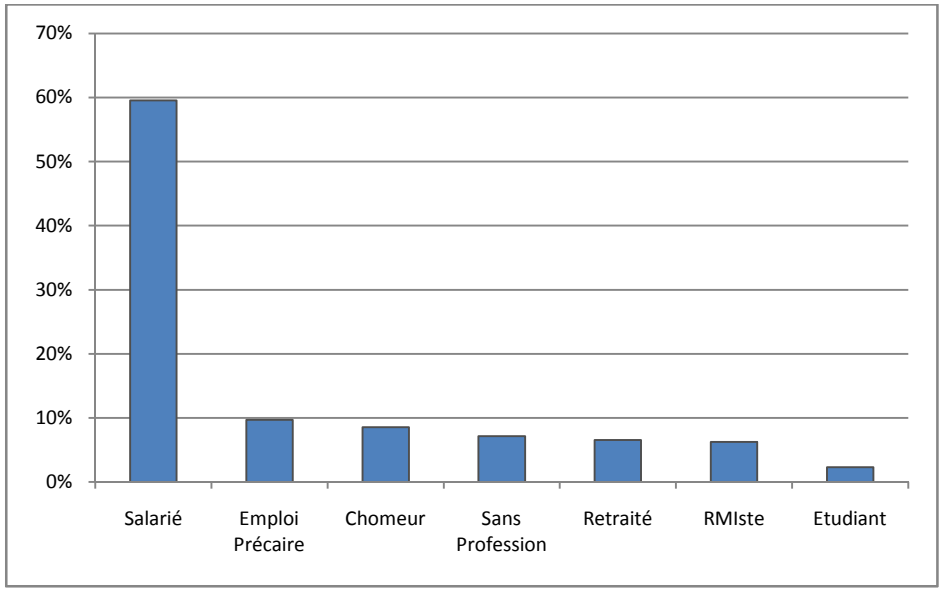
Les familles du pays logées dans des HLM sont, malgré la moyenne lozérienne d'environ 2 personnes par ménage, à un tiers composées d'une personne seule. La proportion de couples avec deux enfants et plus est relativement faible (17%) mais explique la pondération de cette moyenne. Il faut ajouter à cela les familles monoparentales avec deux enfants ou plus, qui s'élèvent à 9% sur le territoire du pays. Enfin, les couples, sans enfant ou avec un enfant ainsi que les foyers monoparentaux avec un enfant arrivent pratiquement à égalité avec un taux autour de 14%.

Carte 46 : Répartition et provenance de la demande en logement HLM par commune en 2006



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Graphique 26 : Catégorie socioprofessionnelle des habitants HLM en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Les personnes habitant dans des HLM, sont très majoritairement des ouvriers (59,5%). Les 40,5% restants sont des personnes ayant des revenus relativement faibles. En effet, près de 70% des locataires du parc HLM sont en dessous du trait social[32]. Ces chiffres qui paraissent élevés sont dus à une surreprésentation des classes défavorisées par rapport aux autres. Ces dernières dont les revenus moyens sont en dessous du trait social mais encore éligibles à un logement ne font pas de démarche. Cette auto-exclusion est liée à deux facteurs :

- La « mauvaise » image des logements HLM véhiculée par les médias n'incite pas les gens à demander un logement risquant de les assimiler à ce phénomène.
- La grande majorité des personnes qui est éligible à un logement HLM n'a pas conscience de l'être. Selon plusieurs estimations de professionnels du logement, plus de 80% de la population du Pays des Sources en Lozère sont éligibles à un logement social.

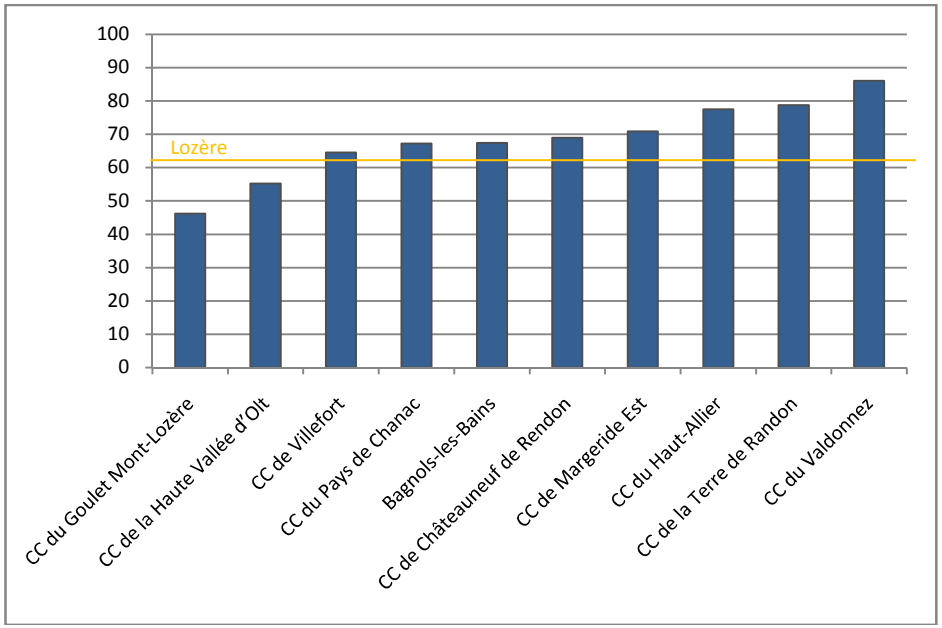
[32] Limite qui correspond aux critères du plafond d'éligibilité abaissés de 20%.

b. Une demande peu équilibrée par rapport à la localisation de l'offre

Le pourcentage de demandes en logements HLM par rapport au nombre de logements existants (et non au nombre de logements disponibles) est particulièrement élevé sur plusieurs communes. On remarque ainsi une forte pression sur les logements sociaux des communes de Rocles, Saint-Amans, Saint-Etienne-du-Valdonnez et Villefort.

Cela permet de mettre en évidence que l'offre de certaines communes n'est pas en adéquation avec la demande. En effet, plusieurs communes ne proposent pas un nombre de logements sociaux assez important.

Graphique 27 : Surface habitable (en m²) en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
(secret statistique pour Saint-Julien-du-Tournel)

Pour l'ensemble de l'offre en logement HLM, tant collectif qu'individuel, la surface habitable moyenne est très satisfaisante. Excepté sur les communautés de communes du Goulet Mont-Lozère et de la Haute Vallée d'Olt, tous les groupements de communes sont au-dessus de la moyenne départementale (61 m²). C'est sur l'EPCI du Valdonnez que les superficies habitables sont les plus importantes avec près de 85 m². On note que sur la Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère, qui possède un parc locatif privé de grande taille, le parc HLM tente de combler le manque en petits logements.

c. Des demandes parfois extérieures à la commune

De nombreuses communes recueillent des demandes aussi bien de personnes de la même commune ou communauté de communes qu'extérieures à l'intercommunalité.

Les communes les plus périphériques du pays ainsi que certaines communes limitrophes de Mende montrent des taux élevés de demande extérieure, voire pour certaines atteignant 100%.

A contrario, certaines communes, comme Bagnols-les-Bains ou encore Saint-Amans, ne recensent que des demandes provenant de personnes résidant déjà sur la commune ou la communauté de communes.

d. Une demande orientée plutôt vers les T3 et T4

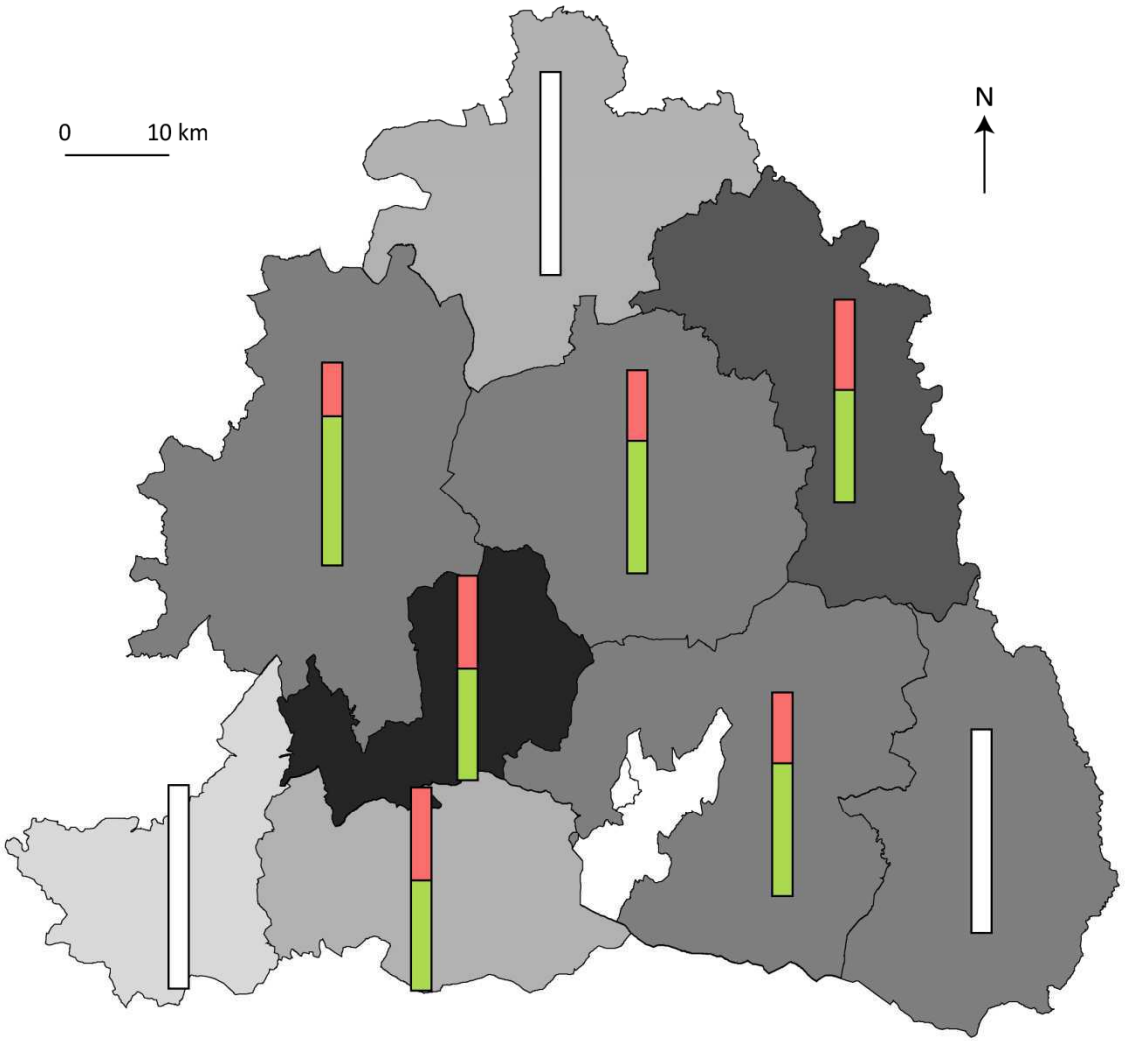
De manière globale, la demande reste faible. Pour l'année 2006, 492 demandeurs ont été enregistrés (pour un total de 645 demandes). 32% de ces demandes sont tournées vers les T1 ou T2, près de 62% postulent pour un T3 ou un T4 et l'intérêt pour les T5 ou plus n'est que de 6%. Cependant, il existe des différences en fonction de la taille des logements et de la localisation géographique :

- Les demandes en logements de type 1 sont très faibles. En effet, l'offre en T1 et T1 bis semble être suffisante voire supérieure, du moins au cœur de Mende.
- A l'inverse, Mende est en manque de T2 et les demandes sont importantes.
- Les demandes en T3 et T4 sont majoritaires sur l'ensemble du pays et l'offre pourrait être légèrement revue à la hausse.
- Les T5 ne sont pas source de demande forte. Dans les programmes comprenant ce type d'appartement, les SA HLM ne trouvent pas facilement de nouveaux occupants lors d'un départ avant le terme du bail des anciens locataires.
- La demande en T6 et T7 est quasi inexistante à Mende et extrêmement réduite sur le reste du territoire.

Depuis quelques temps, un nouveau phénomène se dégage : la demande devient de plus en plus exigeante. En effet, il existe une offre globalement suffisante et certaines personnes refusent certaines offres. Les SA HLM utilisent un indice pour quantifier ce fait. Elles comptent le nombre de propositions faites à un client avant qu'il n'accepte un logement. On remarque depuis quelques années une hausse de cet indice. A titre d'exemple, en 2006, la SAIEM a attribué 47 logements pour 137 familles contactées. Du fait de ces 90 refus, l'indice était de 2,85 en 2006 contre 2,52 en 2003.

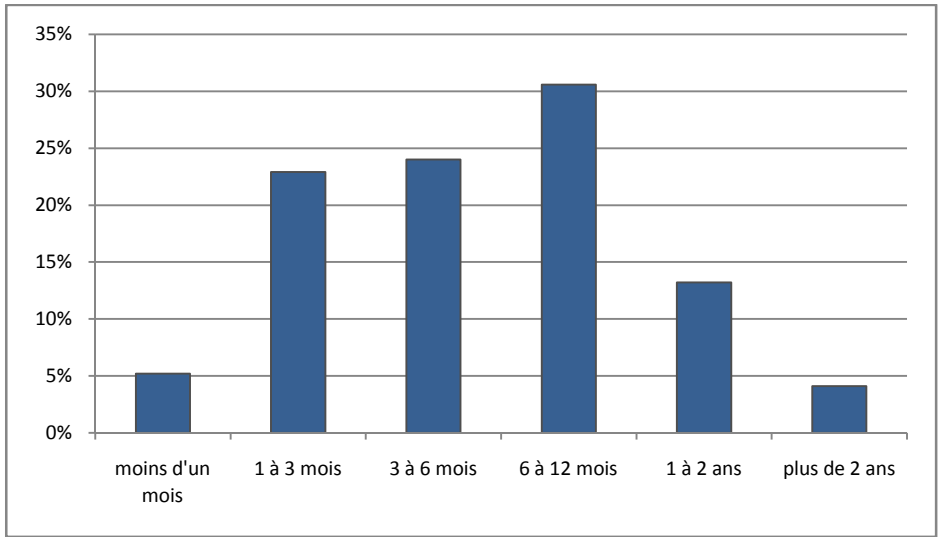
Ce phénomène a pour conséquence un allongement de la durée d'attente avant d'entrer dans le logement (voir graphique page suivante). Une ancienneté qui oscille entre 6 et 12 mois est une situation normale pour un tiers des dossiers. Durant les six premiers mois, près de la moitié des demandes est satisfaite. Cependant, une certaine frange des demandeurs doit attendre plus d'un an avant d'accéder à un logement. Leur nombre pourrait être réduit en adaptant mieux l'offre à la demande.

Carte 47 : Répartition des logements communaux par communauté de communes en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Graphique 28 : Durée d'attente pour l'obtention d'un logement HLM en 2003



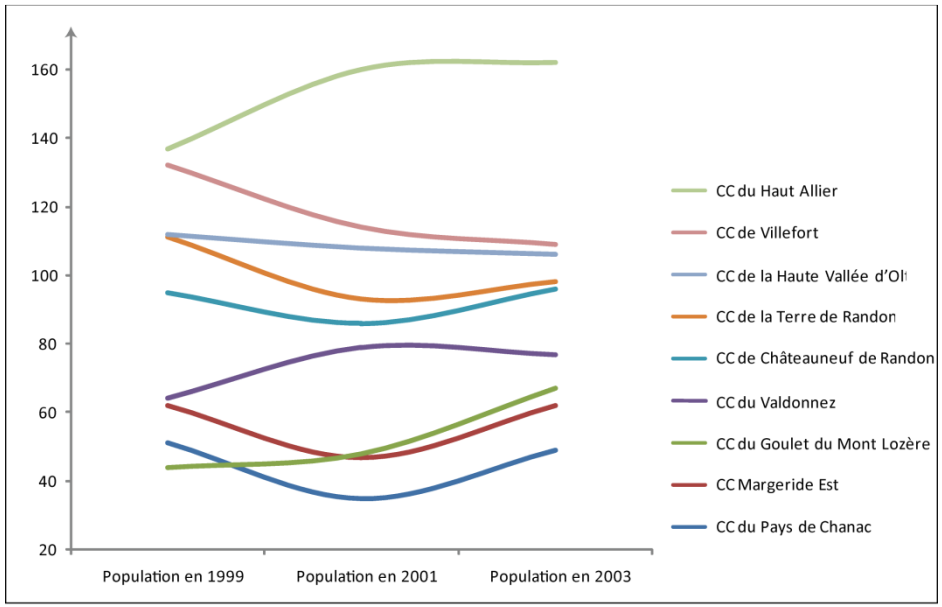
Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

B. Les logements communaux, une alternative intéressante aux logements HLM

1. Un développement de ces logements

Les logements gérés par les communes et communautés de communes ne représentent qu'une part limitée des logements publics mais néanmoins connaissent une légère augmentation. Ceux-ci abritaient près de 800 habitants en 1999 et 30 de plus en 2003.

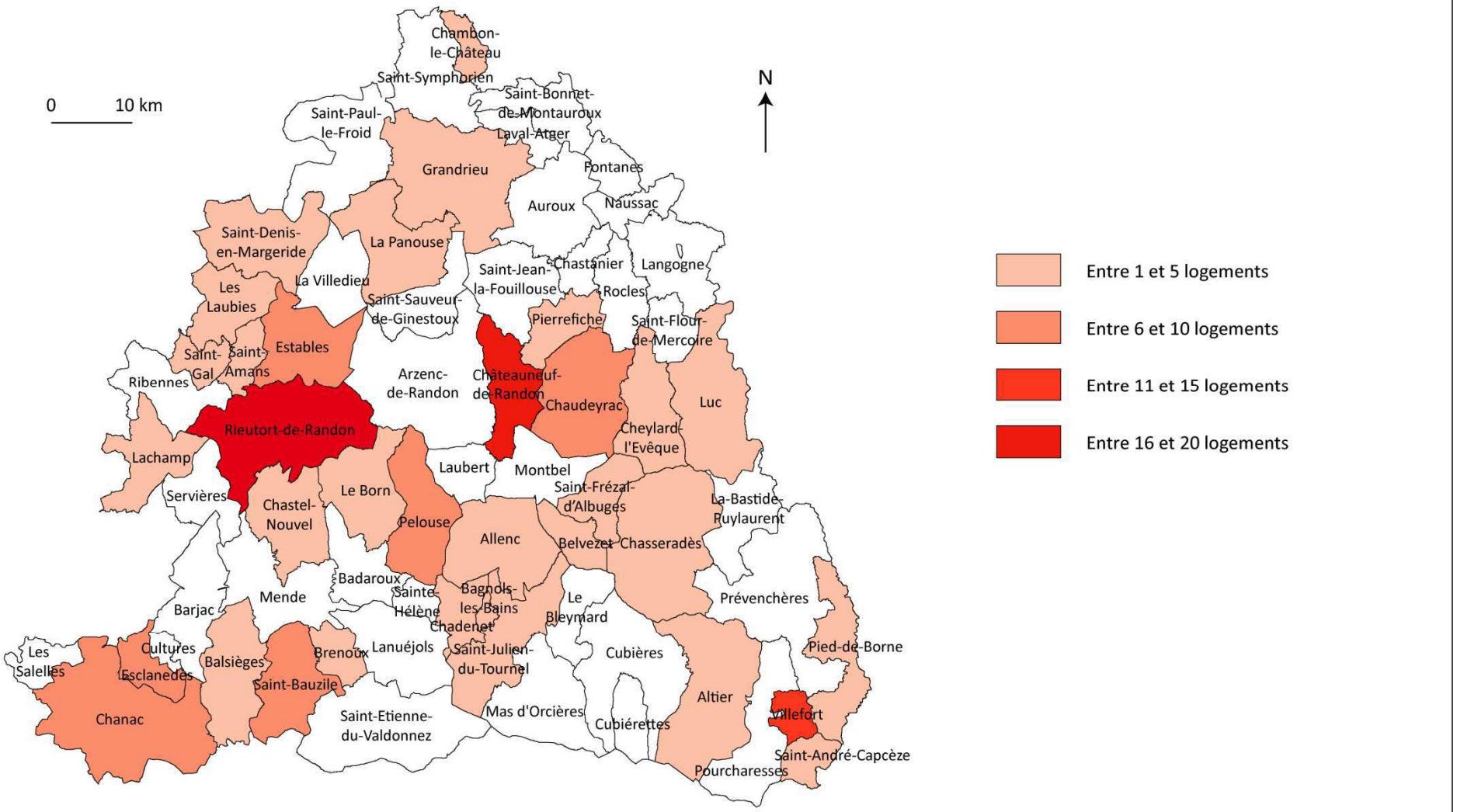
Graphique 29 : Evolution de la population logée dans des "communaux" entre 1999 et 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Cette population, divisée en 472 ménages, occupe 449 logements qui ne sont pas répartis de manière uniforme sur le territoire. Ainsi la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt possède 83 logements et celle du Haut Allier, 71. La Margeride Est et le Pays de Chanac apparaissent comme étant les groupements de communes les moins bien lotis. On constate également que le nombre de logements collectifs est supérieur aux logements individuels. Ainsi les logements collectifs représentent près de 70% des communaux. Cependant, certaines données de l'ANAH étant confidentielles, les chiffres des communautés de communes de Villefort, Margeride Est et Chanac ne présentent qu'une tendance globale.

Carte 48 : Nombre de logements communaux conventionnés par commune en 2006



Source : ECOLO
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Ces logements communaux dont la majeure partie a été construite avant 1948 (240 logements) sont majoritairement de taille moyenne :

- Près de 250 possèdent une superficie comprise entre 35 et 75m^2
- Près de 180 dépassent les 75m^2

L'ancienneté de ces bâtiments est liée au fait que les communes ont souvent racheté d'anciens presbytères ou anciennes écoles qu'elles ont réhabilités pour en faire des logements.

Après une longue période de construction relativement calme (entre 1948 et 1990), les communes se sont à nouveau impliquées dans la politique de logement et ce ne sont pas moins de 77 logements neufs qui ont été construits sur l'ensemble du territoire.

D'autre part, la gestion intercommunale de logements existe. La Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt gère 2 logements sur la commune du Born.

2. Un petit nombre de communaux conventionnés

Les logements communaux conventionnés ne représentent qu'une partie des logements communaux. En effet, le conventionnement est à l'initiative des communes. Ces dernières construisent et réhabilitent des logements qu'elles peuvent louer à prix réduit afin de favoriser les personnes à revenus modérés. Ce sont les communes de Rieutort-de-Randon et de Châteauneuf-de-Randon qui possèdent le plus de logements communaux conventionnés (respectivement 20 et 17) suivi de Villefort (12 logements).

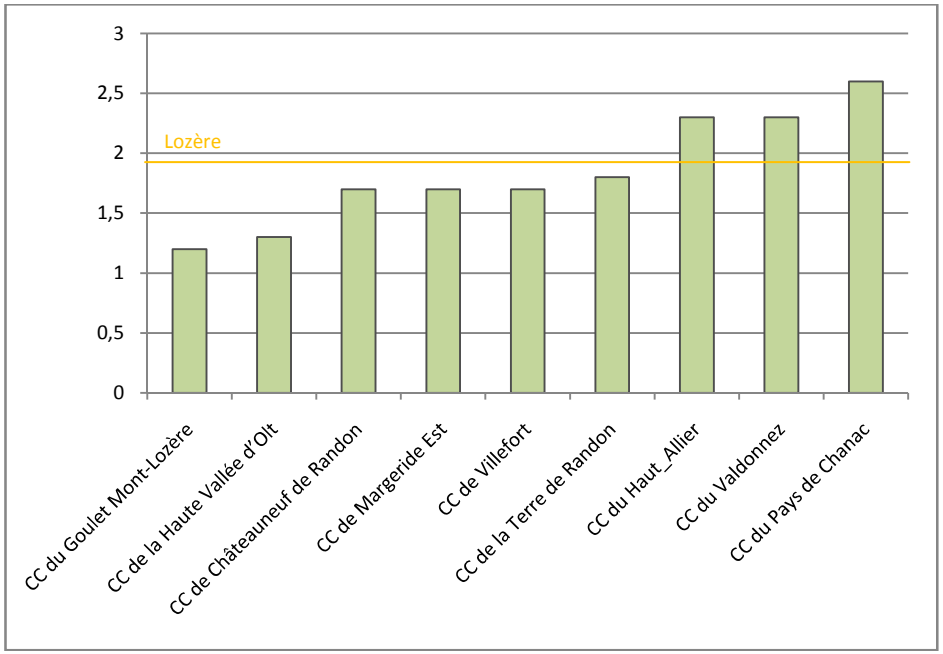
3. Une occupation par les populations d'âges variés

La composition moyenne des ménages lozériens occupant un logement communal est de 1,9 habitant par foyer.

Les communautés de communes de Châteauneuf-de-Randon, de la Haute Vallée d'Olt et du Goulet Mont-Lozère révèlent un taux supérieur à cette moyenne, atteignant plus de 2,5 personnes par ménage pour le Goulet Mont-Lozère. L'important taux pour Mende et de ses communes limitrophes peut en partie s'expliquer par l'attraction de ce bassin de vie pour les couples d'actifs et leurs enfants.

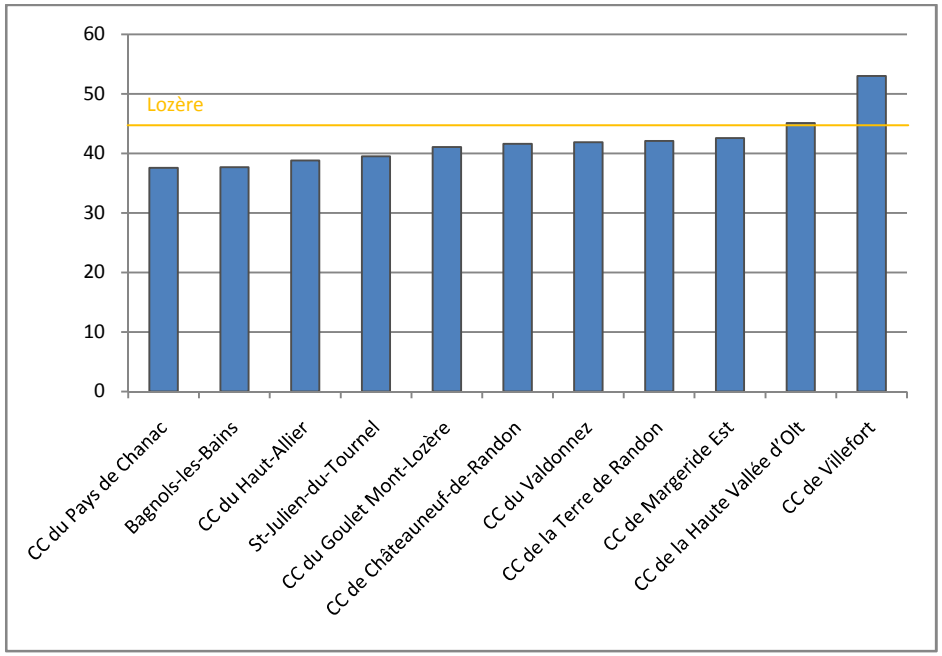
D'autres communautés de communes (Terre de Randon et Haut Allier) montrent quant à elles une moyenne inférieure à 1,5 habitant par ménage. Cette information peut être corrélée au fort taux de personnes âgées vivant seules sur ces territoires.

Graphique 30 : Composition moyenne des ménages en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Graphique 31 : Âge moyen de la personne de référence en 2003 par communauté de communes



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Par rapport à la moyenne départementale, l'âge moyen de la personne de référence par communauté de communes est relativement faible. On constate ainsi que 4 entités ne dépassent pas une moyenne de 40 ans (Pays de Chanac, Bagnols-les-Bains, Haut Allier et Saint-Julien-du-Tournel).

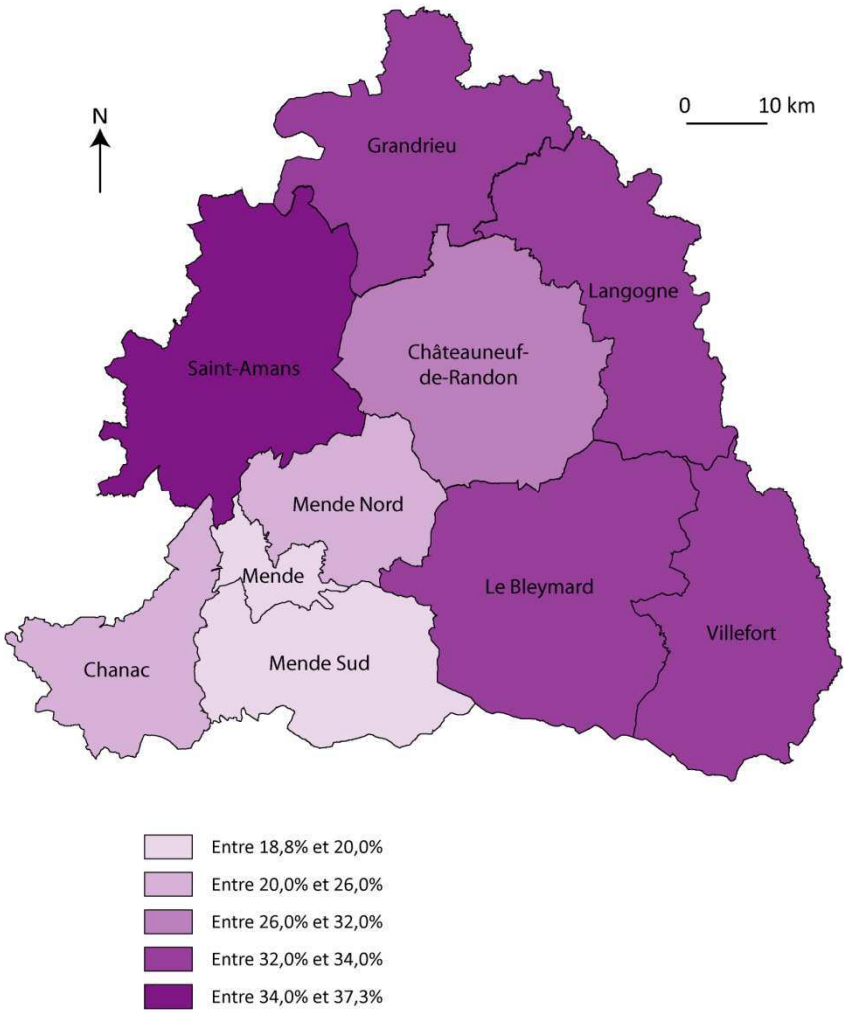
SYNTHESE :

L'offre en logements publics qu'ils soient HLM ou communaux n'est pas répartie uniformément sur le territoire. Cependant, seule Mende est légalement obligée de posséder un taux minimum de logement HLM. Même si le temps d'attente pour disposer d'un logement augmente, l'offre et la demande semblent plus ou moins équilibrées d'autant plus que l'offre en logement privé peut permettre de combler les manques.

ENJEUX :

- Maintenir le nombre et améliorer la qualité de l'offre des logements (HLM et communaux)
- Se tenir informé des évolutions de la demande pour proposer une offre toujours adaptée et réagir à une éventuelle augmentation brutale de la population
- Conforter l'équilibre perçu entre offre et demande

Carte 49 : Part de la population de 60 ans et plus par canton en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

IV. LE PARC DE LOGEMENTS SPECIFIQUES

A. L'importante problématique du logement des personnes âgées

La Lozère est un département vieillissant. La part des plus de 65 ans représente 21,2% de la population contre 16,1% en moyenne en France et 19,3% au niveau de la région. Ce phénomène est encore plus marqué pour les plus de 85 ans avec un taux de 3,3% sur le département (moyenne nationale de 2,2%).

Ce constat pose le problème de l'hébergement en résidence des personnes âgées et des mesures mises en œuvre pour leur maintien à domicile.

1. Une coordination gérontologique essentielle

Une action efficace en termes de soins et d'actions sociales n'est possible que par une coordination active des différents acteurs sur l'ensemble du territoire.

Pour une meilleure gestion de proximité, le département se découpe en cinq bassins gérontologiques. Le territoire du Pays des Sources en Lozère est couvert dans sa totalité par deux d'entre eux : les bassins gérontologiques de Mende et de Langogne. La coordination de ces bassins passe par le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination). Géré par le Conseil Général de la Lozère, il a pour objectif d'offrir un guichet unique pour les services de santé pour personnes âgées, en termes d'information, de conseil et d'orientation. Une coordinatrice intervient au niveau de chaque bassin, rattachée à des centres médico-sociaux basés à Mende et Langogne.

Le CLIC est donc une structure-relais. Cependant, il ne remplit pas encore ce rôle dans son intégralité et des lacunes demeurent au niveau de la coordination des différentes structures et des aides en présence sur le territoire.

2. Des établissements en nombre important sur le territoire

Le Pays des Sources en Lozère bénéficie d'une bonne couverture en offre d'hébergement pour personnes âgées (la Lozère disposant d'un des taux d'équipement les plus importants de France). La politique volontariste du Département en faveur des personnes âgées a permis de mettre en place un établissement sur chaque canton[33] (voir carte page suivante). Néanmoins, avec 747 places réparties dans 16 établissements publics et privés[34] (nombre particulièrement faible d'établissements privés), le nombre de places offertes reste parfois insuffisant.

Tableau 2 : Répartition du nombre d'établissements et du nombre de places d'hébergement par bassin de vie sur le territoire du pays

Types d'établissements	Nombre d'établissements		Nombre de places	
	Langogne	Mende	Langogne	Mende
Maisons de retraites	-	3	-	60
USLD[35]	1	1	35	30
Logements foyers	1	1	25	65
EHPAD[36]	5	4	252	280
TOTAL	**7**	**9**	**312**	**435**

Source : Schéma départemental en faveur des personnes âgées, 2005-2010

L'état des établissements est globalement satisfaisant étant donné l'important renouvellement du parc. Le règlement départemental d'aide sociale attribue des subventions pour la réhabilitation des centres jusqu'à 40% du montant des travaux.

3. Le maintien à domicile grâce à la réhabilitation des logements

Face à l'enjeu que représente le vieillissement de la population, diverses politiques (social, santé et logement) sont mises en place pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, aussi bien pour les soins que pour

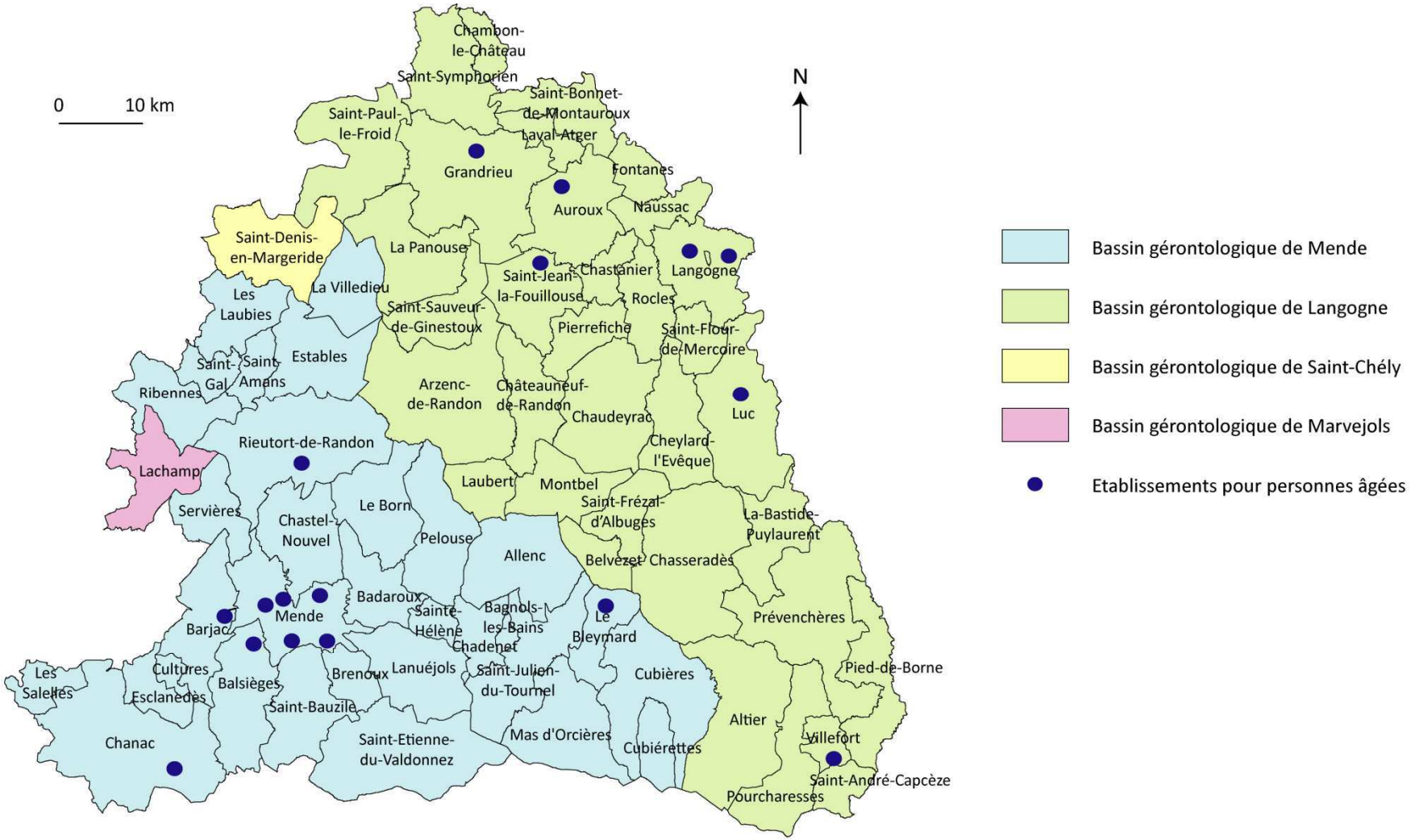
[33] Cette volonté est inscrite par le Conseil Général de la Lozère dans le *Schéma départemental en faveur des personnes âgées, 2000-2005*

[34] Source : *Schéma départemental en faveur des personnes âgées, 2005-2010*, 2005

[35] USLD : Unité de Soins Longue Durée

[36] EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes

Carte 50 : Les établissements pour personnes âgées par commune en 2005



Source : Conseil Général de la Lozère
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

l'amélioration de l'habitat. Le département présente une proportion importante de personnes de plus de 75 ans résidant à domicile (91%)[37].

a. Un rapprochement des personnes âgées vers les commerces de proximité

Le maintien à domicile de cette population passe par un accès facilité aux services de proximité et de santé.

On note ainsi un retour important des personnes âgées vers les centres-bourgs des villages afin de se rapprocher des commerces et services. Cela entraîne un repeuplement de ces centres tout en permettant un renouvellement des logements adaptés de tailles petite et moyenne, ainsi qu'un maintien de l'activité commerciale.

b. Une réhabilitation de certains logements nécessaire

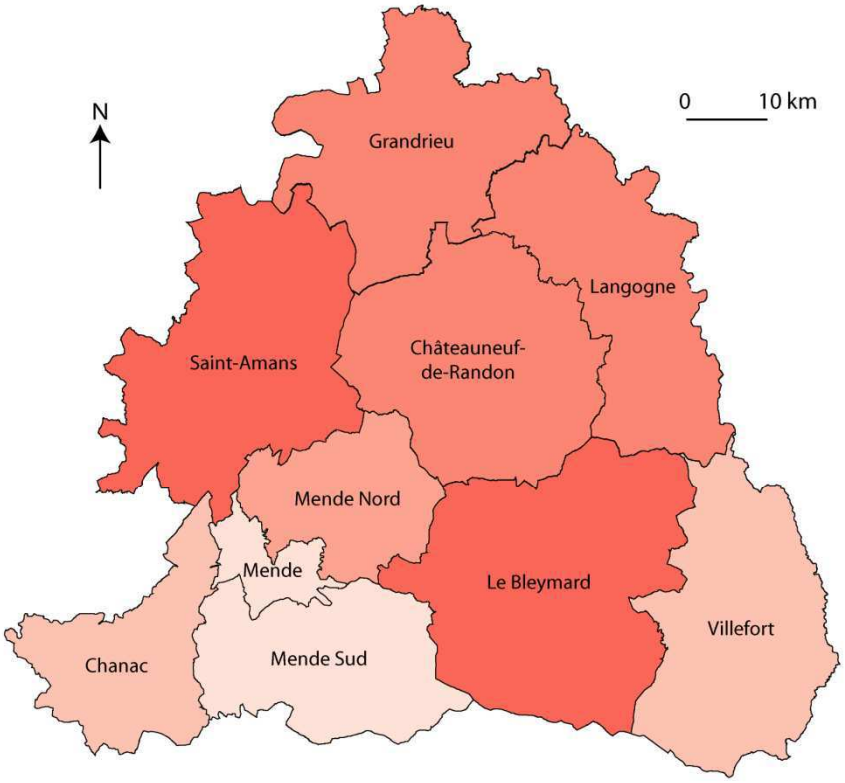
Outre les différents organismes et associations d'aide à domicile, la possibilité de maintien à domicile passe par une réhabilitation des logements afin de garantir les meilleures conditions de confort, de salubrité et de sécurité.

Le parc de logement privé, plutôt ancien dans certains secteurs ruraux, reste parfois inconfortable et inadapté pour des propriétaires vieillissants. A ce titre, l'ANAH dans le cadre d'un Projet d'Intérêt Général (PIG) ciblé sur les personnes âgées, peut attribuer des aides aux personnes âgées propriétaires du logement qu'elles occupent.

On retrouve ainsi un grand nombre de dossiers instruits sur le territoire du pays, plus important que sur le reste du département. Ils se concentrent majoritairement au Nord du pays, ce qui coïncide avec les taux importants de personnes âgées. De plus, les bonnes utilisations et connaissances de ces aides peuvent s'expliquer par des permanences d'informations tenues à Châteauneuf-de-Randon, dans le cadre du programme départemental en faveur des mal-logés.

[37] Source : *Schéma départemental en faveur des personnes âgées*, 2005-2010, 2005

Carte 51 : Proportion des dossiers ANAH par ménage par canton entre 1995 et 2003



Source : Etude de faisabilité pour la mise en place d'un PIG
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

SYNTHESE :

Le Pays des Sources en Lozère dispose d'un des taux d'équipement les plus importants de France, et cela au niveau de ces différentes structures d'hébergement pour personnes âgées, relativement bien réparties sur l'ensemble du territoire. Ces structures répondent de manière efficace aux demandes de ces populations.

Des solutions sont mises en place pour améliorer les conditions de vie à domicile, mais une part du parc privé reste encore en inadéquation avec les besoins exprimés.

ENJEUX :

- Offrir un nombre suffisant de places dans les centres d'hébergements
- Répondre à la volonté de maintien à domicile

B. Une vocation historique d'accueil des personnes handicapées

Depuis des siècles, le dispositif d'accueil des personnes handicapées en Lozère est important, le département ayant développé très tôt une vocation d'accueil de ces populations.

1. Une offre en hébergement très développée

La vocation du département à accueillir des enfants et adultes handicapés a été recentrée dans les priorités de la région Languedoc-Roussillon. Ainsi la Lozère est un des départements les mieux équipés de France au niveau des structures d'accueil pour personnes handicapées. Il dispose de 29 établissements pour enfants et adultes, d'une capacité totale de 1 459 places, pour un nombre total d'emplois de 1 266 agents[38]. Ces structures sont financées par l'assurance maladie et l'aide sociale de l'Etat.

Un partenariat efficace s'est créé entre le Conseil Général de la Lozère, la DDASS et un tissu associatif conséquent.

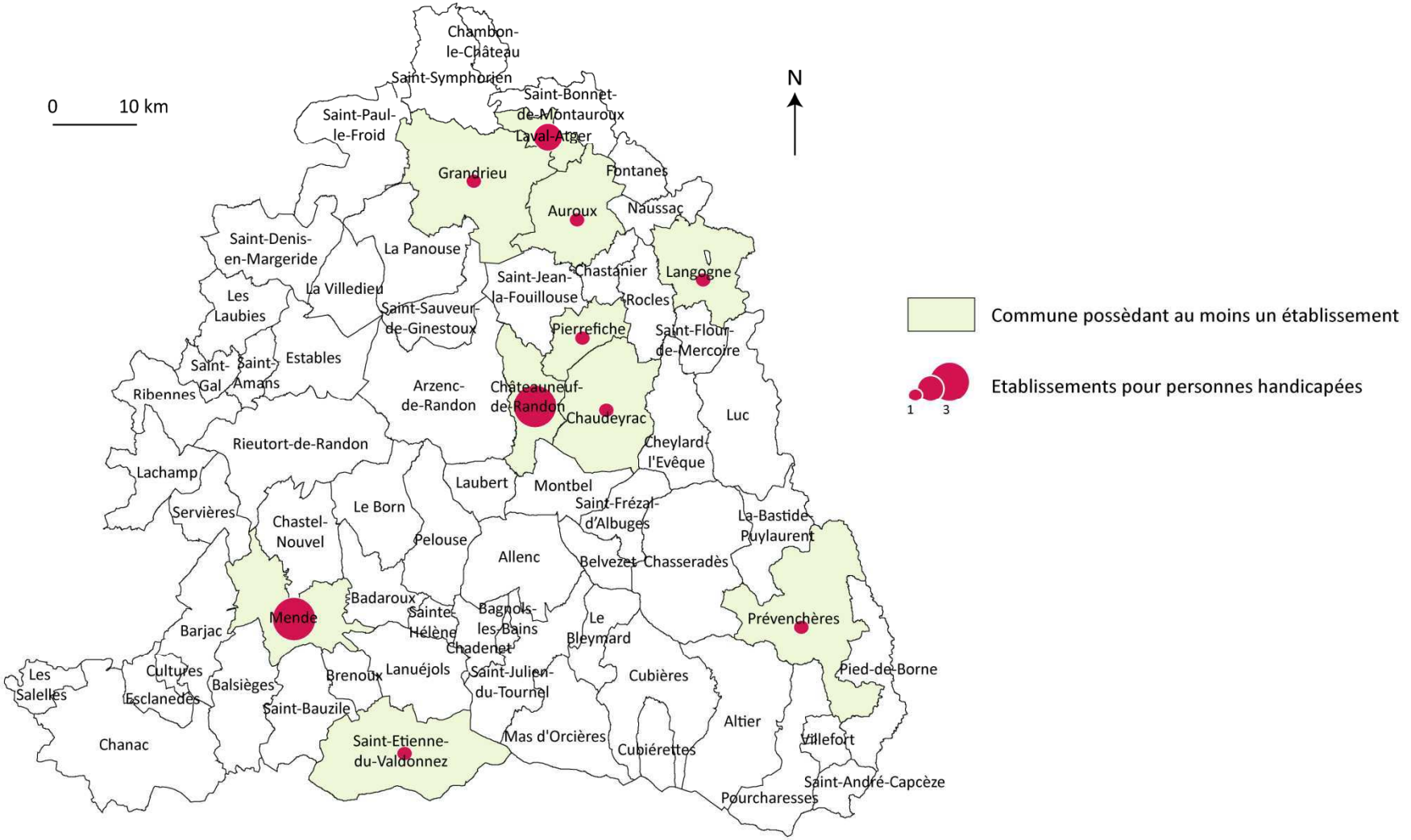
Au niveau départemental, la DDASS a fixé les priorités suivantes :

- L'amélioration de la qualité de prise en charge
- L'accompagnement dans la transformation des ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail, ancien CAT). Le public accueilli a évolué : on observe maintenant une population beaucoup plus sociale et plus exigeante qu'auparavant.
- La conduite de projets innovants comme par exemple le chauffage des établissements par la récupération de déchets bois, la création de petites unités de vie privilégiées par rapport aux grands établissements…

Cependant, la construction ou l'aménagement des établissements est pris en charge par les associations. Ainsi, les pouvoirs publics n'ont pas de réelles capacités d'intervention.

[38] Source : *Présentation générale du dispositif d'accueil des personnes âgées et handicapées*, DDASS, 2007

Carte 52 : Les établissements pour personnes handicapées par commune en 2008



Source : DDASS 48
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Tableau 3 : Les établissements pour personnes handicapées (enfants et adultes) sur le territoire du pays

Localisation	Type	Nom
Auroux	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Annexe Saint-Nicolas
Chanac	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés	FAM de Bernades
Châteauneuf-de-Randon	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Foyer de vie Bertrand Du Guesclin
	Etablissement pour Enfants ou Adolescents Polyhandicapés	IME Les Genêts
	Maison d'Accueil Spécialisée	MAS Les Bruyères
Chaudeyrac	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	L'Arc-en-ciel
Grandrieu	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes	FAM Abbé Bassier
Langogne	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Résidence Saint-Nicolas
Laval-Atger	Etablissement et Service d'Aide par le Travail	ESAT Le Prieuré
	Foyer Hébergement pour Adultes Handicapés	Le Prieuré
Pierrefiche	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Foyer de Vie de Pierrefiche
Prévenchères	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	
Mende	Centre Action Médico-Sociale Précoce (CAMSP)	
	Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique	ITEP de Bellesagne
	Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD)	Institut Bellessagne
Saint-Etienne-du-Valdonnez	Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique	ITEP Maria Vincent

Source : FINESS

2. Un accueil des familles essentiel

Les différents centres d'hébergement (en particulier pour les enfants handicapés) accueillent des Lozériens ainsi que des patients extérieurs au département et plus particulièrement en provenance des DOM-TOM (où les centres d'accueil sont inexistants) et des départements limitrophes (cas de handicaps lourds essentiellement). La prise en charge de ces enfants ou adultes handicapés dans les centres spécialisés présuppose la mise en place de dispositifs d'accueil pour les familles aussi bien pour des visites passagères (hôtellerie à proximité) que pour une installation définitive. L'offre en logement doit ainsi pouvoir répondre à cette demande spécifique.

3. Une nécessaire adaptation des logements

De nombreux textes législatifs ou réglementaires prennent en compte la nécessité de rendre accessibles et adaptés les logements pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Tout d'abord, la loi d'orientation du 30 juin 1975 pose les bases de l'accessibilité et de l'adaptation des logements. Elle a ensuite été renforcée par la loi du 13 juin 1991.

Enfin, la loi du 2 janvier 2002 relative à l'action sociale et médico-sociale rappelle l'importance d'inclure le soutien à domicile des personnes handicapées aux nouveaux projets.

Cependant, l'ensemble de ces lois reste difficile à mettre en œuvre tant leur application est complexe et rigoureuse. De plus, le parc existant, et tout particulièrement le parc ancien, demande des travaux souvent considérables pour répondre à ces normes strictes.

a. De nombreuses aides possibles

De nombreuses aides existent pour permettre aux personnes handicapées d'adapter leur logement : la Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS), les aides de l'ANAH, les déductions fiscales, le « 1% logement »...

L'ANAH, intervenant particulièrement dans l'aide à l'adaptation de logements privés pour des personnes handicapées, a financé, en 2007, 58 « travaux handicap » sur le département (4 effectués par des propriétaires

bailleurs et 54 par des propriétaires occupants). Le nombre de dossiers acceptés était en augmentation entre 2005 et 2007.

De plus, sur l'ensemble du département, le nombre d'allocataires Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) pour 1 000 personnes de 20 ans et plus a été de 35,3 durant l'année 2003. Ce taux est deux fois plus important que le nombre national qui s'élève à 16,9 AAH pour 1 000 personnes.

b. Le parc social, trop souvent inadapté

Le parc social du territoire du pays est encore très peu adapté aux personnes handicapées. Les différentes SA HLM mettent en œuvre des actions au cas par cas, sans réel politique en faveur des PMR.

Dans le parc HLM de Lozère Habitations, aucun logement n'est réellement conçu pour les personnes handicapées. Dans les réhabilitations prévues, notamment aux Fontanilles, il est envisagé d'aménager 15 logements en rez-de-chaussée, spécialement destinés aux PMR. Néanmoins, ces travaux coûtent souvent très cher et parfois l'offre mise en place dépasse la demande. Ces logements destinés aux personnes handicapées sont alors attribués à des locataires « classiques » et lorsqu'une personne à mobilité réduite réalise une demande, ces logements ne sont plus forcément disponibles.

La SAIEM, quand à elle, cherche à intégrer un ou deux logements accessibles pour les personnes handicapées lors de la construction de nouveaux programmes. Sur le parc existant, une petite dizaine de logements ont déjà été adaptés à Mende (au Trianon, à la résidence Saint Jean…). La solution la plus souvent retenue est de destiner les logements de plain-pied à ces populations. Cependant, pour les aménagements spécifiques à l'intérieur du logement, les travaux restent à la charge et à la réalisation du locataire.

Enfin, Polygone 48 ne possède pas une offre particulière en logements spécifiques mais adapte certains logements en fonction de la demande.

c. Les constructions neuves : une mise aux normes obligatoire

Dans le cadre de la construction de logements neufs, de nombreuses normes sont à respecter. Dans les constructions d'habitat collectif, chaque logement doit être accessible aux personnes handicapées et plus particulièrement à celles qui se déplacent en fauteuil roulant (au niveau de la largeur des portes, de l'accès aux boîtes au lettres, des ascenseurs, de l'accès extérieur...).

SYNTHESE :

La vocation d'accueil des personnes handicapées (enfants et adultes) du département de la Lozère a permis la mise en place d'une offre importante en hébergement sur le territoire du pays.

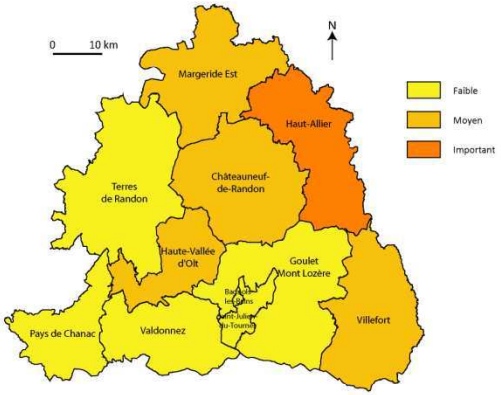
Cependant, en termes d'adaptation aux handicaps, ce territoire rural peut encore améliorer la qualité de vie de ces populations aussi bien dans les structures d'accueil que dans le parc privé.

ENJEUX :

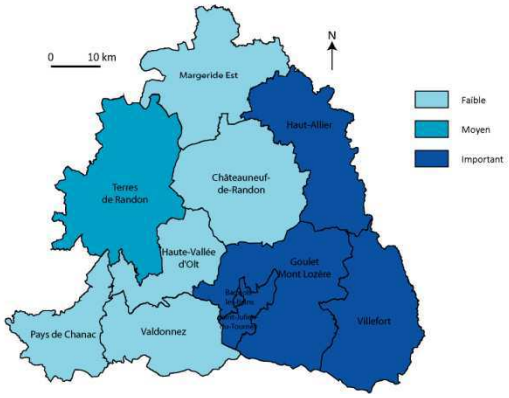
- Continuer l'accueil des personnes handicapées et permettre un meilleur accueil de leur famille
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées

Carte 53 : Offre en logements touristiques par communauté de communes

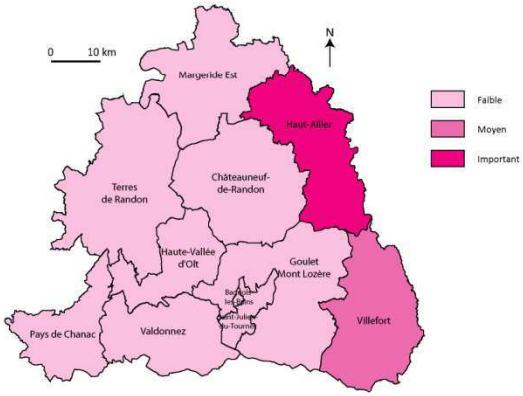
Nombre de chambres d'hôtes



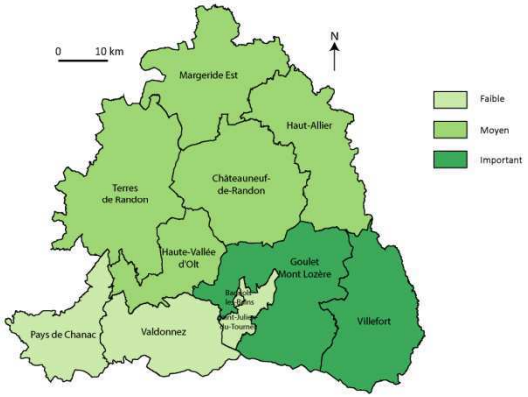
Nombre de meublés



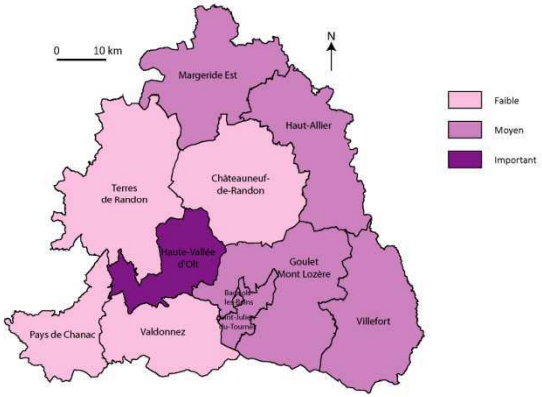
Nombre de campings



Nombre de maisons secondaires



Nombre d'hôtels



Source : Diagnostic touristique du Pays des Sources en Lozère, 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

C. Diverses formes de logements touristiques

1. Des liens forts entre activités touristiques et offre de logement

Le Pays des Sources en Lozère propose une offre touristique diversifiée allant d'un tourisme de pleine nature (randonnée pédestre, VTT, escalade, sports d'eaux vives, vol libre, randonnée équestre, golf) à un tourisme patrimonial et culturel en passant par un tourisme thermal et de bien-être.

2. Une offre diversifiée en logements touristiques

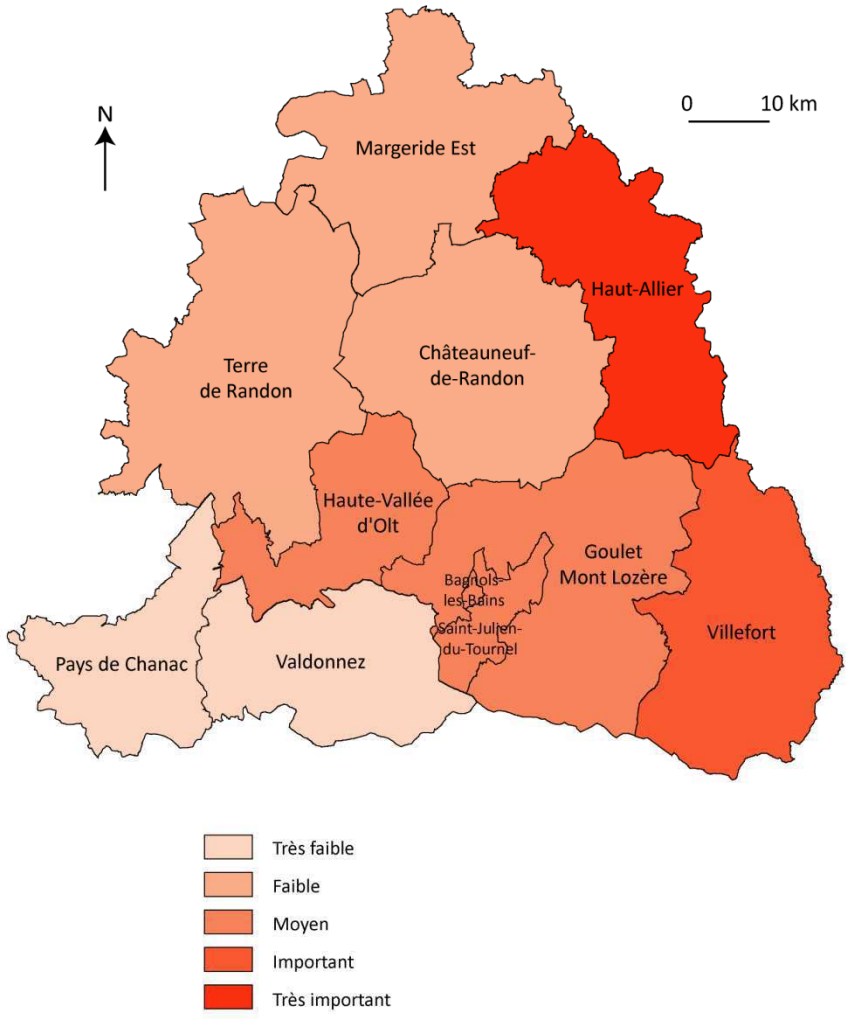
Le territoire possède des possibilités d'hébergements touristiques et saisonniers riches et diversifiés : hôtellerie, hôtellerie de plein air, chambres d'hôtes, meublés, gîtes d'étape et de séjour, village de gîtes...

Sur l'ensemble du pays, on recense 1 981 chambres au sein des hôtels, meublés « Clévacances », meublés « Gîtes de France », gîtes d'étape et de séjour ainsi que dans les villages de gîtes. A cela, il faut ajouter les 6 219 résidences secondaires.

On constate que le territoire se découpe en 4 grandes régions qui possèdent leur fonctionnement propre, avec des taux d'équipements en hébergements touristiques très variables :

- **Les communautés de communes du Haut Allier et de Villefort** : on note des taux de résidences secondaires, campings et meublés supérieurs à la moyenne du pays, en raison de séjours de moyen et long terme.
- **Les communautés de communes du Goulet Mont-Lozère et de la Haute Vallée d'Olt ainsi que Bagnols-les-Bains et Saint-Julien-du-Tournel** : elle se retrouve dans une situation médiane. La ville de Mende, pôle d'attraction majeur, concentre la majorité des hôtels au détriment des communautés de communes environnantes. En effet, la ville de Mende est « le fait d'excursionnistes dont la durée

Carte 54 : Carte de synthèse du nombre de logements touristiques par communauté de communes en 2007



Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

du séjour reste faible »[39]. Les visiteurs profitent donc de la souplesse de l'hébergement hôtelier au détriment des locations de meublés, préférées pour les longs séjours.

- **Les communautés de communes de Margeride Est, de Châteauneuf-de-Randon et de la Terre de Randon** : elle possède une offre en logements touristiques relativement faible. Elle s'explique par la présence d'activités Nordiques.
- **Les communautés de communes du Valdonnez et du Pays de Chanac** se distinguent par la très faible proportion d'infrastructures. Ce phénomène peut en partie se justifier par une accessibilité à ce territoire plus réduite.

L'offre en logement est donc spécialisée en fonction des activités touristiques présentes sur le territoire. En dehors de ces pôles, elle est aussi diffuse et très morcelée. De plus, l'absence de liens forts entre les acteurs laisse les hébergeurs livrés à eux-mêmes sans dynamique commune.

3. Une spécificité : l'agritourisme

Face à la concurrence de régions bénéficiant de meilleures conditions agronomiques, la Lozère a dû s'orienter vers une diversification de ses productions et la mise en place d'initiatives innovantes. L'agritourisme (ou encore agrotourisme) est une solution qui permet le maintien de l'activité agricole tout en offrant un hébergement original pour les touristes. Près de 6% des exploitants lozériens proposent un hébergement ou une place de camping pour accueillir les touristes.

L'agritourisme est l'outil idéal pour la promotion du terroir, des paysages typiques et de la qualité de vie en milieu rural tout en faisant découvrir l'activité agricole, la nature, mais aussi le patrimoine et les traditions rurales. De plus, cette solution valorise, entretient et réhabilite le patrimoine bâti en le convertissant en gîtes ruraux ou chambres d'hôtes.

Enfin, des dispositifs d'appui sous forme de crédits européens gérés par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) ainsi que des aides des partenaires locaux (Région et Département) sont alloués aux agriculteurs pour aider ces initiatives.

4. Offre et demande : une adéquation réelle ?

Le recensement de toutes les offres d'hébergements touristiques montre que le territoire du pays possède des potentialités touristiques intéressantes. Le nombre de nuitées annuelles sur le département s'élève à 5,5 millions, soit 5% des nuitées régionales[40], avec un taux de 85% de Français. Les touristes étrangers, représentant 15% des nuitées, se dirigent majoritairement vers des hébergements de moyenne et longue durée. Les citadins ou touristes de proximité de nationalité française se tournent quant à eux principalement vers les loisirs à la journée ou bien les courts séjours.

Ainsi, cette demande hétéroclite trouve une réponse assez satisfaisante dans l'offre diversifiée.

Cependant, certains acteurs du tourisme constatent des taux de remplissage très variables selon les périodes et les territoires.

SYNTHESE :

Le Pays des Sources en Lozère a un fort potentiel touristique, grâce à ses nombreuses richesses naturelles. L'offre en hébergements se révèle être importante et en adéquation avec l'attrait de chaque secteur du pays. Cependant, cette offre ne répond pas toujours aux attentes des touristes et doit se développer, de manière concertée sur l'ensemble du territoire.

[39] *Diagnostic touristique du Pays des Sources en Lozère*, Office du Tourisme Intercommunal, 2007

[40] *Etude de positionnement identitaire du Pays des Sources en Lozère*, Développement Elan, 2008

ENJEUX :

- Retrouver un équilibre et une communication entre les différents secteurs touristiques pour offrir une plus grande lisibilité aux acteurs
- Proposer une offre d'hébergements en adéquation avec la demande
- Renforcer la coordination entre différents acteurs du tourisme
- Développer des initiatives locales cohérentes avec le territoire (agritourisme par exemple)
- Diffuser l'information sur l'ensemble du territoire du pays sur l'hébergement et l'offre touristique

D. Des solutions variées d'hébergement pour les étudiants et les personnes en apprentissage ou en formation professionnelle

1. Un faible nombre d'étudiants

a. Deux pôles d'enseignement

Deux villes du pays sont des sites d'enseignement supérieur : Mende et Langogne dans une moindre mesure. En 2007-2008, Mende accueillait environ 550 étudiants dans diverses structures : trois lycées (BTS), antenne de l'Université de Perpignan (Licence, Master, DU), IUFM, école d'infirmières et 44 étudiants en BTS à Langogne.

b. Un recrutement principalement local des étudiants

Un tiers des étudiants sont issus de communes situées à moins de 30 km de Mende[41], la plupart d'entre eux ne ressente donc pas la nécessité de se loger sur place.

Cependant, la demande en logement étudiant à Mende est très élevée (69% des étudiants, soit autant qu'à Montpellier[42]), ce qui peut s'expliquer par le rayonnement de la ville sur ses environs. Mende doit ainsi loger environ 380 étudiants dont près de 50% sont boursiers (par comparaison, la moyenne régionale, déjà la plus élevée de France, est de 36%).

c. Des offres de logement majoritairement dans le parc public

Il n'existe aucune résidence du CROUS à Mende. En général, les étudiants se logent en grande majorité dans le parc privé (86% des étudiants de la région[43]). Le parc locatif ancien (antérieur à 1948) joue un rôle important dans le logement des jeunes mendois de 15 à 29 ans (26% louent dans le parc ancien[44]). Mende a entrepris une démarche originale en proposant une offre publique très importante qui couvre une large part des besoins liés à l'accueil des étudiants.

- Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) gère 214 meublés de 18 à 45 m² dans plusieurs immeubles du centre-ville rénovés récemment, accessibles sur dossier (selon des critères sociaux). La SAIEM est propriétaire de ces logements du parc HLM qui sont loués entre 205 et 400 € par mois. Ils sont réservés en priorité à des étudiants mais peuvent également être loués à des stagiaires ou des salariés (sous conditions de ressources) si certains sont encore disponibles.

Tableau 4: Les logements étudiants du parc HLM mendois

Site	Nombre de logements
Résidence Saint Jean - 25 avenue Foch	99
Le Trianon - 2 place du Mazel	71
8 rue de l'Ancienne Maison Consulaire	34
15 rue du Collège	6
rue Léopold Monestier	4

[41] Source : *Schéma Régional du Logement Etudiant en Languedoc-Roussillon - Stratégies et programmes d'action*, Groupe reflex, 2007
[42] Id.

[43] Source : *Schéma Régional du Logement Etudiant en Languedoc-Roussillon - Stratégies et programmes d'action*, Groupe reflex, 2007
[44] Id.

- La rénovation de l'auberge de jeunesse en 2007 a permis de compléter l'offre en créant un bâtiment modulable avec 38 studios meublés de 24 m² destinés au logement étudiant pendant l'année scolaire et transformés l'été pour une utilisation touristique. La SAIEM, qui en est gestionnaire, a loué la totalité de ses studios en 2007-2008 pour 330 € par mois.
- L'Office de Tourisme Intercommunal édite une liste régulièrement remise à jour, de logements meublés et non meublés, loués par des particuliers sur la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt.
- Les agences immobilières proposent également des studios et des appartements pouvant répondre aux besoins des étudiants.
- Certaines structures de formation proposent directement des logements à leurs étudiants, par exemple, l'IUFM loge 20 de ses 85 étudiants de première année.

2. Le cas particulier des personnes en apprentissages ou en formation professionnelle

Le Centre de Formation par Alternance (CFA) accueille environ 360 apprentis et a une capacité d'hébergement de 60 places. Les non hébergés s'orientent vers les mêmes hébergements que les étudiants.

Les élèves de l'IUFM de deuxième année, qui sont rémunérés pour leurs activités d'enseignements, se logent quant à eux majoritairement dans le parc privé de la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt et ses environs.

Enfin, à Langogne, les étudiants du lycée Sacré-Cœur trouvent aisément un logement au sein du parc privé de la ville.

SYNTHESE :

Afin de retenir la population étudiante intéressée par les formations présentes à Mende, la ville propose des solutions de logement adaptées aux besoins estudiantins : durée limitée, prix raisonnable, accès aux transports collectifs et aux sites culturels et sportifs... Le marché du logement étudiant est donc assez accessible malgré l'intensité de la demande. L'hébergement des jeunes en apprentissage ou en formation professionnelle est encore à développer.

ENJEUX :

- Proposer une offre en adéquation avec la demande étudiante
- Recenser les offres en logements ainsi que les offres culturelles et mettre ces informations à disposition des étudiants

E. L'hébergement des personnes défavorisées

« Le coût de l'habitat obère – chaque année davantage – le pouvoir d'achat de catégories de plus en plus nombreuses : les plus fragiles, mais aussi les jeunes, les étrangers, les personnes à la rue, les couches populaires et désormais les classes moyennes. »[45]

Les ménages modestes, a fortiori les plus pauvres, sont obligés de trouver des solutions dans les secteurs du parc de logements qui demeurent accessibles, c'est-à-dire les moins valorisés, dans des habitats dépréciés ou auprès d'associations qui offrent des hébergements temporaires ou d'urgence.

La Lozère, plus épargnée que de nombreux départements, doit tout de même faire face à une certaine précarité dans le domaine du logement.

Pour répondre à cette importante problématique du mal-logement, le département a mis en place des structures d'hébergements gérées par des associations, qui essaient de répondre le mieux possible aux besoins de ces populations spécifiques.

1. Deux associations d'accompagnement des personnes en difficulté

Il existe deux associations en œuvre sur le Pays des Sources en Lozère :

- **L'association Yvonne Malzac** propose un accueil de nuit sur la ville de Mende et gère le 115 (numéro d'urgence sociale)
- **L'association La Traverse** intervient au niveau de l'accueil de jour et de l'hébergement sur les communes de Mende et Langogne

Elles contribuent à l'insertion et à l'hébergement des personnes en difficultés sociales en leur proposant des logements d'urgence (une ou quelques nuits) et temporaires (jusqu'à plusieurs mois). Leur objectif final est la stabilisation des personnes et leur sortie vers un logement autonome.

Ces associations siègent au sein de la commission DALO (Droit Au Logement Opposable) qui regroupe tous les partenaires concernés afin d'essayer de résoudre des situations délicates. Elles exercent également un travail avec des privés afin de mobiliser tous les bailleurs (privés ou publics) et d'intervenir sur les politiques locales.

2. Des hébergements temporaires dans les principaux centres-bourgs

Les hébergements temporaires sont conçus pour accueillir les personnes en difficulté financière ou sociale, qui ont besoin d'être hébergées temporairement en attendant de trouver un logement autonome. Cela peut durer de quelques jours à plusieurs mois (avec normalement un maximum de 6 mois renouvelables une fois).

a. Une offre importante sur la ville de Mende

Sur le Pays des Sources en Lozère, on recense un total de plus de 50 logements d'hébergement temporaire.

L'association Yvonne Malzac gère un parc total de 34 logements sur Mende. Elle est locataire de la plupart de ces logements et les reloue aux personnes dans le besoin, pour un montant de 15% des ressources globales de la personne. La location de ces appartements à des propriétaires privés nécessite la mise aux normes du logement en tant qu'Etablissement Recevant du Public (ERP).

Ces hébergements sont financés par la DDASS qui joue un rôle de tutelle sur les structures de type Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

Tous ces logements se situent à Mende, prioritairement en centre-ville, pour répondre le plus efficacement possible aux besoins de ces personnes (qui souvent ne possèdent pas de véhicule).

L'association La Traverse possède quant à elle un parc d'une vingtaine de logements d'hébergement temporaire, répartis sur 3 villes (Mende, Langogne et Saint-Chély-d'Apcher), avec un nombre important sur Mende. Ils sont occupés majoritairement par des personnes seules ainsi que par quelques

[45] *Rapport du mal-logement*, fondation Abbé Pierre, 2008

familles. Ce sont généralement des appartements loués à des particuliers et dans une moindre mesure aux SA HLM. Ces logements sont généralement conventionnés, ce qui permet aux locataires de percevoir une Allocation Logement Temporaire (ALT).

b. Les maisons-relais, pour un hébergement dans la durée

Les maisons-relais sont destinées à des hébergements sur des périodes plus longues, sans délais dans le temps. Elles ont pour but de recréer des liens et de permettre une stabilisation de la situation de la personne.

Deux maisons-relais ont été établies sur le territoire :

- Une à Mende, disposant de 10 places en site éclaté avec un lieu commun
- Une, plus récente, au Bleymard (ouverte en mars 2008) : 10 places possibles, dont 4 seulement sont occupées pour l'instant. Cette structure est particulièrement destinée à des personnes présentant des problèmes médicaux.

c. Des occupants en hébergement temporaire aux profils caractéristiques

Ces associations accueillent toutes les populations concernées, sous conditions de ressources. Cela concerne aussi bien les femmes maltraitées que les personnes SDF (Sans Domicile Fixe), alcooliques, marginales, déconnectés du système social...

L'augmentation du nombre de demandeurs se ressent depuis plusieurs années. En 2007, l'association Yvonne Malzac a par exemple recensé 258 demandes d'hébergement contre 231 en 2006. On peut expliquer ce phénomène par la globalisation de nombreux facteurs sociétaux (chômage, marginalisation, inflation...), que l'on retrouve au niveau national, ainsi que par des particularités locales (l'hôpital psychiatrique de Saint-Alban-sur-Limagnole a fermé 120 lits, excluant la prise en charge de certaines personnes).

d. Le cas particulier des demandeurs d'asile à Chambon-le-Château

En 2003, le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) qui dépend de l'association France Terre d'Asile a été ouvert à Chambon-le-Château.

D'une capacité de 40 places, il regroupait 9 familles patientant pour obtenir leur « statut » de réfugiés, en août 2007. Les flux au sein de cette structure sont assez réguliers.

e. Offre et demande, une équation déséquilibrée

On remarque que les personnes bénéficiaires de ces hébergements sont peu nombreuses mais l'augmentation de la durée des séjours entraîne une rotation moindre du parc et parfois même une pénurie de logement.

De plus, les bailleurs sont parfois réticents à accueillir ce type de public au sein de leur propriété, ce qui rend souvent difficile l'acquisition de nouveaux logements. Cependant, depuis quelques années, les associations recommencent à signer des « baux glissants[46] » vers le secteur public ou privé.

3. Un petit nombre d'hébergements d'urgence

L'hébergement d'urgence correspond à un lieu d'accueil des gens de passage, un logement ponctuel pour quelques nuits maximum. Il est généralement utilisé pour des personnes SDF, mais peut également servir pour des situations d'urgence : relogement de personnes après un incendie, problèmes familiaux...

L'offre en hébergement d'urgence est peu importante et parfois saturée. Seule l'association Yvonne Malzac possède 3 logements affectés à l'accueil d'urgence (soit 5 places potentielles) qui se situent dans le CHRS.

En 2007, pour les hébergements d'urgence, il y a eu 1 599 nuitées pour 194 personnes soit une moyenne de 8 nuits. Cependant, ces logements fonctionnent de paire avec les hébergements temporaires et la vocation primaire de ces logements n'est pas toujours respectée.

[46] Un bail glissant permet aux associations à caractère social de prendre dans le parc locatif un logement à son nom pour y loger un ménage défavorisé. Après accord entre le propriétaire, le sous-locataire et l'association, ce bail glisse au nom du sous-locataire et l'association n'intervient plus.

D'autre part, chaque hiver, des places supplémentaires d'hébergement d'urgence peuvent être mobilisées au sein des centres hospitaliers de Mende et de Langogne (respectivement 4 et 1 lits) grâce au plan départemental d'urgence hivernale.

4. Différentes aides sociales possibles

Au cours de l'année 2004, 573 aides ont été attribuées sur l'ensemble de la Lozère, dont 438 qui concernaient des familles dont le quotient familial[47] était inférieur à 457 € (soit 76%)[48]. Parmi ces aides, on recense 255 dossiers aidés au titre du Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Il existe également l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), dont 32 personnes ont pu bénéficier, toujours durant l'année 2004.

Enfin, l'aide forfaitaire permet aux associations ou centres communaux d'action sociale de pratiquer la sous-location ou la gestion immobilière de logements destinés aux personnes défavorisées ne pouvant accéder à un logement de droit commun.

5. Des projets à venir pour améliorer la qualité du parc

L'association Yvonne Malzac, en accord avec différents services de l'Etat, a lancé la création d'un centre d'hébergement pour tout type de public adulte, à Mende, abritant 10 logements neufs, ainsi que les nouveaux locaux de l'association. Cela permet un renouvellement du parc par la délocalisation de certaines personnes de logements anciens vers ces logements neufs. Enfin, ce ne seront plus des loyers, mais des frais d'hébergement que les occupants devront régler.

La maison-relais du Bleymard, gérée par l'association La Traverse et déjà en fonctionnement, rentre dans ce mouvement dynamique de projets.

Enfin, une réflexion sur une éventuelle Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) a été initiée à l'échelle départementale.

SYNTHESE :

L'accueil, le logement et l'insertion des personnes défavorisées parfois en rupture totale avec le système social, doit être un élément important des politiques de l'habitat.

Sur le territoire, des associations dynamiques jouent un rôle primordial dans l'hébergement de ces populations, aussi bien au niveau du logement temporaire que de l'hébergement d'urgence.

ENJEUX :

- Proposer une offre en logements temporaires suffisante
- Améliorer la qualité et le confort de logements temporaires et d'urgence
- Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements

[47] Quotient familial = (1/12^{e} des ressources annuelles + prestations familiales mensuelles perçues) / nombre de parts

[48] *4ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Lozère*, Conseil Général de la Lozère, 2005-2009

F. L'accueil des gens du voyage

1. La spécificité des gens du voyage

L'habitat mobile des gens du voyage repose sur des aires d'accueil permanentes que les communes ou leurs groupements doivent réaliser dans le cadre de schémas départementaux qui en déterminent le nombre et la capacité. Deux catégories d'aires permanentes ont été prévues par les pouvoirs publics : les aires d'accueil proprement dites et les aires de grand passage. Les autres besoins en habitat relèvent d'autres dispositifs : « terrains familiaux » pour le séjour des caravanes sur des terrains privés, logements sociaux adaptés pour les voyageurs souhaitant se sédentariser, aires de petit passage et emplacements de grand rassemblement pour des besoins occasionnels...

En Lozère, les gens du voyage, majoritairement itinérants, se déplacent le long des principaux axes routiers et séjournent dans les communes les plus attractives.

Globalement, la période de fréquentation par les gens du voyage s'étale d'avril à novembre, avec une durée de séjour comprise généralement entre 1 et 6 mois. Durant la période estivale, on constate des taux de fréquentation élevés principalement dans les bassins touristiques proches des principales villes du département.

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage remplace les dispositions de l'article 28 de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement. La nouvelle loi institue de nouveaux moyens d'incitation et de contrainte. Elle oblige chaque département de se doter d'un schéma départemental d'accueil.

2. Un état des lieux mitigé sur le territoire

a. Les aires d'accueil : une offre en devenir

Sur le territoire du pays, on recense à l'heure actuelle une seule grande aire d'accueil à Mende, d'une capacité de 19 places.

La réhabilitation d'une deuxième aire est en cours sur la commune de Langogne, afin d'équilibrer l'offre en place sur le territoire du pays et sur le département. De par sa situation géographique le long de la RN 88, le secteur de Langogne connaît un passage important. La commune dispose déjà d'une aire sommairement aménagée sur environ 2 000 m² partiellement occupée à l'année par une famille sédentarisée. Cette situation exclut le stationnement des populations de passage qui se trouvent dans l'obligation de s'installer dans des zones non autorisées. La volonté est donc de réhabiliter et d'agrandir cette aire, pour atteindre une capacité de 10 places.

Tableau 5: Les aires d'accueil pour les gens du voyage sur le pays

Communes	Type d'aire	Nombre de places	Commentaires
Mende	Aire d'accueil	19	Besoins importants
Langogne	Aire d'accueil en projet	10	Passage important

Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Lozère, 2003

Sur les autres territoires, l'accueil s'effectue en premier lieu au sein des campings privés et municipaux ou sur des zones de stationnement plus ou moins aménagés. Pour d'autres communes, la structure prend la forme d'un terrain très sommairement aménagé. Enfin, le long des grands axes (et notamment de la RN 88), toutes les communes sont touchées par le stationnement sauvage des gens du voyage.

b. De nombreux problèmes liés à la création de ces aires

On retrouve plusieurs problèmes liés aussi bien au lieu d'implantation qu'à l'intégration des populations accueillies.

Le choix du site d'implantation d'une aire de stationnement pour les gens du voyage est très important puisqu'il traduit la politique d'accueil de ces populations. Il est important de concilier les volontés de chacun : gens du voyage, habitants et commune.

De plus, se pose souvent le problème de la rencontre de populations différentes, aussi bien au niveau de leurs origines que de leurs modes de vie (nomade ou sédentaire).

c. Les aires de grand passage, encore inexistantes sur le territoire

Il n'existe pour l'instant aucune aire de grand passage sur l'ensemble du département.

Une création de ce type d'aire est en cours de réflexion pour répondre à une demande pressante (comme par exemple les importants rassemblements d'évangélistes). Cependant, cela pose plusieurs problèmes aussi bien liés à la libération de foncier qu'à la volonté de certains élus d'accueillir cette structure sur leur territoire communal.

3. Diverses possibilités d'aides et de financements de ces dispositifs

Au titre du principe de solidarité nationale, l'Etat prend en charge les investissements nécessaires à l'aménagement et à la réhabilitation des aires à hauteur de 70% des dépenses totales hors taxes, dans la limite de plafonds de dépenses subventionnables. Le reste de la dépense est normalement payé par la commune ou par l'EPCI, mais les collectivités peuvent également toucher des aides du Département et de la Région.

SYNTHESE :

L'accueil des gens du voyage sur le territoire du pays est encore trop peu développé. Ces populations nomades, aux besoins spécifiques, doivent pouvoir trouver sur le territoire des aires d'accueil et de passage qui leur permettent de choisir leur mode d'habiter.

ENJEUX :

- Proposer un nombre d'aires d'accueil suffisant pour satisfaire les besoins de ces populations
- Créer une aire de grands passages pour les grands rassemblements

V.LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER

En matière de foncier, la Lozère est confrontée à un paradoxe. Bien qu'elle soit relativement peu peuplée et peu dense, la mobilisation du foncier est un problème récurrent. Sa disponibilité réduite concerne à la fois le monde agricole, forestier, les collectivités territoriales (communes, intercommunalités…) mais également les propriétaires privés ou les personnes désirant acheter un terrain pour faire construire ou à des fins récréatives.

Bien que l'inflation des prix du foncier reste modérée par rapport à la moyenne française, celle-ci existe et n'est pas à négliger face à la demande en logement. De plus, tant que l'offre restera trop inférieure à la demande, les prix du foncier destinés à la construction ne pourront pas diminuer ou stagner.

Plusieurs spécialistes et professionnels du foncier en Lozère s'accordent à dire que la pression foncière est bien réelle. Tous les acteurs politiques se mobilisent, quel que soit l'échelon et des solutions partielles et complémentaires sont mises en place.

A. Les politiques foncières : des échelles et des moyens d'action variés

1. Une action régionale à venir en matière de foncier

Face aux problématiques rencontrées par la région en termes de gestion du foncier, le Conseil Régional a initié en 2005 la création d'une structure dédiée à l'action foncière. Fin 2008, l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Etat, sera le premier outil de maîtrise foncière au service de l'ensemble des collectivités territoriales, à l'échelle de la région.

Le rôle principal de l'EPF sera de comprendre l'occupation de l'espace avec ses contraintes environnementales fortes et d'étudier les besoins qui perdurent et s'accroissent, pour des usages agricoles ou non. Il aura aussi le pouvoir d'acquérir des terrains, bâtis ou non bâtis, pour le compte des collectivités publiques et d'en assurer éventuellement le portage provisoire. Il agira sur la base de conventions passées avec les collectivités territoriales, qui déterminent les terrains à acquérir, ainsi que les conditions financières dans lesquelles ils seront rétrocédés.

Cependant, l'action de l'EPF est essentiellement centrée sur les zones urbaines et périurbaines, ce qui laisse apparaître un rôle réduit en Lozère. Les problématiques urbaines des grandes agglomérations comme Montpellier ou Nîmes sont aux antipodes des préoccupations rurales lozériennes. De plus, étant donnée la position géographique de la Lozère en Languedoc-Roussillon, ses caractéristiques naturelles et socio-économiques ne sont pas les mêmes que pour le reste du territoire régional. La politique foncière du Languedoc-Roussillon n'est par conséquent pas forcément adaptée au territoire lozérien dont les problématiques foncières sont plus proches du Massif Central que de la côte méditerranéenne.

Des conventions entre la SAFER et l'EPF pourront être passées pour que la SAFER, bien implantée et connaissant mieux le territoire rural de la Lozère, se voit déléguer des financements afin de relayer l'action de l'EPF.

2. Une politique foncière active, initiée par le Département

Dans le programme du Conseil Général *2007-2013… la Lozère a de l'avenir !*, la résolution de la problématique foncière, en particulier le manque de terrains disponibles, a été considéré comme un des huit enjeux principaux pour les années à venir.

a. L'Instance Foncière Départementale au service des communes

L'instance foncière créée en 2007 sous l'impulsion de la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Economie du Conseil Général de la Lozère a un rôle de coordination, de planification et d'accompagnement financier pour la maîtrise foncière. Elle est chargée de faciliter la constitution de réserves de terrains par les collectivités ou autres organismes publics dans la perspective de réalisation de logements, équipements sociaux, sportifs ou culturels. C'est la SAFER, opérateur foncier partenaire, qui se consacre à la recherche de terrain pour le compte de la commune. Le Conseil Général aide

les communes en réglant les intérêts de l'emprunt pris par la SAFER pour l'acquisition des terrains.

b. Une volonté de connaissance du marché foncier

Pendant sa phase de mise en place, l'Instance Foncière a rencontré de nombreux élus qui ont tous exprimé leur difficulté à trouver du foncier pour réaliser leurs projets.

L'Instance Foncière, par le biais de la SAFER, a alors enclenché une politique de prospective et d'identification de gisements fonciers mobilisables. En sollicitant la SAFER, le Conseil Général montre sa volonté d'apporter des réponses à la problématique foncière en connaissant mieux le marché.

L'implication d'un opérateur foncier dans les projets des collectivités augmente les chances de trouver des terrains. En effet, les communes ne sont pas toujours au courant des ventes réalisées.

3. La SAFER, opérateur foncier du monde rural

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) est une société anonyme, à but non lucratif, ayant une mission de service public. Sa mission première est de maintenir et développer l'agriculture ainsi que les espaces forestiers. Mais avec l'évolution de la société, son rôle a changé et aujourd'hui elle participe au développement local des collectivités et intervient également dans la préservation de l'environnement, des paysages et de la ressource en eau.

a. Une connaissance précise du marché foncier

C'est l'organisme qui connaît le mieux le marcher foncier car la majorité des ventes lui sont notifiées, que ces ventes concernent le foncier bâti ou non bâti, les espaces forestier, le rural ou le périurbain. Elle a alors un délai de 2 mois pour décider de participer à la vente. Si une vente est de nature à gêner l'activité agricole ou en contradiction avec le droit environnemental ou pour répondre au besoin d'une commune, la SAFER peut acquérir une terre à l'amiable et au prix du marché.

b. La rétrocession des terres acquises

Elle engage ensuite une procédure de rétrocession en recherche des candidats à l'achat de la terre. Un choix est fait selon 3 priorités : aider l'installation de jeunes agriculteurs, conforter les agriculteurs déjà installés mais également soutenir les projets des collectivités.

Lorsqu'une terre est rétrocédée par la SAFER, l'acheteur doit respecter un cahier des charges précis pendant 10 ans et s'engage alors à conserver la vocation pour laquelle il a acquis la propriété.

c. L'utilisation du droit de préemption en lien avec les documents d'urbanisme

Dans certains cas, la SAFER utilise son droit de préemption agricole, pour lutter notamment contre la spéculation. La préemption ne représente qu'environ 5% de l'activité de la SAFER, soit une surface traitée annuellement de 50 ha pour la Lozère.

La SAFER peut également préempter pour le compte des communes si celles-ci possèdent le droit de préemption. Pour obtenir ce droit, les communes doivent être dotées d'un document d'urbanisme et avoir voté une délibération en conseil municipal.

4. Le rôle croissant du niveau intercommunal

Face aux conflits d'intérêt et à la pression croissante en matière de foncier, les communautés de communes souhaitent de plus en plus participer à sa connaissance et à sa maîtrise.

Par exemple, la Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère a commencé à se soucier de la connaissance de son foncier en passant une convention avec la SAFER qui lui signifie toutes les notifications de ventes sur son territoire, pour un coût annuel d'environ 600 €.

L'intérêt pour les EPCI est de connaître l'état de leur foncier en étant au courant des prix pratiqués et des transactions effectuées pour que les élus puissent en tenir compte dans leurs politiques. La connaissance des ventes de terres peut aussi intéresser les intercommunalités lorsqu'elles sont à la recherche de foncier pour créer notamment une zone économique ou un lotissement.

5. La commune : échelle la plus fine de connaissance du foncier

Après plusieurs mois de rencontres avec les maires sur le terrain, l'Instance Foncière et la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Economie (DATE) du Conseil Général ont défini des besoins importants en matière de foncier. Sur plus de 100 communes visitées, le maire a systématiquement exprimé un besoin. Les réserves foncières des communes sont épuisées et le foncier est très difficilement mobilisable.

Le niveau communal est le plus approprié pour répertorier et faire remonter les demandes en foncier, qu'elles soient pour des usages privés ou publics. C'est également le niveau administratif le plus proche du territoire et par conséquent le meilleur niveau pour la connaissance du foncier disponible ou potentiellement disponible. C'est une échelle qui permet la connaissance du marché foncier mais qui peut également faire connaître l'offre. Car parfois, des biens sont en vente mais ne trouvent pas d'acheteur faute de diffusion de l'information.

De plus, il s'agit du niveau le plus proche des citoyens et qui peut entrer en relation avec les vendeurs potentiels grâce à la connaissance des propriétaires par les municipalités. La mobilisation des élus peut alors entrer en ligne de compte dans la mise à disposition de parcelles en vue de constructions futures.

SYNTHESE :

Face à la croissance du problème foncier en Lozère tous les échelons politiques et les professionnels interviennent sur ce sujet. La région Languedoc-Roussillon met en place un Etablissement Public Foncier et le Conseil Général de la Lozère une Instance Foncière Départementale. L'intercommunalité et les communes s'impliquent de plus en plus dans des démarches de connaissance et de maîtrise du foncier. La mise à disposition de terres pour la construction passe par une conjugaison de ces différents niveaux et de leurs moyens d'action respectifs.

ENJEUX :

- Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus
- Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

B. La forêt, parfois considérée comme réserve foncière

Contrairement aux idées reçues, la forêt lozérienne ne croît plus aujourd'hui. Elle perd même du terrain face à l'urbanisation ou à l'agriculture.

Jusque dans les années 1990, deux types de boisement entraient en ligne de compte : le boisement spontané issu de la déprise agricole et le boisement volontariste ayant un rôle de protection des sols et de production de matière première. Mais depuis une vingtaine d'années, les boisements volontaristes ne sont plus d'actualité et on observe seulement quelques boisements spontanés sur les Causses et en Margeride. La forêt représente aujourd'hui environ 45% du territoire lozérien et génère environ 1 000 emplois directs, soit un tiers de la filière bois du Languedoc-Roussillon.

En Lozère, la forêt n'est pas issue d'une longue tradition et elle souffre encore aujourd'hui d'un manque de considération. Lorsque des grands projets d'urbanisation ou de création de zones d'activités sont lancés, la forêt est considérée comme une réserve foncière. Ce choix est souvent effectué en raison d'une plus faible résistance des propriétaires forestiers comparé aux pressions agricoles.

La prise en compte du rôle et des avantages de la forêt est donc essentielle pour conserver ses bénéfices paysagers, de protection des sols et de production de matière première pour la construction ou le chauffage. La forêt a un rôle à jouer dans le développement du Pays des Sources en Lozère aussi bien dans un objectif économique, touristique que patrimonial.

C. L'agriculture et la pression foncière

1. L'attachement au foncier, une valeur lozérienne forte

En Lozère, l'attachement à la terre est une valeur ancrée dans les mentalités. L'implantation sur une commune ou un village et la volonté d'y rester entraînent souvent une transmission des terres de génération en génération, au sein d'une même famille, quand souvent les enfants poursuivent l'activité agricole de leurs parents. Plus que sur d'autres territoires ruraux, l'attachement des agriculteurs à leurs terres est très fort en Lozère. Il en résulte une volonté de ne pas céder ces terres à des « étrangers » et parfois même pour éviter l'installation de nouvelles personnes dans un village. Ce phénomène sociologique ne facilite pas la libération de foncier notamment lorsqu'il s'agit de projets de constructions futures.

Le problème du foncier est aujourd'hui un problème culturel et de volonté politique dans la mesure où la mise à disposition du foncier n'est pas toujours simple.

2. Des terres agricoles sollicitées

Aujourd'hui en Lozère, la pression foncière est plus élevée en Margeride et en Aubrac où lorsqu'une terre se vend, il peut y avoir plusieurs dizaines d'acquéreurs potentiels.

Le marché foncier global lozérien représente un volume annuel de plus de 2 600 hectares soit 1% de la surface agricole utilisée pour près de 900 transactions représentant environ 24,5 millions d'euros. 41% des transactions proviennent du marché de l'espace rural accessible non bâti[49]. L'offre importante de micro-parcelles et la libération plus fréquente d'exploitations entières se poursuit dans un contexte de départ à la retraite d'une génération d'agriculteurs.

Le prix moyen des terres arables (portant des céréales, des cultures industrielles ou fourragères…) était de 2 170 €/ha[50] en Lozère en 2006. La

[49] Source : SAFER
[50] Source : Agreste, SRISE (enquête sur la valeur vénale des terres agricoles), données 2006

valeur des prairies naturelles (prairies permanentes, semées depuis plus de cinq ans) est supérieure avec une moyenne de 2 670 €/ha.

La Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations lozériennes est égale à près de 250 000 ha[51]. A titre de comparaison, les surfaces boisées comptabilisent plus de 225 000 ha en Lozère. Les territoires agricoles non cultivés représentent 14 000 ha et les territoires non agricoles près de 20 000 ha.

3. L'absence de remembrement en Lozère

Il n'y a quasiment pas eu de remembrement sur les terres lozériennes à part lors de la création de l'autoroute A75 où une réorganisation foncière a été menée. La raison principale de cette absence de remembrement s'explique par l'attachement des propriétaires à leurs terres. De plus, la configuration des terres agricoles, leur diversité et l'utilisation agricole ne sont pas des facteurs en faveur du remembrement. En effet, le relief ne permet pas toujours la mise en commun des terres et va souvent de paire avec des parcelles de taille réduite à cause de la pente ou des affleurements rocheux.

La Lozère est également une terre où l'élevage domine et les grandes cultures céréalières sont moins présentes. Les petites ou moyennes parcelles entourées de haies ou de bois sont donc compatibles avec des pratiques pastorales.

4. Conflits d'usage entre agriculture et construction

Les conflits d'usage sont récurrents dans certaines communes et notamment sur des terres potentiellement urbanisables. Les acheteurs voulant acquérir un terrain à bâtir font pression sur les propriétaires fonciers. Face à cela, les agriculteurs exploitants font pression sur le propriétaire pour continuer à louer les terres, qui sont leur support de travail. Les propriétaires préfèrent alors souvent vendre les terres pour la construction car les gains financiers sont multipliés par rapport à l'exploitation agricole qui y est pratiquée. Dans un deuxième temps, l'autorisation de construire peut être contesté par les agriculteurs auprès du maire. Les municipalités se retrouvent alors confrontées à des conflits d'usage difficiles à trancher et qui sont souvent amplifiés par l'absence de document d'urbanisme.

Néanmoins, dans la plupart des cas, si la zone est constructible, c'est le prix d'achat qui fait la différence, l'agriculteur ne pouvant louer ou acheter la terre au prix de la terre à bâtir. Le vendeur cède alors souvent sa terre au plus offrant. Dans certains cas, notamment pour soutenir et conforter les agriculteurs ou pour appuyer les démarches des collectivités, la SAFER peut intervenir.

SYNTHESE :

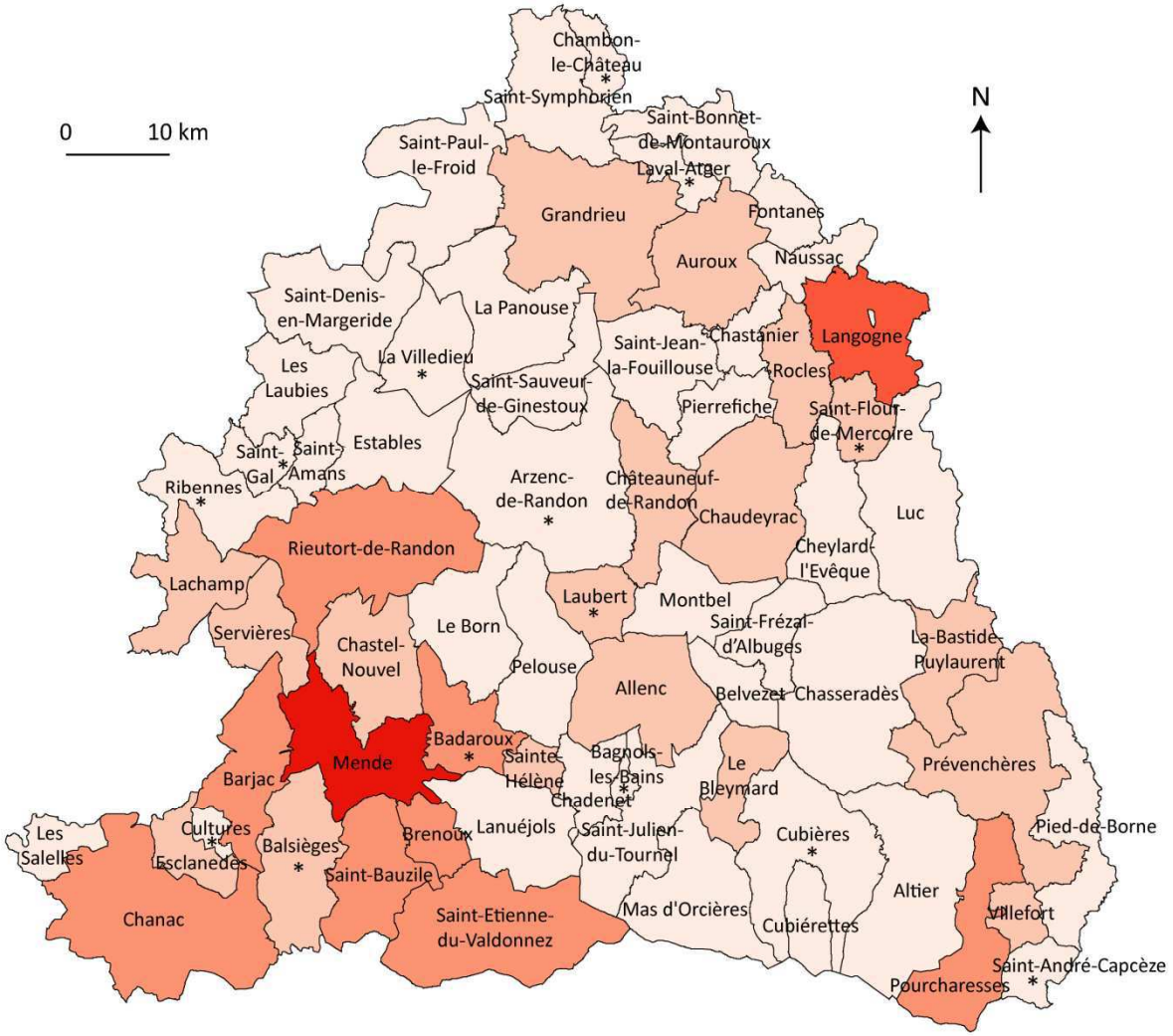
Aujourd'hui, la forêt manque parfois de considération et elle est dans certains cas considérée comme une réserve foncière alors que sa fonction paysagère et de production de matière première est essentielle. Dans le secteur agricole, les pressions foncières sont fortes et l'attachement à la terre non négligeable. Il en résulte une libération difficile de terres pour la construction de logements ou pour la création de zones d'activités.

ENJEUX :

- Limiter la pression foncière sur la forêt
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de réserves foncières

[51] Source : DRAF, SRISE, 2005

Carte 55 : Nombre de logements autorisés par commune (moyenne annuelle de 2003 à 2007)



Source : SITADEL 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

VI. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

A. La construction en baisse

Il semble inconcevable de parler de développement de l'habitat et du logement sans aborder la production de logements neufs.

En effet, cette production est un élément-clé qui contribue au renouvellement du parc de logements en remplaçant une partie des logements démolis.

Mais là n'est pas son seul rôle : elle permet également de faire face à l'inaccessibilité des logements vacants et à l'augmentation du nombre de résidences secondaires que l'on observe sur le territoire. Elle sert également à palier une certaine désuétude des logements existants induite par la décohabitation[52] ou la diminution de la taille moyenne des ménages.

1. Des dynamiques différentes selon les secteurs

Le Pays des Sources en Lozère est un territoire dont la population n'a cessé de décroître jusqu'aux années 90. Il est donc naturel d'y retrouver une prépondérance du bâti ancien.

Cependant, la construction neuve s'étend peu à peu sur le territoire. Les alentours de Mende et en général le Sud-ouest du pays voient leur production de logements neufs augmenter, de même que Langogne et certaines communes du Sud-est comme Pourcharesses, Prévenchères ou Villefort.

Pour le Sud-ouest, on peut tenter d'expliquer cette hausse par la dynamique mendoise. Mende est le pôle principal d'activités et d'emploi sur le territoire, et à ce titre elle se rapproche des cas observables dans les agglomérations, où les ménages préfèrent s'éloigner du centre-ville pour trouver des prix plus abordables et un cadre plus naturel.

D'autre part, Langogne en raison de sa position stratégique qui en fait un carrefour entre la Lozère, l'Ardèche et la Haute-Loire a vu sa dynamique de construction relancée par la création de lotissements.

Quant au secteur Sud-est, les dynamiques de constructions semblent souvent être liées aux villages de vacances qui se développent.

D'un autre côté, les territoires du Nord-ouest et du centre sont peu enclin au développement des constructions neuves, ce qui témoigne entre autres des dynamiques plus faibles de ces espaces : la perte démographique et le manque d'activités les placent au second plan dans les choix d'implantation des propriétaires qui construisent.

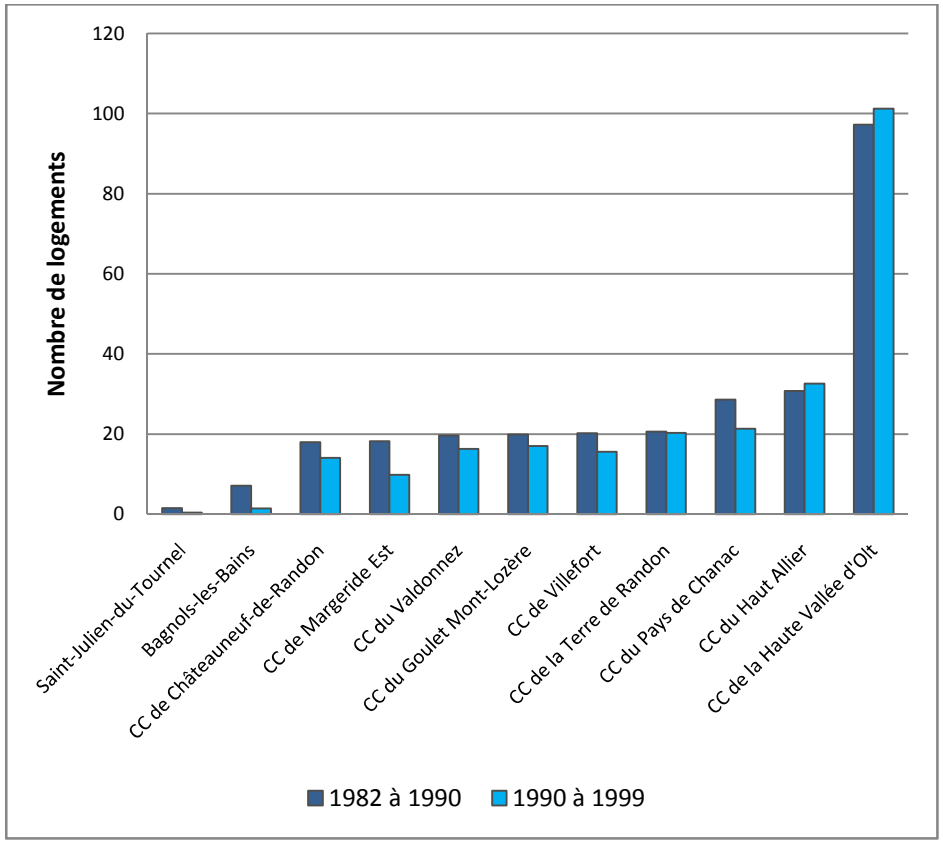
Enfin, on constate que le nombre de logements autorisés par communes reprend globalement la répartition des densités du territoire. En général, les demandes sont relativement faibles lorsque les territoires sont peu peuplés ou présentent une attractivité plus faible.

[52] La décohabitation est le départ d'un noyau secondaire ou d'un cohabitant isolé du ménage familial.

2. Une baisse de la construction depuis 1990

La production de logements neufs par an dans le Pays des Sources en Lozère a chuté de près de 13% entre les périodes 1982-1989 et 1990-1999. Pourtant, le pays présente des disparités dans ce domaine.

Graphique 32 : Nombre de logements neufs construits par an de 1982 à 1989 et de 1990 à 1999 par communauté de communes



Source : INSEE, RGP 1999

Les communautés de communes de la Haute Vallée d'Olt et du Haut Allier présentent une production de logements neufs à la hausse (respectivement +3,9% et +5,7% de logements neufs construits par an). Cette constatation est à rattacher au contexte plus dynamique de ces zones.

La situation la plus préoccupante est celle de la Communauté de Communes de Margeride Est qui a vu la construction neuve chuter de 86% sur ces deux périodes. Même si cette forte diminution est à nuancer par la perte de services et un taux de construction plus important dans les périodes précédentes, cette particularité reste à surveiller.

En raison de la fluctuation importante et du faible nombre de logements construits sur les communes de Bagnols-les-Bains et Saint-Julien-du-Tournel, les pourcentages de diminution sont très élevés. Cependant, cette évolution ne peut être seulement représentative de la dynamique de ces communes, dont l'aspect touristique modifie le type d'attentes liées au logement.

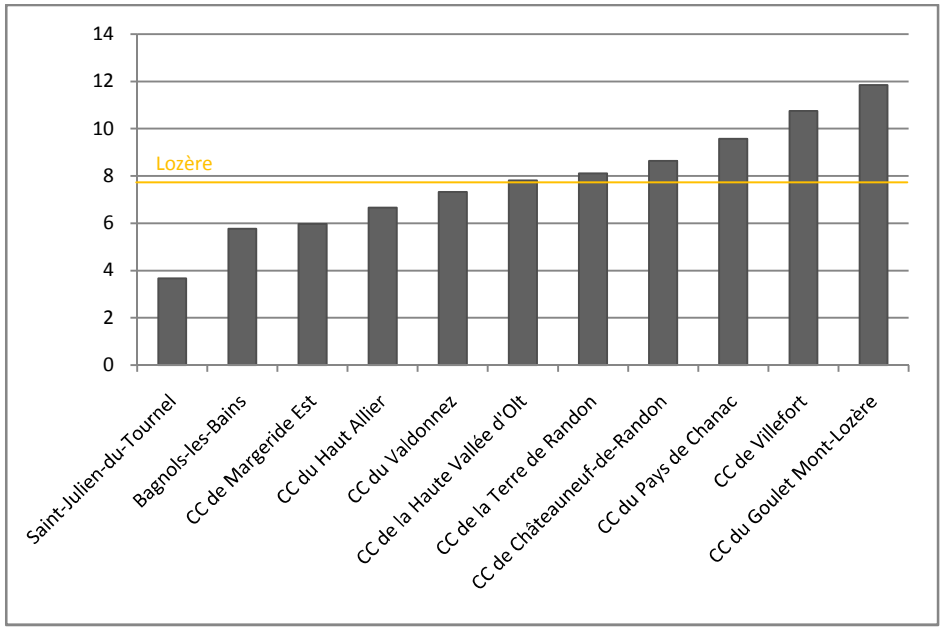
Outre les explications dues à la perte démographique, cette diminution peut trouver son origine dans la redistribution des dynamiques sur le pays, privilégiant la proximité des axes de communication majeurs ou des centres « urbains » mais aussi dans les problématiques foncières qui peuvent freiner l'implantation de nouvelles constructions par manque de terrains.

3. Un indice de construction supérieur à la moyenne départementale

L'indice de construction représente le nombre de logements construits par an pour 1 000 habitants. Il permet de mettre en évidence l'adéquation entre la construction de logements et la population du territoire.

On remarque que la majorité de ces communautés de communes se caractérisent par un indice supérieur à l'indice départemental (7,8).

Graphique 33 : Indice de construction par communauté de communes pour l'année 1999



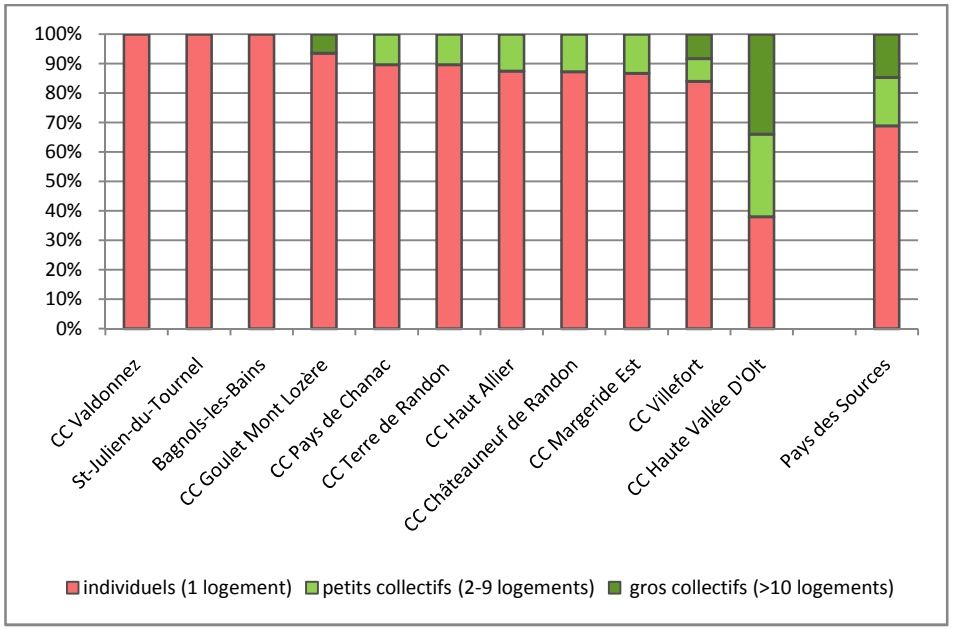
Source : INSEE, RGP 1999

4. Un habitat collectif quasiment absent

Dans la plupart des communautés de communes, la grande majorité des constructions neuves est constituée de logements individuels.

C'est un constat particulièrement visible sur les deux communes isolées du pays, ainsi que sur la Communauté de Communes du Valdonnez où la totalité de la construction se fait pour des immeubles d'un seul logement.

Graphique 34 : Pourcentage de logements neufs collectifs et individuels par communauté de communes



Source : INSEE, RGP 1999

Seules les communautés de communes du Goulet Mont-Lozère, de Villefort et de la Haute Vallée d'Olt ont construit des immeubles regroupant 10 logements ou plus. Le statut plus urbain de Mende et le manque de foncier disponible permettent d'expliquer le choix de ce type de logements pour la Haute Vallée d'Olt.

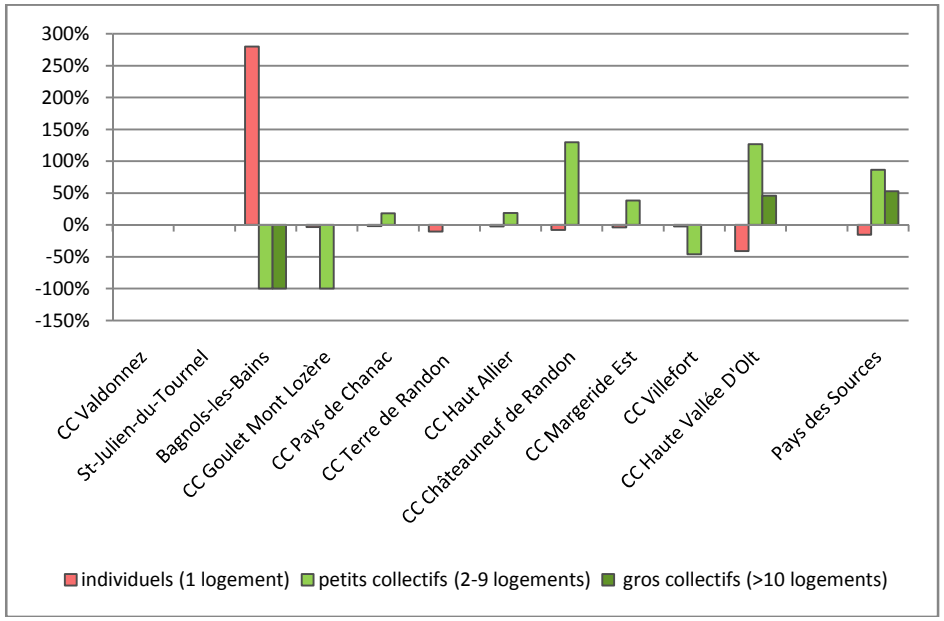
5. Une évolution mitigée du type de construction

Même si on constate qu'après 1990, la construction neuve est principalement axée sur l'individuel, force est de remarquer qu'une certaine évolution s'est faite depuis 1982.

La plupart des communautés de communes ont vu une évolution décroissante de la construction individuelle.

D'autre part, on remarque que depuis 1982, les communautés de communes du Pays de Chanac, du Haut Allier, de Châteauneuf-de-Randon ainsi que de la Haute Vallée d'Olt se sont engagées dans une production plus soutenue de logements intégrés à de petits collectifs (entre 2 et 9 logements par immeuble) et dans le même temps ont légèrement diminué la construction individuelle. À l'échelle du pays, il semblerait que ce type de constructions se développe de plus en plus.

Graphique 35 : Evolution de la proportion des logements individuels et collectifs dans les constructions neuves par communauté de communes



Source : INSEE, RGP 1999

Cependant que les communautés de communes de Villefort et du Goulet Mont-Lozère sont en décroissance pour tous les types de logement.

La Communauté de Communes du Valdonnez et Saint-Julien-du-Tournel restent quant à elles à un palier constant, axées exclusivement sur les constructions individuelles.

La forte augmentation de constructions individuelles de Bagnols-les-Bains est due au fait que la production de logements collectifs depuis 1990 a été inexistante. Ce pourcentage n'est donc pas représentatif d'une forte hausse de la tendance individuelle.

6. Des constructions hétérogènes sur le pays

Fort de son hétérogénéité géologique et topographique, nous avons vu que le Pays des Sources en Lozère ne possédait pas d'architecture typique propre. La richesse de ses habitations anciennes réside notamment dans cette diversité, usant des matériaux locaux et mêlant parfois les styles des différentes régions.

La construction neuve quant à elle, suit une logique différente. Elle revient souvent moins chère que d'acheter un logement ancien à réhabiliter.

La population principalement concernée par la construction neuve est constituée de nouveaux arrivants et souvent d'accédants à la propriété.

D'autre part, les logements changent parce qu'ils doivent être adaptés aux normes françaises et européennes de plus en plus strictes et parce que les besoins et les exigences ne sont plus les mêmes qu'autrefois. Ce changement est visible autant structurellement qu'extérieurement.

Le logement neuf est en général plus petit que les anciennes habitations et d'aspect beaucoup moins « traditionnel ». Une des demandes principales est aussi de disposer d'un jardin.

Ce sont souvent des maisons individuelles de plain-pied en parpaings ou en briques crépies, mais on trouve quelques maisons en bois.

7. Des dispositifs d'aide pour la construction

Dans certains cadres, l'Etat ou les collectivités territoriales peuvent proposer des aides à la construction de logements.

a. Prêt à Taux Zéro (PTZ)

C'est un prêt issu d'une convention entre l'Etat et des établissements de crédit, destiné aux ménages modestes qui souhaitent entre autre faire construire. Le montant est plafonné à 20% du coût de l'opération en fonction de la région et du nombre d'occupants du logement.

Le bénéficiaire ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années (sauf cas particuliers…).

L'avantage principal de ce dispositif est de ne pas générer d'intérêts à rembourser pour les ménages.

b. Prêt Conventionné (PC) et Prêt d'Accession Sociale (PAS)

Ces sont des prêts dont le taux d'intérêt est plafonné par l'Etat et qui ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les ménages éligibles à celle-ci. Ils s'adressent aussi bien à l'accession au neuf qu'à l'ancien.

Le montant du prêt peut aller jusqu'à 100% du coût de l'opération et doit porter sur la résidence principale de l'emprunteur.

Le PAS est destiné aux ménages modestes ou moyens.

c. Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Ce prêt s'adresse aux organismes HLM et aux SEM qui souhaitent construire ou acquérir des logements locatifs et aux collectivités locales dans le cadre d'opérations d'acquisition seulement.

Il permet de bénéficier d'un taux de TVA à 5,5% et de subventions de l'Etat et permet d'exonérer le constructeur de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Il ouvre également droit à l'APL pour les locataires si le logement est conventionné.

d. Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI)

Ce prêt est destiné à financer la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux neufs pour des ménages de faibles ressources (inférieur à 60% du plafond du PLA) et ayant des difficultés d'insertion sociale.

Il s'adresse aux organismes HLM, aux SEM, aux collectivités et aux organismes agréés par le préfet.

Il reprend les mêmes avantages que le PLUS, à la différence que le montant des aides tend à être plus élevé.

e. Prêt Locatif Social (PLS)

Ce prêt s'adresse aux organismes HLM et aux SEM et à toute autre type d'investisseur pour la construction de logements locatifs dont les loyers sont plafonnés et les attributions soumises à condition de ressources.

Il est financé par la Caisse des Dépôts et Consignations pour les sociétés HLM et les SEM et par le Crédit Foncier de France et les banques pour les autres investisseurs.

Ne sont pas détaillés ici les prêts aux fonctionnaires qui interviennent en complément d'un prêt conventionné ou d'un PAS sous réserve d'un certain plafond de revenus fiscaux.

On remarque que les aides sont surtout destinées aux ménages modestes ou moyens et aux organismes intéressés par le locatif social. Ces aides sont nombreuses et pourraient être un appui pour développer le logement locatif. Cependant, il est à noter que ce développement dépend peu des particuliers, sinon d'une volonté certaine des collectivités et des organismes.

SYNTHESE :

Elément-clé du renouvellement du parc de logement, soutenue par de nombreuses aides, la construction neuve possède deux dynamiques sur le territoire : elle est assez présente dans les zones d'attractivité et d'emploi et moins importante dans les secteurs plus isolés.

Même si l'indice de construction est supérieur à la moyenne nationale, la construction n'en reste pas moins déséquilibrée. Le logement individuel tend à une part quasi-totale de la construction.

ENJEUX :

- Rester vigilant sur la répartition des nouvelles constructions, pour ne pas risquer d'accentuer les écarts observés entre les territoires assez développés et les zones plus en difficulté
- Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel
- Identifier les problématiques liées à la construction aux abords d'habitations isolées et à la périphérie des centres-bourgs

B. La réhabilitation, un processus complémentaire à la construction

Pour faire face aux problématiques du logement des populations, la réhabilitation des logements existants est un domaine essentiel. La remise aux normes de confort ou de salubrité, ainsi que les travaux permettant la sortie de vacance, sont un point à ne pas négliger pour conforter ou compléter la production de logements.

1. Un rythme de remise sur le marché peu soutenu

En ce qui concerne la remise sur le marché des logements vacants ou sortis d'insalubrité, les chiffres ne sont pas souvent accessibles. Cependant, l'ANAH dans les bilans annuels de ses actions diffuse le nombre de logements remis sur le marché à la suite de réhabilitations des logements vacants ou insalubres.

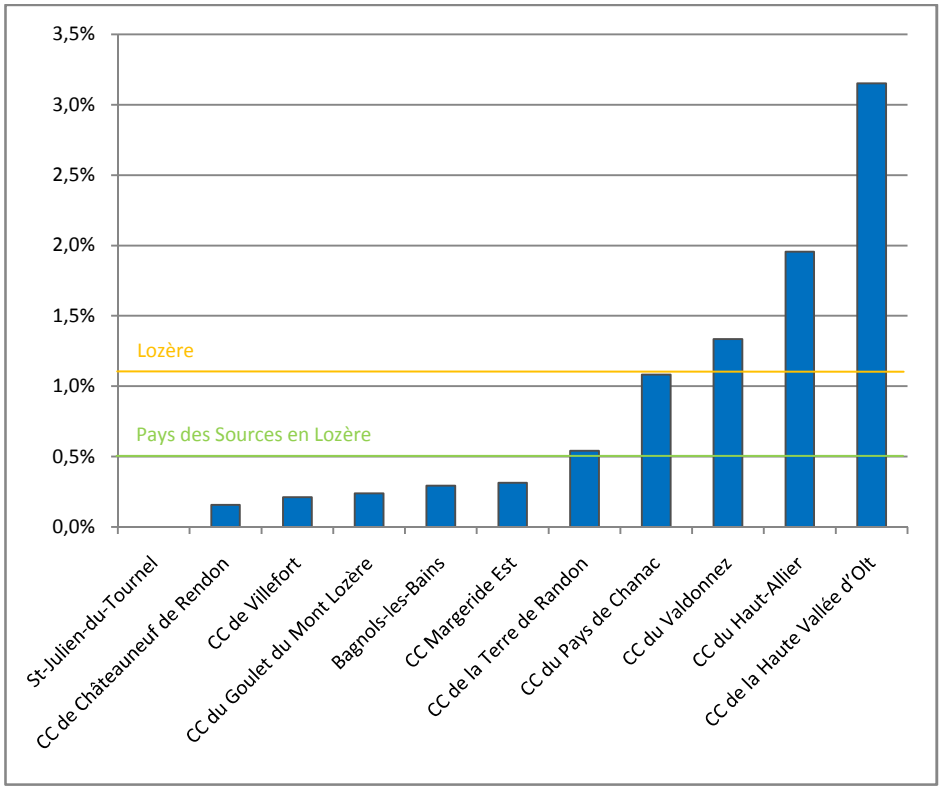
D'une part, on remarque que le rythme annuel de remise sur le marché des logements vacants entre 2003 et 2005 est très faible (moins d'un logement par an et par communauté de communes en général). Mais ce constat est aussi effectif pour l'ensemble de la France et montre que la réhabilitation n'est pas la priorité en termes de production de logements.

D'autre part, si l'on se penche sur le taux de logements remis sur le marché à travers les actions de l'ANAH entre 1993 et 2001, on remarque que le Pays des Sources en Lozère reste en dessous des moyennes nationale, régionale et départementale.

Seules quelques communautés de communes s'en rapprochent. Souvent, cela s'explique par la mise en place d'opérations du type OPAH (c'est notamment le cas de la Communauté de Communes du Haut Allier avec une OPAH réalisée dans les années 1990).

De plus, une tendance semblerait émerger en faveur de la réhabilitation parmi les politiques. Les arguments les plus fréquemment utilisés se rattachent principalement à la revitalisation des centres-bourgs et à la diminution de l'étalement des constructions.

Graphique 36 : Taux de logements remis sur le marché entre 1993 et 2001 par l'action de l'ANAH



Source : Bilan de l'ANAH 1993-2001

2. Quelques dispositifs d'aides à la réhabilitation

Pour intervenir sur les logements existants, qui sont souvent en mauvais état voire insalubres, de nombreux dispositifs existent. Ils sont adressés aux particuliers ou aux collectivités et visent des opérations ou des travaux aussi bien sur le parc privé que sur le parc public. Ces aides étant très nombreuses, seules les aides majeures seront développées.

a. L'ANAH, l'acteur majeur de la réhabilitation

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) propose des aides aux propriétaires occupants ou bailleurs, à certains accédants à la propriété et aux communes ou communautés de communes. Les aides varient selon les revenus du bénéficiaire et du type de travaux à effectuer. Dans le cas des propriétaires bailleurs, il varie aussi selon le type de conventionnement et le montant du loyer choisi.

Tableau 6 : Principaux types d'aides de l'ANAH

	Type de travaux subventionnés	Montant de l'aide
Propriétaires occupants Logements > 15 ans (devront être occupés comme résidence principale pendant 9 ans)	- Adaptabilité du logement - Economie d'énergie - Finitions dans le cadre d'une réfection plus globale	1 500 € minimum Montant total des travaux subventionnables plafonné à 11 000 € HT
Propriétaires bailleurs Logements > 15 ans (devront être loué sous convention pendant 9 ans)	- Remise en état et sécurité - Economie d'énergie - Equipement - Aménagements spécifiques pour PMR	En général 20%, jusqu'à 80% pour certaines conventions

Source : Atlas de l'ANAH 2006

D'autre part, dans le cas où les logements à réhabiliter se situent sur le périmètre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) axé sur la réhabilitation, les aides peuvent être revues à la hausse.

b. L'Etat, un acteur plus discret

Pour les travaux concernant des logements de plus de 20 ans, l'Etat peut accorder une Prime à l'Amélioration d'Habitat (PAH) aux propriétaires occupants ou accédants qui veulent adapter ou améliorer leur logement.

Cette aide est aussi variable en fonction de la localisation et des revenus des propriétaires.

La Subvention Sortie d'Insalubrité peut également être un complément de la PAH.

c. Le Département, un acteur peu engagé ?

Actuellement, il existe très peu d'aides complémentaires subventionnées par le Conseil Général. En effet, le logement et l'habitat ne sont pas prioritaires dans les politiques du Département.

d. Des prêts pour l'accession-amélioration

Le volet acquisition-amélioration du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), du Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) ou du Prêt Locatif Social (PLS) permet d'intervenir pour rénover un logement après achat.

C'est également le cas pour les prêts conventionnés ou prêts d'accession.

e. Des aides complémentaires

En matière d'économie d'énergie, l'Agence De l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie (ADEME), l'ANAH, ou certaines collectivités locales peuvent aussi accorder des aides.

Des réductions fiscales interviennent également pour l'amélioration des logements, notamment une TVA à 5,5% pour les travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés par une entreprise du bâtiment.

3. Le bilan des OPAH

Plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont été menées sur le pays. Voici les 2 opérations les plus récentes.

a. Les objectifs de l'OPAH du Goulet Mont-Lozère[53]

La Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère a engagé au cours de l'année 2008 une étude pré-opérationnelle d'OPAH de revitalisation rurale.

Avec moins de 1500 habitants, la communauté de communes compte environ 50 logements locatifs privés, une trentaine de logements réellement vacants et une soixantaine de résidences secondaires très peu utilisées (sur les 900 logements du périmètre). On dénombre également 670 résidences principales.

Le nombre de logements qui devraient bénéficier de l'OPAH n'est pas très important, mais les coûts de rénovation sont élevés et l'attractivité résidentielle est parfois faible.

L'OPAH, d'une durée de 5 ans, aura pour objectif l'amélioration et/ou la création de 100 logements :

- Amélioration de 60 logements de propriétaires occupants.
- Amélioration et création de 40 logements locatifs privés : 25 en loyers conventionnés et 15 en loyers libres, 15 étant vacants avant travaux et 5 en sortie d'insalubrité.

Tableau 7 : Récapitulatif des travaux envisagés durant l'OPAH

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Total
ANAH	165 000 €	500 000 €	665 000 €
Communauté de communes	50 000 €	180 000 €	230 000 €

Source : Etude préopérationnelle de l'OPAH du Goulet Mont-Lozère, 2008

[53] D'après l'*Etude préopérationnelle de l'OPAH du Goulet Mont-Lozère*

L'enveloppe prévisionnelle s'élève à 895 000 €. Elle prévoit le montant des travaux et le suivi-animation qui sera mis en place.

b. L'OPAH de Mende, un bilan très positif

Cette OPAH « Insalubrité et Patrimoine » s'est déroulée entre 2001 et 2003. Elle a favorisé la réhabilitation du bâti privé à travers des aides financières publiques (notamment une aide majorée par la communauté de communes). Ces aides se sont adressées aux propriétaires occupants du centre-ville de Mende et aux propriétaires bailleurs pour des programmes de logements conventionnés.

L'OPAH a permis la réhabilitation de 58 logements occupés par leur propriétaire et 131 logements destinés à la location. Ces rénovations ont engendré un volume de travaux d'environ 5 250 000 € HT.

Tableau 8 : Montant des travaux engagés sur 3 ans selon les logements

		Subventions			
	Nombre de logements	ANAH	Com. De communes	Total	Montant des travaux (HT)
Propriétaires occupants	58	134 394 €	17 318 €	151 712 €	628 195 €
Propriétaires bailleurs	131	1 213 060 €	179 396 €	1 392 456 €	4 617 726 €
Total	189	1 347 454 €	196 714 €	1 544 168 €	5 245 921 €

Source : Bilan global de l'OPAH de Mende, 2003

Il faut noter que les travaux engagés diffèrent selon le type de propriétaire.

- **Les propriétaires occupants**

Les subventions ont essentiellement été attribuées aux propriétaires à faibles revenus ou pour des adaptations liées à la vieillesse ou au handicap.

Tableau 9 : Nature des travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre de l'OPAH

Type de travaux	Nombre	Part dans les travaux
Menuiserie	23	25%
Chauffage central	16	17%
Accessibilité/ Handicap	11	12%
Réfection toiture	9	10%
Maçonnerie	7	8%
Ravalement	7	8%
Electricité	6	7%
Sanitaires (WC et salle de bain)	5	5%
Assainissement	4	4%
Isolation seule	4	4%
Total	92	100%

Source : Bilan global de l'OPAH de Mende, 2003

Cette OPAH a avant tout favorisé la réhabilitation des logements de personnes âgées (62%) pour des travaux d'accessibilité mais aussi des travaux classiques de mise aux normes.

Les ménages de jeunes salariés suite à une acquisition-amélioration, une donation-partage ou un héritage représentent aussi le tiers des dossiers.

- **Les propriétaires bailleurs**

Au cours des trois années d'OPAH, 62 propriétaires ont bénéficié de subventions ANAH pour réhabiliter 131 logements locatifs. On peut noter que l'objectif de réhabilitation de 75 logements a été largement dépassé avec une réalisation totale de 175%.

Parmi les 131 logements, le conventionnement est assez important avec 44% des logements.

Tableau 10 : Nature des travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre de l'OPAH

Type de travaux	Nombre	Part dans les travaux
Réhabilitation complète	90	57%
Menuiseries	21	13%
Finition	13	8%
Chauffage central	11	7%
Electricité	7	4%
Réfection toiture	6	4%
Ravalement façade	4	3%
Isolation	3	2%
Sanitaires (WC et salle de bain)	2	1%
Total	157	100%

Source : Bilan global de l'OPAH de Mende, 2003

Le nombre de réhabilitations complètes explique l'importance des logements vacants remis sur le marché (90 logements).

Les premiers bénéficiaires restent les particuliers (52% des logements concernés), puis les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) dont la moitié s'est constituée à l'occasion de l'OPAH. Les SCI, principalement familiales (11 sur 14), investissent dans des bâtiments entiers (avec 4 logements en moyenne par SCI).

- **Les actions autour de l'OPAH**

La spécificité « Insalubrité et Patrimoine » a permis de dégager des subventions pour les travaux liés à un arrêté d'insalubrité, pour des logements considérés comme insalubres ou pour réaliser des travaux d'intérêt architectural.

Des actions d'information et de communication ont été menées, à travers des permanences bihebdomadaires puis hebdomadaires à la mairie de Mende, ainsi que des affiches, banderoles et dépliants. Cependant, les contacts se sont fait en majorité au téléphone et par rendez-vous au bureau (plus souples pour beaucoup de propriétaires qui travaillent et pour ceux qui habitaient loin).

SYNTHESE :

La réhabilitation des logements insalubres, inconfortables ou indécents est un processus complémentaire de la construction.

Elle fait l'objet de nombreuses aides et opérations spécifiques, mais reste encore dans la majorité des cas, un secteur non prioritaire dans les politiques des collectivités territoriales. Même si l'on constate des améliorations après les OPAH, le taux de remise sur le marché du pays reste relativement faible, du fait des procédures diverses et de la durée des travaux. Il stagne sous la moyenne nationale en ce qui concerne la remise sur le marché des logements à travers les actions de l'ANAH.

ENJEUX :

- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif

VII. LE DEVELOPPPEMENT DURABLE DE L'HABITAT

A. L'écoconstruction sur le territoire : une place à trouver

La notion d'écoconstruction est apparue à la fin des années 1960. Elle consiste à créer un bâtiment doté de technologies lui permettant de respecter au mieux l'environnement et l'écologie dans sa construction, en cherchant à s'intégrer le plus respectueusement possible dans un milieu en utilisant des ressources naturelles et locales.

Elle utilise des matériaux naturels de construction et d'isolation ainsi que des énergies renouvelables et naturelles. Elle peut intégrer des systèmes de traitement et de récupération d'eau.

A une époque où le développement durable prend une place grandissante, l'écoconstruction est l'avenir de chaque territoire. Par une prise en compte toujours plus importante de la maîtrise des énergies renouvelables, de l'intégration paysagère, de la gestion de l'eau, de la biodiversité et du patrimoine, les constructions écologiques sont vouées à devenir les logements de demain.

1. Ecoconstruction et intégration paysagère, un équilibre parfois difficile

L'écoconstruction et son architecture parfois trop originale ou trop moderne peut paraître en inadéquation avec le patrimoine environnant. Cependant, lorsqu'une construction écologique est réfléchie dans sa globalité, elle tend à s'intégrer naturellement à cet environnement.

De nos jours, des concours ou des expositions se développent, présentant les innovations techniques et esthétiques rendues possibles par le bois ou les autres matériaux innovants. La créativité des architectes lauréats tend souvent à être incomprise par les particuliers dont les conceptions sont encore traditionnelles.

D'autre part, l'objectif d'économie d'énergie souvent associé à ces constructions oblige à une architecture qui diffère des constructions traditionnelles : plus grande compacité des volumes pour limiter la perte de chaleur, ouvertures orientées parfois hermétiques, toits-terrasses végétalisés…

Ces conceptions semblent parfois inadaptées aux paysages rustiques ou traditionnels de certains espaces. Pourtant, la diversité des ressources de l'écoconstruction permet aux architectes de proposer des projets très variés qui peuvent reprendre des caractéristiques locales. De ce fait, si l'intégration paysagère est relativement subjective et peut être jugée selon la sensibilité de chacun, l'écoconstruction malgré son caractère parfois décalé, peut apporter une touche de modernité et de surcroît une intégration environnementale.



Photo 18 : Construction dans la station de ski du Mont-Lozère

2. L'écoconstruction lozérienne: une grande marge de progression

a. Des difficultés de développement sur le territoire

Le pays, malgré les nombreuses ressources disponibles, n'a pas encore développé de constructions écologiques. La solution retenue pour l'instant s'applique principalement aux filières de l'artisanat traditionnel, comme par exemple l'utilisation du bois ou encore de la laine de mouton.

De plus, l'écoconstruction à l'heure actuelle se réduit le plus souvent à la simple utilisation du bois-énergie comme mode de chauffage. Les techniques d'isolation et de constructions passives sont très peu prises en compte.

b. Des initiatives à conforter

En parallèle, quelques initiatives privées s'épanouissent à divers endroits du territoire et plus particulièrement au niveau des Cévennes, territoire historiquement sensible à l'écologie. Le premier éco-lotissement lozérien va voir le jour au Collet-de-Dèze, ce qui pourrait montrer l'exemple et susciter la réalisation d'autres projets similaires.

Pour coordonner ces actions diverses, le réseau Re-Sources crée des liens entre les professionnels de la construction et les particuliers qui entreprennent cette démarche écologique. Cette association se donne pour but d'engager la réflexion entre tous les acteurs en termes d'écoconstruction et de patrimoine, tout en diffusant les initiatives intéressantes d'autoconstruction.

3. La HQE, pratiquement inexistante sur le territoire

La Haute Qualité Environnementale vise l'intégration dans le bâti des principes du développement durable tels que définis au Sommet de la Terre en juin 1992. Elle s'intéresse spécifiquement à l'environnement, mais intègre aussi des aspects sociaux.

En France, le label HQE est une marque déposée, de l'association HQE. L'obtention de ce label pour un bâtiment est conditionnée par le respect de d'au moins 4 critères choisis parmi les 14 cibles de la démarche HQE se rapportant à l'écoconstruction, l'écogestion, au confort et à la santé.

Une telle certification entraîne un surcoût d'investissement, mais en appréhendant le coût global de l'investissement et du fonctionnement, l'économie est réelle.

Les constructions HQE (Haute Qualité Environnementale) sont encore inexistantes sur le territoire du pays. Cette labellisation, quelque peu contraignante, effraie les collectivités et les promoteurs privés, qui sont réticents à payer le surcoût dû aux exigences environnementales.

Cependant, le Conseil Général de la Lozère propose une bonification de 10% sur les investissements HQE pour les zones d'activités Le Conseil Régional et l'ADEME peuvent aussi apporter des subventions, notamment par l'intermédiaire du programme Prométhée. Enfin, l'Etat accorde des majorations de la Dotation Globale d'Equipement (DGE) lors de projets soucieux d'un développement durable du territoire.

4. Les constructions bois, minoritaires dans le pays

Les constructions en bois restent encore minoritaires sur le territoire malgré la place majeure des espaces boisés. Cela peut s'expliquer par la qualité des essences locales peu adaptées à la construction et la disponibilité de la pierre, mais aussi par le coût peu élevé du matériau béton ainsi que par l'importance de la culture locale qui privilégie grandement les bâtisses en pierres. En effet, l'utilisation du bois dans la construction dans la région Languedoc-Roussillon souffre d'un retard significatif par rapport à la plupart des autres régions.

Il existe cependant un potentiel intéressant de développement, mais qui est parfois omis par le manque de connaissances et d'informations. Le bois, matériau naturel de choix, possède des qualités écologiques exceptionnelles, aussi bien au niveau de son faible coût énergétique, que de ses potentialités de renouvellement ou encore de sa grande durée de vie. Face à une demande nouvelle, de populations plus soucieuses de l'environnement, la filière bois doit s'adapter (et plus particulièrement dans le domaine du bâtiment) pour fournir une réponse en cohérence avec ces volontés écologiques.





Photos 19, 20, 21 : Maison en Bois et Pierre à Saint-André-Capcèze ; Maison en construction à Rieutort-de-Randon ; Chalet en Bois à Laubert

L'emploi du matériau bois dans les constructions typiques varie selon les zones géographiques et géologiques. Sur les Causses, la rareté du bois de charpente a généré une architecture originale dont la structure de base est la voûte en roche calcaire. Dans les vallées ou en Margeride, le bois, fortement présent, est largement employé pour les charpentes traditionnelles. De plus, les maisons à la Philibert-Delorme que l'on retrouve dans la vallée du Lot utilisent ce matériau de manière importante et sont réalisées suivant une épure et un assemblage, ancêtre du lamellé collé.

5. Le cas particulier du Parc National des Cévennes

Le Parc National des Cévennes bénéficie d'un statut alliant réglementation, protection et valorisation. La zone d'adhésion (ex zone périphérique) participe à des opérations d'aménagement durable, incluant l'objectif de protection. La zone cœur (ex zone centrale), « réserve de biosphère », est associée à une volonté de développement où la conservation des espèces naturelles est essentielle.

Le parc national s'est lancé dans une démarche de sensibilisation des élus grâce à divers outils : mise en place de grilles d'analyse de la prise en compte du développement durable dans les nouveaux projets, édition d'un guide gratuit à leur intention (fin 2008)...

Une étude d'OPAH en cours sur le territoire est spécialement ciblée sur l'écoconstruction et les économies d'énergie : le but est de proposer un accompagnement dans la conception des projets notamment par la mise en place d'une permanence du CAUE.

Enfin, le projet Inter Parc Massif Central (IPAMAC) réalise une étude sur le développement de l'écoconstruction dans les différents parcs du Massif Central (Parc National des Cévennes et parcs naturels régionaux). Ces actions concourent à l'élaboration d'un projet territorial de développement durable du Massif Central notamment par la mise en commun des savoir-faire, l'engagement d'expérimentations et d'actions conduites de façon concertée ainsi que la contribution à leur diffusion et transfert sur l'ensemble des territoires ruraux.

SYNTHESE :

L'écoconstruction, qu'elle soit conçue grâce à des savoir-faire traditionnels ou à des techniques modernes, se révèle en harmonie totale avec le riche patrimoine du pays.

Peu développée sur l'ensemble du territoire (hormis quelques initiatives privées et projets innovants dans les Cévennes), les constructions écologiques sont l'avenir de demain. Il reste à prendre en compte l'importance de cette démarche et de mettre en place des projets soucieux de l'environnement, aussi bien au niveau des personnes privés que des collectivités locales.

ENJEUX :

- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées.
- Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)
- Mettre en place des formations ciblées sur l'écoconstruction

B. Les énergies renouvelables : une source d'avenir pour les logements

Le Pays des Sources en Lozère dispose d'atouts non négligeables pour renforcer sa production d'énergie à partir d'énergies renouvelables. L'énergie hydraulique, l'énergie-bois, l'éolien ou encore l'énergie solaire sont autant de sources potentielles au développement durable du territoire.

En ce sens, au niveau départemental, la réalisation de la Maison de l'énergie est en cours pour promouvoir et développer ces sources d'énergies.

1. L'énergie hydraulique, une des sources principales d'énergie renouvelable

L'énergie hydraulique est une des sources d'énergie renouvelable sur le Pays des Sources en Lozère.

Le département est équipé de 8 grosses centrales hydrauliques auxquelles se rajoutent des microcentrales. Un enjeu important pour l'énergie hydraulique est le développement de ces microcentrales. Elles induisent un impact environnemental minime par rapport à des centrales de taille plus importante. Sur l'ensemble du territoire du pays, 18 microcentrales ont déjà été installées (dont 3 supérieures à 4 500 W), dans tous les endroits susceptibles de les accueillir. Le développement possible de cette source d'énergie est d'augmenter la puissance des installations existantes.

2. L'énergie bois, un potentiel important

En tant qu'énergie renouvelable dominante sur le territoire, le bois est un atout pour la production énergétique départementale. Le bois peut être utilisé de diverses façons : sous forme de granulés, plaquettes ou sous forme traditionnelle de bûches. Cependant, l'exploitation du bois doit se faire de façon mesurée et à bon escient.

Par exemple, la société COGRA, située à Mende, produit des granulés de bois, solution alternative au pétrole et 100% naturelle. Elle a su s'implanter de manière durable (construction d'une deuxième usine en projet) et rayonne sur une grande partie du territoire du pays.

Elle assure annuellement une production de 10 000 tonnes et alimente de nombreuses chaufferies collectives à Mende notamment dans les secteurs de l'habitat collectif (certains HLM), de l'enseignement (lycées) et de la santé (centre hospitalier). La place centrale de cette société a permis un développement de l'énergie bois dans de nombreux foyers du territoire. En effet, les poêles à granulés présentent de nets avantages pour de nombreuses populations. Energie renouvelable, l'énergie bois est un élément écologique qui remplace aisément le fuel ou encore le gaz naturel.



Photo 22 : La Société COGRA productrice de granulés

L'énergie bois peut être exploitée à des échelons supérieurs. C'est notamment le cas à Mende du projet novateur de chaufferie à bois collective destinée aux bâtiments des collectivités, qui prendrait en compte de manière globale et écologique cette énergie renouvelable.

3. Les prémisses de l'énergie éolienne

Le parc éolien du territoire du pays se compose de 3 sites :

Tableau 11 : Parc éolien du Pays des Sources en Lozère

Localisation	Equipements	Puissance
Chasseradès	2 éoliennes	1,7 MW
Chaudeyrac	2 éoliennes	1,7 MW
Servières, Rieutort-de-Randon et Chastel-Nouvel (bois de la Boulaine)	7 éoliennes	10,5 MW

Source : Schéma régional de l'éolien, 2004



Photo 23 : Eolienne

Le site du bois de la Boulaine est composé d'éoliennes de dernière génération pouvant alimenter 19 000 foyers en électricité. Le développement de quelques sites de ce type permettrait donc de couvrir la totalité des besoins. Pourtant, il existe des réticences face à l'impact paysager et d'autres énergies renouvelables (solaire, hydraulique, bois…) sont envisagées.

4. L'énergie solaire, un potentiel à développer

La Lozère possède un fort potentiel de production d'énergie solaire grâce à son fort taux d'ensoleillement. Cependant, les projets réalisés sont encore peu nombreux sur le territoire du pays. Les collectivités ne se sont pas encore approprié cette source d'énergie durable et les projets collectifs sont pratiquement inexistants.

Au niveau régional, un programme du chauffe-eau solaire individuel ainsi qu'un « plan soleil collectif » ont été mis en place. Il en a résulté une seule installation solaire collective sur le territoire du pays sur la Communauté de Communes de Margeride Est.

Les initiatives individuelles commencent à apparaître sur le territoire. On comptait, en 2003, une seule maison individuelle équipée en photovoltaïque et connectée au réseau. Ajouté à cela, on retrouvait également 8 installations autonomes en électricité en site isolé dans le pays[54].



Photo 24 : Des panneaux photovoltaïques sur le toit d'une maison à Grandrieu

[54] Source : *Rapport d'activité 2003*, ADEME - délégation Languedoc-Roussillon, 2003

SYNTHESE :

L'utilisation des énergies renouvelables est un élément phare de l'avenir de nos territoires. Le Pays des Sources en Lozère possède un très fort potentiel hydraulique, éolien, solaire ou lié à l'énergie bois. Cependant, il reste à développer, de manière concertée, ces importantes sources d'énergie pour atteindre un bilan « zéro émission de carbone ». En parallèle, il est nécessaire que chacun prenne conscience du changement de son mode de vie.

ENJEUX :

- Maitriser l'étalement urbain et la consommation d'espace pour réduire les déplacements et limiter la pollution et la consommation d'énergies fossiles
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat

CONCLUSION

Le Pays des Sources en Lozère, terre marquée par une riche histoire et des valeurs profondément ancrées, présente des caractéristiques fortes de territoire rural de montagne. Sa population, parfois vieillissante, amorce une lente croissance qui laisse présager un développement futur du pays. Le maintien des populations, dans toutes leurs spécificités, ainsi que l'accueil des populations à venir sont vivement liés à un cadre de vie exemplaire et à des conditions de logement optimales, aussi bien qualitativement que quantitativement.

Le parc de logement, caractérisé par une forte proportion de maisons individuelles, se compose majoritairement de logements de taille importante et relativement anciens. Cependant, on recense de fortes inégalités de répartition, de confort et d'occupation selon les zones du territoire.

Le parc public, assez présent sur le territoire, répond de manière équilibrée à la demande exprimée. Dans le parc privé, très majoritaire, on retrouve une part prépondérante de propriétaires occupants et un certain nombre de logements inconfortables voire indignes, qui nécessiteraient des réhabilitations importantes. De plus, au sein de ces habitations, les taux de résidences secondaires s'envolent dans certains secteurs fortement marqués par le tourisme. Le parc de logements spécifiques semble, quant à lui, répondre partiellement à ces demandes particulières mais les efforts entrepris sont à poursuivre.

La problématique du foncier a été largement soulevée : de fortes pressions foncières existent entre le monde agricole et l'urbanisation, décuplées par une difficile libération de foncier, liée en partie à un profond attachement à la terre. Ces pressions sont renforcées par la sérieuse carence en documents d'urbanisme constatée sur de nombreuses communes. De plus, ces documents se révèlent prépondérants dans l'intégration durable des nouvelles constructions, la réhabilitation de logements ainsi que la valorisation du patrimoine. En ce sens, l'écoconstruction, qu'elle soit conçue grâce à des savoir-faire traditionnels ou des techniques modernes, doit réussir à trouver une place majeure sur le territoire.

Le croisement de données et d'entretiens a abouti à un panorama sur le logement et le cadre de vie aussi complet que possible. Une multitude d'enjeux a été tirée de ce diagnostic, selon les thèmes étudiés. Cependant, tous ces enjeux ne sont pas en lien immédiat avec le logement et le cadre de vie et n'induisent pas toujours de réponses opérationnelles.

Ainsi, seuls certains d'entre eux se verront développer au sein du second volume. Filtrés et explicités, ces enjeux permettront la mise en place de réponses concrètes aux différentes problématiques soulevées.

INDEX DES CARTES

Carte 0 : Découpages administratifs en communautés de communes et en communes 295
Carte 1 : La situation géographique du Pays des Sources en Lozère 24
Carte 2 : Réseau hydrographique permanent et temporaire du Pays des Sources en Lozère 33
Carte 3 : Densité de la population par commune en 1999 34
Carte 4 : Population par commune au dernier recensement 36
Carte 5 : Evolution de la population par commune entre 1999 et le dernier recensement 37
Carte 6 : Solde migratoire par commune entre 1990 et 1999 38
Carte 7 : Solde naturel par commune entre 1990 et 1999 39
Carte 8 : Part de la population de 20 ans et moins par communauté de communes en 1999 43
Carte 9 : Part de la population de 75 ans et plus par communauté de communes en 1999 43
Carte 10 : Nombre moyen de personnes dans les ménages par commune en 1999 44
Carte 11 : Taux d'activité par commune en 1999 50
Carte 12 : Taux de chômage par commune en 1999 51
Carte 13 : Part des foyers non imposés par canton en 1998 55
Carte 14 : Carte schématique de l'attrait touristique du Pays des Sources en Lozère 56
Carte 15 : Réseau routier principal de Lozère 66
Carte 16 : Réseau routier actuel et futur du Pays des sources en Lozère 67
Carte 17 : Tracé du futur contournement de Mende 68
Carte 18 : Réseau ferré de la Lozère 70
Carte 19 : Temps de parcours routier à partir des principales villes de Lozère 71
Carte 20 : Aire d'influence de Mende et Langogne par commune 76
Carte 21 : Zone de chalandise de Mende par canton 79
Carte 22 : Zone de chalandise de Langogne par canton 79
Carte 23 : Nombre de commerces par communes en 2004 et évolution depuis 1996 82
Carte 24 : Répartition des écoles et collèges par commune en 2008 84
Carte 25 : Temps d'accès aux services d'urgences de Mende par canton 87
Carte 26 : Communes d'installation et zone d'attraction des médecins généralistes libéraux en 2001 88
Carte 27 : Répartition des pharmacies sur le territoire en 2008 89
Carte 28 : Unité géologique du Pays des Sources en Lozère 94

Carte 29 : Entité paysagère du Pays des Sources en Lozère 94
Carte 30 : Localisation des sites inscrits et classés aux monuments historiques 103
Carte 31 : Pays d'Art et d'Histoire 106
Carte 32 : L'état des documents d'urbanisme par commune en 2008 112
Carte 33 : Les zones naturelles protégées du pays des Sources en Lozère 116
Carte 34 : Nombre de logements par communauté de communes en 1999 122
Carte 35 : Part des logements construits avant 1949 par communauté de communes 129
Carte 36 : Part des résidences secondaires par commune en 1999 130
Carte 37 : Nombre de logements vacants par commune en 1999 132
Carte 38 : Part de logements très inconfortables par communauté de communes en 2000 133
Carte 39 : Parc des logements potentiellement indignes dans le parc privé 135
Carte 40 : Nombre de résidences principales privées par communes en 2003 138
Carte 41 : Répartition du parc locatif privé par communauté de communes en 2003 140
Carte 42 : Répartition du parc locatif privé conventionné par commune en 2003 142
Carte 43 : Répartition des logements occupés par leur propriétaire par communauté de communes en 2003 144
Carte 44 : Nombre de logements potentiellement indigne par commune en 2003 et évolution depuis 1999 154
Carte 45 : Répartition des logements HLM par commune en 2006 158
Carte 46 : Répartition et provenance de la demande en logement HLM par commune en 2006 164
Carte 47 : Répartition des logements communaux par communauté de communes en 2003 168
Carte 48 : Nombre de logements communaux conventionnés par commune en 2006 170
Carte 49 : Part de la population de 60 ans et plus par canton en 1999 174
Carte 50 : Les établissements pour personnes âgées par communes en 2005 176
Carte 51 : Proportion des dossiers ANAH par ménage par canton entre 1995 et 2003 177
Carte 52 : Les établissements pour personnes handicapées par commune en 2008 180
Carte 53 : Offre en logements touristiques par communauté de communes 184
Carte 54 : Carte de synthèse du nombre de logements touristiques 185
Carte 55 : Nombre de logements autorisés par commune 212

INDEX DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Pyramide des âges du Pays des Sources en Lozère 41
Graphique 2 : Composition des familles du Pays des Source en Lozère 47
Graphique 3 : Composition des familles en fonction de la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence 49
Graphique 4 : Catégories socioprofessionnelles de la population 53
Graphique 5 : Qu'apprécient les vacanciers en Lozère ? 59
Graphique 6 : Part des logements collectifs et individuelsdans les résidences principales par communauté de communes 123
Graphique 7 : Part des logements collectifs et individuels du Pays des Sources en Lozère par type de logement 125
Graphique 8 : Répartition des logements du Pays des Sources en Lozère par type 125
Graphique 9 : Répartition des logements du Pays des Sources en Lozère par type et par communauté de communes 126
Graphique 10 : Nombre de logements du Pays des Sources en Lozère par époque d'achèvement 127
Graphique 11 : Répartition du parc de logements du Pays des Sources en Lozère par rapport à la région et à la France 129
Graphique 12 : Caractéristiques de la personne de référence d'un ménage vivant dans un logement très inconfortable 135
Graphique 13 : Surface habitable moyenne (en m²) du locatif privé en 2003 par communauté de communes 141
Graphique 14 : Composition moyenne (en nombre de personnes) des ménages du locatif privé en 2003 par communauté de communes 141
Graphique 15 : Âge moyen de la personne de référence locataire d'un logement privé en 2003 par communauté de communes 143
Graphique 16 : Année de construction des résidences principales des propriétaires occupants 147
Graphique 17 : Surface habitable moyenne (en m²) du locatif privé en 2003 par communauté de communes 147
Graphique 18 : Nombre moyen de personnes dans les ménages propriétaires en 2003 par communauté de communes 149
Graphique 19 : Âge moyen de la personne de référence propriétaire d'un logement privé en 2003 par communauté de communes 149
Graphique 20 : Nombre de logements vacants en 1999 et 2003 par communauté de communes 151
Graphique 21 : Evolution du nombre de logements vacants entre 1999 et 2003 par communauté de communes 153
Graphique 22 : Répartition des logements vacants individuels et collectifs en 2003 par communauté de communes 155
Graphique 23 : Âge moyen de la personne de référence en 2003 par communauté de communes 161
Graphique 24 : Nombre de personnes par ménage en 2003 par communauté de communes 163
Graphique 25 : Statut des personnes hébergées en HLM en 2003 163
Graphique 26 : Catégorie socioprofessionnelle des habitants HLM en 2003 165
Graphique 27 : Surface habitable (en m²) en 2003 par communauté de communes 165
Graphique 28 : Durée d'attente pour l'obtention d'un logement HLM en 2003 169
Graphique 29 : Evolution de la population logée dans des "communaux" entre 1999 et 2003 169

Graphique 30 : Composition moyenne des ménages en 2003 par communauté de communes 171
Graphique 31 : Âge moyen de la personne de référence en 2003 par communauté de communes 173
Graphique 32 : Nombre de logements neufs construits par an de 1982 à 1989 et de 1990 à 1999 par communauté de communes 215
Graphique 33 : Indice de construction par communauté de communes pour l'année 1999 217
Graphique 34 : Pourcentage de logements neufs collectifs et individuels par communauté de communes 217
Graphique 35 : Evolution de la proportion des logements individuels et collectifs dans les constructions neuves par communauté de communes 219
Graphique 36 : Taux de logements remis sur le marché entre 1993 et 2001 par l'action de l'ANAH 225

INDEX DES PHOTOS

Photo 1 : Toits à la Philibert-Delorme à Mende au bord du Lot 31
Photo 2 : Col de la Pierre Plantée, point de divergence des 3 bassins versants 33
Photo 3 : Affiche publicitaire commerçante à Mende 81
Photo 4 : La nouvelle Halle de Ramilles 81
Photo 5 : La Margeride 95
Photo 6 : Chanac (www.culture.gouv.fr) 97
Photo 7 : Le Truc de Balduc posé sur la plaine de Brenoux 97
Photo 8 : Panorama aux alentours de Villefort (http://images.de.lozere.org) 97
Photo 9 : Margaritifera margaritifera (www.fouchepate.cigogne.org) 99
Photo 10 : Hammarbia paludosa (www.fouchepate.cigogne.org) 99
Photo 11 : Le Bleymard 101
Photo 12 : Langogne aux toits de tuiles 101
Photo 13 : Intégration d'une habitation à Saint-André-Capcèze 101
Photo 14 : Eglise romane du XII^{e} siècle à Langogne 103
Photo 15 : Immeubles en R+2 à Villefort 105
Photo 16 : Maison individuelle à Villefort 105
Photo 17 : Lac de Charpal (http://images.de.lozere.org) 115
Photo 18 : Construction dans la station de ski du Mont-Lozère 235
Photos 19, 20, 21 : Maison en Bois et Pierre à Saint-André-Capcèze ; Maison en construction à Rieutort-de-Randon ; Chalet en Bois à Laubert 239
Photo 22 : La Société COGRA productrice de granulés 241
Photo 23 : Eolienne 243
Photo 24 : Des panneaux photovoltaïques sur le toit d'une maison à Grandrieu 243

INDEX DES TABLEAUX

Tableau 1 : Déplacements pendulaires par moyens de transport 73
Tableau 2 : Répartition du nombre d'établissements et du nombre de places d'hébergement par bassin de vie sur le territoire du pays 175
Tableau 3 : Les établissements pour personnes handicapées (enfants et adultes) sur le territoire du pays 181
Tableau 4: Les logements étudiants du parc HLM mendois 189
Tableau 5: Les aires d'accueil pour les gens du voyage sur le pays 199
Tableau 6 : Principaux types d'aides de l'ANAH 227
Tableau 7 : Récapitulatif des travaux envisagés durant l'OPAH 229
Tableau 8 : Montant des travaux engagés sur 3 ans selon les logements 229
Tableau 9 : Nature des travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre de l'OPAH 231
Tableau 10 : Nature des travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre de l'OPAH 231
Tableau 11 : Parc éolien du Pays des Sources en Lozère 243

TABLE DES SIGLES

AAH : Allocation aux Adultes Handicapés

ADEME : Agence De l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

APA : Aide Personnalisée d'Autonomie

APL : Aide Personnalisée au Logement

BTS : Brevet de Technicien Supérieur

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CAO : Conception Assistée par Ordinateur

CAT : Centre d'Aide par le Travail

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

CC : Communauté de Communes

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CFA : Centre de Formation par Alternance

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination

CMA : Chambre de Métiers et de l'Artisanat

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

CSP : Catégories SocioProfessionnelles

DALO : Droit Au Logement Opposable

DATE : Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Economie (Conseil Général de la Lozère)

DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

DDE : Direction Départementale de l'Equipement

DRE : Direction Régionale de l'Equipement

DIR : Direction Interdépartementale des Routes

DGI : Direction Générale des Impôts

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

ERP : Etablissement Recevant du Public

ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail

FFB : Fédération Française du Bâtiment

FILOCOM : Fichier des Logements par Communes

FSL : Fonds de Solidarité Logement

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HQE : Haute Qualité Environnementale

IGN : Institut Géographique National

IME : Institut Médico-Educatif

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

IPAMAC : Inter Parc Massif Central

IUFM : Institut Universitaire de Formation des Maîtres

LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAH : Prime à l'Amélioration de l'Habitat

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

PAS : Prêt d'Accession Sociale

PC : Prêt Conventionné

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé à l'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

PMR : Point Multiple Rural

PMS : Point Multi-Services

PNC : Parc National des Cévennes

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RGP : Recensement Général de la Population

RMI : Revenu Minimum d'Insertion

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SA HLM : Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés

SAIEM : Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCI : Société Civile Immobilière

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEM : Société d'Economie Mixte

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SSIAD : Service de Soins Infirmiers A Domicile

TIC : Technologies de l'Information et de la Communication

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAC : Zone d'Activité Commerciale

ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS 9
SOMMAIRE 11
PREAMBULE 19
INTRODUCTION 21

PRESENTATION DU TERRITOIRE 23

I. LE PAYS DES SOURCES EN LOZERE 25
A. Le cadre juridique des Pays 25
1. Un espace de projet 25
2. La charte de développement, pilier de l'action des Pays 25
B. Les missions du Pays des Sources en Lozère 25
C. La création du Pays des Sources en Lozère 25

II. CARACTERISTIQUES TERRITORIALES DU PAYS 29
A. Une forêt omniprésente 29
B. Une agriculture essentielle à la préservation des paysages et de la vie locale 29
C. Le Pays des Sources en Lozère, un pays mosaïque 31
D. Le Pays des Sources en Lozère, à la croisée des bassins versants 31

III. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE 35
A. Une population inégalement répartie 35
B. Un solde naturel compensé par le solde migratoire 41
C. Un déséquilibre générationnel 41
D. Quelques caractéristiques des ménages 45
1. Des ménages de taille moyenne 45
2. Une majorité de personnes sans enfant 47

IV. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES 49
A. Les catégories socioprofessionnelles des habitants du pays 49
1. La part des actifs sur le territoire 49
2. Les différentes catégories socioprofessionnelles 53
3. Une population relativement peu imposable 55
B. Un secteur touristique 57
1. Les pôles touristiques majeurs sur le territoire 57
a. Le secteur de Mende et Bagnols-les-Bains 57
b. Le secteur de Villefort 57
c. Le secteur de Langogne 57
d. Les zones Nord et Nord-ouest 57
2. La clientèle de l'espace rural et ses attentes 57

LE CADRE DE VIE.....63

I. ACCESSIBILITE, DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS 65

A. Un réseau routier, premier vecteur de déplacement.....65

1. Le réseau routier actuel (voir carte page suivante).....65

a. La RN 88, épine dorsale du territoire 65

b. La RN 106, deuxième axe majeur du pays.....65

c. Un réseau secondaire très développé.....65

2. Les aménagements routiers prévus.....65

a. La RN88 à 2x2 voies(voir carte page suivante).....65

b. Un contournement de Mende à venir.....69

3. Des transports en commun routiers peu présents.....69

B. Les autres réseaux de transports.....69

1. Des lignes SNCF quasiment inexistantes 69

2. Un transport aérien délocalisé au Puy-en-Velay 69

C. De longs déplacements domicile-travail.....71

D. Une couverture partielle en Internet haut-débit et en téléphonie mobile 73

II. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE 77

A. Une dynamique urbaine centrée sur les villes de Mende et Langogne.....77

1. Des services concentrés sur les territoires à caractère urbain 77

2. Offre lozérienne et fuite vers l'extérieur 77

3. Un conflit entre commerces du centre-ville et grandes surfaces 81
a. Des grandes surfaces aux nombreux avantages 81
b. La qualité des commerces de centre-ville 81
4. L'extension de la Zone d'Activité Commerciale (ZAC) de Mende 81
B. Des territoires ruraux peu équipés 83
1. Une offre non adaptée à l'accueil des nouvelles populations 83
2. Une diminution globale des services de proximité 83
a. Les commerces ruraux de proximité 83
b. Les services liés à l'éducation et à la petite enfance 85
3. Des services de santé inégalement répartis 85
a. Un maillage insuffisant et des perspectives d'implantation incertaines 85
b. Des services de médecine générale insuffisants 87
c. Des solutions alternatives pour les territoires ruraux 87
d. Une volonté politique en faveur des services de santé 89
e. Le maintien à domicile des personnes âgées 91

III. LE PAYS DES SOURCES EN LOZERE, MOSAÏQUE GEOLOGIQUE ET PATRIMONIALE 95

A. Une multitude de paysages 95
1. Margeride et Vallée de l'Allier 95
2. Causses 95
3. Vallée du Lot 95
4. Mont-Lozère 97
5. Cévennes 97
B. Le Pays des Sources en Lozère, pays des grands espaces préservés 99

C. Un patrimoine multiple 99
1. Un patrimoine bâti polymorphe 99
2. De nombreux sites inscrits et classés 101
D. Une typologie architecturale hétérogène 103
1. L'habitat traditionnel rural 103
2. L'habitat ancien des centres-bourgs 105
3. Les constructions modernes 105
E. La question de l'espace public au cœur du cadre de vie 107
F. Le Pays d'Art et d'Histoire, un outil de valorisation patrimoniale 107
G. Des artisans proches du savoir-faire traditionnel mais un manque de main d'œuvre qualifiée 107
1. Le secteur de la construction, pilier de l'artisanat 107
2. La formation des artisans aux techniques traditionnelles 109

IV. LA MAITRISE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS 113

A. Présentation des différents documents d'urbanisme 113
1. Les documents à l'échelle communale 113
a. La carte communale 113
b. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) 113
c. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 113
2. Le document à l'échelle intercommunale 113
B. Peu de documents d'urbanisme sur le territoire 113
C. L'intérêt des documents d'urbanisme pour la préservation des espaces 115

D. Un approvisionnement en eau parfois problématique 115
1. Le manque d'eau en période estivale 115
2. La régularisation des captages publics 117
3. La prise en compte du manque d'eau lors de nouvelles constructions 117
E. Les contraintes liées aux zones naturelles protégées 117

LE LOGEMENT 121

I. ETAT DU PARC DE LOGEMENT 123
A. Une grande part de maisons individuelles 123
B. Des logements relativement grands 125
1. Une forte proportion de T3 et T4 125
2. Une répartition des types de logements différente selon les communautés de communes 127
C. Un parc de logements très ancien 127
1. Près de la moitié du parc de logements construit avant 1949 127
2. Une majorité de logements anciens dans le Nord-ouest du pays 127
D. Une part importante de résidences secondaires 129
1. Des résidences secondaires principalement individuelles 129
2. Des résidences secondaires majoritairement implantées dans le Sud-est du pays 131
E. Une vacance moyenne dans le parc de logements 131

F. De nombreux logements en mauvais état 133
1. Un nombre important de logements très inconfortables 133
a. Un pourcentage élevé sur les deux tiers du pays 133
b. Des logements très inconfortables souvent occupés par des ménages âgés (voir graphique page suivante) 133
2. Des logements privés potentiellement indignes principalement localisés dans le Nord-ouest du pays 135

II. LE PARC PRIVE 139

A. Des logements locatifs concentrés dans les centres urbains 139
1. Un parc de logements locatifs disparate selon les zones du territoire 139
a. Une répartition inégale sur le Pays des Source en Lozère 139
b. Collectif et individuel : une place différente selon la taille de la commune 139
2. Une offre locative privée ciblée 141
a. Des logements assez vastes 141
b. Des ménages de taille moyenne dans le locatif privé 141
c. Une offre majoritaire en T3 et T4 143
3. Une offre réduite en logements conventionnés 143
a. Un parc conventionné concentré sur peu de communes 143
b. Des logements conventionnés surtout collectifs 145
c. De nombreuses aides de l'ANAH envisageables 145
4. Le locatif, une étape souvent préalable à l'accession à la propriété 145
B. Des logements privés essentiellement occupés par leur propriétaire 145
1. Le logement-type occupé par son propriétaire 145
a. Une répartition équilibrée sur le Pays des Source en Lozère 145
b. Des logements généralement individuels 145
c. Des logements globalement anciens 147

2. Des propriétaires occupants aux caractéristiques particulières 147
a. Des logements bien plus vastes que ceux du locatif privé 147
b. Des ménages propriétaires plus grands que dans le locatif 149
C. Des logements vacants présents essentiellement dans le parc privé 151
1. Une évolution mitigée sur le territoire 151
2. Collectif et individuel, des vacances comparables 153
D. Un important taux d'habitat indigne 155
1. Un parc potentiellement indigne supérieur à la moyenne 155
2. Une évolution contrastée du parc potentiellement indigne entre 1999 et 2003 155
3. Différentes aides proposées par l'ANAH aux propriétaires occupants 155

III. LE PARC PUBLIC 159

A. Les Habitations à Loyer Modéré, des logements essentiels pour les populations à caractère social 159
1. Une offre conséquence en logements sociaux 159
a. Des logements sociaux majoritairement concentrés sur les pôles urbains 159
b. Logement individuel / logement collectif, une répartition entre villes et villages 159
c. Des projets à venir pour améliorer l'offre 161
2. Une demande en logements sociaux diversifiée 161
a. Le profil type du demandeur 161
b. Une demande peu équilibrée par rapport à la localisation de l'offre 165
c. Des demandes parfois extérieures à la commune 167
d. Une demande orientée plutôt vers les T3 et T4 167
B. Les logements communaux, une alternative intéressante aux logements HLM 169
1. Un développement de ces logements 169

2. Un petit nombre de communaux conventionnés 171
3. Une occupation par les populations d'âges variés 171

IV. LE PARC DE LOGEMENTS SPECIFIQUES 175

A. L'importante problématique du logement des personnes âgées 175
1. Une coordination gérontologique essentielle 175
2. Des établissements en nombre important sur le territoire 175
3. Le maintien à domicile grâce à la réhabilitation des logements 175
a. Un rapprochement des personnes âgées vers les commerces de proximité 177
b. Une réhabilitation de certains logements nécessaire 177
B. Une vocation historique d'accueil des personnes handicapées 179
1. Une offre en hébergement très développée 179
2. Un accueil des familles essentiel 181
3. Une nécessaire adaptation des logements 181
a. De nombreuses aides possibles 181
b. Le parc social, trop souvent inadapté 183
c. Les constructions neuves : une mise aux normes obligatoire 183
C. Diverses formes de logements touristiques 185
1. Des liens forts entre activités touristiques et offre de logement 185
2. Une offre diversifiée en logements touristiques 185
3. Une spécificité : l'agritourisme 187
4. Offre et demande : une adéquation réelle ? 187

D. Des solutions variées d'hébergement pour les étudiants et les personnes en apprentissage ou en formation professionnelle 189
1. Un faible nombre d'étudiants 189
a. Deux pôles d'enseignement 189
b. Un recrutement principalement local des étudiants 189
c. Des offres de logement majoritairement dans le parc public 189
2. Le cas particulier des personnes en apprentissages ou en formation professionnelle 191
E. L'hébergement des personnes défavorisées 193
1. Deux associations d'accompagnement des personnes en difficulté 193
2. Des hébergements temporaires dans les principaux centres-bourgs 193
a. Une offre importante sur la ville de Mende 193
b. Les maisons-relais, pour un hébergement dans la durée 195
c. Des occupants en hébergement temporaire aux profils caractéristiques 195
d. Le cas particulier des demandeurs d'asile à Chambon-le-Château 195
e. Offre et demande, une équation déséquilibrée 195
3. Un petit nombre d'hébergements d'urgence 195
4. Différentes aides sociales possibles 197
5. Des projets à venir pour améliorer la qualité du parc 197
F. L'accueil des gens du voyage 199
1. La spécificité des gens du voyage 199
2. Un état des lieux mitigé sur le territoire 199
a. Les aires d'accueil : une offre en devenir 199
b. De nombreux problèmes liés à la création de ces aires 199
c. Les aires de grand passage, encore inexistantes sur le territoire 201
3. Diverses possibilités d'aides et de financements de ces dispositifs 201

V. LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER 203

A. Les politiques foncières : des échelles et des moyens d'action variés 203

1. Une action régionale à venir en matière de foncier 203

2. Une politique foncière active, initiée par le Département 203

a. L'Instance Foncière Départementale au service des communes 203

b. Une volonté de connaissance du marché foncier 205

3. La SAFER, opérateur foncier du monde rural 205

a. Une connaissance précise du marché foncier 205

b. La rétrocession des terres acquises 205

c. L'utilisation du droit de préemption en lien avec les documents d'urbanisme 205

4. Le rôle croissant du niveau intercommunal 205

5. La commune : échelle la plus fine de connaissance du foncier 207

B. La forêt, parfois considérée comme réserve foncière 209

C. L'agriculture et la pression foncière 209

1. L'attachement au foncier, une valeur lozérienne forte 209

2. Des terres agricoles sollicitées 209

3. L'absence de remembrement en Lozère 211

4. Conflits d'usage entre agriculture et construction 211

VI. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 213

A. La construction en baisse 213

1. Des dynamiques différentes selon les secteurs 213

2. Une baisse de la construction depuis 1990 215

3. Un indice de construction supérieur à la moyenne départementale 217

4. Un habitat collectif quasiment absent 217
5. Une évolution mitigée du type de construction 219
6. Des constructions hétérogènes sur le pays 219
7. Des dispositifs d'aide pour la construction 221
a. Prêt à Taux Zéro (PTZ) 221
b. Prêt Conventionné (PC) et Prêt d'Accession Sociale (PAS) 221
c. Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) 221
d. Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) 221
e. Prêt Locatif Social (PLS) 221
B. La réhabilitation, un processus complémentaire à la construction 225
1. Un rythme de remise sur le marché peu soutenu 225
2. Quelques dispositifs d'aides à la réhabilitation 227
a. L'ANAH, l'acteur majeur de la réhabilitation 227
b. L'Etat, un acteur plus discret 227
c. Le Département, un acteur peu engagé ? 227
d. Des prêts pour l'accession-amélioration 227
e. Des aides complémentaires 227
3. Le bilan des OPAH 229
a. Les objectifs de l'OPAH du Goulet Mont-Lozère 229
b. L'OPAH de Mende, un bilan très positif 229

VII. LE DEVELOPPPEMENT DURABLE DE L'HABITAT 235
A. L'écoconstruction sur le territoire : une place à trouver 235
1. Ecoconstruction et intégration paysagère, un équilibre parfois difficile 235
2. L'écoconstruction lozérienne: une grande marge de progression 237
a. Des difficultés de développement sur le territoire 237
b. Des initiatives à conforter 237
3. La HQE, pratiquement inexistante sur le territoire 237
4. Les constructions bois, minoritaires dans le pays 237
5. Le cas particulier du Parc National des Cévennes 239
B. Les énergies renouvelables : une source d'avenir pour les logements 241
1. L'énergie hydraulique, une des sources principales d'énergie renouvelable 241
2. L'énergie bois, un potentiel important 241
3. Les prémisses de l'énergie éolienne 243
4. L'énergie solaire, un potentiel à développer 243

CONCLUSION 247
INDEX DES CARTES 249
INDEX DES GRAPHIQUES 253
INDEX DES PHOTOS 257
INDEX DES TABLEAUX 259
TABLE DES SIGLES 261
TABLE DES MATIERES 265

École polytechnique de l'université de Tours
Génie de l'Aménagement

L'association du Pays des Sources en Lozère

Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère



Volume 2 : Enjeux et propositions

Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

BONNY Flore
BUISSON Marine
FAURE Anaël
FUMANAL-ULYSSE Camille
GRAZIANO Maxime
LEVEQUE Sylvain

la Région Languedoc Roussillon

BONNY Flore BUISSON Marine FAURE Anaël FUMANAL-ULYSSE Camille GRAZIANO Maxime LEVEQUE Sylvain

Enseignant tuteur : LARRIBE Sébastien

Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère

Volume 2 : Enjeux et propositions

Pays des Sources en Lozère
1 Rue Pont Notre-Dame
48000 MENDE

Région Languedoc-Roussillon
201 Avenue de la Pompignane
34064 Montpellier Cedex 2

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
35 Allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS

SOMMAIRE

SOMMAIRE 4
INTRODUCTION 6

ENJEUX ET ZONAGE 7
I. DES ENJEUX DIVERS MAIS CONNECTES 8
A. Éclaircir les enjeux recueillis selon deux filtres 8
B. Les enjeux retenus 8
II. UN ZONAGE TRIPARTITE ISSU DE L'ETAT DES LIEUX 23
A. Zone A 24
B. Zone B 30
C. Zone C 37
III. DES ACTIONS A PLUS GRANDES ECHELLES 44
A. Agir à l'échelle du Pays des Sources en Lozère 44
B. Agir à l'échelle du Département de la Lozère 46

PROPOSITIONS 48
I. FICHES ACTIONS 49
II. LE SUIVI DU SCHEMA 118

CONCLUSION 119
NOTE METHODOLOGIQUE 120

BIBLIOGRAPHIE.....121
SITOGRAPHIE.....124
INDEX DES CARTES.....126
INDEX DES FICHES.....127
TABLE DES SIGLES 136
TABLE DES MATIERES.....138

INTRODUCTION

A l'issue du diagnostic, de nombreux enjeux ont été avancés et un certain nombre d'orientations sont apparues. Ce second volume s'attache à dégager des zones d'actions cohérentes et des propositions tangibles pour répondre aux problématiques soulevées. Un schéma d'orientation a pour vocation d'impulser la mise en place d'actions concrètes par les acteurs locaux et s'inscrit dans une démarche de mise en cohérence des politiques locales et de vision prospective. C'est pourquoi les enjeux dégagés dans le premier volume seront repris et approfondis, afin de sélectionner ceux qui s'inscrivent dans une logique opérationnelle et qui sont liés de manière directe au logement et au cadre de vie.

La réflexion des actions envisagées s'est organisée autour de trois territoires d'actions principaux, caractérisés par des spécificités et des besoins communs. A partir des constats et des enjeux, des propositions d'actions ont été approfondies pour chaque zone, visant à améliorer les conditions actuelles des logements ainsi que leur environnement. Elles sont suivies d'une programmation à court, moyen et long termes, permettant aux élus de réfléchir à une échelle globale le développement de leur territoire.



Enjeux et zonage

I. DES ENJEUX DIVERS MAIS CONNECTES

Le diagnostic a révélé des orientations très diverses, portant sur des problématiques différentes. Les enjeux qui ont pu en être retirés sont nombreux et complexes. C'est pourquoi il a été nécessaire de les trier, pour permettre d'éclaircir les priorités d'orientations qui peuvent être mises en place dans le cadre du schéma.

D'autre part, il est nécessaire de rappeler que le territoire s'inscrit dans des problématiques qui peuvent être assez fortement différenciées selon la localisation. Ainsi, les enjeux liés à Mende et sa périphérie ressembleront peu ou pourront même s'opposer aux enjeux des communes et communautés de communes plus rurales. Par conséquent, les priorités d'actions varieront selon les zones plus homogènes qui ont été établies.

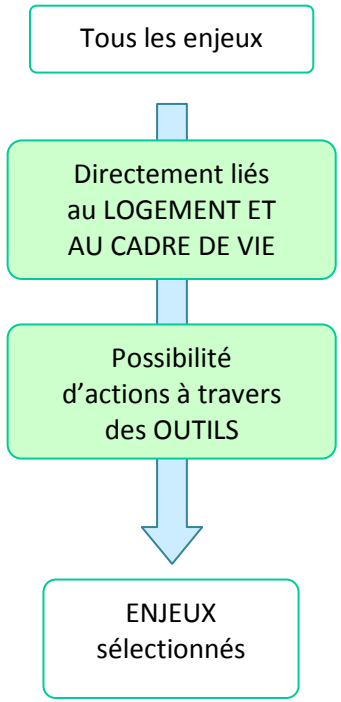
A. Éclaircir les enjeux recueillis selon deux filtres

La position du Schéma d'Orientation sur le Logement et le Cadre de vie et les compétences des différents acteurs ne permettant pas d'agir sur la totalité des enjeux présentés, il a été choisi d'utiliser des filtres destinés à faciliter le choix des enjeux à traiter en priorité.

Le premier tri des enjeux a été effectué à partir des aspects qui se rapprochent du LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE en liaison directe avec celui-ci. Ainsi, tous les domaines qui ne font pas partie des problématiques principales de cette entrée ont été écartés. Les enjeux qui sont ou seront traités à travers des études en cours ou à venir ont également été mis de côté. Ainsi, pour les thématiques touristiques et de services à la personne et de santé, aucune proposition ne sera avancée.

D'autre part, le schéma ayant pour objectif principal de coordonner des actions et des projets, il est apparu judicieux de trier une deuxième fois les enjeux obtenus à travers un filtre d'OUTILS concernant les problématiques du schéma.

40 enjeux ont donc été retenus à l'issue de ces deux filtres.



B. Les enjeux retenus

Pour une meilleure compréhension, cette partie comporte une rapide explication de chaque enjeu. Ceux-ci sont classés par thèmes, mais n'ont pas d'ordre d'importance spécifique.

Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture

Dans un département rural et peu dense où il est parfois nécessaire de parcourir de grandes distances pour aller travailler, faire ses courses, se soigner ou se divertir, la voiture est omniprésente au quotidien. Pourtant, certaines personnes ne possèdent pas de véhicule particulier ou ne peuvent pas l'utiliser. Il semble donc important de proposer des solutions alternatives pour que les personnes sans voiture puissent accéder aux commerces et aux services lorsqu'elles en sont éloignées.

D'autre part, le nombre important de personnes effectuant des trajets similaires pourrait engager une réflexion sur la mutualisation des déplacements dans un souci de développement durable et d'économie des frais de transports.

Identifier l'offre et la demande en services

Mende et Langogne, bien qu'influençant l'offre en services de proximité sur le territoire, ne permettent pas d'attirer suffisamment de consommateurs. Dans des zones plus rurales, offre et demande sont délicates à équilibrer. En effet, on assiste à une diminution générale des services qui est souvent un frein à l'installation de nouvelles populations. Je ne la mettrais pas

A l'heure actuelle, les politiques s'attachent à essayer d'articuler au mieux offre et demande. Plus précisément, en matière de services, identifier l'offre et la demande est un enjeu primordial qui pourrait à terme permettre d'impulser une économie plus dynamique.

Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

Dans des communes où il existe un seuil de population en dessous duquel les projets ne peuvent se développer, l'implantation de commerces paraît délicate et non viable pour les commerçants.

Sur certains territoires, le regroupement de commerces semblerait être une alternative aux manques actuels et aux faibles perspectives d'implantation sur le pays.

Impulser une dynamique de revitalisation des zones en difficulté dans ce domaine est une problématique importante qui ne peut aujourd'hui voir le jour sans un partenariat et une solidarité particulière entre acteurs. Ainsi, trouver un échelon pertinent pour porter de tels projets est prépondérant. Les échelles intercommunale et/ou communale paraissent adaptées, car elles semblent être le meilleur interlocuteur pour les commerçants.

Maintenir les commerces dans les centres-bourgs

Sur les territoires ruraux la plupart des commerces sont en perte de vitesse et ne suffisent plus à satisfaire la demande actuelle. Les populations préfèrent alors les zones plus urbaines présentant un niveau de commerces supérieure et plus diversifiée, mettant ainsi les zones déjà en difficulté dans une situation encore plus délicate.

Maintenir les commerces dans les centres-bourgs, notamment dans les zones les plus en difficulté, est un enjeu important dont l'objectif premier est de faire vivre la commune entière, voire les communes alentour. Il doit également créer un cadre de vie suffisamment agréable pour les habitants de manière à empêcher leur fuite vers des zones où l'offre en services est meilleure.

Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces

Dans les villes de Mende et Langogne, il existe un conflit entre petits commerces et grandes surfaces.

En effet, malgré la qualité des produits qu'ils proposent, les commerçants des centres-villes offrent des services qui ne correspondent pas toujours aux attentes des populations.

Il est clair que, de manière à satisfaire tous les types de populations, aucun de ces deux types de structures ne doit être privilégié. Ainsi, il est important de mettre en exergue une complémentarité entre les grandes surfaces et les petits commerces.

Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces

Certains espaces du pays voient leurs dynamiques économiques ralentir et se dévitalisent peu à peu : la population est de moins en moins encline à s'installer, ce qui rend précaire la viabilité des commerces. La mise en place d'actions favorisant l'installation de nouveaux arrivants serait un moyen d'augmenter la clientèle potentielle des commerces de village et des services de proximité et d'assurer leur maintien.

Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales

Sur le Pays des Sources en Lozère, malgré une pluviométrie annuelle élevée, les capacités de stockage sont limitées, du fait d'un sol peu perméable et de l'absence de nappes alluviales. La ressource en eau est donc très sensible notamment en période estivale lorsque la pluviométrie est bien plus faible. De plus, la pression sur la ressource s'accroît par la présence de touristes. L'agriculture et en particulier l'abreuvement du bétail consomment également une partie de cette ressource.

Les pouvoirs locaux mènent actuellement des politiques de régularisation des captages publics. Il est donc nécessaire de mieux gérer cette ressource en prélevant différemment, l'objectif étant de préserver les milieux naturels tout en couvrant au mieux les besoins en eau potable sur le territoire, caractérisé par son habitat très dispersé. Des projets doivent être menés pour améliorer et assurer la continuité de l'approvisionnement en eau potable.

Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme

Seulement un tiers des communes du Pays des Sources en Lozère est doté d'un document d'urbanisme. Si les élus des communes les plus importantes sont déjà convaincus de l'utilité d'un tel document, ce n'est pas toujours le cas des maires et conseillers municipaux des petites collectivités. En effet, certains ne voient pas les avantages que peut retirer une commune de contrôler son développement.

Il est donc essentiel de communiquer sur la nécessité des documents d'urbanisme pour maîtriser les nouvelles constructions et protéger le cadre paysager.

Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage

D'un point de vue durable, l'étalement des constructions et l'installation progressive de bâtiments dans un paysage ont des effets néfastes sur l'environnement et plus généralement sur le cadre de vie. D'une part, les communes les plus importantes devraient contrôler leur développement périurbain. Dans les communes plus petites, le contrôle des nouvelles constructions et la limitation de leur étalement ainsi que la protection des espaces plus isolés face au mitage devraient faire l'objet d'un effort particulier. Cette démarche est indispensable dans le but de préserver les espaces naturels et la qualité paysagère du pays.

Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments

Le patrimoine naturel du Pays des Sources en Lozère est un des principaux atouts du territoire. La grande richesse faunistique et floristique en fait un lieu unique. Or, les nouvelles constructions ont besoin d'espace et parfois, les zones protégées sont soumises à des pressions diverses. C'est pourquoi il semble nécessaire de respecter ces zones et leurs abords, aussi bien en termes d'Intégration et de préservation paysagère que d'aménagements, qui permettront à la biodiversité et aux paysages de se maintenir.

Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction

La géologie du Pays des Sources en Lozère est un des éléments marquants du paysage. De fait, elle influence directement l'architecture lozérienne, caractéristique selon les zones géographiques du territoire. L'artisanat actuel en Lozère est héritier de savoir-faire traditionnels, bien que les nouvelles techniques s'intègrent en permanence dans les constructions. Ainsi, ces filières traditionnelles sont développées sur le territoire.

Le maintien de ces activités est un enjeu qui permettrait de conserver et valoriser le patrimoine vernaculaire, tout en respectant un environnement précieux.

S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

Pour accentuer le dynamisme démographique constaté ces dernières années, la Lozère pourrait développer une image novatrice, basée sur l'écoconstruction et les projets innovants. Cependant, cette nouvelle « carte de visite » ne doit pas apparaître en total désaccord avec l'image existante basée sur la nature et la beauté des paysages.

Dotées de technologies et construites selon des techniques respectueuses de l'environnement, les constructions écologiques peuvent être un outil adapté. Ces habitations modernes essaient de s'intégrer le mieux possible aux paysages et, entre autres, ne perturbent pas l'activité touristique. La Lozère en valorisant ces constructions et en médiatisant ces initiatives pourra accroître son attrait et ainsi espérer des retombés économiques non négligeables.

Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées

L'écoconstruction, bien que sujet de plus en plus d'actualité, reste un domaine peu connu et parfois peu accepté par les populations. Le manque d'informations et les réticences ont tendance à être nombreux notamment en termes de coût, rapportant l'écoconstruction plus à une image qu'à une action concrétisée.

Ainsi, l'enjeu primordial réside dans la nécessité de sensibiliser d'une part les élus et la population, de susciter la curiosité puis l'intérêt pour cette pratique. D'autre part, il est du devoir des politiques locales de servir d'exemple de manière à impulser des dynamiques sur leur propre territoire voire sur les territoires voisins.

Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat

Dans une optique de développement durable, l'accroissement des projets de construction ou de rénovation intégrant des énergies renouvelables sont une valeur ajoutée au territoire. Même si l'installation est parfois coûteuse, les économies réalisées permettent de rentabiliser l'investissement à moyen terme.

La mise en place de technologies produisant des énergies propres sur les habitations privées doit donc être encouragée. L'équipement de bâtiments publics peut également être un point de sensibilisation des propriétaires privés en leur montrant l'exemple.

Développer la Haute Qualité Environnementale dans les équipements publics et dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)

En Lozère, les bâtiments labélisés HQE n'existent pas encore cependant, une société implantée en Lozère conçoit des constructions HQE. Ceci s'explique par l'implication réduite des collectivités et des promoteurs qui sont souvent réticents face à un coût important et ont du mal à percevoir les économies réalisées à moyen terme.

Dans ce domaine, il appartient aux communes ou communautés de communes de montrer l'exemple en construisant des bâtiments publics aux normes HQE. Cette démarche se justifie d'autant plus qu'en l'absence de toute démarche écologique, ces bâtiments souvent de taille conséquente ont un impact lourd sur l'environnement. Dans le cas où les municipalités feraient ce choix, il est à souhaiter que cela soit un déclencheur d'initiatives privées et qu'à terme ces constructions se multiplient.

Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme

Pour engager des réflexions prospectives de développement, il est nécessaire de bien connaître ses potentialités et ses faiblesses. C'est encore plus vrai lorsque l'on possède des qualités paysagères qui portent l'image du territoire. En effet, le paysage est à la fois support et témoin de la vie d'un espace, à travers les modifications qu'il subit de la main de l'homme ou des phénomènes physiques.

C'est pourquoi l'identification des enjeux paysagers de chaque commune (lignes de force, socle naturel et richesse végétale) pourrait permettre de faire les choix politiques nécessaires au développement des communes, tout est préservant la qualité des espaces.

Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels

Le patrimoine architectural, particulièrement le « petit patrimoine », est très présent sur le territoire. Il témoigne du passé et des traditions de chaque espace. Cependant, faute de recensement précis et de moyens mis en œuvre, il se détériore et avec lui, l'image de ces territoires se dégrade peu à peu. Réhabiliter ce patrimoine pourrait permettre un renouveau de l'image du territoire et d'améliorer le cadre paysager. La réhabilitation de ce patrimoine pourrait être un appui pour développer l'image touristique et de territoire d'accueil du pays.

Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées

Avant de profiter du cadre de vie qui les entoure, les habitants doivent disposer d'un logement dont les conditions d'habitation permettent le confort. Parfois, celui-ci est précaire voire inexistant. C'est notamment le cas de certains logements anciens dont les propriétaires, pour la plupart âgés, n'ont pas les moyens de les entretenir ou de les mettre aux normes. L'amélioration de ces conditions de logement est une nécessité pour le maintien à domicile de ces personnes et pourra prévenir l'abandon de certains espaces particulièrement touchés par cet inconfort.

Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements

On constate souvent que la construction d'une maison neuve demande moins de moyens financiers que la réhabilitation d'un logement existant. Pourtant, le pays présente une part non négligeable de logements inoccupés parce que non réhabilités. D'un autre coté, les problématiques de consommation d'espace sur un territoire où le foncier est difficile à mobiliser pourraient amener à favoriser la réhabilitation de ces logements. Celle-ci présenterait un double avantage : la préservation de caractères traditionnels, la limitation de la consommation d'espace et de la concurrence entre logement et agriculture.

Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché

En ce qui concerne la vacance, le pays est globalement dans les moyennes régionale et nationale. Cependant, la présence de ces logements inoccupés et souvent indisponibles peut déséquilibrer la dynamique de développement d'un village en freinant les potentialités d'installation de nouveaux arrivants. C'est pourquoi l'engagement d'actions contre la vacance pourrait inciter la remise sur le marché de logements aussi bien en termes de location que d'accession et relancer une dynamique d'installation de population.

Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre des logements publics (HLM et communaux)

Sur l'ensemble du Pays des Sources en Lozère, la situation actuelle concernant le parc de logements publics est relativement satisfaisante. Cependant, dans le but d'assurer une offre toujours en adéquation avec la demande, il paraît important d'agir dans ce domaine. Cet enjeu global doit répondre à deux objectifs majeurs.

D'une part, permettre le développement quantitatif de logements en lien avec la demande croissante pour favoriser l'insertion dans la société des personnes les moins aisées.

D'autre part, l'amélioration des logements existants, d'un point de vue qualitatif, pour faire en sorte que tous les occupants vivent dans des conditions optimales.

Cet enjeu répond également à la modification des modes de vie en faisant évoluer les logements par l'utilisation de technologies novatrices et plus économes en énergie.

Identifier l'offre et la demande en logement

Pour engager des politiques et des actions en faveur du logement et de l'habitat, il est important d'avoir une connaissance la plus complète possible des dynamiques et des caractéristiques du parc de logements existants. Celle-ci permettrait de déterminer les moyens d'actions qui seront les plus à même de répondre aux problématiques de l'espace. Cette identification, indispensable à tous les acteurs du logement, est encore partielle dans certains cas et très peu centralisée. C'est pourquoi certains efforts doivent encore être faits pour améliorer la collecte et la coordination des informations.

Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

La quantification du parc privé potentiellement indigne, à travers les classements cadastraux et les revenus des propriétaires, permet d'avoir une idée globale de la répartition des logements dont les conditions relèvent de l'indignité. Cependant, cette méthode ne propose que des résultats approximatifs. Pour engager réellement des actions contre l'habitat indigne, il devient indispensable d'avoir une quantification réelle de ces logements ainsi qu'une localisation précise, afin de déterminer l'échelon le plus adapté pour mettre en place des politiques et des actions de réduction de ce parc.

Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques

Les problématiques liées au logement ne peuvent être appréhendées de manière globale. En effet, il existe sur le territoire des populations spécifiques dont les paradigmes sont différenciés. Ainsi, personnes âgées, handicapées, défavorisées, étudiantes et nomades ont des attentes particulières en matière de logement. Actuellement, leurs demandes sont plus ou moins satisfaites.

Aujourd'hui, il ne suffit donc pas de maintenir l'offre proposée mais bel et bien de la développer et d'innover. Il est donc important de proposer une offre adaptée à la demande actuelle, mais également d'anticiper le mieux possible.

Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille

Sur le pays, on constate que les besoins des personnes handicapées en matière de logements ne sont ni connus, ni localisés. Pourtant, bien que le maintien à domicile de ces personnes se développe, les possibilités d'accueil doivent pouvoir répondre à une demande en constante évolution.

D'autre part, ces personnes ont régulièrement besoin d'un accompagnement et d'un soutien familial. A l'heure actuelle, l'accueil des familles devrait systématiquement être prévu à proximité des structures. Pourtant, les offres sont parfois insuffisantes ou non adaptées aux demandes.

Améliorer l'accueil des familles s'avère important pour répondre aux demandes et permettre à celles-ci d'accompagner le plus souvent possible la personne handicapée.

Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées

L'hébergement en centres adaptés n'est pas la seule solution pour aider les personnes âgées. Leur volonté s'oriente souvent vers le maintien à domicile. Il s'agit alors pour ces personnes de pouvoir vivre dans des conditions optimales de santé et de confort.

Les logements doivent être facilement accessibles et posséder des équipements appropriés à la vie quotidienne de ces personnes âgées. Il convient donc de favoriser l'amélioration de ces logements et de conforter l'action des associations d'aide à domicile.

Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées

Les personnes handicapées nécessitent des logements facilement accessibles et adaptés. La part du parc privé et du parc public aménagés pour les personnes à mobilité réduite ne permet pas toujours de répondre à la demande exprimée. Légalement, chaque construction neuve destinée à la location devrait être aux normes d'accueil pour les personnes à mobilité réduite. Mais dans les faits, ces prescriptions ne sont pas toujours respectées. En ce qui concerne le logement social, une partie du parc locatif est adaptée aux personnes handicapées mais la demande ne correspond pas toujours avec les périodes de disponibilité de ces logements.

C'est pourquoi l'augmentation de la part du parc immobilier adapté aux personnes handicapées permettrait de mieux répondre aux demandes et augmenterait la qualité de confort d'une partie du parc. De plus ces aménagements pourraient être profitables à tous.

Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants

De manière générale sur le pays, les offres en logements ne sont pas assez connues de la population et peu de communication est effectuée dans ce domaine.

La population étudiante, bien que peu nombreuse sur le pays et concentrée sur la ville de Mende, dénonce parfois des recherches en logement complexes.

Ainsi, la communication doit être développée de manière à permettre une bonne lisibilité de l'offre en logement et ces informations doivent pouvoir être facilement accessibles notamment par les étudiants.

Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgence

Les logements temporaires ou d'urgence sociale sont souvent des logements loués par des propriétaires privés et gérés par les associations d'accompagnement de personnes en difficulté. Parfois, les associations sont aussi propriétaires des quelques logements destinés à l'aide sociale.

Etant donnée la vocation sociale de ces logements, les loyers doivent être les plus faibles possibles. Il s'agit souvent de logements de petite taille et parfois dans un état moyen. Néanmoins, ces logements doivent respecter les normes sanitaires, de confort et de dignité humaine. C'est pourquoi l'amélioration des logements temporaires et d'urgence doit être effectuée par les propriétaires en collaboration avec les associations d'aide aux personnes défavorisées.

Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires

La mise à disposition de logements temporaires est parfois difficile. Ces logements étant destinés à des personnes ayant de faibles ressources, les propriétaires sont souvent réticents à s'engager dans de telles locations. Même par l'intermédiaire des associations d'accompagnement de personnes en difficulté, la recherche d'appartements s'avère compliquée. De plus, le parc HLM ne répond que rarement aux sollicitations des associations pour héberger des personnes en réinsertion car il exige un maximum de garanties pour le règlement des loyers.

Des accords et des engagements doivent donc être réalisés entre bailleurs, privés ou publics, et associations pour que la mise à disposition de logements temporaires soit plus facile. Les associations d'aide aux personnes en difficulté s'engagent elles aussi à se porter garantes afin de rassurer les propriétaires.

Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus

La question foncière est de plus en plus au cœur des préoccupations des acteurs du territoire lozérien qu'ils soient propriétaires privés, professionnels ou élus. La rétention ou la non-libération de foncier touche aujourd'hui les privés voulant accéder à la propriété mais également les collectivités publiques voulant créer par exemple des zones d'activités ou des lotissements.

La recherche et la mise à disposition de foncier doit alors faire partie des actions prioritaires des élus pour permettre l'installation des Lozériens, l'accueil de nouvelles populations et de manière plus générale le développement du territoire.

Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente

Aujourd'hui, chaque échelon administratif agit globalement de manière individuelle. Or pour répondre à la problématique du foncier, il semble important de trouver des solutions transversales pour engager la libération de parcelles. La mise en synergie de ces différentes politiques serait une réponse globale au manque de foncier disponible. La coordination des actions offre plus de cohérence et plus de poids pour répondre à cet enjeu.

Ainsi, la région, le département, l'intercommunalité et les communes doivent mener des actions réfléchies et la complémentarité de ces actions est un gage de réussite face à la problématique foncière.

Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier

Dans le cadre des constructions neuves, la recherche de foncier pour les accédants à la propriété est souvent difficile. Paradoxalement la ressource foncière qui semblerait disponible du fait des faibles densités est rarement mise en vente. L'attachement à la terre et à la propriété privée profondément ancrée en Lozère est l'explication sociologique de ce phénomène.

Les propriétaires fonciers, de terres agricoles ou forestières, doivent donc être sensibilisés et informés quant à l'intérêt de vendre quelques parcelles situées en continuité des bourgs pour permettre l'urbanisation. Cette libération doit s'effectuer au cas par cas et de manière mesurée pour préserver l'activité agricole.

Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière

La connaissance du marché foncier, qu'il s'agisse des prix ou des biens mis en vente, est la première étape dans une politique de gestion du foncier. Ainsi, en connaissant les terrains disponibles ou potentiellement mobilisables les élus pourront participer aux ventes et s'impliquer dans les transactions qui pourraient concerner des projets locaux.

De plus, l'accompagnement des élus dans leurs démarches par des professionnels du foncier peut permettre une meilleure appréhension de la question foncière. Chaque niveau décisionnel doit avoir en sa possession les outils nécessaires pour la gestion foncière. Ayant ainsi toutes les clés en main pour connaître, comprendre et intervenir dans le marché foncier, les collectivités, en s'investissant pleinement dans cette problématique, pourraient permettre la libération de parcelles ou inciter les propriétaires à vendre.

Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

La constitution de réserves foncières peut être une réponse afin d'envisager l'aménagement du territoire par des projets à court, moyen ou long terme. Lorsqu'une parcelle stratégiquement placée se vend, la commune doit être en mesure de l'acquérir en vue d'un projet futur d'aménagement. Si aucun projet n'est prévu, la collectivité peut constituer une réserve foncière pour des projets à venir ou comme monnaie d'échange avec des parcelles intéressantes pour la réalisation de lotissement ou d'équipements publics.

Cependant, ces réserves foncières ont un coût et par conséquent le budget d'une petite commune ne peut supporter un tel investissement. C'est pourquoi les communes de petite ou moyenne taille doivent être soutenues

Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire

Aujourd'hui, les logements récemment construits tendent à prendre une place certaine dans le territoire.

D'autre part, l'architecture des habitations a tendance à se modifier, pour peu à peu effacer les caractères vernaculaires. En général, les nouvelles constructions ont un style quelque peu impersonnel et peuvent à terme, appauvrir le patrimoine bâti des territoires. Bien que les nouvelles habitations se doivent de posséder une touche de modernité, il semble important de veiller à un certain respect des caractères traditionnels. Ainsi, la préservation de la qualité paysagère des villages pourra garantir la qualité de l'espace de vie des habitants.

Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel

A l'heure où le développement durable et la réduction de la consommation d'espace sont des questions majeures du développement des collectivités, la construction neuve est un sujet qui doit prioritairement porter à réflexion. Il paraît évident que les logiques et les stratégies diffèrent largement entre les collectivités urbaines et rurales. Or, les élus et la population conservent encore de nombreux clichés sur les constructions collectives souvent assimilées aux HLM ou aux immeubles des banlieues et sur la tranquillité des constructions individuelles alors que de nombreuses alternatives existent. Là est tout le débat : donner une place aux solutions intermédiaires, aussi bien dans l'esprit des élus que de la population.

Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire

Le patrimoine architectural du pays est très important. Cependant, il est parfois délabré voire en ruines. Avec cette dégradation, l'identité de chaque commune, de chaque territoire s'éteint peu à peu. Pourtant, la mise en valeur de ces bâtiments souvent vides serait un atout pour les territoires en dévitalisation. Une réhabilitation pourrait permettre de créer de nouveaux logements, d'attirer des populations et d'améliorer le cadre paysager des centres-bourgs et des campagnes. Au-delà, réhabiliter selon un savoir-faire traditionnel perpétuerait les techniques ancestrales et préviendrait leur disparition, pour que ces territoires puissent garder leur caractère et leur image.

Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif

Le pays présente une large majorité de propriétaires occupants. De ce fait, on constate que les logements locatifs sont peu représentés et inégalement répartis. Le choix du lieu d'installation des locataires est alors restreint.

D'un autre coté, la proportion de logements vacants en raison des conditions d'habitat est assez importante. Inciter les propriétaires à réhabiliter ces logements pour les louer permettrait d'augmenter la part de logement

II. UN ZONAGE TRIPARTITE ISSU DE L'ETAT DES LIEUX

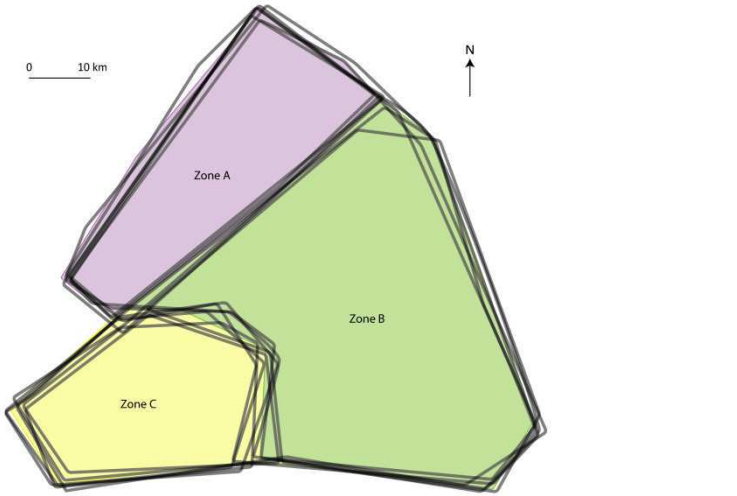
Sur un territoire aussi étendu que le Pays des Sources en Lozère, il est normal de constater que les spécificités et les problématiques liées au logement et au cadre de vie ne sont pas similaires et homogènes.

Par conséquent, il est apparu nécessaire de répertorier des zones assez étendues arborant des caractéristiques proches.

La méthode utilisée est un croisement de données par cartographie. Pour chaque donnée cartographiée, des zones majoritaires ont été établies : une zone pour laquelle la donnée cartographiée semble satisfaisante et une autre signalant les territoires qui présentent des retards ou des lacunes pour la donnée représentée. Les cartes ainsi obtenues ont été compilées pour déterminer le zonage le plus cohérent, classant les territoires selon leur avancement en termes de logement et de cadre de vie.

Cette méthode a permis de dégager trois zones géographiques globales.

Carte 1 : Les trois sous zones géographiques



Il est important de noter que ces zones sont des approximations basées sur les données disponibles au moment de l'étude. Elles n'ont donc pas de valeur impartiale.

Elles ont deux objectifs principaux. D'une part, elles doivent permettre d'organiser la réflexion sur le territoire en facilitant une hiérarchisation différenciée des enjeux. D'autre part, elles constituent des périmètres-cadres qui seront utiles pour affiner les propositions et avancer différents outils et actions qui pourront être appliqués à des périmètres plus restreints.

Les trois zones A, B et C sont décrites ci-dessous sous cette forme :

- Une partie *Caractéristiques*, énonçant les particularités principales du territoire
- Une partie *Hiérarchie des enjeux,* recensant les enjeux par ordre de priorité. Trois classes ont été effectuées (enjeux prioritaires, secondaires et tertiaires), pour permettre une meilleure lisibilité pour la classification des propositions.
- Une partie *Propositions prioritaires*, hiérarchisées selon le court, moyen et long termes dans un tableau. Les fiches actions y sont classées par ordre croissant de leur numéro.
- Une partie *Programmation des actions*, qui donne une priorité aux actions au sein des court, moyen et long termes. Cette classification a été établie dans le but d'orienter les choix des élus dans les actions prioritaires à mener.

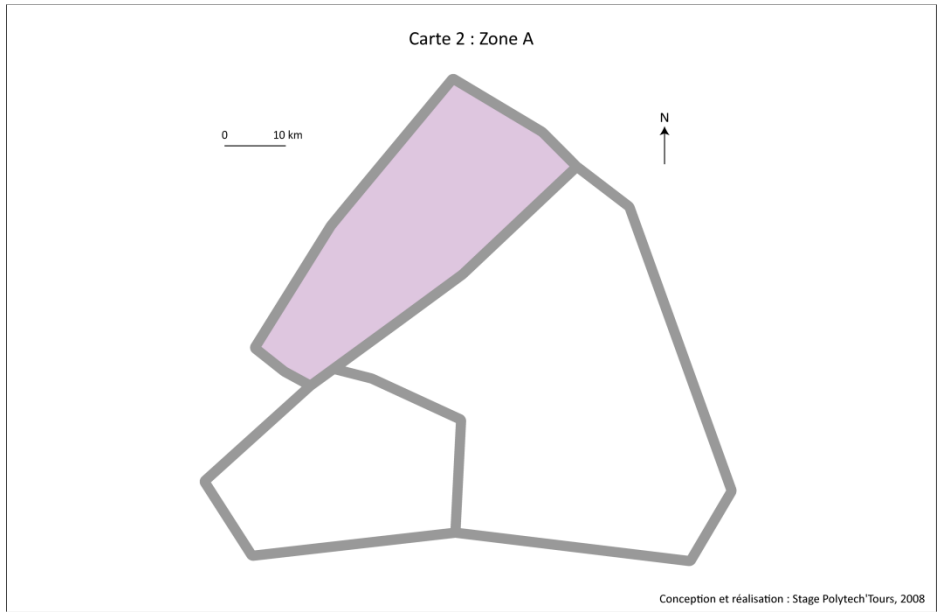
A. Zone A

1. Caractéristiques

Cette zone rassemble les territoires du Nord-ouest du pays. Elle est caractérisée par de fortes particularités rurales. La population est plus âgée que sur le reste du territoire et le solde migratoire est négatif. Situé entre les principaux pôles d'attraction du département, cette zone peine à retenir durablement les commerces et les services, ce qui entraîne une dévitalisation des espaces.

Sur cette zone, les logements anciens sont très majoritaires et la part des logements privés potentiellement indignes est assez importante, ce qui laisse supposer un parc global en assez mauvais état.

Les documents d'urbanisme sont très peu présents et ne permettent pas de mettre en place des réflexions prospectives de développement pour répondre à cette dévitalisation.



2. Hiérarchie des enjeux

Prioritaires :

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Identifier l'offre et la demande en logement
- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture
- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif
- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces

Secondaires :

- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux)
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

- Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
- Améliorer voire créer une offre suffisante en services à la petite enfance notamment pour attirer une population nouvelle
- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
- Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille
- Identifier l'offre et la demande en services
- Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)

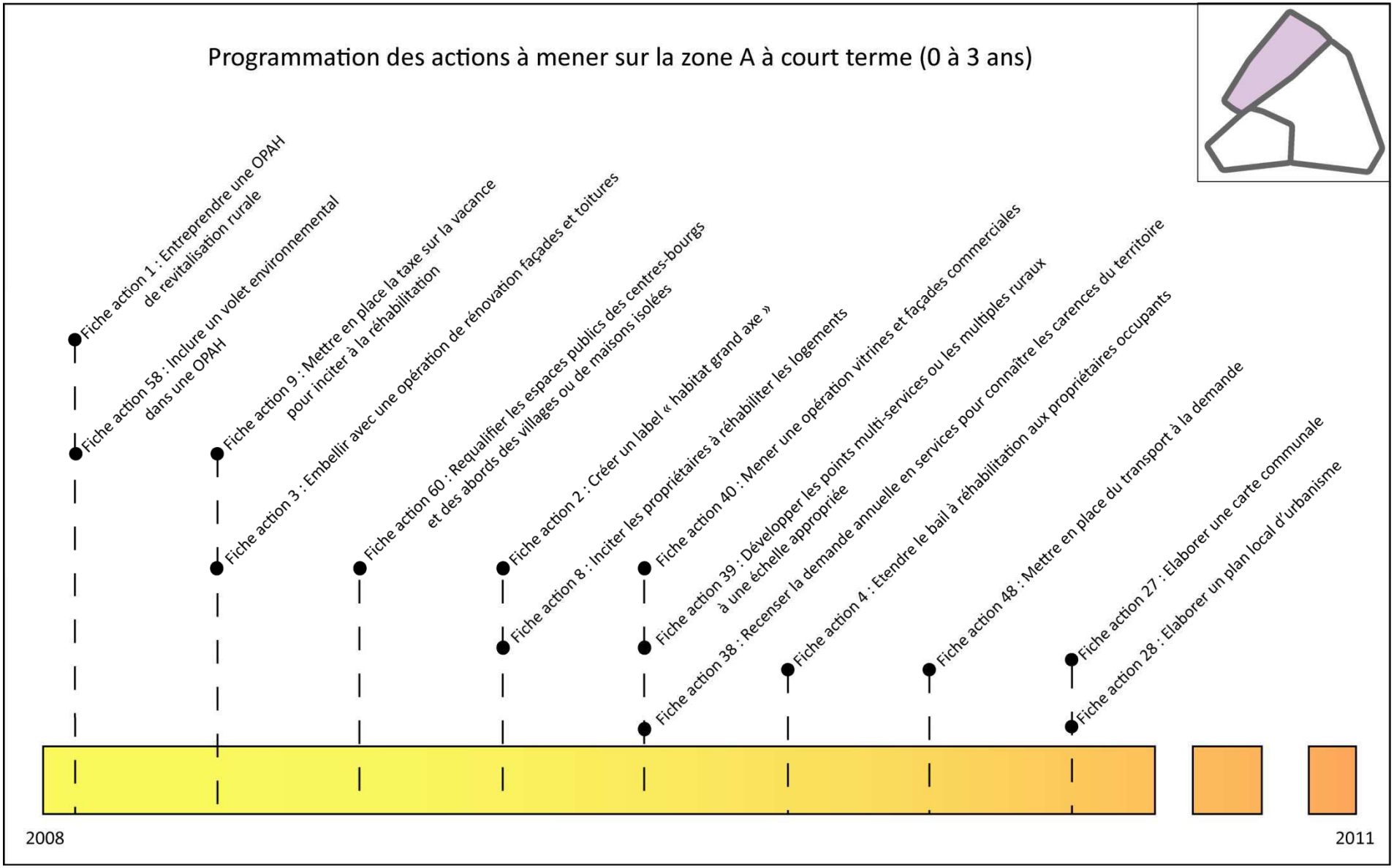
Tertiaires :

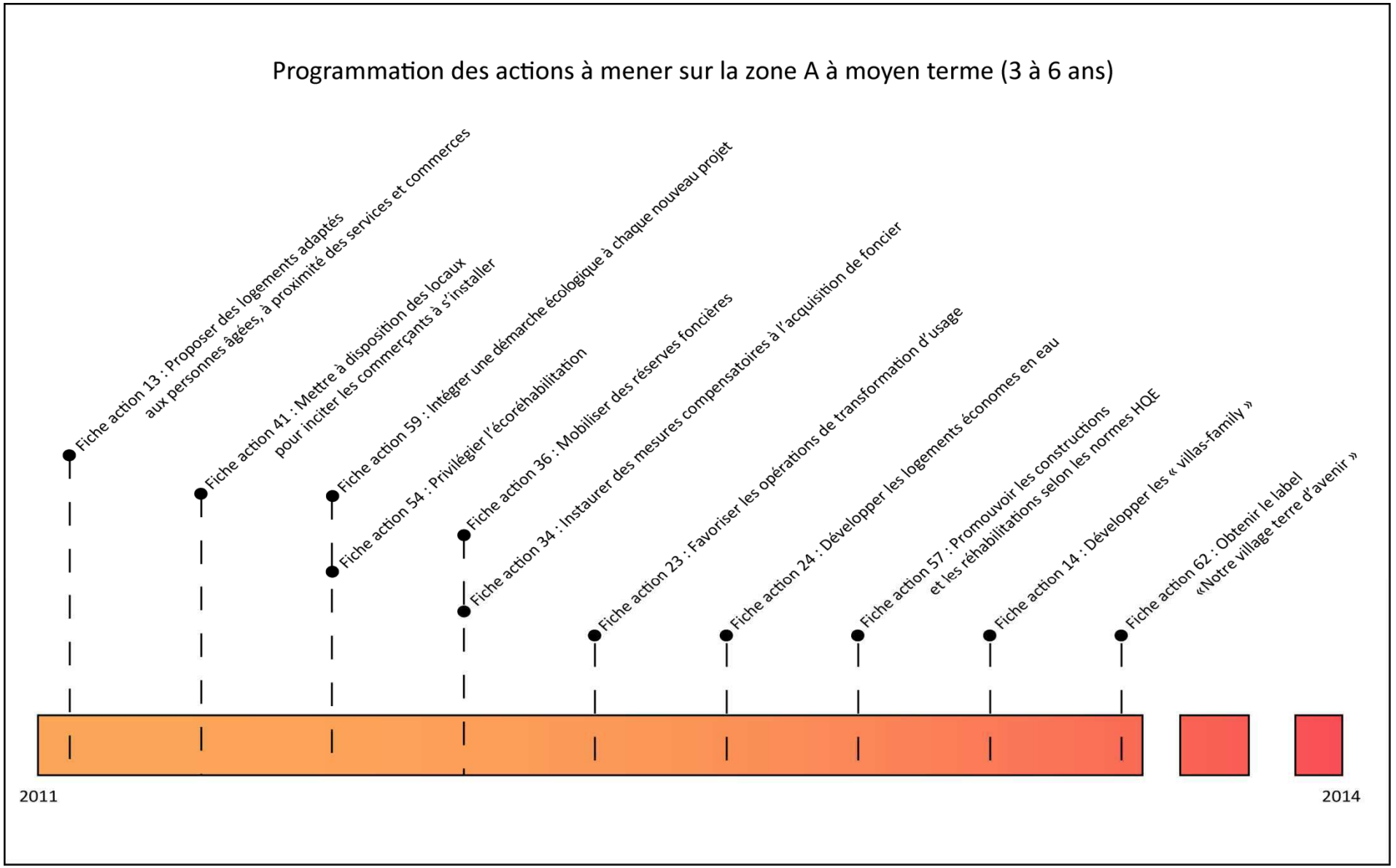
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
- Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
- Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel

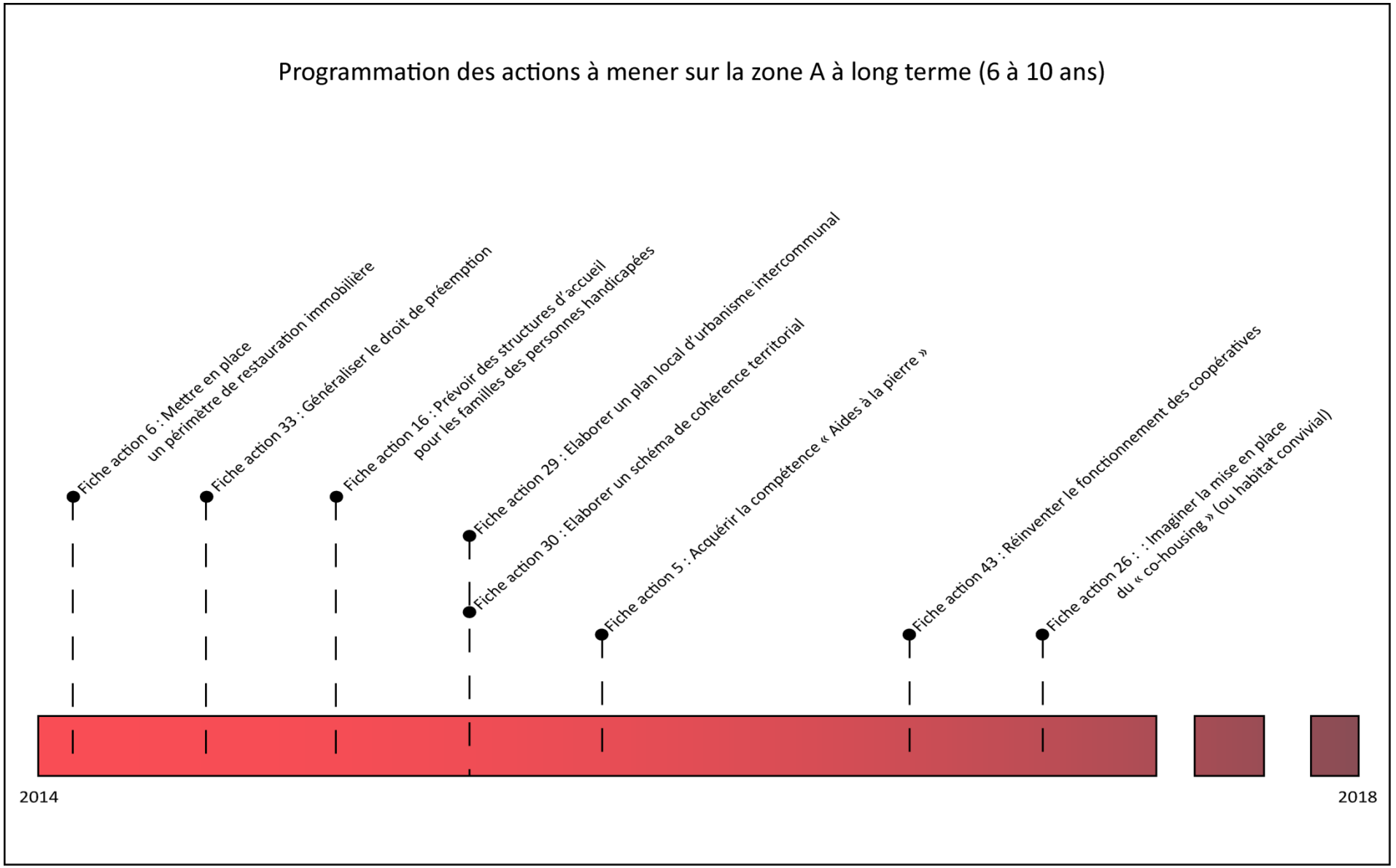
3. Propositions prioritaires

Court terme (0-3 ans)	• Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale • Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe » • Fiche action 3 : Embellir avec une opération de rénovation façades et toitures • Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants • Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements • Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation • Fiche action 27 : Elaborer une carte communale • Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH • Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire • Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée • Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales • Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande • Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées
Moyen terme (3-6 ans)	• Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces • Fiche action 14 : Développer les « villas-family » • Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage • Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau • Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier • Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières • Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer • Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation • Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE • Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique à chaque nouveau projet • Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir »
Long terme (6-9 ans)	• Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » • Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière • Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées • Fiche action 26 : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial) • Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal • Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial • Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption • Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives

4. Programmation des actions




Programmation des actions à mener sur la zone A à moyen terme (3 à 6 ans)
Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces
Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer
Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique à chaque nouveau projet
Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation
Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières
Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier
Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage
Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau
Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE
Fiche action 14 : Développer les « villas-family »
Fiche action 62 : Obtenir le label «Notre village terre d'avenir »
2011
2014


Programmation des actions à mener sur la zone A à long terme (6 à 10 ans)
Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière
Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption
Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées
Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal
Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial
Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre »
Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives
Fiche action 26 : : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial)
2014
2018

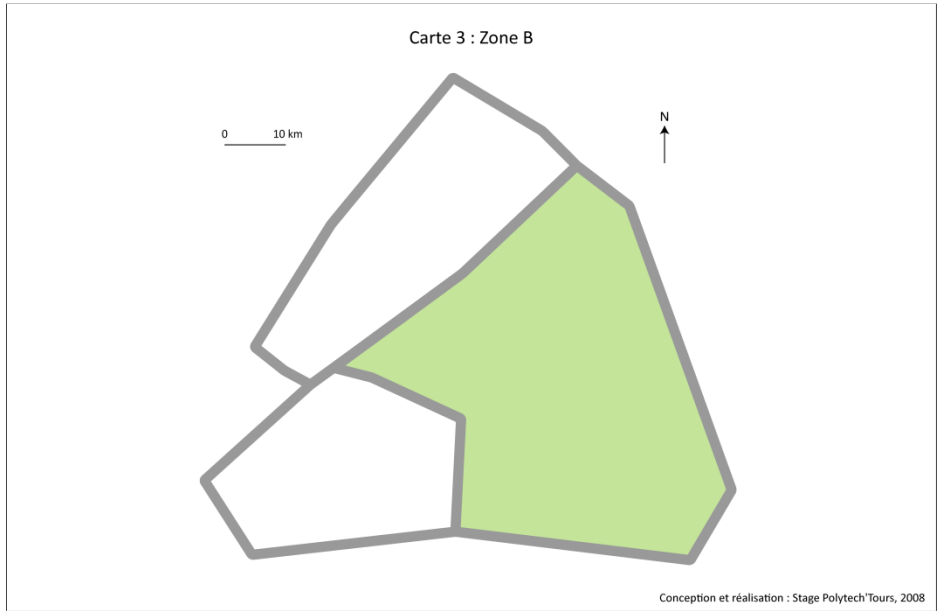
B. Zone B

1. Caractéristiques

S'allongeant sur l'Est du pays jusqu'à Langogne et bordée au sud par le PNC, cette zone est caractérisée par une plus grande attractivité touristique que le reste du territoire. Le nombre de logements dédiés à cette activité est assez important. On remarque ainsi une proportion de résidences secondaires pouvant atteindre des chiffres particulièrement élevés.

En comparaison, la population permanente est relativement faible et reste assez enclavée par rapport au reste du territoire en raison d'un accès réduit aux grands axes de communication (notamment la RN 88).

De ce fait, cette zone bénéficie de l'influence des villes des départements limitrophes qui drainent la population en termes de services et de commerces.



2. Hiérarchie des enjeux

Prioritaires :

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme
- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus
- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales

Secondaires :

- Identifier l'offre et la demande en logement
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées.
- Identifier l'offre et la demande en services
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces
- Améliorer voire créer une offre suffisante en services à la petite enfance notamment pour attirer une population nouvelle
- Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture
- Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
- Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux)
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier

<u>Tertiaires :</u>

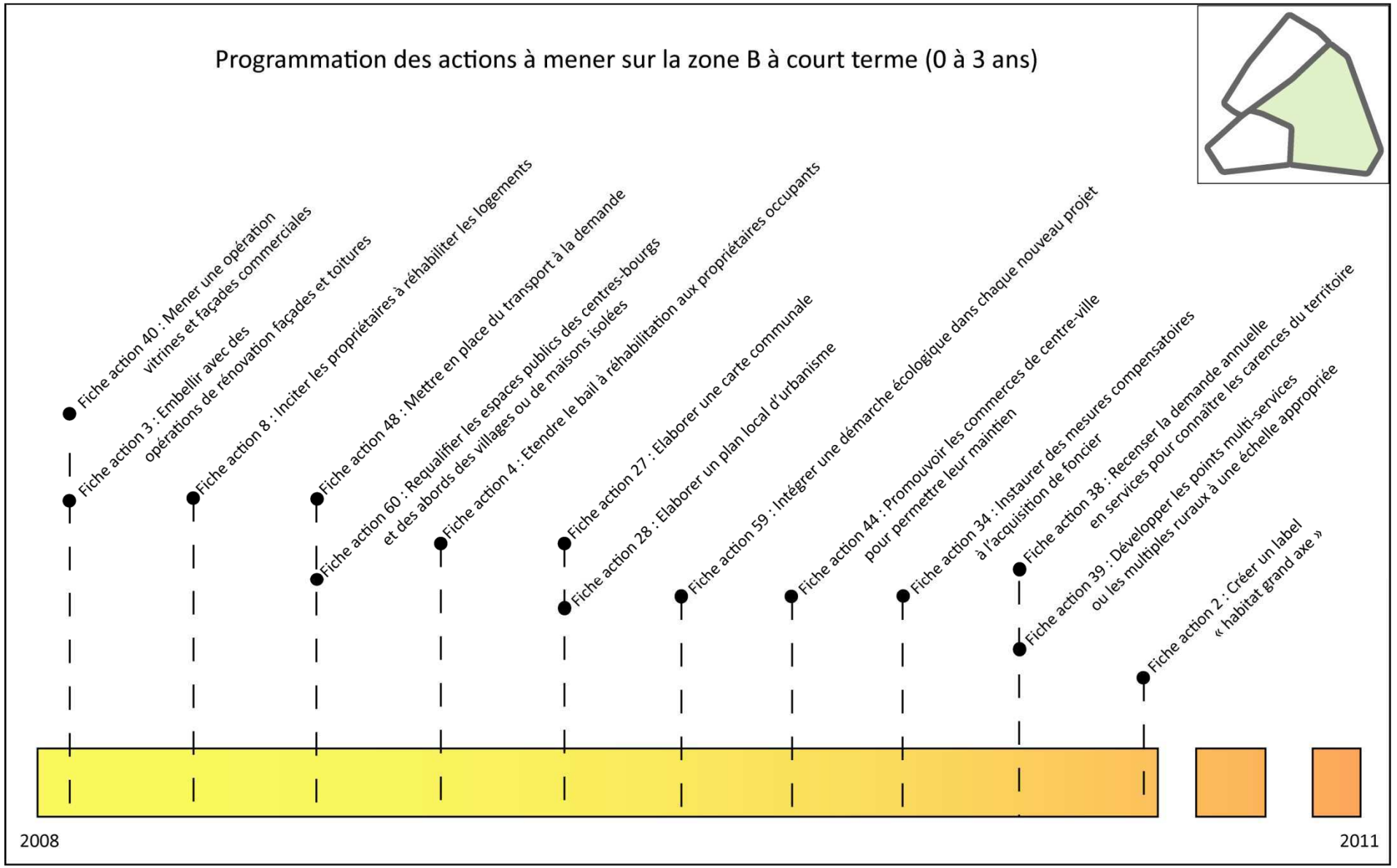
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif
- Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)
- Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
- Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente
- Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
- Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants
- Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgence
- Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces

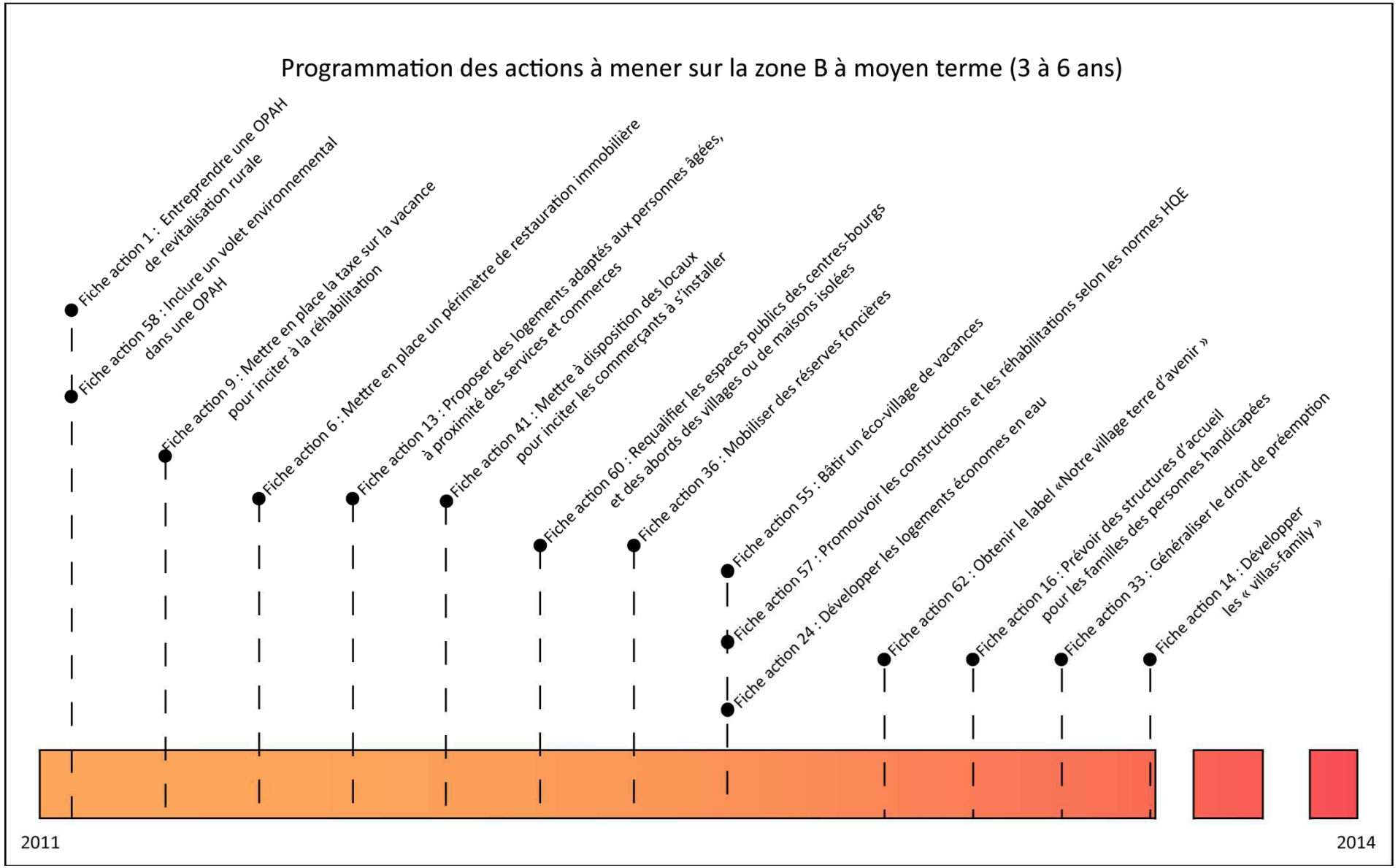
3. Propositions prioritaires

Court terme (0-3 ans)	• Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe » • Fiche action 3 : Embellir avec des opérations de rénovation façades et toitures • Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants • Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements • Fiche action 27 : Elaborer une carte communale • Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme • Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier • Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire • Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée • Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales • Fiche action 44 : Promouvoir les commerces de centre-ville pour permettre leur maintien • Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande • Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique dans chaque nouveau projet
Moyen terme (3-6 ans)	• Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale • Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière • Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation • Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces • Fiche action 14 : Développer les « villas-family »Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau • Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées • Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption • Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières • Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer • Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances • Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE • Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH • Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées • Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir »

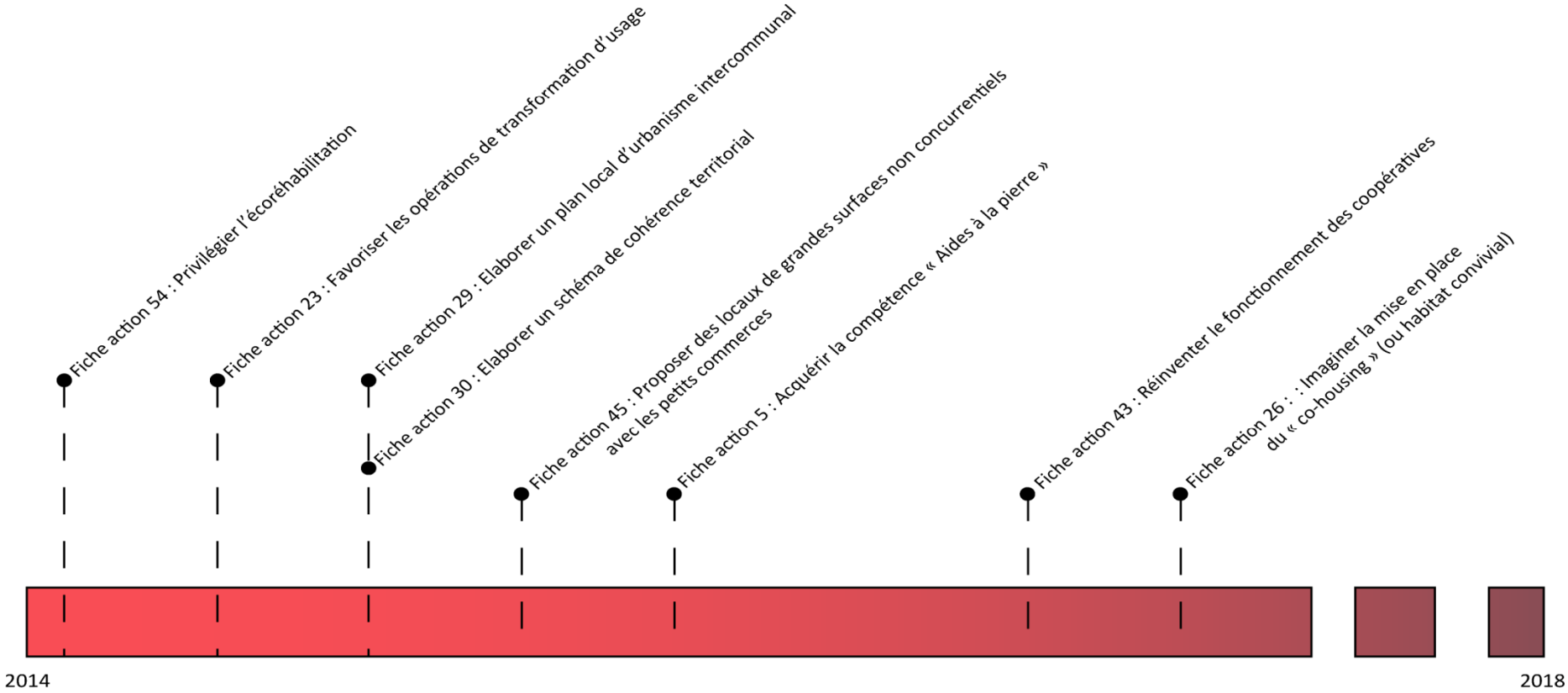
Long terme (6-9 ans)	• Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » • Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage • Fiche action 26 : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial) • Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal • Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial • Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives • Fiche action 45 : Proposer des locaux de grandes surfaces non concurrentiels avec les petits commerces • Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation

4. Programmation des actions




Programmation des actions à mener sur la zone B à moyen terme (3 à 6 ans)
Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale
Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH
Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation
Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière
Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces
Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer
Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées
Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières
Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances
Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE
Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau
Fiche action 62 : Obtenir le label «Notre village terre d'avenir »
Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées
Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption
Fiche action 14 : Développer les « villas-family »
2011
2014

Programmation des actions à mener sur la zone B à long terme (6 à 10 ans)



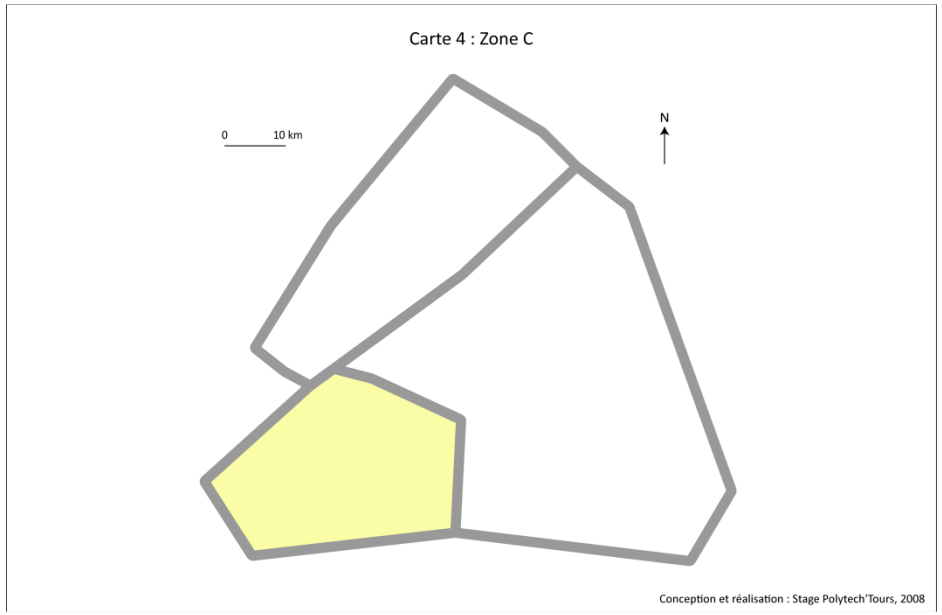
C. Zone C

1. Caractéristiques

C'est la zone la plus urbaine du territoire. Elle regroupe Mende et les communes périphériques plus ou moins proches. Du fait du statut préfectoral de la commune centrale, cette zone concentre la majorité de la population aussi bien en nombre qu'en densité. Elle présente ainsi la plus forte proportion de résidences principales. Contrairement au reste du territoire, la population est plus jeune et le solde naturel est globalement positif.

Les services y sont assez nombreux et le taux d'activités est le plus important du pays. Il est à noter que les problématiques liées aux commerces se rapprochent des difficultés urbaines de concurrence entre grandes surfaces et petits commerces de centres-villes.

Cette zone est quasi-totalement couverte par des documents d'urbanisme : elle semble être prête à lancer des réflexions prospectives plus développées en termes de logement.



2. Hiérarchie des enjeux

Prioritaires :

- Identifier l'offre et la demande en logement
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
- Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)
- Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants
- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales
- Identifier l'offre et la demande en services
- Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces
- Améliorer voire créer une offre suffisante en services à la petite enfance notamment pour attirer une population nouvelle

Secondaires :

- Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux)
- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées

- Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel
- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées.
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
- Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

<u>Tertiaires :</u>

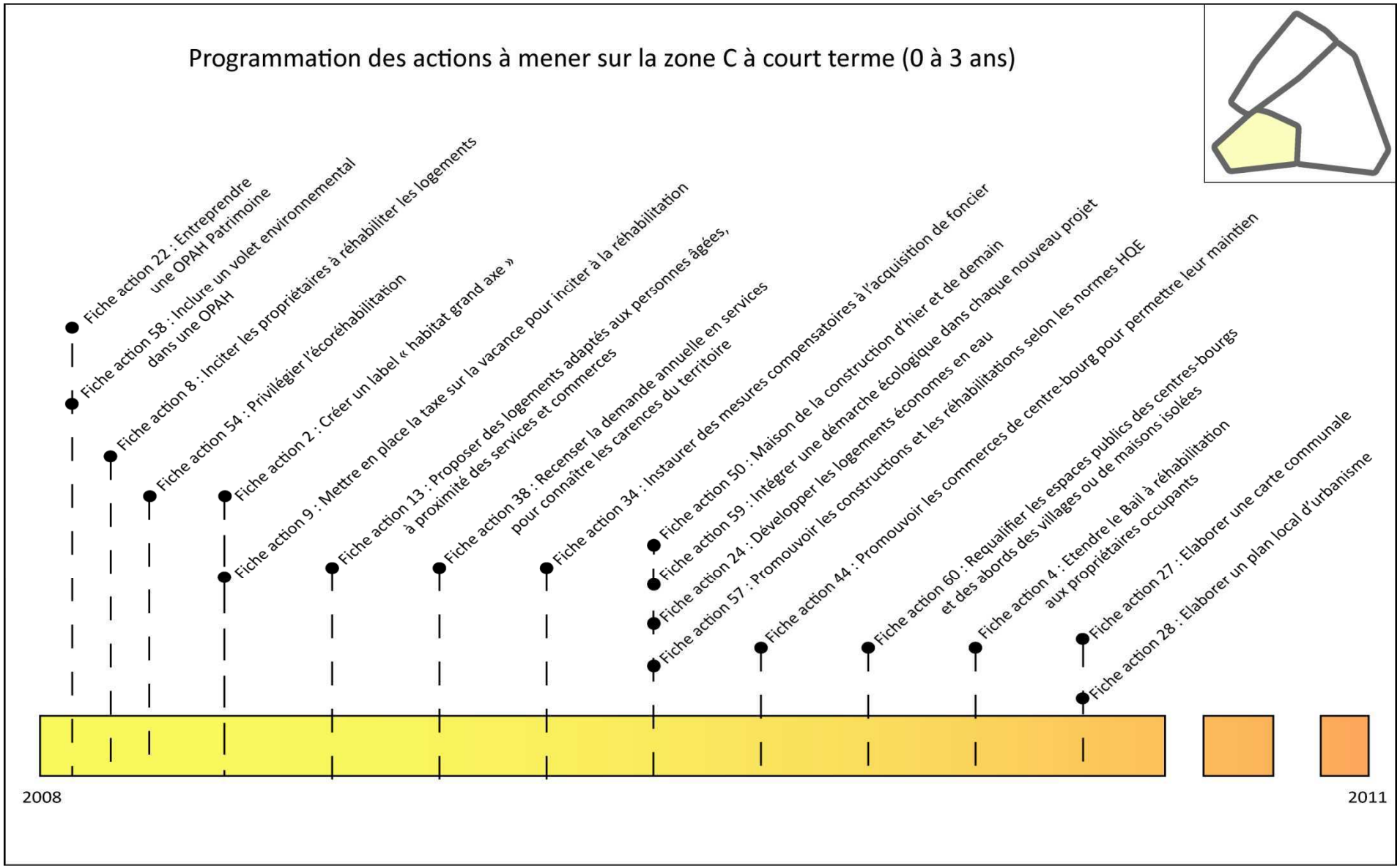
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
- Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgence
- Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires
- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente
- Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus

3. Propositions prioritaires

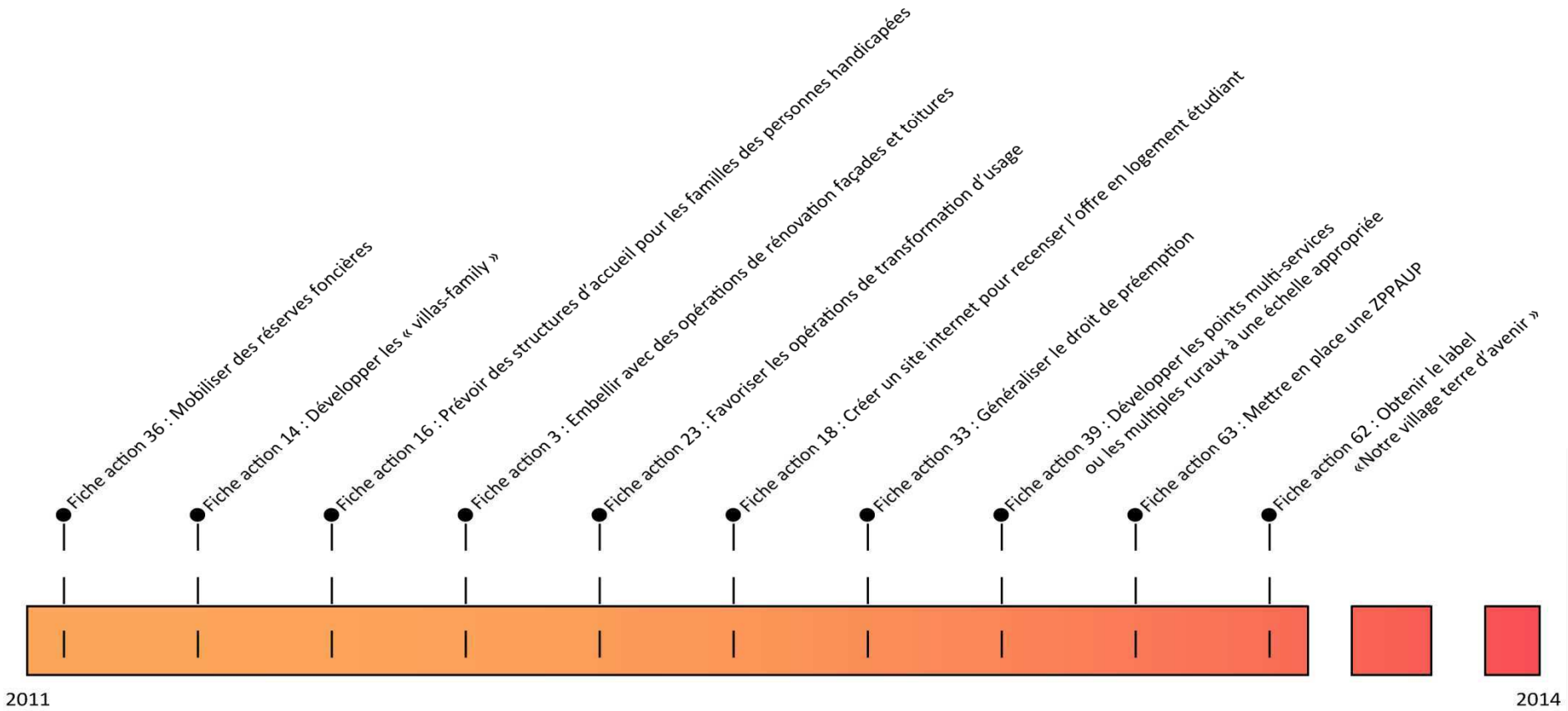
Court terme (0-3 ans)	• Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe » • Fiche action 4 : Etendre le Bail à réhabilitation aux propriétaires occupants • Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements • Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation • Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces • Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine • Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau • Fiche action 27 : Elaborer une carte communale • Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme • Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier • Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire • Fiche action 44 : Promouvoir les commerces de centre-bourg pour permettre leur maintien • Fiche action 50 : Maison de la construction d'hier et de demain • Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation • Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental à une OPAH • Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE • Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique dans chaque nouveau projet • Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées
Moyen terme (3-6 ans)	• Fiche action 3 : Embellir avec des opérations de rénovation façades et toitures • Fiche action 14 : Développer les « villas-family » • Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées • Fiche action 18 : Créer un site internet pour recenser l'offre en logement étudiant • Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage • Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption • Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières • Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée • Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir » • Fiche action 63 : Mettre en place une ZPPAUP

Long terme (6-9 ans)	• Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » • Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière • Fiche action 26 : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial) • Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal • Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial • Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales • Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer • Fiche action 45 : Proposer des locaux de grandes surfaces non concurrentiels avec les petits commerces • Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande • Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives • Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances

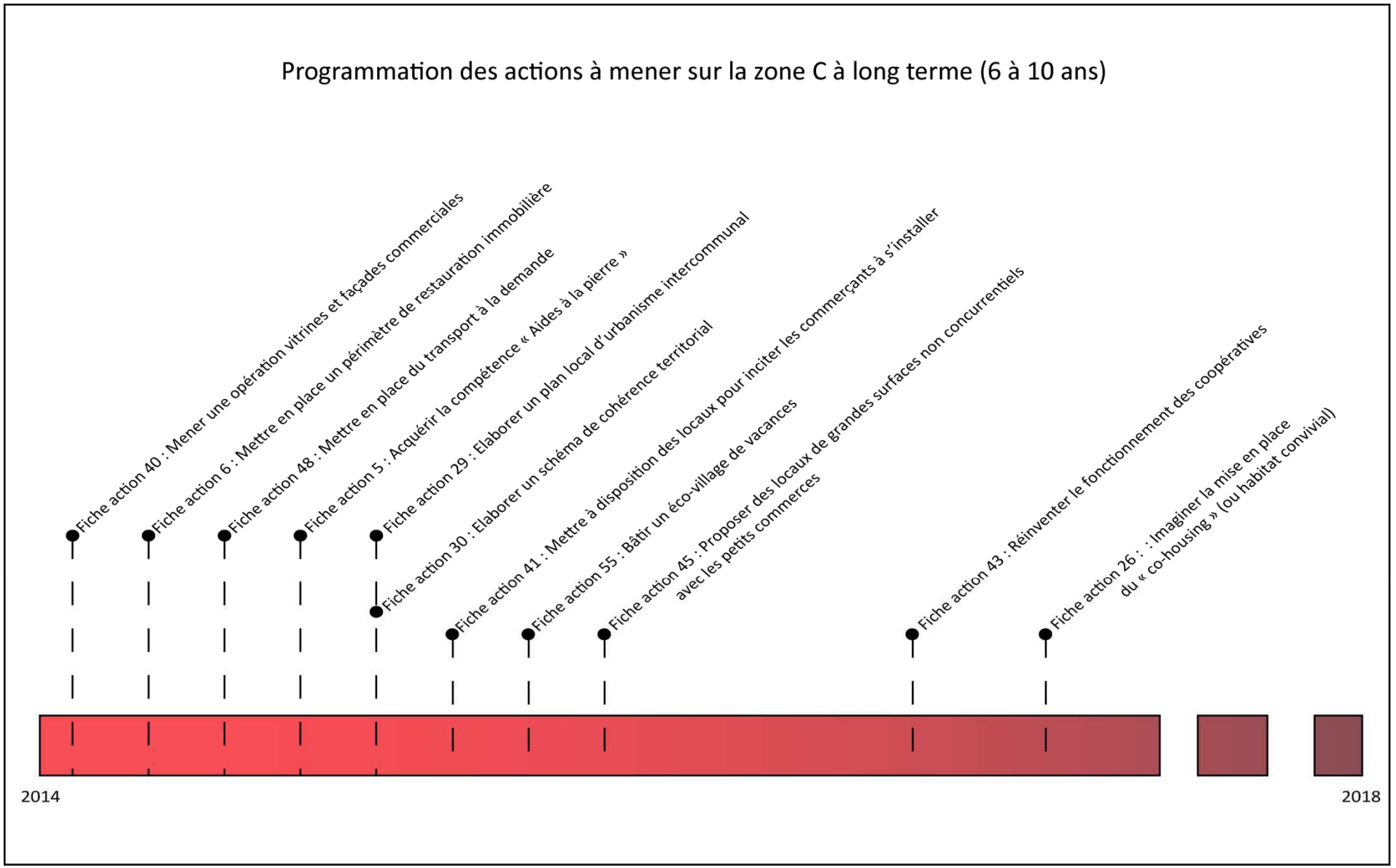
4. Programmation des actions



Programmation des actions à mener sur la zone C à moyen terme (3 à 6 ans)



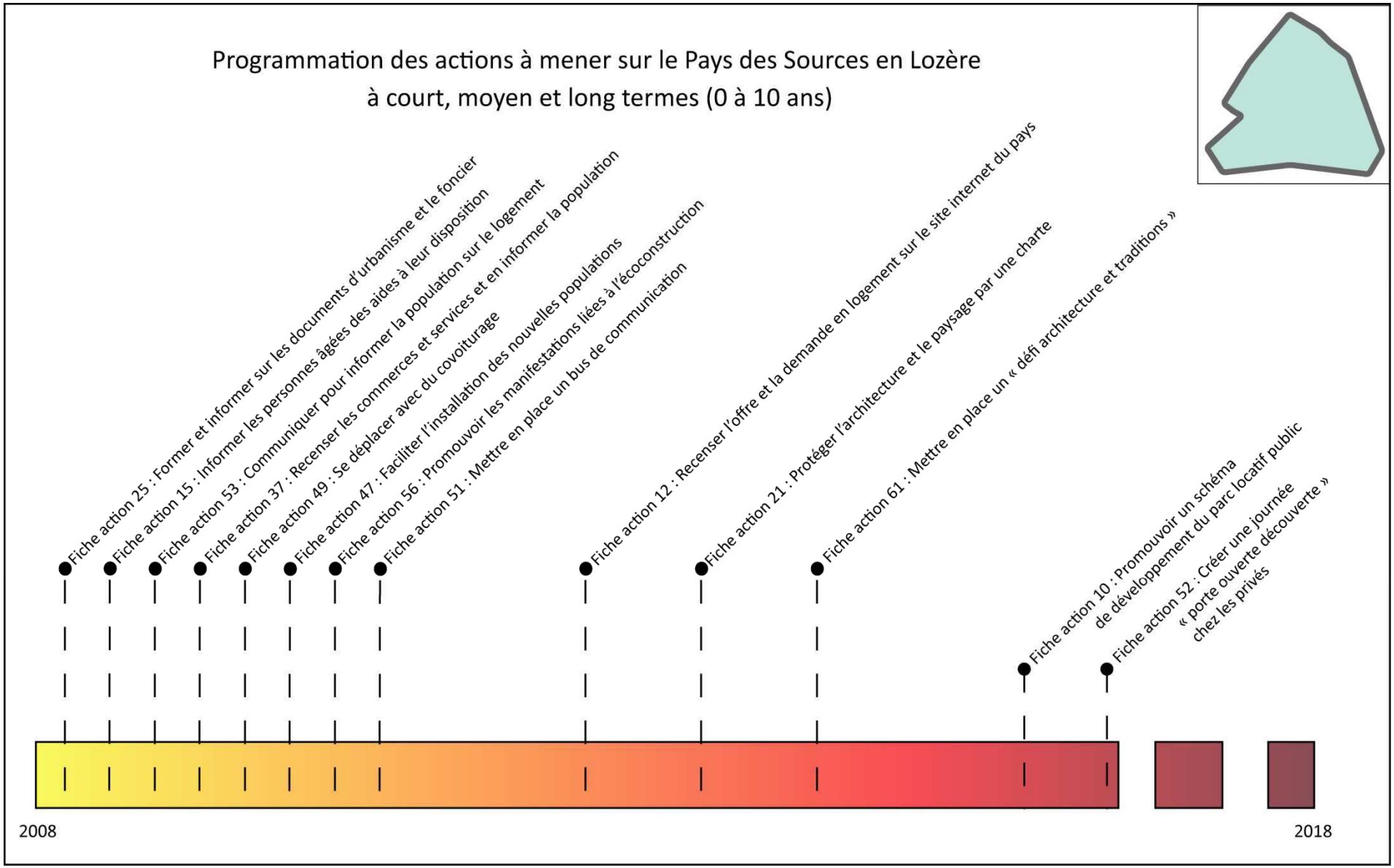
Programmation des actions à mener sur la zone C à long terme (6 à 10 ans)



III. DES ACTIONS A PLUS GRANDES ECHELLES

A. Agir à l'échelle du Pays des Sources en Lozère

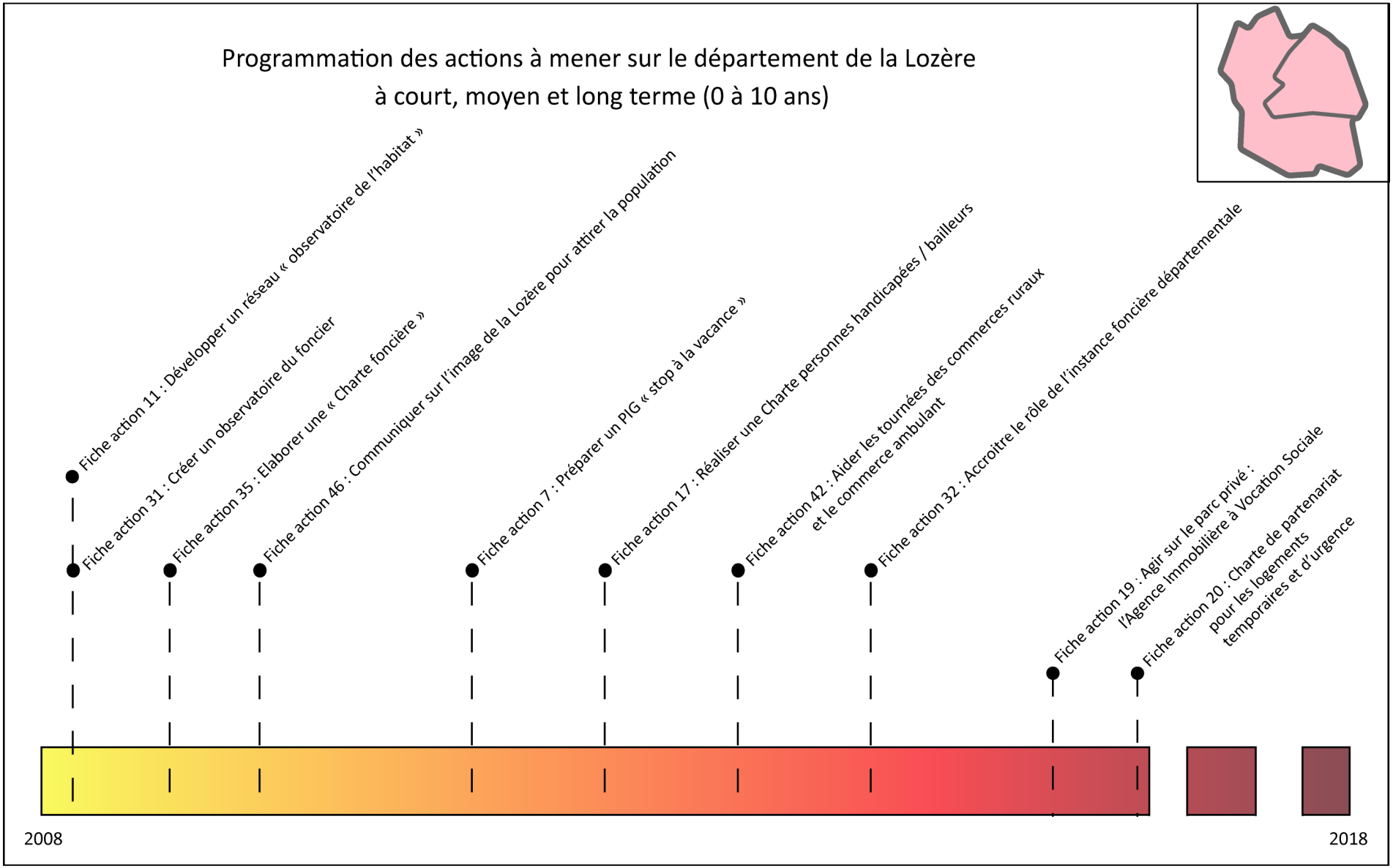
Court terme (0-3 ans)	• Fiche action 15 : Informer les personnes âgées des aides a leur disposition • Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier • Fiche action 37 : Recenser les commerces et services et en informer la population • Fiche action 47 : Faciliter l'installation des nouvelles populations • Fiche action 49 : Se déplacer avec du covoiturage • Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication • Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement • Fiche action 56 : Promouvoir les manifestations liées à l'écoconstruction
Moyen terme (3-6 ans)	• Fiche action 12 : Recenser l'offre et la demande en logement sur le site internet du pays • Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte • Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions »
Long terme (6-9 ans)	• Fiche action 10 : Promouvoir un schéma de développement du parc locatif public • Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés


Programmation des actions à mener sur le Pays des Sources en Lozère
à court, moyen et long termes (0 à 10 ans)
Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier
Fiche action 15 : Informer les personnes âgées des aides à leur disposition
Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement
Fiche action 37 : Recenser les commerces et services et en informer la population
Fiche action 49 : Se déplacer avec du covoiturage
Fiche action 47 : Faciliter l'installation des nouvelles populations
Fiche action 56 : Promouvoir les manifestations liées à l'écoconstruction
Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication
Fiche action 12 : Recenser l'offre et la demande en logement sur le site internet du pays
Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte
Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions »
Fiche action 10 : Promouvoir un schéma de développement du parc locatif public
Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés
2008
2018

B. Agir à l'échelle du Département de la Lozère

Court terme (0-3 ans)	• Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat » • Fiche action 31 : Créer un observatoire du foncier • Fiche action 35 : Elaborer une « Charte foncière » • Fiche action 46 : Communiquer sur l'image de la Lozère pour attirer la population
Moyen terme (3-6 ans)	• Fiche action 17 : Réaliser une Charte personnes handicapées / bailleurs • Fiche action 19 : Agir sur le parc privé : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale • Fiche action 32 : Accroître le rôle de l'instance foncière départementale • Fiche action 42 : Aider les tournées des commerces ruraux et le commerce ambulant
Long terme (6-9 ans)	• Fiche action 7 : Préparer un PIG « stop à la vacance » • Fiche action 20 : Charte de partenariat pour les logements temporaires et d'urgence

Programmation des actions à mener sur le département de la Lozère à court, moyen et long terme (0 à 10 ans)





Propositions

I. FICHES ACTIONS

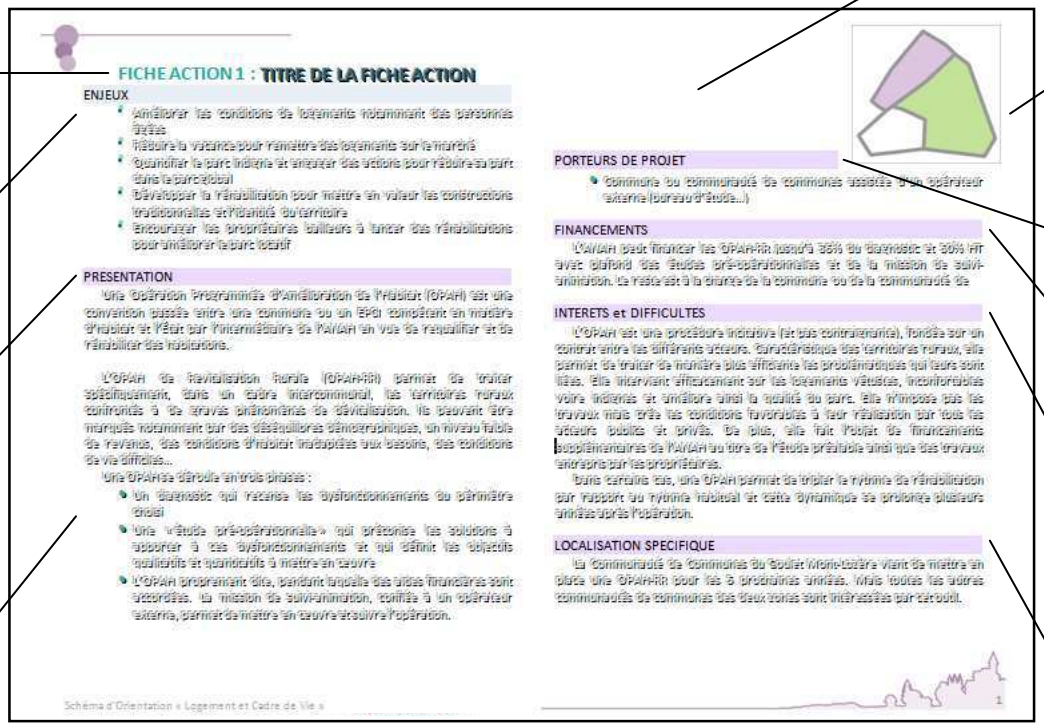
Les fiches actions sont présentées de façon à rendre la lecture la plus facile et la plus rapide possible. Elles sont rassemblées par thématiques et peuvent être consultées par enjeux grâce au tableau récapitulatif pages suivantes.

Le numéro et l'intitulé de la fiche action

Les enjeux auxquels se rapporte l'action

Les moyens d'actions envisagés ou la présentation de l'outil

Une présentation de la mise en place des moyens d'action ou de l'outil



FICHE ACTION 1 : TITRE DE LA FICHE ACTION

ENJEUX

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Quantifier le parc indigne et envisager des actions pour réduire sa part dans le parc global
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif

PRESENTATION

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une convention passée entre une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat et l'Etat par l'intermédiaire de l'ANAH en vue de requalifier et de réhabiliter des logements.

L'OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) permet de traiter spécifiquement, dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation. Ils peuvent être marqués notamment par des déséquilibres démographiques, un niveau faible de revenus, des conditions d'habitat inadaptées aux besoins, des conditions de vie difficiles...

Une OPAH se déroule en trois phases :

- Un diagnostic qui recense les dysfonctionnements du périmètre choisi
- Une « étude pré-opérationnelle » qui préconise les solutions à apporter à ces dysfonctionnements et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre
- L'OPAH proprement dite, pendant laquelle des aides financières sont accordées. La mission de suivi-animation, confiée à un opérateur externe, permet de mettre en œuvre et suivre l'opération.

PORTEURS DE PROJET

- Commune ou communauté de communes assistée d'un opérateur externe (bureau d'étude...)

FINANCEMENTS

L'ANAH peut financer les OPAH-RR jusqu'à 35% du diagnostic et 50% HT avec plafond des études pré-opérationnelles et de la mission de suivi-animation. Le reste est à la charge de la commune ou de la communauté de

INTERETS et DIFFICULTES

L'OPAH est une procédure incitative (et non contraignante), fondée sur un contrat entre les différents acteurs. Caractéristique des territoires ruraux, elle permet de traiter de manière plus efficiente les problématiques qui leurs sont liées. Elle intervient efficacement sur les logements vétustes, inconfortables voire indignes et améliore ainsi la qualité du bâti. Elle n'impose pas les travaux mais crée les conditions favorables à leur réalisation par tous les acteurs publics et privés. De plus, elle fait l'objet de financements supplémentaires de l'ANAH au titre de l'étude préalable ainsi que des travaux entrepris par les propriétaires.

Dans certains cas, une OPAH permet de tripler le rythme de réhabilitation par rapport au rythme habituel et cette dynamique se prolonge plusieurs années après l'opération.

LOCALISATION SPECIFIQUE

La Communauté de Communes du Boutet Monts-Lozère vient de mettre en place une OPAH-RR pour les 6 prochaines années. Mais toutes les autres communautés de communes des deux zones sont intéressées par cet outil.

Schéma d'Orientation « Logement et Cadre de Vie »

Eventuellement un exemple d'action similaire menée sur un territoire donné

Une carte de synthèse de l'échelle la plus adaptée

Les porteurs de projets ou les partenaires potentiels

Les financements et subventions possibles

Les avantages et inconvénients de l'action

Eventuellement un zonage spécifique plus précis

	ENJEUX	PROPOSITIONS
Etat du parc de logements	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées	Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe » Fiche action 3 : Embellir avec une opération de rénovation façades et toitures Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière Fiche action 15 : Informer les personnes âgées des aides a leur disposition Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement
	Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements	Fiche action 3 : Embellir avec une opération de rénovation façades et toitures Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage
	Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché	Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale Fiche action 3 : Embellir avec une opération de rénovation façades et toitures Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » Fiche action 7 : Préparer un PIG « stop à la vacance » Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat » Fiche action 19 : Agir sur le parc privé : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine
	Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux)	Fiche action 10 : Promouvoir un schéma de développement du parc locatif public Fiche action 19 : Agir sur le parc privé : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale
	Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global	Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat » Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine
	Identifier l'offre et la demande en logement	Fiche action 10 : Promouvoir un schéma de développement du parc locatif public Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat » Fiche action 12 : Recenser l'offre et la demande en logement sur le site internet du pays

Logements spécifiques	Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques	Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe » Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat » Fiche action 14 : Développer les « villas-family » Fiche action 19 : Agir sur le parc privé : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale
	Offrir un nombre suffisant de place dans les centres d'hébergement pour personnes âgées	Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat »
	Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées	Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe » Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces Fiche action 14 : Développer les « villas-family » Fiche action 15 : Informer les personnes âgées des aides a leur disposition Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement
	Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille	Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées
	Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées	Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe » Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat » Fiche action 14 : Développer les « villas-family » Fiche action 17 : Réaliser une Charte personnes handicapées / bailleurs
	Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants	Fiche action 18 : Créer un site internet pour recenser l'offre en logement étudiant
	Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgences	Fiche action 20 : Charte de partenariat pour les logements temporaires et d'urgence
	Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires	Fiche action 19 : Agir sur le parc privé : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Fiche action 20 : Charte de partenariat pour les logements temporaires et d'urgence

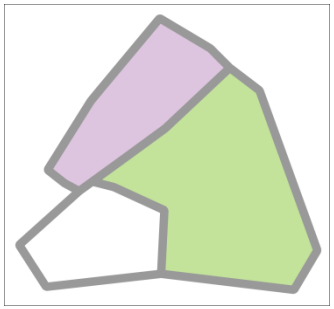
Production de logements	Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire	Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte Fiche action 27 : Elaborer une carte communale Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions »
	Engager une réflexion politique sur la mise en place du collectif et de l'individuel	Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication
	Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire	Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH
	Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif	Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH
Maîtrise des nouvelles constructions	Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales	Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau
	Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme	Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication
	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage	Fiche action 26 : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial) Fiche action 27 : Elaborer une carte communale Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir »
	Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments	Fiche action 26 : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial) Fiche action 27 : Elaborer une carte communale Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial

Problématique du foncier	Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération foncière	Fiche action 32 : Accroître le rôle de l'instance foncière départementale Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier Fiche action 35 : Elaborer une « Charte foncière » Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication
	Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus	Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier Fiche action 35 : Elaborer une « Charte foncière »
	Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente	Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier Fiche action 35 : Elaborer une « Charte foncière »
	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière	Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier Fiche action 27 : Elaborer une carte communale Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial Fiche action 31 : Créer un observatoire du foncier Fiche action 32 : Accroître le rôle de l'instance foncière départementale Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières
	Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire	Fiche action 27 : Elaborer une carte communale Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial Fiche action 31 : Créer un observatoire du foncier Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières

Commerces et services de proximité	Identifier l'offre et la demande en services	Fiche action 37 : Recenser les commerces et services et en informer la population Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire
	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs	Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer Fiche action 42 : Aider les tournées des commerces ruraux et le commerce ambulant Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir »
	Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces	Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer Fiche action 42 : Aider les tournées des commerces ruraux et le commerce ambulant
	Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces	Fiche action 44 : Promouvoir les commerces de centre-ville pour permettre leur maintien Fiche action 45 : Proposer des locaux de grandes surfaces non concurrentiels avec les petits commerces
	Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces	Fiche action 46 : Communiquer sur l'image de la Lozère pour attirer la population Fiche action 47 : Faciliter l'installation des nouvelles populations
Accessibilité, déplacements	Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture	Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande Fiche action 49 : Se déplacer avec du covoiturage Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir »

Construction et développement durable	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées	Fiche action 50 : Maison de la construction d'hier et de demain Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement
	Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction	Fiche action 40 : Maison de la construction d'hier et de demain Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH
	S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère	Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances Fiche action 56 : Promouvoir les manifestations liées à l'écoconstruction Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique à chaque nouveau projet Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions »
	Développer HQE dans les équipements publics, les bâtiments à vocation économique, agricole et les habitations	Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE
	Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat	Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique à chaque nouveau projet
Paysage et patrimoine	Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme	Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte
	Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels	Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre » Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions » Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir » Fiche action 63 : Mettre en place une ZPPAUP

FICHE ACTION 1 : ENTREPRENDRE UNE OPAH DE REVITALISATION RURALE (OPAH-RR)



ENJEUX

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif

PRESENTATION

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une convention passée entre une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat et l'État par l'intermédiaire de l'ANAH en vue de requalifier et de réhabiliter des habitations.

L'OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) permet de traiter spécifiquement, dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation. Ils peuvent être marqués notamment par des déséquilibres démographiques, un niveau faible de revenus, des conditions d'habitat inadaptées aux besoins, des conditions de vie difficiles…

Une OPAH se déroule en trois phases :

- Un diagnostic qui recense les dysfonctionnements du périmètre choisi
- Une « étude pré-opérationnelle » qui préconise les solutions à apporter à ces dysfonctionnements et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre
- L'OPAH proprement dite, pendant laquelle des aides financières sont accordées. La mission de suivi-animation, confiée à un opérateur externe, permet de mettre en œuvre et suivre l'opération.

Un volet environnemental pourra être inclus à chaque OPAH (voir fiche action 58).

PORTEURS DE PROJET

- Communautés de communes, assistées d'un opérateur externe (bureau d'étude…)

FINANCEMENTS

L'ANAH peut financer les OPAH-RR jusqu'à 35% du diagnostic et 50% HT avec plafond des études pré-opérationnelles et de la mission de suivi-animation. Le reste est à la charge de la commune ou de la communauté de communes, qui peut se faire aider par le Conseil Général ou le Conseil Régional dans certains cas.

INTERETS et DIFFICULTES

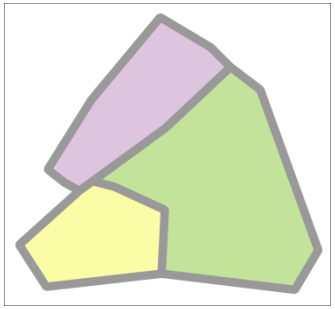
L'OPAH est une procédure incitative (et pas contraignante), fondée sur un contrat entre les différents acteurs. Caractéristique des territoires ruraux, elle permet de traiter de manière plus efficiente les problématiques qui leurs sont liées. Elle intervient efficacement sur les logements vétustes, inconfortables voire indignes et améliore ainsi la qualité du parc. Elle n'impose pas les travaux mais crée les conditions favorables à leur réalisation par tous les acteurs publics et privés. De plus, elle fait l'objet de financements supplémentaires de l'ANAH au titre de l'étude préalable ainsi que des travaux entrepris par les propriétaires.

Dans certains cas, une OPAH permet de tripler le rythme de réhabilitation par rapport au rythme habituel et cette dynamique se prolonge plusieurs années après l'opération.

LOCALISATION SPECIFIQUE

La Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère vient de mettre en place une OPAH-RR pour les 5 prochaines années. Mais toutes les autres communautés de communes des deux zones sont intéressées par cet outil.

FICHE ACTION 2 : CREER UN LABEL « HABITAT GRAND AXE »



ENJEUX

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées

PRESENTATION

Le label Habitat Grand Axe est une action en faveur de l'amélioration des logements pour personnes âgées et/ou handicapées. Ce dispositif ne concerne que les logements en accession à la propriété. Il permet de valoriser par le biais d'un label les habitations, construites ou améliorées, qui respectent des normes pour l'accueil et le maintien à domicile.

Cette labellisation s'accompagne d'une prime pouvant aller de 750 € à 3 500 € pour palier le surcoût des dépenses liées aux travaux d'aménagement.

- Label « Grand Axe Accueil » : 750 €

Il s'adresse à des propriétaires « valides » qui souhaitent adapter leur logement pour accueillir occasionnellement leurs proches qui présentent un handicap. Pour bénéficier de cette aide, les travaux doivent être destinés à l'adaptation des pièces de vie (séjour, salle à manger) et des sanitaires ainsi qu'à l'accessibilité extérieure : une entrée de plain pied (maison neuve) ou par un plan incliné (réhabilitation). L'aménagement des autres pièces peut être envisagé mais ne constitue pas un élément bonifiant dans l'acceptation du dossier.

- Label « Habitat Grand Axe » : 2 500 €

Il s'adresse directement aux personnes handicapées ou âgées. Pour être éligible à ce label, les critères accessibilité et sanitaires adaptés doivent également être conservés. A ceux-ci s'ajoutent : une accessibilité facilitée au système de chauffage et aux installations électriques ainsi une augmentation des largeurs de circulation avec rayon de braquage dans les pièces principales et des portes de 80 cm minimum.

En 2000, la Communauté de communes de du Pays des Herbiers (Vendée) a créé le label « Habitat Grand Axe ». Cette démarche volontariste a été reprise par plusieurs autres collectivités.



- Label « Habitat Grand Axe Confort » : 3 500 €

Il possède les mêmes caractéristiques que le précédent mais oblige à avoir au moins une chambres d'au moins 12 m² et/ou conçue pour recevoir un lit médicalisé double. La mise en place de volets roulants électriques dans toutes les pièces de jour et de nuit est obligatoire. Enfin, l'aménagement des espaces de sortie de véhicule dans le garage est également pris en compte.

PORTEURS DE PROJET

- EPCI
- Pays
- Conseil Général
- Conseil Régional

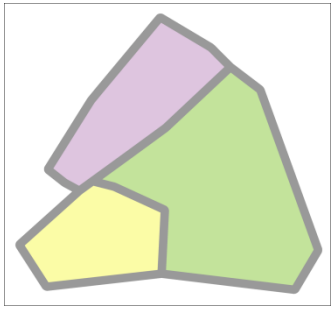
FINANCEMENTS

Le porteur de projet serait le financeur. Cependant, un cofinancement pourrait être envisagé.

INTERETS et DIFFICULTES

Le porteur de projet ne percevrait pas directement les retombées financières de cette action. Cependant, ce label serait une réponse pertinente aux différents enjeux, d'autant plus que la labellisation permettrait la valorisation de l'image des collectivités territoriales.

FICHE ACTION 3 : EMBELLIR AVEC UNE OPERATION DE RENOVATION FACADES ET TOITURES



ENJEUX

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché

PRESENTATION

Cette opération a pour but d'inciter les propriétaires privés à réhabiliter les parties visibles sur les voies publiques (façades, toitures, escaliers, cours intérieurs, …). L'objectif étant de contribuer à l'embellissement des centres-bourgs par la réhabilitation partielle des immeubles.

Ces réhabilitations peuvent être soumises à des conditions comme :

- Ancienneté du bâtiment
- Secteur concerné par l'opération (périmètres protégées, zones de ZPPAUP, cœur de bourg, entrée de ville…)
- Visibilité des travaux par rapport à la voie publique
- Liste de travaux éligibles
- Respect des secteurs protégés, des matériaux et des techniques traditionnels

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine peut collaborer à cette opération.

Les opérations de rénovation de façades et de toitures sont souvent mises en place en complément des OPAH. Même lorsque l'OPAH est terminée cette opération peut se poursuivre pour améliorer petit à petit chaque année la qualité des centres-bourgs en étalant ainsi les coûts pour la collectivité.

Cette opération peut être complétée par l'opération de rénovation des vitrines et façades commerciales pour un embellissement complet des centres bourgs.

La politique en matière d'habitat de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud-Toulois (Meurthe-et-Moselle) a commencé il y a plus de 20 ans dans un contexte d'exode rural. Le patrimoine bâti était peu entretenu et l'offre de logements peu développée. En 10 ans, 393 rénovations de façades et 97 rénovations de toitures ont été financées (10% par la commune et 10% par la communauté de communes dans le cadre d'une convention signée avec le Conseil Général et le Conseil Régional).

PORTEURS DE PROJET

- Les communes et communautés de communes porterait l'opération.
- L'engagement des travaux dépendrait des propriétaires privés.

FINANCEMENTS

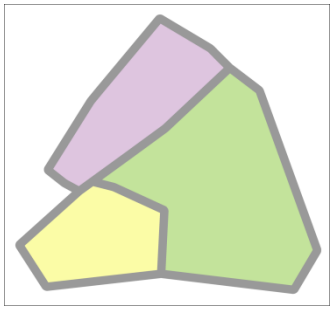
Les communes et communautés de communes apporteraient conjointement une aide financière aux particuliers qui décident d'entreprendre des travaux. Un cofinancement pourrait être mis en place avec le Conseil Général, la Conseil Régional voire l'Etat par l'intermédiaire de l'ANAH.

INTERETS et DIFFICULTES

Bien que les opérations façades et toitures ne concernent que l'extérieur des bâtiments, l'embellissement produirait une image valorisante pour la collectivité et permettrait un cadre de vie plus agréable. Celle-ci pourrait espérer des retombées économiques accrues liées notamment au regain d'activité touristique « patrimoniale ».

Cette mesure incite les propriétaires privés à effectuer des travaux d'embellissement des centres-bourgs et par conséquent demande un apport financier réduit de la part des collectivités. Elle peut être menée sur plusieurs années pour ainsi limiter l'investissement financier.

FICHE ACTION 4 : ETENDRE LE BAIL A REHABILITATION AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS



ENJEUX

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées

MOYENS D'ACTION

- Transposer le bail à réhabilitation classique aux propriétaires occupants.
- Réaliser une grille de critères d'éligibilité

Le bail à réhabilitation est un contrat d'une durée minimale de 12 ans. Il permet à des propriétaires bailleurs de réhabiliter des logements sans avoir à gérer les travaux en transférant leur bail à des organismes habilités (preneurs). Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution, ainsi que la possibilité pour le preneur de louer le logement jusqu'à la fin du bail. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble concerné bénéficient au bailleur initial sans indemnisation.

Pour favoriser la réhabilitation des logements, ce bail habituellement réservé aux propriétaires bailleurs, pourrait être transposé aux propriétaires occupants les plus modestes notamment pour les situations d'insalubrité des logements. Sur le même principe, le bail pourrait être transféré à l'organisme preneur pour réaliser des travaux et en contrepartie, le propriétaire occupant verserait l'équivalent d'un loyer déterminé par un accord qui pourrait en partie ou en totalité être couvert par les aides au logement.

Il sera nécessaire d'établir des critères définissant un plafond de ressources des propriétaires occupants, des types de travaux réalisables et un montant maximum. Le preneur pourra aussi accompagner le propriétaire occupant dans le projet de réhabilitation.

Le Pays Ruffécois (Charente) a mis en place le bail à réhabilitation pour les propriétaires occupants de logements insalubres. En partenariat avec la MSA et la DDASS, les baux ont permis à d'engager des travaux

Pour permettre la mise en place de ce type de bail lorsque les propriétaires sont plus âgés, la durée minimale pourrait éventuellement être réduite selon les travaux à réaliser.

PORTEURS DE PROJET

- Organismes HLM
- Sociétés d'Economie Mixte (SEM) dont l'objet est de construire ou de gérer des logements
- Collectivités territoriales
- Associations et organismes agréés par le préfet

FINANCEMENTS

Pour une SA HLM, SEM ou Collectivité territoriale, les travaux peuvent être aidés par une PALULOS.

Pour un organisme agréé par le préfet pour le logement des personnes défavorisées, une subvention de l'ANAH ou une PALULOS peuvent être mise en place selon les travaux. Ceux-ci peuvent aussi être réalisés sans aide de l'Etat (« 1% logement » par exemple).

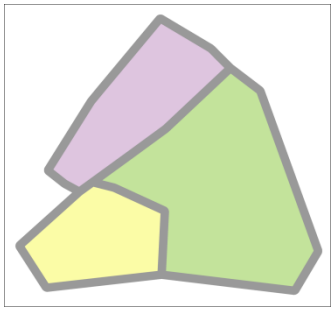
INTERETS et DIFFICULTES

Le revenu représenté par la valeur des travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne donne lieu à aucune imposition.

Les logements faisant l'objet de ce bail sont exonérés de la taxe sur le Foncier Bâti pendant toute la durée du bail.

Les retombées sont principalement au bénéfice des propriétaires occupants sans réel avantage financier pour le preneur.

FICHE ACTION 5 : ACQUERIR LA COMPETENCE « AIDES A LA PIERRE »



ENJEUX

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat

PRESENTATION

La loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, a donné aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale la possibilité d'attribuer les "aides à la pierre". En ce sens, les structures intercommunales disposant de cette compétence peuvent désormais délivrer ces subventions à la place de l'Etat.

L'acquisition de cette compétence par les départements ou les communautés de communes peut notamment permettre d'engager une restructuration de la politique d'habitat.

Pour acquérir cette délégation, les EPCI doivent avoir réalisé un Programme Local d'Habitat. La convention entre l'État et l'EPCI ou le Conseil Général est conclue pour une durée de trois ou six ans. Elle précise la répartition entre les crédits consacrés au logement social et ceux affectés à l'habitat privé et les conditions de reversement des crédits non utilisés. Elle peut prévoir des adaptations aux conditions d'octroi des aides ou des plafonds de ressources pour tenir compte de la situation locale.

Une Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), devra être constituée afin de donner son avis sur les demandes de subvention relevant de son territoire.

Ces aides sont accordées, sous certaines conditions (achevé depuis au moins 15 ans, loué ou occupé après travaux pendant 6 ou 9 ans, subvention non cumulable avec un prêt à taux 0…) aux propriétaires privés afin de développer l'offre et d'améliorer les logements.

PORTEURS DE PROJET

- Communautés de communes, qui devront préalablement délibérer pour récupérer la délégation de compétence « aide à la pierre » pendant une période définie.

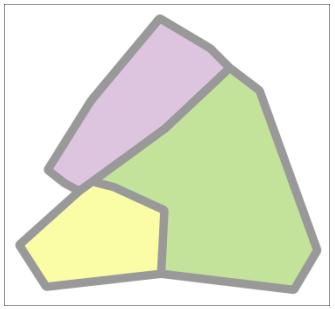
FINANCEMENTS

Cette action ne nécessite pas de financement particulier mais la passation d'une convention avec l'Etat.

INTERETS et DIFFICULTES

Premièrement, la délégation d'aide à la pierre est souvent inefficace lorsque les politiques sur le logement peu marquées. D'autre part, la possibilité de délégation est envisagée à l'échelle des EPCI lorsque celles-ci disposent d'un PLH ce qui n'est le cas que d'une communauté de communes du territoire. Il semble donc prématuré d'envisager cette délégation sans une programmation réfléchie et une implication forte de la collectivité dans les problématiques de logement.

FICHE ACTION 6 : METTRE EN PLACE UN PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE (PRI)



ENJEUX

- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels

PRESENTATION

Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) est une procédure d'aménagement opérationnelle ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet. Il vise notamment à résorber l'habitat vacant et insalubre des communes.

La collectivité peut délimiter le périmètre si elle est dotée d'un POS ou d'un PLU approuvé. Dans le cas contraire, cette compétence relève du préfet.

Après être déclarés d'utilité publique, les travaux de remises en état, s'ils ne sont pas effectués par le propriétaire, peuvent donner à lieu à une procédure d'expropriation.

Par ailleurs, l'existence d'un secteur sauvegardé ou d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur la commune permet de bénéficier d'un régime fiscal privilégié.

Trois phases sont nécessaires pour sa mise en place :

- Délimitation du périmètre
- Déclaration d'Utilité Publique des travaux
- Enquête parcellaire.

PORTEURS DE PROJET

- Collectivité locale (étude pré-opérationnelle de faisabilité, étude opérationnelle détaillée, mobilisation des acteurs immobiliers privés...)

FINANCEMENTS

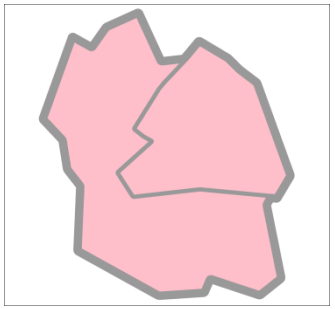
Des financements pourraient être attribués par l'ANAH. Diverses aides fiscales pourraient également être envisagées.

INTERETS et DIFFICULTES

Cette procédure administrative est assez complexe pour la collectivité et coercitive pour les propriétaires.

Pourtant, elle permet de résoudre des problèmes lourds de vacance et d'insalubrité, notamment dans le tissu urbain dense des centres anciens. De plus le PRI peut s'inscrire en complément d'autres procédures d'intervention en faveur de l'habitat, tels que les OPAH ou les ZPPAUP.

FICHE ACTION 7 : PREPARER UN PIG « STOP A LA VACANCE »



ENJEUX

- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché

PRESENTATION

Ce Programme d'Intérêt Général (PIG) est un programme d'action permettant la réhabilitation d'ensembles immobiliers ou de logements afin de remettre sur le marché des logements touchés par la vacance, sur un périmètre choisi.

A l'initiative du préfet ou d'une collectivité territoriale, il peut être mis en place en dehors de toute logique de développement d'un territoire (à la différence d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Il préconise également la mise en place d'un suivi-animation et des permanences sur le territoire concerné.

Il doit comporter le périmètre d'action, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, la convention entre l'Etat, l'ANAH et la collectivité. Cette convention précise les interventions des différentes parties ainsi que le montant des subventions et l'échéancier de réalisation. Enfin, le projet de convention entre la collectivité et l'organisme d'étude et (ou) d'animation peut éventuellement figurer dans le document.

Cependant, la problématique de la vacance n'est pas une spécificité du Pays des Sources en Lozère et touche toutes les communes lozériennes. C'est pourquoi il semblerait judicieux de proposer le portage de ce programme au Conseil Général.

PORTEURS DE PROJET

- Pays ou Conseil Général (selon échelle choisie)

FINANCEMENTS

L'ANAH finance en partie les opérations d'ingénierie (diagnostic préalable, étude pré-opérationnelle, suivi-animation) avec une assiette de subvention qui atteint au maximum 60 000 € HT.

Les collectivités locales concernées pourraient également proposer des aides propres.

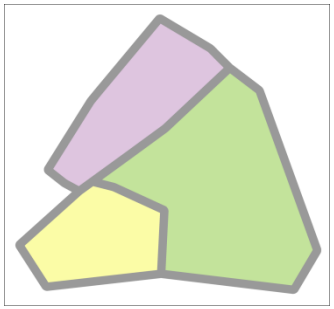
INTERETS et DIFFICULTES

Ce programme est une procédure rapide à mettre en place (étude pré-opérationnelle non obligatoire) et permet de traiter seulement 1 ou 2 thématiques spécifiques (à la différence des OPAH). Il permet aussi de dégager des subventions spécifiques (subventions majorées de l'ANAH).

Il n'a pas de durée limitée et le suivi-animation est avantageux pour apprécier l'opportunité des dossiers ainsi que les cas les plus difficiles grâce à une plus grande proximité avec les demandeurs.

Cependant, il est à noter que le coût annuel de la mission suivi-animation est à supporter par la maîtrise d'ouvrage à hauteur de 65%.

FICHE ACTION 8 : INCITER LES PROPRIETAIRES A REHABILITER LES LOGEMENTS



ENJEUX

- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

MOYENS D'ACTION

- Faire intervenir la municipalité dans la communication avec les propriétaires
- Mettre en place une cellule de recherche des propriétaires et de conseil pour remettre les logements sur le marché

L'incitation des propriétaires à réhabiliter les logements passe avant tout par la communication. La municipalité, connaissant ses habitants, a un rôle important à jouer dans ce domaine. Diverses formes de communication seraient à utiliser : porte-à-porte chez les propriétaires, contact par téléphone ou par courrier…

Par ailleurs, créer une cellule de centralisation des propriétaires serait une solution adaptée. Un conseiller logement travaillant à plein temps serait en mesure de répertorier les propriétaires puis de les contacter, pour les informer de l'intérêt de réhabiliter les logements vacants ou considérés comme indignes.

Dans tous les cas, il serait important de montrer les aides à disposition des propriétaires pour limiter le coût qu'impliqueraient les réhabilitations.

PORTEURS DE PROJET

- Conseil Général pour la cellule de recherche supporté par l'ADIL par exemple
- Communes pour la communication au cas-par-cas

FINANCEMENTS

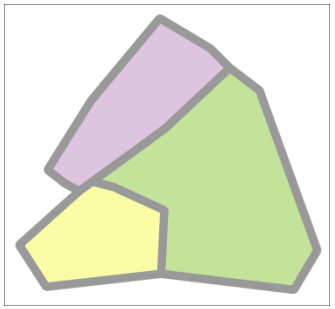
Un partenariat entre l'ADIL et le Conseil Général pourrait être mis en place pour supporter les coûts de fonctionnement de la cellule.

INTERETS et DIFFICULTES

Montrer l'intérêt et l'importance de débloquer ces logements à des propriétaires ne se sentant pas forcément concernés est une difficulté majeure. De plus, le manque de moyens (budget, temps) peut-être un frein à la mise en place de tels systèmes.

Cependant, cette action permettrait de débloquer des logements et d'utiliser la réhabilitation plutôt que les nouvelles constructions pour loger les populations. Cette démarche s'accorde avec la limitation de l'étalement urbain et la valorisation des bourgs par l'embellissement des logements qui fait suite à la réhabilitation.

FICHE ACTION 9 : METTRE EN PLACE LA TAXE SUR LA VACANCE POUR INCITER A LA REHABILITATION



ENJEUX

- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché

PRESENTATION

La taxe sur la vacance existe depuis 1999 dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants. Pour sa mise en place, l'intervention du maire n'est pas obligatoire. Sur le Pays des Sources en Lozère, cette dernière ne peut s'appliquer. Cependant, une réécriture de la loi a été effectuée pour appliquer cette taxe à des communes plus petites.

Ainsi, l'article 47 de la Circulaire UHC/DH/ n° 2006-68 du 11 septembre 2006 relative à la loi du 13 juillet 2006 de l'Engagement National pour le Logement présente l'application de la taxe sur la vacance. « Il ouvre la possibilité aux communes, autres que celles sur le territoire desquelles la taxe sur les logements vacants s'applique, d'assujettir les logements vacants depuis plus de cinq années au 1er janvier de l'imposition à la taxe d'habitation pour la part communale et celle revenant aux EPCI. Cette disposition nécessite cependant une délibération de la part des communes. »

Cette mesure est d'application immédiate.

Cette taxe ne doit pas être instaurée dans un but de répression. Ainsi en parallèle, il sera important de mettre en place des actions en faveur d'aides à la réhabilitation (OPAH, opération façades et toitures,…)

PORTEURS DE PROJET

- Communauté de communes

FINANCEMENTS

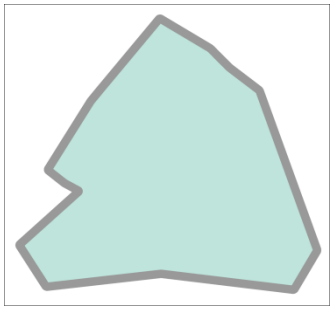
Pas de financement nécessaire

INTERETS et DIFFICULTES

Même si elle peut être électoralement controversée, cette taxe a une visée incitative. Elle nécessite aussi une information de la population visant la compréhension de son objectif.

Par ailleurs, la mise en œuvre de celle-ci permettrait aux collectivités de mieux contrôler et de réduire le parc de logements vacants. De plus, son application est immédiate, ce qui permet une action relativement rapide dans ce domaine.

FICHE ACTION 10 : PROMOUVOIR UN SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PUBLIC



ENJEUX

- Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux)
- Identifier l'offre et la demande en logement

PRESENTATION

Le schéma de développement du parc locatif public vise à :

- Maintenir les populations du territoire et en accueillir de nouvelles
- Répondre à la pluralité des besoins en logement
- Répondre aux besoins spécifiques

Ce schéma présente, au-delà d'un diagnostic du territoire étudié, des orientations pour permettre la mise en œuvre d'actions tenant compte des configurations locales, notamment concernant le parc à loyers accessibles.

Face aux objectifs de maintien et d'accueil de nouvelle population sur le pays, la promotion d'un schéma de développement du parc locatif pourrait être un début de solution. De plus, il permettrait de mieux cerner les besoins spécifiques (des jeunes, des personnes âgées ou défavorisées) qui ne sont actuellement pas toujours remplis. Enfin, en soulignant la nécessité d'une diversification des produits locatifs (pavillonnaires, petits collectifs), ce schéma permettrait d'articuler plus justement la demande autour de l'offre.

Suite à l'orientation n°2 du *Diagnostic habitat, cadre de vie et foncier* du Pays Girou Tarn Frontonnais (Haute-Garonne), le schéma de développement du parc locatif répond à l'enjeu « Répondre à la pluralité des besoins en logement des nouveaux habitants comme des populations locales en diversifiant les produits logement » et concerne aussi bien les publics que les privés.

PORTEUR DE PROJET

- Pays

FINANCEMENTS

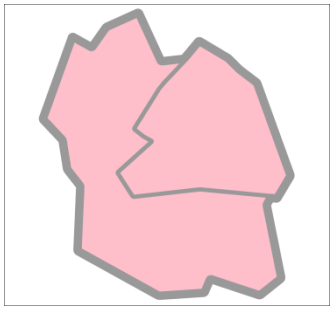
Les financements pourraient venir des sociétés HLM ainsi que du maître d'ouvrages.

INTERETS et DIFFICULTES

Ce schéma permet de répondre à des problématiques particulières du Pays des Sources en Lozère. De plus, en centrant l'offre sur des loyers accessibles, il répond à une demande spécifique de certains publics.

Cependant, l'inconvénient principal réside dans le fait que ce schéma soit un document ce qui laisse le choix aux maîtres d'ouvrages de le concrétiser ou non.

FICHE ACTION 11 : DEVELOPPER UN RESEAU « OBSERVATOIRE DE L'HABITAT »



ENJEUX

- Identifier l'offre et la demande en logement
- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
- Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants
- Offrir un nombre suffisant de places dans les centres d'hébergements pour personnes âgées
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

MOYENS D'ACTION

- Créer un formulaire de recensement simple et pratique à disposition des différents acteurs
- Créer un réseau de collecte des informations soutenu par une structure coordinatrice
- Garantir une animation efficace à travers une "structure cadre" bien identifiée

Un observatoire est un outil de connaissance, d'évaluation et d'anticipation. Il centralise les informations concernant le secteur de l'habitat. Ces données sont traitées à travers des indicateurs structurels (évolution démographique et socio-économique, parc de logements…) et spécifiques afin de permettre aux acteurs du territoire de connaître les besoins et d'appréhender les marchés.

Le Pays Roannais (Loire), a mis en place un projet d'observatoire de l'habitat d'un coût de 30 000 € TTC sur deux ans. Il bénéficie de 5 100 € de subvention de l'Etat et de 11 610 € du Conseil Régional à travers le Syndicat Mixte et poursuivra son aide d'une manière dégressive sur les trois années suivantes jusqu'à 2009.

Démarche :

1 - Identification des besoins et architecture de l'outil

2 - Création de l'application et mise en place des partenariats

3 - Analyse des résultats et accompagnement à l'utilisation de l'outil : mises à jour des données, formation du personnel, analyse des territoires de travail, traitement des données récoltées, ouverture aux partenaires, définition d'orientations à destination des décideurs, cartographie des données…

Pour éviter la création de structures supplémentaires, la récolte d'information pourrait être confiée à des organismes existants (spécialisés ou non dans un domaine particulier).

A partir d'un formulaire-type de recensement, les structures-relais faciliteraient la remontée des informations de façon régulière et complète. Le formulaire devrait être simple et rapide à remplir. D'autre part, l'alimentation de l'observatoire devrait être facilitée par la possibilité d'envoi en ligne des informations.

La structure cadre devrait également prévoir la formation d'un personnel référent dans les structures-relais pour faciliter l'appropriation de l'outil.

(suite page suivante)

L'observatoire pourrait s'appuyer sur les compétences :

- de l'ANAH et l'ADIL, pour les logements publics et privés
- de la DDASS et des associations spécialisées pour les logements spécifiques
- de la SAFER pour les transactions foncières
- du CLIC pour les personnes âgées
- de la Région pour le logement étudiant
- des communes et communautés de communes pour le recensement de la demande et de l'offre en logement

Etant donnée la nécessité de ce type d'outil pour les acteurs départementaux, le Conseil Général pourrait porter ce type de projet. L'animation, garante du bon fonctionnement de ce projet, soutiendrait les communes et les structures dans la mise à jour.

PORTEURS DE PROJET

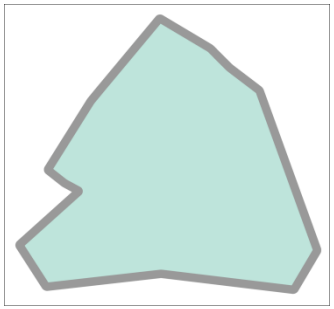
- Département de la Lozère relayé par le Pays des Sources

FINANCEMENTS

Le Conseil Général, en temps que structure porteuse pourrait apporter des financements. D'autre part, cet outil pourrait être subventionné par l'Etat et la Région.

INTERETS et DIFFICULTES

Ce type d'outil permet d'avoir à disposition une étude détaillée des parcs de logement, à tout moment, et pourrait établir la diffusion d'un tableau de bord annuel pour informer les acteurs locaux des évolutions et en analyser les problématiques. Cependant, la mise en place de ce type d'outil est assez longue, dans la mesure où elle nécessite une bonne coopération des structures et les acteurs peuvent se démotiver si les informations tardent à être communiquées, menaçant une alimentation régulière.



FICHE ACTION 12 : RECENSER L'OFFRE ET LA DEMANDE EN LOGEMENT SUR LE SITE INTERNET DU PAYS

ENJEUX

- Identifier l'offre et la demande en logement

MOYENS D'ACTION ou PRESENTATION

Le site Internet du Pays des Sources en Lozère pourrait servir de support au recensement de la demande et de l'offre en logement. L'objectif est de mettre en relation propriétaires et locataires potentiels en recensant d'une part l'offre des propriétaires privés, et d'autre part la demande générale de la population.

Pour les demandes spécifiques, le pays pourrait aider les populations en les orientant vers des acteurs particuliers (jeunes en situation de rupture familiale, personnes sans emploi...). Pour cela, divers partenariats seraient à effectuer avec ces acteurs du logement et du territoire (CAF, ADIL, communautés de communes…).

Enfin, le site pourrait héberger un volet communication sur les aides financières dont les propriétaires sont en mesure de bénéficier, pour toute réhabilitation de leur logement avant location.

Clarté, lisibilité et facilité d'accès seraient trois critères primordiaux pour que les utilisateurs utilisent le site comme support à long terme.

Le site http://www.pays-perigord-noir.fr/ du Pays du Périgord Noir (Dordogne) accueille les internautes curieux de connaître la stratégie du pays, en publiant les documents qui lui sont liés. Des liens touristiques, culturels sont également à portée de main. De plus, un onglet est consacré au logement. Chaque propriétaire peut mettre une location sur le marché immobilier et chaque locataire potentiel peut effectuer une recherche simple des logements disponibles. Cette recherche s'effectue par critères (type de logement, loyer mensuel, commune ou communauté de commune choisie)

PORTEUR DE PROJET

- Pays

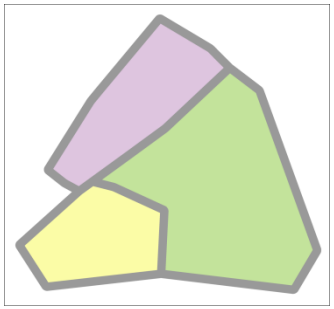
FINANCEMENTS

Le Pays des Sources en Lozère serait le financeur.

INTERETS et DIFFICULTES

Internet est aujourd'hui un moyen de communication qui se développe de plus en plus. Cette approche est donc très intéressante et permet de centraliser l'offre sur le pays.

La communication sur l'existence du site est un volet important mais cependant délicate à mettre en place. Elle est primordiale pour permettre la viabilité du site.



FICHE ACTION 13 : PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES, A PROXIMITE DES SERVICES ET COMMERCES

ENJEUX

- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées

PRESENTATION

Parce que le choix d'une résidence spécialisée reste un pas difficile à franchir pour la majorité des personnes âgées, il est important de préférer les aménagements liés au maintien à domicile.

De plus, pour éviter les facteurs d'isolement liés à la localisation des logements en milieu rural, proposer des formes de logements adaptées ou adaptables localisées à proximité des services et de la vie urbaine est une action importante.

Ces logements devraient intégrer dès leur conception les contraintes du vieillissement et du handicap (largeurs des portes, hauteur des meubles, aménagement de la salle de bain, présence d'ascenseurs...) et pourraient être réalisés aussi bien par des opérateurs sociaux que par des privés. Par ailleurs, leur taille devrait être modérée, permettant à la personne suffisamment d'espace mais un accès facile et rapide aux différentes pièces.

Répondant aux besoins des personnes âgées, les logements-foyers seraient une autre solution. Ces logements autonomes et groupés sont pourvus d'équipements collectifs (restauration, blanchissage, infirmerie...) et les personnes dont l'hébergement est à la charge peuvent bénéficier d'une aide au logement (APL).

H2AD est un organisme proposant des services innovants en matière de santé et de maintien à domicile. Il propose à Echirolles (Isère) son concept d'Appartements Santé. Ces logements sont destinés en priorité à des personnes nécessitant un environnement médicalisé et sécurisé, mais qui ne ressentent pas le besoin d'intégrer un hôpital ou une maison de retraite. Le coût mensuel (logement et services) est d'environ 1 500 à 2 000 € par mois.

PORTEURS DE PROJET

- Communes
- Communautés de communes

FINANCEMENTS

Pour les locataires : aides de l'ANAH, APL, PALULOS, 1% logement

Pour les propriétaires : aides de l'ANAH, 1% logement

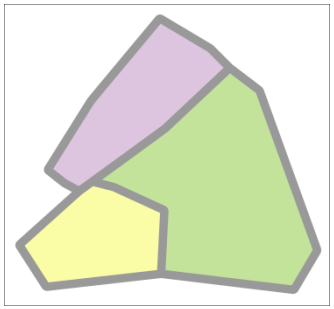
INTERETS et DIFFICULTES

L'avantage que présentent ces logements adaptables est qu'ils permettent de rendre un lien social avec la ville et de faciliter la vie des personnes âgées en promouvant la proximité des services et des commerces.

Cependant, la difficulté est de pouvoir créer une offre suffisante et de ne pas bloquer ces résidences en louant à des particuliers sans besoin en logements adaptables. Montrer l'intérêt aux propriétaires de réhabiliter leurs logements et de les rendre adaptables est une tâche parfois délicate.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Ces actions se localiseraient spécifiquement dans les zones où les services sont suffisants.



FICHE ACTION 14 : DEVELOPPER LES « VILLAS FAMILY » POUR LES PERSONNES AGEES

ENJEUX

- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées

PRESENTATION

Villa Family est une résidence avec services dans laquelle deux familles d'accueil partagent chacune leur vie de famille avec trois personnes âgées ou handicapées, dans le respect de leur intimité et de leur liberté.

Son implantation au cœur de la commune permet aux personnes hébergées de continuer à vivre sans changer leurs habitudes et de conserver ainsi toutes leurs relations et leurs sorties, si importante à cet âge.

La Villa Family concilie, pour les bénéficiaires, le besoin d'un logement adapté à la dépendance ou au handicap avec un mode de vie réellement familial et tous les services dont ils ont besoin.

A l'étage, deux appartements pour familles d'accueil sont conçus pour les soulager un week-end sur deux et permettre ainsi de prétendre à leurs vacances, ou simplement s'absenter momentanément.

Ensuite, dans chacune des deux maisons juxtaposées, tout l'espace du rez-de-chaussée est prévu pour l'accueil des personnes âgées ou handicapées.

L'accueillant salarié, à la fois aide ménagère, garde malade ou assistant de vie, s'occupe de trois personnes. L'auxiliaire de vie est payé et paie son loyer.

La personne âgée ou handicapées, employeur, bénéficie de l'ensemble des aides du maintien à domicile. Pour ces services, elle règle une indemnité forfaitaire d'occupation des lieux, une contribution à la vie de famille et une part de la rémunération des accueillants.

Cette solution peut être adaptée pour plus de flexibilité, soit dans des logements déjà construits (et adaptés) soit avec un nombre plus réduit de résidents.

Pascal Schmitt, directeur de Villa Family a ouvert la maison qu'il a fait construire en juillet 2007, à Goudelin (Côtes d'Armor). Six personnes âgées de ce village proche de Guingamp se sont installées en compagnie de deux familles accueillantes. Anciens et plus jeunes se retrouveront donc sous le même toit pour partager une vie de famille, sans se connaître au préalable. Aujourd'hui, plus de 70 maisons de ce type existent en France. Les premières ont été réalisées en 1992 dans l'Allier et la Creuse.

PORTEURS DE PROJET

- Communes
- Communautés de communes

FINANCEMENTS

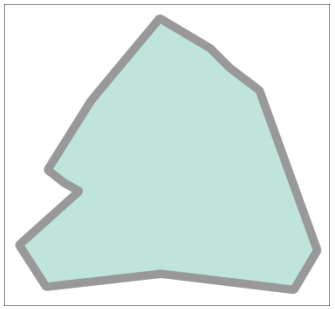
Le terrain est fourni par les communes ou communautés de communes puis le projet est mis en place par un promoteur privé ou public.

INTERETS et DIFFICULTES

Cette action est une solution parfaitement adaptée à ces besoins spécifiques. Elle n'impose pas de règles contraignantes pour les personnes âgées ou handicapées mais une chaleur humaine et des attentions. Plus de rotation de personnel ni de visages différents à chaque fois, mais un rapport privilégié et sécurisant avec l'accueillant, sa famille, les amis ou voisins de toujours.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Cette solution serait encore plus spécifiquement adaptée à la zone Nord-Ouest du pays qui présente le plus fort taux de personnes âgées.



FICHE ACTION 15 : INFORMER LES PERSONNES AGEES DES AIDES A LEUR DISPOSITION

ENJEUX

- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées

MOYENS D'ACTION

- Editer une lettre d'informations spécifiques
- Conforter l'action du CLIC en temps que guichet unique.

L'information des personnes âgées sur les différentes possibilités d'aide au maintien à domicile est un élément essentiel pour répondre au besoin de cette population, particulièrement présente sur le territoire.

La communication pourrait s'effectuer grâce à un courrier destiné spécifiquement aux personnes âgées pour les informer des possibilités d'aide au maintien à domicile. Il serait diffusé au niveau communal afin d'établir un contact de proximité.

Cette documentation expliquerait précisément le rôle et les possibilités des centres d'hébergement (accueil de jour ou hébergement temporaire) et fournirait les adresses de ces structures. Figureraient également des informations importantes concernant les services d'aide au maintien à domicile (associations et organismes), leur fonctionnement et les aides financières disponibles pour la réhabilitation et l'adaptation des logements. Enfin, ce courrier, mensuel ou trimestriel, relaterait les évènements (occasionnels, festifs…) destinés à cette population spécifique.

Cette lettre serait diffusée sur l'ensemble des communes du Pays des Sources en Lozère.

Cette information passerait également par un renforcement du rôle des CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) en tant que guichet unique, qui centralise toutes les informations concernant les besoins de ces populations.

Enfin, d'autres action pourraient être menées en terme de communication, comme par exemple l'organisation de conférences à destination des personnes âgées, de leur entourage et des professionnels de santé: sur la maladie d'Alzheimer, sur l'amélioration de l'habitat…

Le Conseil Général de l'Ille-et-Vilaine souhaite permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de vivre le plus longtemps possible dans leur cadre de vie habituel. Un guide a pour but de recenser les établissements existants en Ille-et-Vilaine. Il constitue un document d'information, pour faciliter les recherches et permettre d'accéder rapidement au renseignement recherché. Il comporte les éléments essentiels : nom, adresse, téléphone, capacité, tarifs…



PORTEURS DE PROJET

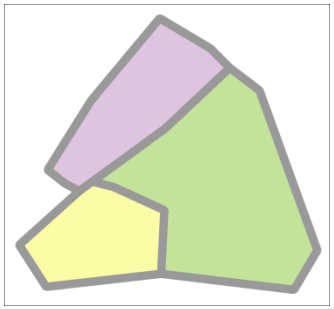
- Communes
- Communautés
- Pays

FINANCEMENTS

Le porteur de projet serait le financeur de ces publications. Cependant, les coûts seraient partiellement réduits grâce aux différentes publicités insérées dans ces courriers.

INTERETS et DIFFICULTES

Ce projet pourrait demander un effort renouvelé lors de chaque parution mais il serait un atout essentiel au bien-être et au maintien des personnes âgées à leur domicile dans les meilleures conditions possibles.



FICHE ACTION 16 : PREVOIR DES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES FAMILLES DES PERSONNESHANDICAPEES

ENJEUX

- Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille

MOYENS D'ACTION

Afin de permettre une prise en charge optimale des personnes handicapées dans les centres d'hébergement, il faut faciliter les visites de leur famille, par des possibilités d'hébergement adéquates.

Une première solution résiderait dans le partenariat entre centres d'hébergement et hôtellerie. Des aides spécifiques pourraient être accordées aux familles, avec des conditions de réservation particulières et des tarifs préférentiels.

Une autre possibilité, à proximité des centres de long séjour, serait de mettre à disposition des logements pour les familles des résidants. Ces logements, construits ou réhabilités, seraient occupés occasionnellement par les différentes familles.

Enfin, lorsque les parents d'un enfant handicapé vieillissent, d'autres solutions seraient envisageables, donnant la possibilité aux parents âgés de s'installer dans une maison avec leur enfant. Ces maisons d'accueil seraient destinées à recevoir des familles de parents âgés, hébergées avec leur enfant handicapé, pour vivre ensemble, en toute tranquillité.

Certains accueillants familiaux, disposant de 2 ou 3 places agréées, pourraient également héberger des parents âgés accompagnés de leurs enfants adultes handicapés, dans la même maison avec des chambres séparées ainsi que des parties communes (cuisine, salon, terrasse, jardin...).

D'autres modes d'aides aux familles de ces personnes seraient à envisager. Pour les parents, conjoints, enfants et autres membres des familles des personnes handicapées pourraient bénéficier de formations spécifiques destinées à accroître leurs compétences lorsqu'ils assurent eux-mêmes une partie de la prise en charge des personnes handicapées au sein de la famille.

En Allemagne par exemple, des cures de convalescence et de repos sont accordées à toutes les mères de famille, dont les mères d'enfants handicapés peuvent bénéficier sans restriction, à raison de trois semaines par an. Ces cures peuvent être suivies conjointement par le couple parental pendant 10 jours, leur enfant handicapé étant alors accueilli temporairement dans une structure spécialisée, toujours la même de façon à ce qu'il puisse s'y construire des repères, durant ce temps.

La résidence La Poterie, gérée par le Centre communal d'action social (CCAS) de Chartres-de-Bretagne (Ille-et-Vilaine), est la première dans l'Ouest à accueillir des parents âgés et leurs enfants, déficients intellectuels. Concrètement, des chambres mitoyennes mais non communicantes (pour laisser du répit au parent âgé) ont été aménagées. L'intérêt de la démarche est double : éviter de rompre un lien, parfois fusionnel entre les intéressés, et intégrer la personne handicapée dans un véritable lieu de vie grâce à une active politique d'animation.

PORTEUR DE PROJET

- DDASS

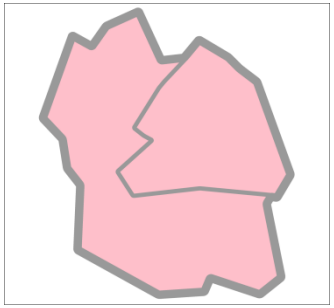
FINANCEMENTS

Le financeur serait le porteur de chacun de ces projets.

INTERETS et DIFFICULTES

Ces dispositifs d'accueil et d'aide aux familles seraient un élément essentiel au bien être des personnes handicapées accueillies sur le territoire.

FICHE ACTION 17: REALISER UNE CHARTE PERSONNES HANDICAPEES / BAILLEURS



ENJEUX

- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées

PRESENTATION

La charte personnes handicapées / bailleurs serait un document cadre qui proposerait à tous les bailleurs (publics et privés), aux associations de personnes handicapées ainsi qu'aux personnes souffrant d'un handicap de s'allier pour participer à l'amélioration des conditions de vie dans le domaine du logement.

Cette charte permettrait d'engager solennellement tous les acteurs du territoire à favoriser et réaliser toutes dispositions permettant de donner aux personnes handicapées leur place dans le département.

Elle pourrait notamment intervenir dans les domaines suivants :

- Proposer un recensement des logements accessibles et adaptés, afin de les réserver en priorité à des personnes handicapées.
- Favoriser la concertation entre les différents organismes concernés (mairie, préfecture, associations concourant à l'amélioration de l'habitat, organismes logeurs…) et les associations pour améliorer les conditions d'accès au logement.
- Faciliter les créations de structures d'hébergement adaptées ou spécialisées.

De plus, des fiches techniques pourraient être ajoutées à la charte, portant sur les différentes possibilités d'aménagement intérieur, en fonction des handicaps. Enfin, les différentes aides envisageables seraient recensées à la fin de ce document.

Une « commission handicap » pourrait également être mise en place afin d'effectuer une analyse fine des besoins des personnes handicapées et de fixer des objectifs prioritaires, notamment dans le domaine de l'habitat.

Cette commission pourrait être constituée d'élus, d'associations de personnes handicapées, de partenaires locaux, de personnalité de la société civile et d'agents municipaux. Les personnes handicapées seraient aussi associées à la conduite des projets afin de permettre une adéquation maximale entre les besoins exprimés et les réalisations.

> La charte « Commune-Handicap » vise à promouvoir l'intégration dans la cité de toutes les personnes handicapées (handicap mental, moteur, psychique, auditif, visuel) en améliorant leur autonomie, par des actions concertées entre la commune et les associations regroupées, si possible, au sein d'un collectif.
> Chaque commune ou intercommunalité est invitée à adapter la charte localement en définissant, en partenariat avec les associations locales, les objectifs qu'elle souhaite atteindre et en précisant les mesures pratiques qu'elle envisage de mettre en place.

PORTEUR DE PROJET

- Conseil Général

FINANCEMENTS

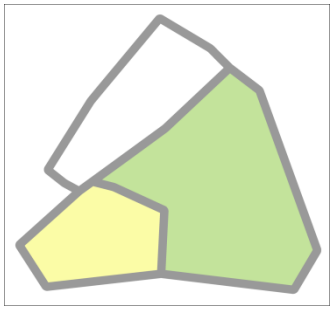
Le financeur serait le porteur de projet.

INTERETS et DIFFICULTES

Cette charte serait un document de référence qui proposerait aux communes de manifester, au-delà de leurs obligations réglementaires, leur engagement à donner à la personne handicapée sa place sur le territoire, en prenant des mesures concrètes pour répondre aux attentes de ces personnes dans le domaine du logement. Elle engagerait également les bailleurs pour faciliter la mise à disposition de logements.

Néanmoins, une charte n'a qu'une valeur incitative et sa réussite ne repose que sur l'implication de chacun.

FICHE ACTION 18 : CREER UN SITE INTERNET POUR RECENSER L'OFFRE EN LOGEMENT ETUDIANT



ENJEU

- Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants

PRESENTATION

Les jeunes qui viennent faire leurs études, faire un stage ou suivre une formation à Mende, n'ont pas de moyen d'information rapide sur les logements à leur disposition. Un site Internet qui recenserait l'offre globale en logements pour étudiants permettrait de regrouper les logements publics et les logements des privés qui le souhaitent, dans un même endroit.

Ces informations pourraient d'abord se limiter à une simple page sur le site de l'Office de Tourisme Intercommunal (OTI) de la Haute Vallée d'Olt qui propose déjà aujourd'hui une liste de meublés. Dans un second temps, elles pourraient constituer un site Internet à part entière, sur lequel seraient aussi recensés d'autres renseignements utiles à la vie étudiante : horaires de transports en commun, offre culturelle…

Pour le cas particulier de Langogne, la location de particulier à particulier répond de manière adéquate au petit nombre de demandes exprimées. Cependant, il pourrait être intéressant de renforcer ces initiatives privées par la mise en place, par exemple, d'une liste éditée (régulièrement mise à jour) et affichée en mairie ou à l'Office de Tourisme.

A Montpellier, le portail unique (www.logement-etudiant-montpellier.fr), initié par le CROUS en 2006, a, entre autres, bénéficié du soutien du CROUS, du Conseil Régional, du Centre Régional Information Jeunesse et de la FNAIM. Ce portail apporte une plus grande visibilité et assume pour partie une fonction de coordination des différents systèmes de mise en lien étudiants/bailleurs. Cela s'applique que le logement soit loué en résidence universitaire, par agence immobilière ou directement de particulier à particulier.

PORTEURS DE PROJET

- Office de Tourisme Intercommunal (OTI) de la Haute Vallée d'Olt
- Conseil Régional

FINANCEMENTS

Le *Schéma Régional du Logement Etudiant en Languedoc-Roussillon* prévoit la création de sites Internet pour toutes les villes universitaires de la région. Le Conseil Régional a déjà subventionné les sites Internet d'autres sites languedociens.

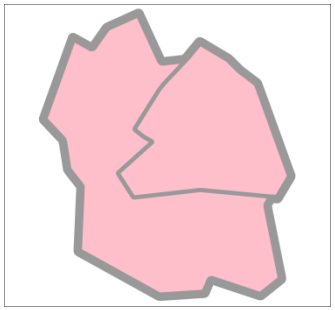
INTERETS et DIFFICULTES

L'intérêt majeur d'un tel site Internet serait de faciliter les démarches des étudiants arrivant à Mende. Cela permettrait par ailleurs d'accéder aux informations à tout instant, depuis n'importe quel point du territoire.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Ce site Internet serait réservé à la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt, qui réunit l'essentiel des étudiants en Lozère. Langogne par son petit nombre d'étudiants pourrait tenter de renforcer la location de particulier à particulier.

FICHE ACTION 19 : AGIR SUR LE PARC PRIVE : L'AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE (AIVS)



ENJEUX

- Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux)
- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques

A Rennes, une AIVS est en place depuis 1995. Les 85 logements locatifs « classiques » gérés à l'origine, sont 657 aujourd'hui, dont 60% de logements privés et principalement des petites surfaces. Vingt nouveaux ménages sont logés par mois. L'AIVS gèrent aujourd'hui 70 logements adaptés pour les organismes HLM de Rennes. Son activité en augmentation régulière depuis 10 ans. Ce parc apporte une bouffée d'oxygène éminemment appréciée là où, la plupart du temps, les services sociaux sont sans solutions.

PRESENTATION

Cette structure aurait pour objectif d'agir sur le parc privé afin d'élargir l'offre en habitat social à travers la collaboration entre organismes publics de logement social, professionnels de l'immobilier et propriétaires privés.

Elle aurait pour objectif de capter et de gérer des logements du parc privé, en apportant à ses bailleurs des garanties locatives. En effet, l'AIVS serait le locataire principal d'un logement pour un bail avec autorisation de sous-louer de trois ans renouvelable et serait juridiquement responsable vis-à-vis du propriétaire, en apportant une garantie de loyer, de vacance et de dégradations.

Elle peut aussi saisir toute opportunité immobilière susceptible d'être acquise (terrain, immeuble, maison), pour réaliser des logements, adaptés par un organisme HLM ou une commune

Elle pourrait être composée d'un professionnel de l'immobilier et d'une assistante sociale.

En matière de gestion locative, en parallèle de son parc privé, elle peut intervenir sur un parc communal ou sur un parc HLM qui lui a été confié.

Le public bénéficiaire devrait être composé exclusivement de personnes ou de familles en situations sociale et financière difficiles qui ne peuvent accéder à un logement par les voies habituelles.

PORTEURS DE PROJET

- Collaboration entre organismes publics de logement social, Etat, professionnels de l'immobilier et propriétaires privés.

FINANCEMENTS

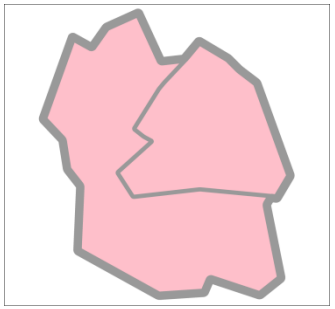
Après la signature d'accord, différents partenaires financiers pourraient intervenir pour le fonctionnement et les risques financiers. Par exemple, la DDE, la DDASS, le Conseil Général ou encore la CAF seraient susceptibles de participer.

INTERETS et DIFFICULTES

Les intérêts sont nombreux tant pour la collectivité que pour le propriétaire du logement. Cependant, la recherche de logements adaptés est assez longue.

La sécurisation du rapport locataire/bailleur est assurée par des garanties aux propriétaires. La principale difficulté réside dans le fait que l'AIVS peut entraîner une concurrence avec les agences immobilières dites « classiques ». Un partenariat pourrait peut être envisagé.

FICHE ACTION 20 : CHARTE DE PARTENARIAT POUR LES LOGEMENTS TEMPORAIRES ET D'URGENCE



ENJEUX

- Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires
- Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgence

PRESENTATION

Le dispositif d'hébergement d'urgence a pour mission d'assurer à toute personne en détresse, dans l'urgence, un hébergement et une aide à l'insertion.

Rédiger une charte de partenariat entre associations, politiques, propriétaires privés et SA HLM devrait faciliter la mise à disposition de logements par un engagement des bailleurs et permettre une meilleure coordination entre chaque acteur.

Cette charte serait signée par les acteurs institutionnels comme l'Etat, le Conseil Général, les communes concernées, les CCAS de ces villes et par les associations d'accompagnement des personnes en difficultés : Quoi de neuf, Yvonne Malzac et La Traverse. Les bailleurs sociaux pourraient également prendre part à ce projet ainsi que les services d'aides aux personnes comme la DDASS ou la CAF.

Les SA HLM s'engageraient à réserver quelques logements pour ce type d'accueil en collaboration avec le secteur associatif. Les propriétaires privés pourraient quant à eux avoir connaissance de cette charte ainsi que des engagements qu'elle mentionnerait pour louer plus facilement leurs logements.

Chaque signataire devrait ainsi utiliser en amont les moyens habituels relevant de sa compétence et coordonner son action avec les partenaires pour offrir une offre en logement d'urgence et temporaire satisfaisante.

Le partenariat renforcé entre chaque acteur de l'accompagnement de personnes en difficulté permettrait une meilleure réinsertion de ces personnes dans la société.

PORTEURS DE PROJET

- Associations d'aide aux personnes en difficulté : *La Traverse* et *Yvonne Malzac* pour le Pays des Sources en Lozère ainsi que l'association *Quoi de neuf ?*

FINANCEMENTS

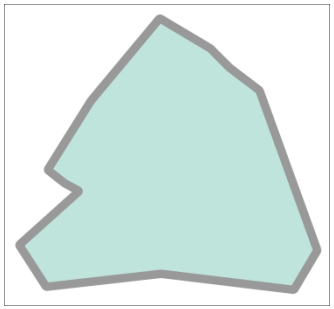
Conseil Général, Conseil Régional, Etat et Europe

INTERETS et DIFFICULTES

La réalisation d'une charte permettrait à chaque acteur de s'exprimer et de manifester ses attentes et son point de vue pour atteindre des compromis.

Cependant, une charte n'est pas un document prescriptif. Elle ne fait que mobiliser et sensibiliser les acteurs concernés.

FICHE ACTION 21 : PROTEGER L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE PAR UNE CHARTE



ENJEUX

- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels

PRESENTATION

C'est une démarche paysagère volontaire qui permet aux acteurs de mieux connaître leur paysage et de protéger leur architecture, de faire des choix quant à leur devenir et de définir les moyens de la mise en œuvre de ceux-ci. La charte architecturale et paysagère est un outil national d'aide à la décision pour les élus. Signée entre les acteurs de l'aménagement du territoire intercommunal, elle a une valeur formelle et morale.

Elle est basée sur la constitution d'un comité de pilotage, rassemblant le plus souvent les maires concernés, les services du Conseil Général et du Conseil Régional, les services de l'Etat concernés, le CAUE, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que des associations. Il définit les attentes et objectifs et rédige un cahier des charges qui permettra le lancement de la consultation pour le choix du maître d'œuvre de l'étude.

Celle-ci comprend 4 phases : diagnostic, synthèse et parti d'aménagement, stratégie et programme d'actions, mise en œuvre du projet et animation.

Le projet de paysage doit vivre, évoluer et être sans cesse travaillé. Les orientations et les actions choisies peuvent avoir une traduction réglementaire (documents d'urbanisme, charte…), opérationnelle (mise en œuvre de projets de transformation de l'espace, contrats de paysage…) et/ou pédagogique (sensibilisation, formation, publication, expositions…).

Cependant, le contrat signé est moral et non opposable aux tiers. Son application repose sur l'engagement librement consenti de chacun.

Le Pays Adour Chalosse Tursan a initié sa charte paysagère et architecturale en décembre 2004. Il s'est appuyé sur 3 axes : l'aménagement urbain, l'espace rural et le patrimoine et l'identité. Malgré la diversité et le nombre important de communes dans le pays (141), la mise en place d'un relais intercommunal a permis de garder un contact plus précis avec le terrain et de concrétiser les actions de la charte avec succès.

En parallèle, un guide de respect architectural et de bonne insertion paysagère pourrait être édité afin que chaque propriétaire voulant construire sur le territoire puisse choisir au mieux l'orientation, les volumétries ou les matériaux afin de respecter les traditions paysagères et architecturales locales.

PORTEURS DE PROJET

- Pays
- Communautés de communes

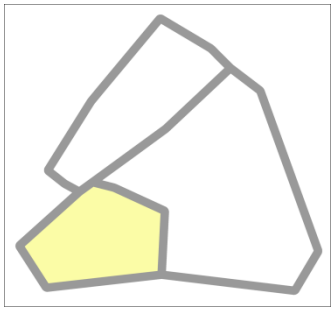
FINANCEMENTS

Les financements pourraient venir de l'Europe, du Conseil Régional, du Conseil Général ou encore de l'Etat.

INTERETS et DIFFICULTES

L'échelle de la charte permettrait de transgresser les limites administratives et faciliterait ainsi la coexistence des documents d'urbanisme. Sa dimension largement pédagogique permettrait d'engager une dynamique de projet fédérateur porté par les élus.

FICHE ACTION 22 : ENTREPRENDRE UNE OPAH PATRIMOINE (OPAH)



ENJEUX

- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

PRESENTATION

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une convention passée entre une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat et l'État par l'intermédiaire de l'ANAH en vue de requalifier et de réhabiliter des habitations.

L'OPAH patrimoine permet, dans un cadre intercommunal, de traiter spécifiquement le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements. Cela concerne principalement les ménages aux ressources modestes et permet ainsi la mise aux normes (de sécurité, d'hygiène et de confort) de ces logements, en les adaptant aux enjeux de société comme le vieillissement de la population.

La thématique « Patrimoine » permet également d'obtenir un niveau de subvention plus important, dès lors qu'il s'agit de réhabiliter un monument classé ou inscrit.

Une OPAH Patrimoine se déroule en trois phases :

- Un diagnostic qui recense les dysfonctionnements du périmètre choisi
- Une « étude pré-opérationnelle » qui préconise les solutions à apporter à ces dysfonctionnements et définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre
- L'OPAH proprement dite, pendant laquelle des aides financières sont accordées. La mission de suivi-animation est confiée à un opérateur externe qui est en charge de la mise en œuvre et du bon déroulement de l'opération.

PORTEURS DE PROJET

- Une ou plusieurs communauté(s) de communes assistée(s) d'un opérateur externe (bureau d'étude…)

FINANCEMENTS

L'ANAH est susceptible de financer les OPAH (35% du diagnostic et 50% des études pré-opérationnelles et de la mission de suivi-animation). Le reste est à la charge des communes ou de la (ou des) communauté(s) de communes. Le Conseil Général ou le Conseil Régional peuvent intervenir financièrement selon certaines conditions.

INTERETS et DIFFICULTES

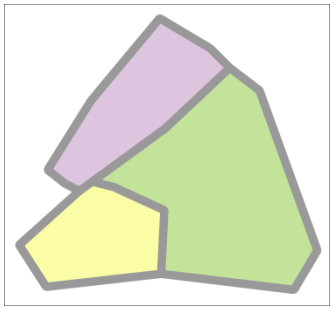
L'OPAH n'impose pas les travaux mais crée les conditions favorables à leur réalisation par tous les acteurs publics et privés, l'initiative restant aux propriétaires privés. Pour inciter le public à réaliser des travaux, la collectivité peut mettre en œuvre des actions d'accompagnement tel que l'aménagement des espaces publics…

Dans certains cas, une OPAH permet de tripler le rythme de réhabilitation par rapport au rythme habituel et cette dynamique se prolonge plusieurs années après l'opération. De plus, l'OPAH Patrimoine permet d'agir directement sur la préservation et la valorisation de l'architecture et du patrimoine local.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Il serait intéressant de mettre en place cette OPAH sur les communautés de communes du Valdonnez et de Chanac.

FICHE ACTION 23 : FAVORISER LES OPERATIONS DE TRANSFORMATION D'USAGE



ENJEUX

- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements

MOYENS D'ACTION

- Etablir un plan de transformation en prenant connaissance des potentialités et des besoins de chaque commune.
- Dégager des aides à la transformation d'usage de bâtiments agricoles ou locaux professionnels désaffectés en logements.

Parfois engagée par des privés qui n'ont plus l'usage initial de leur bien, ce type de transformation, souvent appliqué aux bâtiments agricoles, pourrait être développé pour les locaux professionnels désaffectés.

Pour ne pas risquer d'engendrer un déséquilibre brutal du centre-bourg, il pourrait être judicieux d'engager un recensement des locaux potentiellement transformables à court et long termes. Ainsi, une programmation à l'échelle communale permettrait de réguler ces transformations.

La sollicitation du Conseil Général et du Conseil Régional pourrait aider à définir une procédure d'intervention. La mise en place d'un dispositif d'aides, reprenant les caractéristiques des OPAH et notamment le conseil en amont pour le particulier, pourrait être conçu.

Une association avec les communautés de communes du pays, permettrait de prendre en charge une partie des frais de l'expertise technique.

Dans un deuxième temps, selon le type de bâtiment initial, les aides pourraient être conditionnées au respect des prescriptions proposées par le CAUE de Lozère qui pourraient porter sur l'utilisation de certains matériaux, la conservation des ferronneries, la conservation et l'adaptation des portes de granges…

Il serait également nécessaire de tenir compte de la transformation de l'espace public que ce type de transformation pourrait engendrer, en proposant parallèlement la création de places supplémentaires de stationnement pour les privés.

Ce type d'action peut notamment s'intégrer à une OPAH.

Le Pays Val de Lorraine a initié un programme de transformation d'usage d'anciens bâtiments de ferme en logements locatifs. Peu à peu, les communautés de communes se sont impliquées dans les aides en prenant en charge une partie des frais de l'expertise technique des dossiers offerte au pétitionnaire. Depuis 1999, cinq logements locatifs on été créés par an et par communauté de communes. Il s'agit principalement de granges situées au centre des villages.

PORTEURS DE PROJET

- Pays
- Communautés de communes
- Communes

FINANCEMENTS

Le Conseil Général et le Conseil Régional pourraient prendre part au financement des travaux ou des frais de montage des projets.

L'ANAH pourrait être contactée pour subventionner les travaux de réhabilitation répondant à ses critères.

INTERETS et DIFFICULTES

Ce programme permet à de nouvelles populations de s'installer tout en limitant la consommation d'espace. C'est également un moyen d'accéder à la propriété pour des ménages à revenus modestes. A noter toutefois que cette opération peut avoir des conséquences sur le marché local de l'immobilier. D'un autre point de vue, si cette opération est plus lourde que la création de lotissements, elle engendre plus de relations sociales puisque les nouveaux locataires résident en plein centre des villages.

FICHE ACTION 24 : DEVELOPPER LES LOGEMENTS ECONOMES EN EAU

ENJEUX

- Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

MOYENS D'ACTION

- Mettre en place un réseau de contacts liés aux maisons passives et économes en établissant un partenariat avec des architectes de sensibilité écologique
- Mettre en place (par les communautés de communes ou le Conseil Général) une incitation fiscale pour les maisons économes en eau

Sans apporter de grandes modifications à l'aspect extérieur des constructions, les systèmes de récupération d'eau de pluie peuvent être installés facilement. Déjà utilisés pour les refuges de montagnes ou les habitations ne pouvant être raccordées aux réseaux d'adduction d'eau, ils peuvent fournir, après traitement naturel, des alternatives à la consommation d'eau pour le jardin, le linge ou encore les sanitaires. Entre autres, la bonne qualité de l'air de la Lozère permettrait de récupérer des pluies relativement saines et faciles à traiter.

D'autres systèmes d'économie d'eau, du type toilettes sèches, peuvent permettre de réduire la consommation d'eau d'un logement de près de 20%.

Pour permettre le développement de ce type de construction, les collectivités pourraient s'engager à recenser les architectes et artisans proposant ce type de prestation et mettre à disposition des particuliers des informations obtenues.

Depuis 7 ans, près de Châteaubriant (Loire-Atlantique), les habitants d'une maison ont décidé de devenir autonome en eau grâce à la récupération de l'eau de pluie par des collecteurs sur les toits en ardoise redistribuée par 2 cuves de 4000 L.



PORTEURS DE PROJET

- Conseil Général et communautés de Communes
- Les travaux sont à initier par les particuliers voulant construire ou réhabiliter avec l'aide des architectes et artisans.

FINANCEMENTS

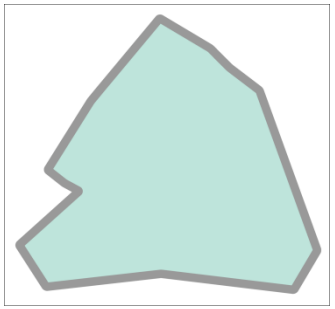
Les primes particulières pourraient être supportées par le Conseil Général dans le cadre de l'enjeu « Gérer la ressource en eau » énoncé dans le rapport *2007-2013 La Lozère a de l'avenir!*

INTERETS et DIFFICULTES

Ce type de maison réduit considérablement le prélèvement d'eau dans les réseaux publics en étant quasiment autonome. Il permet donc la réalisation de constructions là où l'approvisionnement en eau ou l'extension dans les réseaux de distribution peut être délicat.

Cependant, il peut occasionner un investissement légèrement supérieur à une construction classique, rentabilisé par les économies de consommation au bout de quelques années.

FICHE ACTION 25 : FORMER ET INFORMER SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LE FONCIER



ENJEUX

- Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme
- Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus
- Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière

MOYENS D'ACTION

La connaissance est le premier pas vers la maîtrise de l'urbanisation et du foncier. Les élus sont le premier maillon de la chaîne de l'aménagement du territoire. Ils doivent donc à ce titre être informés et formés.

La communication auprès du grand public et des élus peut s'exercer sous divers formes :

- Des assemblées générales sur le foncier pour inciter la coordination des élus de chaque échelon
- Des ateliers de travail, des conférences, des interventions de professionnels dans les conseils communautaires
- Des brochures ou courriers destinés à chacun pour montrer l'intérêt des documents d'urbanisme, les subventions possibles…
- Informations sur le site Internet du Pays des Sources en Lozère

Les conseils municipaux peuvent être formés et sensibilisés aux problématiques foncières et de maîtrise des constructions grâce à :

- Des formations par des associations agréées ou organismes de formation des maires et élus locaux
- L'intervention de professionnels de la gestion communale lors des conseils municipaux ou communautaires

L'académie d'Orléans-Tours organise des formations à la carte en fonction de la demande notamment sur le droit de l'urbanisme : gestion des documents d'urbanisme et des autorisations de construire, conduite d'actions foncières d'aménagement…

PORTEURS DE PROJET

- Conseil Général
- Pays
- Communes et communautés de communes

FINANCEMENTS

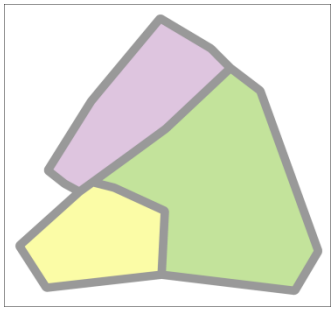
Les frais de communication et de formation peuvent être supportés en partie par le Conseil Général, l'intercommunalité et les communes.

La dotation particulière « élu local » est une aide supplémentaire pour les petites communes destinée à compenser les dépenses obligatoires entraînées aux frais de formation des élus locaux.

INTERETS et DIFFICULTES

La communication et la formation permettent aux élus d'être mieux informés et plus opérationnels face aux problématiques d'aménagement.

Néanmoins, ces mesures coûtent aux collectivités et souffrent parfois du manque de volonté des acteurs de la gestion communale.



FICHE ACTION 26 : IMAGINER LA MISE EN PLACE DU « CO-HOUSING » (OU HABITAT CONVIVIAL)

ENJEUX

- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments

PRESENTATION

Sur le territoire du pays, on compte un nombre croissant de personnes seules. Une solution pour répondre à cette problématique pourrait se trouver dans le « co-housing » (habitat convivial), inventé au Danemark dans les années 1980.

La philosophie de l'habitat convivial repose sur quatre piliers :

- Participation intensive du groupe à l'élaboration du projet (élaboration des plans, construction du quartier…).
- Interaction : mise en place des réunions hebdomadaires pour souder le groupe, apprendre à vivre ensemble
- Le partage des parties communes : la partie commune est le cœur du lotissement, on peut y retrouver des commerces si le nombre de maisons est suffisant.
- Autogestion : les tâches d'intérêt commun sont réparties entre tous par roulement et les décisions se prennent par consensus.

Différentes étapes sont nécessaires à la réalisation de ces « co-housing » : la visite d'autres habitats conviviaux, le choix d'un architecte expérimenté ainsi que des rencontres auprès des services de l'Etat compétents en matière d'aménagement, DDE notamment.

L'un des éléments clé est la charte commune. Celle-ci pose les grands principes du projet et devra aboutir à un document définissant par exemple le mode de gestion des espaces communs ou encore la façon dont les décisions se prendront au sein de l'habitat.

A l'initiative de quelques familles, le projet HEPSILONE (1996) en Belgique visait la création d'un habitat convivial financé par les membres, constitué d'un jardin et d'une habitation privés) séparées par un espace piétonnier préservant l'identité de chacun. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, construire ensemble contribue à protéger l'individualité. Les rencontres successives avec des familles intéressées ont permis l'extension du noyau de base (plus de 20 adultes et 30 enfants).

PORTEURS DE PROJET

- A l'initiative d'un groupe de privés avec une nécessité de recensement auprès d'un organisme pour une mise en relation avec d'autres individus ayant le même projet.

FINANCEMENTS

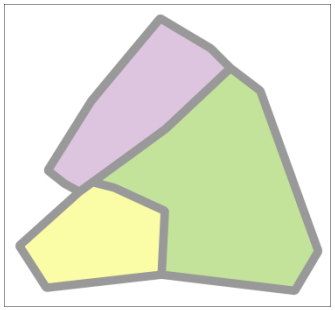
Le regroupement des coûts de construction, de certains matériels et outil… pourraient être partagés par les futurs propriétaires privés.

INTERETS et DIFFICULTES

Le choix d'un urbanisme groupé, permettrait de retrouver une *« envie simple d'agir ensemble, d'accueillir la variété et la différence au lieu de les rejeter, sans illusions naïves »* (d'après Mc Camant et Durrett, 1994) tout en respectant les choix individuels. De plus, l'habitat convivial présente un réel intérêt pour l'environnement : une diminution de foncier utilisé et des économies d'énergie réalisées grâce aux nouvelles techniques.

Cependant, dans tous les pays ayant adopté ce type de construction, les réticences administratives sont parfois nombreuses. Enfin, les résistances culturelles ne sont pas moins problématiques.

FICHE ACTION 27 : ELABORER UNE CARTE COMMUNALE



ENJEUX

- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

PRESENTATION

La carte communale est un document simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'autre document d'urbanisme. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La carte communale est constituée :

- Un rapport de présentation
- Un document graphique qui délimite les zones constructibles et les zones naturelles dans lesquelles les constructions ne seront pas autorisées.

Ce document d'urbanisme, permettant d'organiser et de clarifier l'évolution des communes, codifie de façon transparente l'utilisation du territoire communal, afin d'éviter tout litige entre les habitants et les autorités, ou entre les communes et les services de la préfecture.

Cette carte est opposable au tiers.

L'approbation se fait conjointement par le conseil municipal (par délibération) et par le préfet (arrêté préfectoral). Plusieurs étapes doivent être respectées :

- l'enquête publique qui doit précéder l'approbation par le conseil municipal et le préfet
- la publicité sur l'approbation dans la presse et par affichage.

PORTEURS DE PROJET

- Communes

FINANCEMENTS

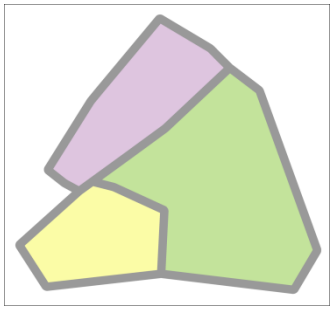
Une carte communale coûte entre 8 000 et 10 000 €. Le Conseil Général peut financer la carte communale à hauteur de 20% plafonné à 2 000 €. L'Etat (DDE) peut également participer au financement par l'intermédiaire de la Dotation Globale de Décentralisation (DGD).

INTERETS et DIFFICULTES

En l'absence d'une carte communale, l'urbanisation est conditionnée par la règle de la constructibilité limitée (autorisation des constructions seulement dans les parties déjà urbanisées, ou sur les terrains situés en immédiate proximité). Ce document permet ainsi de s'affranchir de cette situation. De plus, la carte communale peut concerner tout ou partie du territoire communal ce qui laisse une certaine liberté.

Cependant, la carte communale est un document simple, qui offre moins de possibilités que le PLU. En effet, la carte communale se résume à un zonage. L'absence de PADD entraîne une suppression de toutes prospectives, ce qui rend les aménagements à long terme délicats à prévoir. De plus, les communes s'orientant vers une carte communale se voient souvent, pour une raison ou une autre, dans l'obligation de mettre en place un PLU peu de temps après. La perte d'argent est alors conséquente.

FICHE ACTION 28 : ELABORER UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



ENJEUX

- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire

PRESENTATION

Créé par la loi SRU en décembre 2000 pour se substituer au POS, le PLU est aujourd'hui le principal document de planification de l'urbanisme communal. Cette planification est fondée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), une nouvelle pièce du PLU. Il reflète le projet politique de la commune sous le prisme du développement durable.

Un PLU est constitué de :

- Un rapport de présentation qui justifie et explicite les choix d'aménagement retenus et leur cohérence.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)qui exprime le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.
- Un document cartographique du règlement qui divise le territoire communal en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.
- Le règlement qui décrit, pour chaque zone, les dispositions règlementaires applicables (14 articles).
- Les annexes qui sont des indications ou informations reportées pour information dans le PLU : Servitudes d'Utilité Publique, Plans de Prévention des Risques (PPR), réseaux d'eau potable et d'assainissement…

PORTEURS DE PROJET

- Communes

FINANCEMENTS

Un PLU coûte entre 15 000 et 20 000 € en fonction de la taille de la commune et des documents de diagnostic existants. Le Conseil Général peut aider la commune à hauteur de 40% plafonné à 8 000 € ainsi que l'Etat par l'intermédiaire de la DDE. Le PNC peut également participer financièrement pour les communes adhérentes, à hauteur de 3 000 € maximum selon certaines conditions.

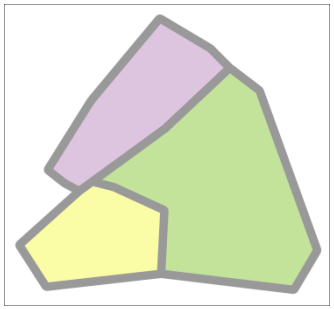
INTERETS et DIFFICULTES

Le PLU est un document plus exigeant que le POS, plus riche car plus global et plus prospectif. Élaboré et révisé dans le cadre d'une concertation systématique, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre. Le PLU se veut donc moins réglementaire que le POS. Une fois élaboré, il est soumis à enquête publique.

Il est donc un document complet qui permet un développement maîtrisé de la commune notamment lorsque celle-ci est soumise à une forte pression foncière ou à de forts enjeux paysagers.

Cependant, lorsqu'une commune n'a pas de document d'urbanisme, un PLU apporte nécessairement des contraintes de travaux et nouvelles constructions.

FICHE ACTION 29 : ELABORER UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) INTERCOMMUNAL



ENJEUX

- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire

PRESENTATION

Créé par la loi SRU en décembre 2000 pour se substituer au POS, le PLU est aujourd'hui le principal document de planification de l'urbanisme communal. Mais comme pour les POS, la loi prévoit la possibilité de réaliser le document d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, une gestion durable des territoires nécessite la coordination de plusieurs politiques sectorielles (habitat, transports, environnement, gestion des risques…) sur un territoire plus vaste, avec l'implication du citoyen dans le processus décisionnel. L'échelon intercommunal peut ainsi constituer le bon niveau pour la réflexion opérationnelle.

Comme un PLU communal, un PLU intercommunal est constitué de :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Un document cartographique
- Un règlement
- Des annexes

14 communes du Cap Corse (Haute-Corse) mutualisent leurs politiques d'aménagement foncier depuis plus de 20 ans, au sein d'un SIVU chargé de l'élaboration, du suivi, des modifications et des révisions du PLU intercommunal. A l'époque, l'élaboration du POS intercommunal a permis de grandes économies d'échelles et de frais : la globalité des études et la répétitivité de certaines tâches ont permis de diviser certains coûts par 6.

PORTEURS DE PROJET

- Communautés de communes

FINANCEMENTS

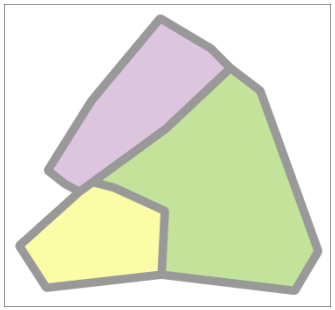
Le PLU intercommunal est à la charge de la communauté de communes. Comme pour les documents d'urbanisme communaux, des aides de l'Etat et du Conseil Général sont envisageables.

INTERETS et DIFFICULTES

L'intérêt d'élaborer un PLU intercommunal est de prendre en compte les échelles intercommunale et communale, qui doivent s'harmoniser en considérant les différents enjeux identifiés. Le but est de réaliser un projet global, dans un objectif de développement durable, tout en identifiant les enjeux à une échelle plus locale.

Pourtant, un PLU intercommunal ne naît pas de rien. La plupart des expériences repose sur un substrat préalable (55% des PLU intercommunaux sont issus de POS intercommunaux). Plus l'histoire intercommunale est ancienne, meilleure est la qualité de la démarche de PLU intercommunal. D'autre part, l'élaboration d'un PLU intercommunal prend en moyenne plus de 4 ans.

FICHE ACTION 30 : ELABORER UN SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT)



ENJEUX

- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire

PRESENTATION

Document de planification et d'urbanisation imposé par la loi SRU (13 décembre 2000), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) vise à établir l'organisation du territoire ainsi que l'évolution des zones urbaines afin de préserver un équilibre entre zones naturelles, urbaines, industrielles, touristiques et agricoles. Il est également compétent en matière d'habitat, de développement économique et de déplacements.

L'élaboration fait l'objet d'une large concertation : État, Conseil Général, Conseil Régional et le public (enquête publique pour informer et recueillir l'opinion de la population). Le SCoT comprend :

- Un rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Un document d'orientations générales avec des documents cartographiques

Le SCOT est opposable au PLU, à la carte communale, aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), aux opérations foncières et d'aménagement, aux schémas de développement commercial...

Pour élaborer ce document, plusieurs étapes sont à respecter :

- Prescription de l'élaboration et définition des modalités de consultation
- Mise en œuvre du diagnostic territorial
- Organisation d'un débat pour définir les orientations du PADD (ce débat doit avoir lieu au moins quatre mois avant l'arrêt du projet)
- Arrêt du projet et transmission aux services et personnes associées pour avis (Préfet, régions, départements, communes et EPCI voisins…)
- Prise en compte des avis et mise à enquête publique
- Après avis du commissaire-enquêteur, mise au point du projet et approbation
- Transmission aux services du contrôle de légalité

Le préfet intervient à plusieurs reprises, notamment pour le « porter-à-connaissance » ainsi que pour la transmission des dispositions particulières applicables au territoire concerné.

PORTEURS DE PROJET

- Un ou plusieurs EPCI (il doit couvrir un territoire continu et sans enclaves)

FINANCEMENTS

L'Etat peut subventionner les EPCI qui engagent l'étude d'un SCOT. La subvention est calculée dans la limite d'un euro par habitant du périmètre.

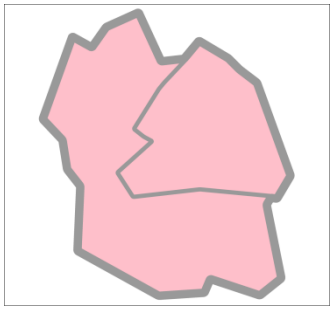
INTERETS et DIFFICULTES

Le SCoT permet d'améliorer l'organisation et la mise en valeur du bâti et du patrimoine naturel, en mettant l'accent sur les éléments qui vont donner une cohérence au groupement de communes ainsi constitué, notamment par rapport à l'utilisation des équipements et des infrastructures de transport.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Il pourrait être intéressant d'élaborer un SCoT autour de la ville de Langogne ainsi que sur les communes concernées par la future RN 88.

FICHE ACTION 31 : CREER UN OBSERVATOIRE DU FONCIER



ENJEUX

- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

PRESENTATION

L'observatoire du foncier est un outil de connaissance des capacités foncières et de leur mobilisation. Il permet :

- de définir et de mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée
- d'anticiper et d'identifier des gisements fonciers à plus long terme
- d'apporter un soutien technique et financier aux petites communes pour la mobilisation du foncier à vocation d'habitat.

L'observatoire du foncier est également un outil d'aide à la décision. Il contribue à la transparence du marché foncier et par conséquent, à une plus grande vérité des prix, en offrant un référentiel actualisé et exhaustif des intentions de transaction. Il constitue une source d'informations dans le cadre de la programmation des politiques foncières et d'aménagement. Il peut être consulté lors de la réalisation des documents d'urbanisme.

L'observatoire permet également de cartographier et de mettre en place des fiches terrain où de nombreuses données apparaissent comme les caractéristiques du site, propriétaire, surface en ha, qualité du site, délai de mobilisation, contraintes, programmation, …

La majorité des ventes lui étant notifiées, la SAFER est l'organisme qui connaît le mieux le marcher foncier. Elle connaît donc la plupart des informations. La SAFER pourrait alimenter cette structure et serait prête à le faire. Une personne à plein temps, voire un mi-temps, suffirait pour faire fonctionner l'observatoire.

Cet observatoire pourra être relié à une structure centralisatrice qui récupèrerait les données sur le foncier et les logements (sociaux, étudiants, personnes âgées, handicapés…).

L'Agence Foncière du Département de l'Hérault (AFDH) a été créée en 1981 par le Conseil Général. Elle intervient en particulier auprès des 343 communes de l'Hérault, des groupements intercommunaux et du département en tant qu'observatoire du foncier et conseil aux élus pour l'intervention publique foncière.

PORTEURS DE PROJET

- Le Conseil Général pourrait être le porteur de projet.
- La SAFER de la Lozère, opérateur et organisme de connaissance foncière pourrait mener à bien cette mission. Elle serait relayée au niveau interdépartemental comme le Massif Central et alimentée par des relais locaux, intercommunaux.

FINANCEMENTS

Les frais de mise en place de l'observatoire seraient d'environ 10 000 €. Le financement serait apporté par le Conseil Général et la moyenne des frais de fonctionnement annuels seraient de 20 000 €.

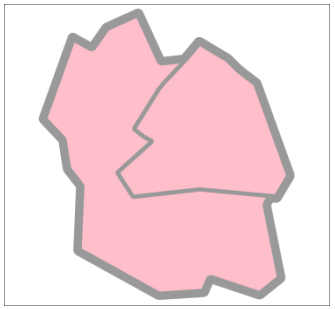
Les relais locaux intercommunaux pourraient être financés en partie par les Communautés de Communes.

Des subventions de l'Etat et du Conseil Régional pourraient être apportées.

INTERETS et DIFFICULTES

L'avantage principal réside dans le fait que la SAFER possède déjà l'essentiel des données pour alimenter l'observatoire. L'observatoire pourrait être mis en relation avec l'Instance Foncière départementale et l'Etablissement Public Foncier régional.

FICHE ACTION 32 : ACCROITRE LE ROLE DE L'INSTANCE FONCIERE DEPARTEMENTALE



ENJEUX

- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier

PRESENTATION

L'Instance Foncière, créée en 2007 sous l'impulsion de la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Economie du Conseil Général de la Lozère, a un rôle de coordination, de planification et d'accompagnement financier pour la maîtrise foncière. Le Conseil Général règle les intérêts de l'emprunt pris par la SAFER pour l'acquisition des terrains. Aujourd'hui, l'Instance Foncière agit plutôt à court terme (2 à 3 ans).

L'objectif de l'évolution de l'Instance Foncière serait d'élargir son champ d'action en lui confiant des missions sur le long terme. Elle n'intervient actuellement que sur la mobilisation de foncier en vue de la mise en place d'un projet défini. Cependant, elle pourrait participer à la constitution de réserves foncières dans une vision à plus long terme (10 ou 15 ans) pour faciliter les projets communaux ou intercommunaux. Les porteurs de projet qui sollicitent les communes alors qu'elles n'ont pas toujours de réserves foncières pourraient ainsi être confortés. L'Instance Foncière permettrait également la constitution de réserves foncière au niveau intercommunal pour limiter l'inflation des prix du foncier et envisager les développements futurs (augmentation de population…).

Aujourd'hui, l'Instance Foncière n'emploie qu'une personne mais si ses missions évoluaient, un poste d'animateur supplémentaire pourrait être créé. Cette personne pourrait avoir un rôle de formation et de sensibilisation sur le terrain, aussi bien au niveau des propriétaires que des élus.

L'Instance Foncière pourrait également jouer un rôle dans la création d'un observatoire du foncier pour rassembler ainsi un maximum de données, nécessaires à la maîtrise et à la libération du foncier.

PORTEUR DE PROJET

- Conseil Général

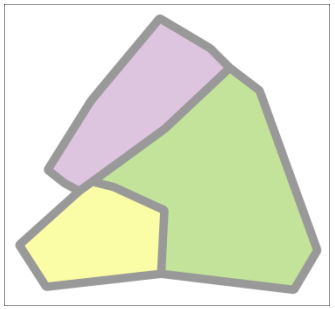
FINANCEMENTS

Le Conseil Général finance déjà l'Instance Foncière et pourrait permettre de faire évoluer sa mission.

INTERETS et DIFFICULTES

L'Instance Foncière est encore jeune mais son implication est croissante dans l'aide aux communes. C'est à l'heure actuelle une petite structure mais celle-ci pourrait se développer et en faisant évoluer ses missions, elle pourrait avoir un rôle prépondérant dans la libération de foncier.

FICHE ACTION 33 : GENERALISER LE DROIT DE PREEMPTION



ENJEUX

- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

PRESENTATION

Assez peu utilisé, le droit de préemption peut être un outil de la politique foncière. Son efficacité, inversement proportionnelle à sa fréquence de mise en œuvre, ne doit pourtant pas dispenser d'une stratégie foncière préalable.

Pour posséder le droit de préemption, la commune doit être dotée d'un document d'urbanisme. Elle doit ensuite voter ce droit lors d'une délibération en conseil municipal.

Il permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire en cas de vente d'un terrain bâti ou non bâti dans des secteurs préalablement définis. Le droit de préemption peut également permettre à la commune de se tenir informée des ventes qui ont lieu sur le territoire communal.

La SAFER peut préempter pour le compte d'une commune, si celle-ci possède déjà le droit de préemption.

La commune doit exprimer de manière complète et précise les raisons pour lesquelles la décision de préemption a été émise et la motivation doit figurer dans le texte même de la décision de préemption.

Instituer une zone de préemption est un signe fort adressé au marché : il peut être intéressant de cibler des secteurs identifiés comme porteurs d'enjeux. Par ailleurs, les procédures amiables sont souvent privilégiées.

Pour le droit de préemption, l'intercommunalité peut, de plein droit, bénéficier d'un transfert de compétences et se substituer aux communes. Dans d'autres cas, elle peut recevoir une délégation de la part des communes.

Lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat, la décision de préemption peut se référer à la délibération relative à ce programme. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

PORTEURS DE PROJET

- Communes
- Communautés de communes

FINANCEMENTS

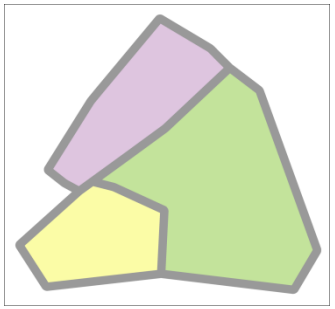
Les financements sont à la charge de la commune ou de l'intercommunalité. Cependant, le Conseil Général pourrait participer, par le biais de l'Instance Foncière départementale, lorsque la destination du terrain acquis entre dans son cahier des charges.

INTERETS et DIFFICULTES

Ce droit peut, dans certains cas, être un levier qui facilite la mise à disposition de foncier pour des projets d'utilité publique. Il est simple d'utilisation et peut répondre à une variété d'objectifs au service d'une stratégie d'aménagement. La collectivité peut choisir de l'exercer ou non.

Le droit de préemption ne doit cependant être utilisé que dans les cas où il y a une réelle nécessité en raison d'une certaine impopularité de ce type d'application. Les procédures amiables doivent être privilégiées.

FICHE ACTION 34 : INSTAURER DES MESURES COMPENSATOIRES A L'ACQUISITION DE FONCIER



ENJEUX

- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

MOYENS D'ACTION

La libération de foncier est parfois difficile. Ainsi, des solutions compensatoires peuvent être mises en place pour argumenter la vente de parcelles pour propriétaire. Ces mesures pourraient permettre l'acquisition de foncier afin de réaliser des projets communaux et notamment permettre l'accession à la propriété ou la construction de logements locatifs.

- Les négociations à l'amiable devraient être privilégiées jusqu'à l'obtention de l'accord écrit du vendeur et de l'exploitant sur le prix de rachat.
- L'intervention d'un négociateur foncier pourrait également être sollicitée.
- Une autre possibilité consisterait à échanger la parcelle avec un terrain en possession de la commune ayant des caractéristiques similaires pour que l'exploitant agricole puisse cultiver la même surface.

La commune pourrait, en plus de sa participation financière, offrir des services ou travaux pour encourager les propriétaires à vendre comme :

- La création ou l'amélioration de chemin d'accès
- L'aménagement de réserves d'eau pour l'abreuvement du bétail en période estivale
- L'assainissement de parcelles
- L'entretien des haies de parcelles

PORTEURS DE PROJET

- Communes
- Communautés de communes qui possèdent la compétence foncière

FINANCEMENTS

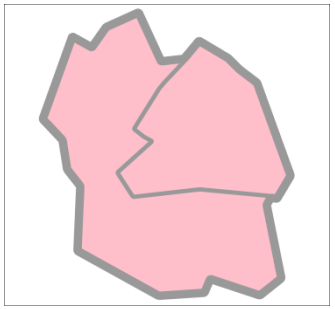
Ces investissements devraient être pris en compte par les communes. Une aide de l'intercommunalité serait à envisager lorsque le projet profite à plusieurs communes. Des compensations financières du Conseil Général pourraient également être apportées.

INTERETS et DIFFICULTES

De telles mesures pourraient au cas par cas inciter le propriétaire à vendre une parcelle.

Néanmoins, lorsque les propriétaires ne sont pas vendeurs, ces mesures ne suffisent parfois pas. Les prix d'achat et de compensation peuvent également coûter trop cher.

FICHE ACTION 35: ELABORER UNE « CHARTE FONCIERE »



ENJEUX

- Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus
- Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier

PRESENTATION

La réalisation d'une charte foncière serait l'aboutissement d'une réflexion collective de tous les acteurs du foncier. Ainsi, après plusieurs rencontres et débats, des lignes de conduite pourraient être formalisées pour ainsi répondre à la problématique actuelle et voir la pression foncière diminuer.

Ce document serait rédigé d'une part par les élus, collectivités et chambres consulaires (Conseil Général, Instance Foncière départementale, Chambre d'agriculture, DDAF, …) et d'autre part par les propriétaires agricoles et forestiers. La SAFER apporterait son appui technique et sa vision de professionnel aux débats.

Chacun pourrait ainsi défendre ses intérêts dans le but de rédiger une charte acceptable pour tous, un compromis général.

La diffusion de cette charte permettrait une sensibilisation du plus grand nombre. Elle pourrait être disponible en mairie, sur le site Internet du Pays des Sources et diffusée par la SAFER et l'Instance Foncière départementale lors de la réalisation de projets.

Les Pays Loire Angers, du Saumurois et des Vallées d'Anjou (Maine-et-Loire), en lien avec le Conseil Général, la DDAF et la Chambre d'Agriculture ont décidé de mettre en place une charte foncière. Dans une région où la pression foncière est forte, la charte foncière de l'Anjou veut organiser le marché foncier en défendant les intérêts agricoles tout en maintenant une cohérence avec les activités économiques et le développement urbain. C'est un engagement politique des collectivités signataires. Les principes de la charte sont à inscrire dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU). Les services de l'Etat et les personnes publiques associées ont un rôle incitatif.

PORTEURS DE PROJET

- Le Conseil Général qui souhaite s'investir dans la résolution de la problématique foncière (*2007-2013… la Lozère a de l'avenir !*) pourrait porter le projet.
- Les pays pourraient s'impliquer dans la rédaction de cette charte.

FINANCEMENTS

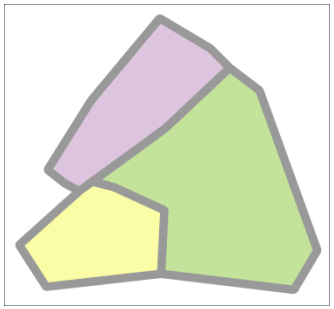
Les financements pourraient être apportés par le Conseil Général et les 3 pays de Lozère. La charte pourrait être financée en partie par le programme LEADER.

INTERETS et DIFFICULTES

Lors de sa rédaction, la charte permettrait de rassembler tous les acteurs du foncier pour mener ainsi une discussion globale sur la question.

Cependant, elle n'est qu'un engagement moral et n'a aucune valeur prescriptive. Elle permettrait seulement la sensibilisation.

FICHE ACTION 36 : MOBILISER DES RESERVES FONCIERES



ENJEUX

- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière

MOYENS D'ACTION

La mobilisation de réserves foncières peut répondre à plusieurs objectifs et être envisagée selon des temporalités différentes.

L'Etat, les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation et les syndicats mixtes sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1

L'acquisition de terrains par la commune peut être réalisée dans un objectif de rétrocessions à prix maîtrisés ou sous formes de baux pour limiter la spéculation et céder des terrains à des prix raisonnables.

La politique de mobilisation du foncier peut également être envisagée à long terme (10 ou 15 ans), en prévision du développement communal. La constitution de réserves foncières doit être justifiée par l'existence d'un projet. Différents moyens peuvent ainsi faciliter la mobilisation du foncier :

- L'Instance Foncière départementale ainsi que l'appui financier du Conseil Général peuvent participer à la recherche de parcelles grâce à la SAFER
- Le Plan Local d'Urbanisme permet d'avoir un double impact sur le foncier : il définit les intentions d'utilisation du foncier (PADD) et les modalités d'utilisation de ce foncier (aspect réglementaire)
- Le droit de préemption peut aussi être utilisé en vue de la réalisation de réserves foncières
- La création d'un observatoire du foncier pourrait aussi faciliter les démarches en communiquant sur les prix des terrains, les ressources mobilisables et en menant des études prospectives à long terme

La subvention pour surcharge foncière est une subvention étatique allouée à des organismes bailleurs sociaux en vue de la construction de logements locatifs aidés lorsque le prix du foncier est trop élevé. Elle permet de développer le logement locatif aidé lorsque ni les collectivités locales, ni les bailleurs sociaux n'ont les moyens d'acquérir.

PORTEURS DE PROJET

- Les communes peuvent acquérir des réserves foncières mais ne sont pas toujours capable de supporter financièrement ces acquisitions.
- Communautés de communes

FINANCEMENTS

L'intercommunalité peut consacrer une petite partie de son budget à la maîtrise du foncier et à la constitution de réserves foncières.

Le Conseil Général, par le biais de l'Instance Foncière, pourrait subventionner une partie de cet investissement ou régler l'emprunt pris par les collectivités pour acquérir les réserves foncières.

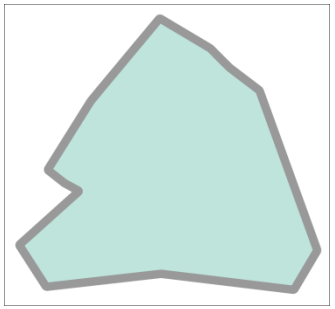
L'Etablissement Public Foncier régional pourrait financer une partie des investissements correspondant à son cahier des charges (implantation d'entreprises, habitat social, développement d'infrastructures de transport…).

INTERETS et DIFFICULTES

L'intérêt principal de la constitution de réserves foncières est d'anticiper l'inflation des prix et d'avoir des terrains disponibles pour l'installation de porteurs de projet ou pour accueillir de nouveaux arrivants.

Néanmoins, le foncier est déjà difficilement mobilisable pour des projets à court terme. Ainsi, la constitution de réserves en vue d'aménagements futurs n'est pas toujours aisée, même avec les outils dont les communes disposent.

FICHE ACTION 37 : RECENSER LES COMMERCES ET SERVICES ET EN INFORMER LA POPULATION



ENJEUX

- Identifier l'offre et la demande en services

MOYENS D'ACTION

- Travailler en partenariat avec les acteurs du territoire
- Rendre ce recensement public sur le site Internet du pays

Recenser les commerces et services est une action qui permettrait à terme de connaître la proximité des services de premières nécessités par les populations (médecins, pharmacies, crèches, etc.) ou plus généralement de les aider leur choix d'installation.

Pour cela, le partenariat avec certains acteurs du territoire serait à promouvoir. La Chambre de Commerce et d'Industrie possède notamment un recensement des commerces et services sur le département. Les services de santé peuvent être renseignés par les ordres professionnels ou plus généralement avec les *pages jaunes et blanches*. Les services du Conseil Général, l'Académie ou la DDASS seraient également des acteurs en mesure d'apporter des renseignements sur les services à la petite enfance.

Par ailleurs, la publication de ces informations serait à développer pour les mettre à disposition des populations. Le site Internet du Pays des Sources en Lozère pourrait à ce titre présenter un onglet *« Commerces et services à votre disposition ».*

PORTEUR DE PROJET

- Pays

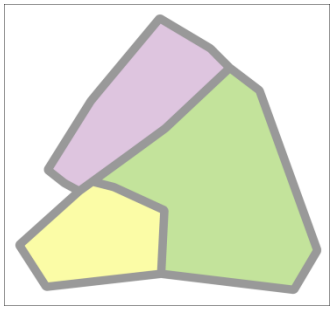
FINANCEMENTS

Le Conseil Général pourrait être le financeur de ce projet, en partenariat avec le pays.

INTERETS et DIFFICULTES

Cette démarche faciliterait les recherches des populations en présentant une liste claire des services et commerces du pays. En outre, l'originalité du support est un atout, articulé avec l'évolution des moyens de communication.

Toutefois, la difficulté réside dans la mobilisation des acteurs ayant les informations nécessaires à la mise en place du recensement.



FICHE ACTION 38 : RECENSER LA DEMANDE ANNUELLE EN SERVICES POUR CONNAITRE LES CARENCES DU TERRITOIRE

ENJEUX

- Identifier l'offre et la demande en services

MOYENS D'ACTION

- Mettre en place des questionnaires à disposition des habitants
- Impliquer les commerces dans le recensement de la demande

La demande des habitants d'une commune doit être prise en compte pour adapter à l'offre. Ainsi, la mise en place de questionnaires à leur destination semble être un aboutissement au recensement de la demande. Les communes qui le souhaitent pourraient décliner leur questionnaire selon les réponses souhaitées, sous forme de questions orientées telles :

- Estimez-vous que l'offre en services (santé, commerces, petite enfance,…) est assez développée sur la commune ?

- Selon vous, quel service est le plus déficient sur la commune ?

- Combien de kilomètres êtes-vous prêt à faire pour effectuer vos achats ?

- Où allez-vous faire vos achats le plus souvent ? (alimentaire, médicaments, équipement de la maison et de la personne…) Pourquoi ?

Par ailleurs, les commerces du territoire concerné ont également un rôle à jouer. Demander à chaque client leur code postal par exemple permettrait de mieux connaître leur origine.

Suite au recensement et dans le cas de carences au niveau des services, les communes seraient libres d'adopter une politique en faveur de l'accueil de commerces et d'équipements particuliers qui pourraient répondre au mieux à la demande des habitants.

Pour permettre un renouvellement régulier et connaître l'évolution des satisfactions des habitants, ce recensement pourrait être effectué chaque année.

PORTEUR DE PROJET

- Pays

FINANCEMENTS

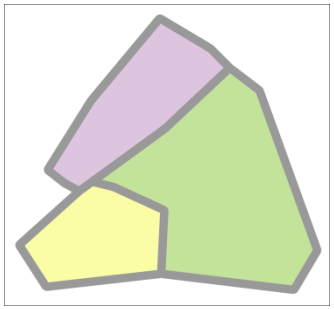
Le porteur de projet serait le financeur principal de cette opération.

INTERETS et DIFFICULTES

Le support questionnaire est souvent peu adapté à la récolte d'informations, car trop peu de réponses parviennent à l'expéditeur. Cependant, il laisse la liberté aux habitants de s'exprimer clairement et de donner leur avis sur la qualité de l'offre en services sur leur zone.

Mobiliser une personne compétente et qui centraliserait les données pourrait être une difficulté dans la mise en place du recensement.

FICHE ACTION 39 : DEVELOPPER LES POINTS MULTI-SERVICES OU LES MULTIPLES RURAUX A UNE ECHELLE APPROPRIEE



ENJEUX

- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

PRESENTATION

Les Points Multi-Services (PMS) et les Multiples Ruraux (PMR) permettent de regrouper certains services et de les maintenir dans des zones peu desservies. A la différence des PMR, les PMS permettent l'accès à de nouvelles technologies d'information et de communication (imprimante, Internet, téléphone, coiffeur, épicerie,…) et reposent ainsi sur la notion de complémentarité.

L'association régionale liée à la mise en place de ces services et qui avait pour fonction de labelliser (installation de panneaux indicateurs) a disparu et à l'heure actuelle, les dossiers de mise en place de PMR sont traités par le préfet ou la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Pourtant, les problématiques dans ce domaine ne sont pas forcément en accord avec celles de la région. Ainsi, la remise en œuvre de l'association serait à définir. Cependant, il serait important de trouver une échelle plus appropriée. A ce titre, l'échelle départementale paraît pertinente.

De plus, un partenariat pourrait être effectué avec les chambres consulaires pour l'installation de tels services sur les communes.

La Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie et la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat de l'Auvergne, réunies au sein du Conseil Interconsulaire Auvergne, ont mis en place un dispositif d'appui et d'accompagnement des commerces de proximité dans les zones rurales**.** Elles assurent le suivi technique, administratif et financier du dispositif PMS et sollicitent les financements nécessaires pour l'équipement des PMS, la communication et l'animation du réseau. Aujourd'hui, il existe 100 PMS agréés en Auvergne.
Depuis sa création, l'opération PMS repose sur une coordination et une animation assurées par une chargée de mission au niveau régional qui assure le suivi des entreprises agréées et l'animation du réseau régional des PMS.

PORTEURS DE PROJET

- Communes

FINANCEMENTS

L'Europe, l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général seraient des financeurs potentiels selon l'importance de la commune.

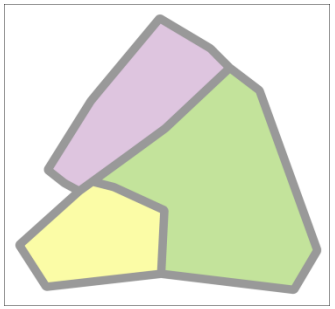
Le plafond des subventions est placé à 80% des dépenses.

INTERETS et DIFFICULTES

Les PMS et PMR sont des outils qui permettent le maintien d'activités sur les espaces ruraux fragilisés. Cette mise en place est un atout pour le maintien des habitants sur la commune et l'accueil de nouvelle population.

Cependant, l'initiative des communes doit être concertée, car le maintien sur certains territoires, malgré un effort de leur part, est parfois délicat.

FICHE ACTION 40 : MENER UNE OPERATION VITRINES ET FACADES COMMERCIALES



ENJEUX

- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

PRESENTATION

Pour dynamiser l'image des bourgs et moderniser les commerces, les communes ou communautés de communes peuvent mettre en place des aides pour la rénovation de vitrines commerciales avec le cofinancement de l'État, le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC).

Aussi appelées « opérations devantures ou vitrines commerciales », ces opérations consistent à rénover et/ou réhabiliter des façades selon une liste de travaux éligibles (restaurer ou repeindre une ancienne façade commerciale, créer ou changer une enseigne, recréer des vitrines à la place d'un mur aveugle…).

Cette opération pourrait être menée en collaboration avec la Chambre de Commerces et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Les taux de prise en charge par la collectivité et l'État sont fixés par rapport à un pourcentage subventionnable plafonné au montant des travaux.

Ce dispositif de rénovation de vitrines commerciales peut venir en complément de l'aide aux « opérations de rénovation façades et toitures » d'immeubles, à destination des propriétaires privés. Ces deux actions sont complémentaires et participent à l'embellissement des centres-bourgs.

PORTEURS DE PROJET

- Les communautés de communes porteraient cette opération
- L'engagement des travaux serait à l'initiative des propriétaires privés

FINANCEMENTS

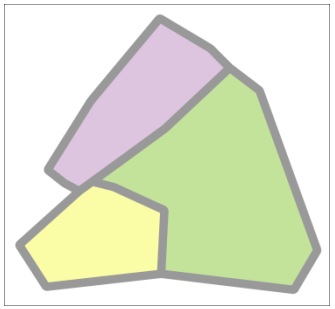
Les communes et les intercommunalités pourraient financer en partie les projets selon un montant annuel ou pluriannuel. L'Etat, par l'intermédiaire du FISAC, pourrait participer au financement selon des taux et des plafonds établis. Les Chambres consulaires de l'industrie et de l'artisanat pourraient également participer à cette opération.

INTERETS et DIFFICULTES

Le principal intérêt de cette mesure réside dans le fait qu'elle incite les propriétaires de commerces à faire des travaux d'embellissement pour redorer l'image des centres-bourgs. De plus, seule une partie du montant des travaux engagés est à la charge de la collectivité.

Les collectivités n'ont pas toujours des budgets nécessaires pour ce type d'opération, mais les travaux peuvent être menés sur plusieurs années avec des financements accordés chaque année.

FICHE ACTION 41 : METTRE A DISPOSITION DES LOCAUX POUR INCITER LES COMMERÇANTS A S'INSTALLER



ENJEUX

- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

PRESENTATION

Les commerçants sont souvent réticents à s'installer sur des territoires ruraux en manque de services. Souvent, cette réticence provient de la peur du manque de viabilité économique de ces espaces.

De ce fait, les collectivités ont un rôle important à jouer dans ce domaine car elles sont directement concernées par la problématique de l'accueil de nouvelles populations, liée notamment à la présence de services et commerces.

La mise à disposition de locaux par les communes serait une démarche qui faciliterait l'installation de commerçants sur les territoires dans le besoin. Pour attirer d'autant plus les vendeurs, les communes pourraient mettre à disposition des locaux à des prix intéressants ou un prêt de locaux pendant une durée qui permet la viabilisation, avant d'établir un paiement de loyer.

PORTEURS DE PROJET

- Communes
- Communautés de communes

FINANCEMENTS

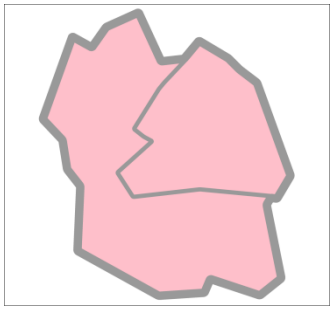
Les porteurs de projet seraient les financeurs de ces projets.

INTERETS et DIFFICULTES

La mise à disposition de tels locaux pourrait attirer des commerces pour créer une atmosphère agréable sur la commune, permettre le maintien des habitants et l'implantation de nouvelles populations.

La difficulté majeure réside cependant dans les financements spécifiques des collectivités qui demeurent parfois difficiles à trouver.

FICHE ACTION 42 : AIDER LES TOURNEES DES COMMERCES RURAUX ET LE COMMERCE AMBULANT



ENJEUX

- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces

PRESENTATION

Parce que 105 des 185 communes de la Lozère sont dépourvues de commerces, beaucoup de personnes doivent se déplacer pour aller se ravitailler. Or, certains petits commerces ruraux ont du mal à survivre parce que la population communale n'offre pas une clientèle suffisamment importante pour leur maintien. Les tournées de ces commerces ruraux sont donc une solution à ce double problème.

En effet, elles offrent la possibilité aux commerçants d'élargir leur clientèle et donc de pérenniser leur activité économique. D'un autre côté, elles permettent de desservir des communes et des populations privées de commerces de proximité.

D'autre part, le commerce ambulant (lorsque le marchand ne dispose pas de fond de commerce) est aussi une solution pour desservir des communes où les commerces ne pourraient pas être rentables.

Afin de soutenir cette démarche de commerce en porte-à-porte, l'acquisition et/ou l'aménagement d'un véhicule adapté devrait être aidée pour inciter les commerçants à se lancer dans des tournées. Cette aide serait une avance, remboursée par le bénéficiaire dès que son activité aurait des retombées économiques. Elle contribuerait aussi à l'irrigation des bourgs les plus reculés (et dont les populations n'ont pas forcément les mêmes facilités de déplacement) par les commerces de première nécessité.

Dans le cadre de sa politique de sauvegarde du commerce en milieu rural, le Conseil Général de Saône-et-Loire apporte aux commerçants des aides financières (avances remboursables de 15 000 € maximum). Elles encouragent l'achat ou l'aménagement d'un véhicule afin d'assurer une desserte commerciale alimentaire de première nécessité dans des zones fortement rurales. 18 dossiers ont été soutenus depuis 2003.

PORTEURS DE PROJET

- Pays
- Conseil Général

FINANCEMENTS

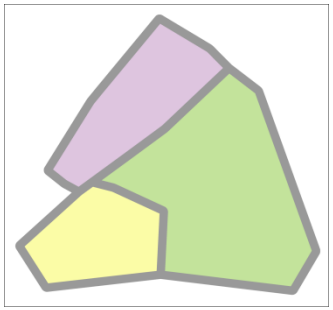
Le Pays des Sources en Lozère pourrait financer cette action grâce à des fonds LEADER.

Le Conseil Général pourrait aussi avancer cette aide. Il ne s'agirait pas d'une subvention, mais d'une avance remboursable, avec des échéances sur quelques années.

INTERETS et DIFFICULTES

Ce projet socio-économique renforcerait l'activité des commerces ruraux et permettrait donc le maintien de ces services. De plus, il favoriserait la solidarité entre les petits commerçants et des populations parfois l'impossibilité se déplacer.

Toutefois, l'importance croissante du prix du carburant pourrait entraîner un surcoût important des articles proposés dans les camionnettes.



FICHE ACTION 43 : REINVENTER LE FONCTIONNEMENT DES COOPERATIVES

ENJEUX

- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs

MOYENS D'ACTION

- S'appuyer sur les attentes et la coopération des habitants
- Monter un projet global d'installation sur une échelle suffisante

Une coopérative désigne habituellement un rassemblement de producteurs ou commerçants qui s'associent pour servir au mieux leurs intérêts économiques.

Il s'agirait ici de privilégier une association entre 3 partenaires : la communauté de communes, un commerçant et les consommateurs potentiels.

Pour aider le commerçant à s'installer et privilégier un endettement initial nul, les 3 parties devraient s'engager : la communauté de communes à subventionner une partie de l'installation, le commerçant à s'installer pour une durée minimum choisie et la population intéressée à adhérer à la coopérative moyennant une contribution annuelle et à consommer à hauteur d'une certaine somme régulièrement dans le commerce. Les adhésions initiales, les subventions et un apport du commerçant serviraient à l'installation du commerce. L'adhésion pourrait aussi permettre à la population de bénéficier de prix plus avantageux.

La réussite d'un tel projet serait basée sur la connaissance des besoins des populations locales et des attentes qui devraient être satisfaites. Le recensement préalable d'une concurrence potentielle pourrait déterminer la pertinence du projet : il serait difficilement viable pour des commerces dont la clientèle est majoritairement passante ou si une offre identique est déjà présente dans un périmètre proche.

Au Québec, la coopérative La Bermigeoise est une coopérative de solidarité créée en 2002 dans une commune de 486 habitants. Une épicerie s'est installée grâce à une enveloppe de 97 000 $ (41% adhésions, 59% subventions de la municipalité et des caisses de solidarité). A sa fondation, elle comptait 54 membres utilisateurs ; en 2006, ils étaient 125.

PORTEURS DE PROJET

- Communautés de communes
- Habitants

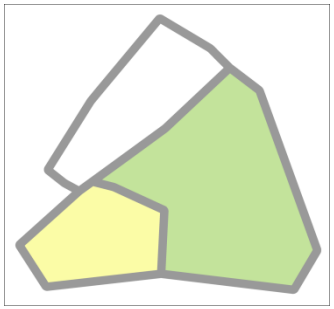
FINANCEMENTS

Dans le cadre de leurs politiques de maintien des commerces, le Conseil Général et la Chambre de Commerces et d'Industrie pourraient subventionner l'installation.

Dans la mesure de leurs priorités, la participation des communautés de communes pourrait également faciliter l'insertion de ces commerces.

INTERETS et DIFFICULTES

Ce type de projet s'appuie largement sur la solidarité des populations pour maintenir le commerce sur leur territoire et assurer sa viabilité. Si cette mentalité de projets coopératifs est très développée dans les pays Nord-européens ou au Canada, la France mobilise encore peu les capacités de ce type d'entraide. Si les prix ne sont pas assez attractifs, les habitants risquent de se désintéresser très vite et le projet pourrait être abandonné.



FICHE ACTION 44 : PROMOUVOIR LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE POUR PERMETTRE LEUR MAINTIEN

ENJEUX

- Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces

MOYENS D'ACTION

- Inciter les petits commerces à avoir des horaires plus flexibles
- Mettre en place des « braderies » ou « fêtes » autour des petits commerces, promotion des petits commerçants par des foires et marchés

Cette proposition est destinée aux commerçants soucieux de maintenir et de développer l'économie du centre-ville et implique la population en général. En effet, seule la présence importante de personnes peut contribuer à une économie suffisante dans les bourgs. Ainsi, un important volet communication serait à déployer.

Les horaires trop peu flexibles des commerces de centre-bourg sont souvent un frein à l'achat et ne participent pas à créer une atmosphère agréable. De fait, inciter ces commerces à assouplir leurs horaires serait à promouvoir dans les zones urbaines du pays. Seules l'association des commerces et la mairie pourraient jouer un rôle dans ce domaine, en montrant les intérêts que cette démarche peut apporter.

Les animations diverses (fêtes et braderies) seraient également à développer, bien que cette démarche existe déjà à Mende. En particulier, la promotion de la grande variété des produits locaux serait une action à intégrer dans les foires et marchés, et pourrait attirer, au-delà des populations locales, des populations extérieures et touristiques.

L'opération Francs à Mende a réuni un grand nombre de curieux. Cette foire, organisée par l'association des commerçants « Mende Commerces », a eu pour but de permettre aux consommateurs de se débarrasser de leurs vieux billets en évitant les contraintes de la banque. L'originalité de cette manifestation a suscité une grande publicité (communiqué de presse, reportage télévisé) et a de ce fait attiré une population importante, notamment extérieure au territoire.

PORTEURS DE PROJET

- Associations commerçantes

FINANCEMENTS

Les financements pourraient provenir des communes concernées.

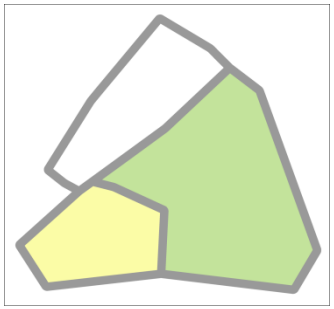
INTERETS et DIFFICULTES

Par ces animations, commerçants et consommateurs pourraient ensemble échanger savoir-faire et curiosité. De plus, mobiliser tous les commerçants de la ville pour pouvoir organiser une animation à l'échelle de la ville entière, bien qu'action complexe, paraît être le plus approprié pour créer un effet de masse.

Cependant, le manque de communication à propos de ces manifestations pourrait être pénalisant car ne drainerait pas suffisamment de population.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Ces manifestations seraient spécifiquement localisées sur les villes de Mende et Langogne.



FICHE ACTION 45 : PROPOSER DES LOCAUX DE GRANDES SURFACES NON CONCURRENTIELS AVEC LES PETITS COMMERCES

ENJEUX

- Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces

PRESENTATION

Cette proposition s'adresse aux deux zones urbaines du territoire étudié, et plus particulièrement la ville de Mende qui rassemble petits commerces et grandes enseignes.

Du fait de l'évolution des consommations, les commerces de proximité se voient souvent pénalisés par la construction de grandes surfaces. Ainsi, proposer des locaux non concurrentiels avec les petits commerces serait une alternative aux conflits actuels. Cela s'appliquerait par la mise à disposition de locaux suffisamment grands pour ne pas empiéter sur l'économie des petits commerces. Cette initiative permettrait de réduire les impacts sur la perte de clientèle des petits commerces au profit des grandes surfaces.

Dans la Zone d'Activité Commerciale des Ramilles à Mende, le maître d'ouvrage (la SAIEM) a mis à disposition des locaux destinés aux moyennes et grandes installations. Aucun petit commerce n'a été promu dans ces bâtiments, ne laissant de la place qu'aux grandes enseignes.

PORTEURS DE PROJET

- Communes de Mende et Langogne

FINANCEMENTS

Le maître d'ouvrage devrait financer ces projets.

INTERETS et DIFFICULTES

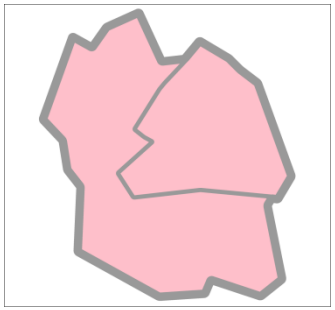
La mise en place de locaux suffisamment vastes permet de cibler l'installation de magasins présentant des produits un peu plus impersonnels que les commerces de proximité. Ainsi, les consommateurs préférant la qualité des produits choisiront les commerces de centre-bourg.

Toutefois, il n'est pas sûr que cette initiative possède les répercussions souhaitées. En effet, proposer de grandes enseignes à des prix plus attrayants et aux horaires plus souples est un grand atout pour les consommateurs.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Cette action concerne seulement les 2 villes du territoire : Mende et Langogne.

FICHE ACTION 46 : COMMUNIQUER SUR L'IMAGE DE LA LOZERE POUR ATTIRER LA POPULATION



ENJEUX

- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces

MOYENS D'ACTION

Différents moyens d'action existent pour communiquer sur l'image de la Lozère et ainsi attirer de nouvelles populations :

- Enregistrer des spots publicitaires diffusables à la radio, à la télévision ou sur Internet
- Editer des prospectus sur les avantages de la vie en Lozère

Le maintien des services et commerces est fortement dépendant de leur clientèle potentielle. Dans les zones où les commerces sont en déprise, l'accueil de population semble nécessaire.

Ainsi, la diffusion de spots publicitaires, sur Internet ou à la radio dans les départements limitrophes voire à l'échelle nationale, permettrait de faire connaître les atouts de la Lozère et les potentialités d'installation sur ce territoire. Axés principalement sur les avantages liés à une implantation durable, les spots n'auront pas comme vocation principale d'inciter au tourisme, afin d'éviter, si possible, l'arrivée massive de personnes intéressés par l'achat de maisons secondaires.

L'envoi de prospectus pourrait atteindre un plus grand nombre de personnes. Ils recenseraient les atouts et la qualité de vie lozérienne et seraient complétés par une liste de contacts simples pratiques afin de faciliter l'installation des nouveaux arrivants. Il pourrait ainsi permettre de motiver une part importante de population voisine à venir s'installer de manière durable sur le territoire.

Sur le Pays de Ploërmel Cœur-de-Bretagne (Morbihan), une équipe de jeunes a réalisé un film-documentaire de 52 minutes. Ce film a été diffusé sur la Chaîne Demain et a été à l'initiative de nombreuses tables rondes avec les habitants du Pays. Par la suite, ce film a amené les élus et citoyens à s'interroger sur les mutations du territoire et leurs implications sur la vie quotidienne, par l'intermédiaire d'une série de

PORTEURS DE PROJET

- Pays relais du Conseil Général
- Conseil Général

FINANCEMENTS

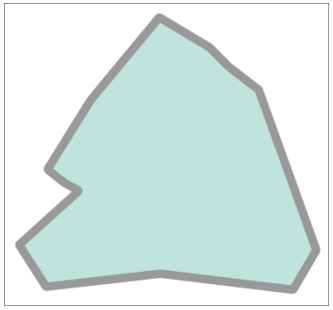
A travers les objectifs d'accueil de population du département, le Conseil Général pourrait dégager des financements pour la réalisation de ces spots.

Le pays pourrait également bénéficier de subventions européennes dans le cadre du programme LEADER ou grâce à l'implication des Comités de Massifs.

INTERETS et DIFFICULTES

Cette publicité pourrait se révéler être un investissement important et à ce titre, les retombées potentielles ne seraient pas réellement quantifiables. Cependant, cette réalisation aurait un intérêt non négligeable pour le territoire et son attractivité.

FICHE ACTION 47 : FACILITER L'INSTALLATION DES NOUVELLES POPULATIONS



ENJEUX

- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces

MOYENS D'ACTION

Afin de faciliter l'installation de nouvelles populations, différents moyens d'action seraient envisageables :

- Créer un réseau de « Points Accueil Intercommunaux Nouveaux Arrivants »
- Editer un guide pratique multilingue de la vie quotidienne
- Mener un recensement (enquête d'origine et de motivation) des nouveaux arrivants

L'installation de nouveaux arrivants en milieu rural doit être une des priorités du territoire. En ce sens, les acteurs du pays doivent s'accorder sur la nécessité de structurer durablement l'organisation de cet accueil.

Il serait intéressant de développer, à l'échelle du pays, un réseau de «Points Accueil Intercommunaux Nouveaux Arrivants», au niveau de chaque communauté de communes. Ces relais seraient susceptibles de capitaliser des informations, notamment sur les transports, le logement locatif, les démarches administratives, la prise en charge de la petite enfance… Les permanences pourraient être effectuées par une personne déjà présente dans chaque intercommunalités ou par un animateur spécifique.

D'autre part, la mise en place d'un guide bilingue apporterait des informations pratiques afin de faciliter la vie quotidienne des nouveaux arrivants étrangers et de les accompagner dans leurs démarches. Il pourrait également recenser, par thématiques, tous les acteurs du territoire.

Enfin, une enquête pourrait être effectuée dans le cadre d'un projet LEADER, visant à mieux comprendre qui sont ces nouveaux habitants. A titre d'exemple, les questions posées pourraient porter sur les motivations d'installation, la localité d'origine, les services nécessaires au ménage, les attentes…

Extrait de la brochure « Accueil de nouvelle population » du Pays de Langres et des 4 lacs (Haute-Marne) :

VOUS ASPIREZ à une meilleure qualité de vie en vous installant à la campagne
VOUS REVEZ d'un autre environnement pour exercer votre activité
VOUS SOUHAITEZ trouver un emploi, reprendre un commerce, une entreprise
VOUS CHERCHEZ une maison, un local professionnel, un village à l'écoute de vos projets

CONSTRUISEZ VOS PROJETS,
LE PAYS DE LANGRES VOUS ACCUEILLE

PORTEURS DE PROJET

- Pays
- Communautés de communes

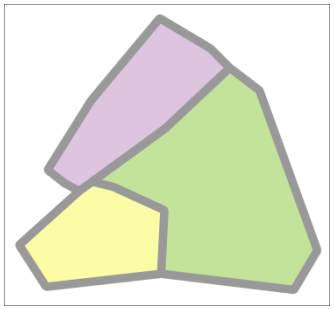
FINANCEMENTS

Le porteur de projet serait le financeur. Cependant par l'intermédiaire du programme européen LEADER, des subventions pourraient être mobilisables, selon certaines conditions.

INTERETS et DIFFICULTES

Un bon accueil de cette nouvelle population serait la garantie d'une installation durable. La mise en place de ce réseau, permettant d'orienter les nouveaux venus dans leurs démarches et de faciliter leur intégration, serait un atout supplémentaire pour le territoire. Cependant, étant donné le coût d'une telle structure, sa viabilité pourrait être conditionnée par le regroupement avec d'autres points d'accueil ou par la mise en place de permanences partielles sur le territoire.

FICHE ACTION 48 : METTRE EN PLACE DU TRANSPORT A LA DEMANDE



ENJEUX

- Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture

PRESENTATION

De nombreuses personnes peuvent avoir, temporairement ou en permanence, des difficultés de déplacements. Un service de transport à la demande permettrait à des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite ou des chercheurs d'emplois de bénéficier de tarifs conventionnés pour leurs transports vers les services de santé, administratifs et économiques.

Concrètement, les personnes intéressées par ce service devraient se faire connaître du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui les inscrirait sur la liste des bénéficiaires. Ensuite, elles réserveraient la veille, directement auprès du transporteur agréé (un taxi) et ne paieraient qu'une partie du prix du trajet, le reste étant à la charge de la collectivité. De plus, si les déplacements étaient groupés, le prix de la course serait divisé entre les personnes transportées.

PORTEURS DE PROJET

- Communauté de communes par délégation du Conseil Général

FINANCEMENTS

Des systèmes de transport à la demande sont déjà mis en place dans certaines communautés de communes du pays. Actuellement, elles proposent aux bénéficiaires de ne payer qu'un tiers de leur course, tandis que les deux tiers restant sont subventionnés par la communauté de communes et le Conseil Général.

La Communauté de Communes du Pays de Loudéac (Côtes-d'Armor) offre depuis 5 ans un service de transport à la demande à ses habitants. Assurée par des sociétés de taxis, la course coûte 2 € par personne, quelle que soit la distance parcourue. Il s'adresse principalement aux habitants qui ne sont pas motorisés et isolés : jeunes sans permis, personnes âgées…

INTERETS et DIFFICULTES

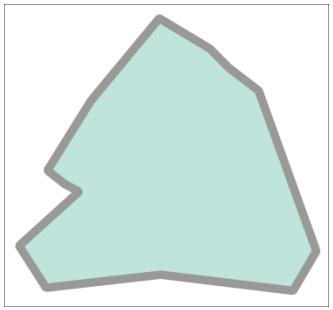
Le transport à la demande répond à de nombreux problèmes. Il permet aux personnes dans l'impossibilité de se déplacer, de rejoindre le centre-bourg pour accéder aux commerces et services de proximité et donc de maintenir des personnes âgées à domicile. De plus, s'il est en grande partie subventionné, il revient moins cher que l'utilisation d'un taxi non conventionné, ce qui est très important puisqu'il s'adresse aussi à des personnes ayant de faibles revenus. Enfin, les coûts pour la communauté de communes ne sont pas très importants car le nombre de bénéficiaires reste relativement restreint.

Toutefois, ce service par taxi a un coût supérieur pour la collectivité qu'un transport à la demande réalisé avec un mini car. De plus, il n'est pas très écologique car il nécessite 4 trajets pour un aller-retour.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Ce projet est à promouvoir dans toutes les communautés de communes qui ne possèdent pas encore un tel système de transport.

FICHE ACTION 49: SE DEPLACER AVEC DU COVOITURAGE



ENJEUX

- Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture

MOYENS D'ACTION

Pour répondre à une volonté nouvelle liée à des modes de déplacements alternatifs, des solutions adaptées aux territoires ruraux existent :

- Le dépôt d'annonces de covoiturage sur le site du Pays de Sources en Lozère
- La création d'aires de covoiturage

Le site Internet permettrait, par l'intermédiaire d'un site ouvert aux futurs utilisateurs (tant conducteur que passager), de faire connaître ce mode de déplacement. En effet, en mettant à disposition, offre et demande en covoiturage, les personnes concernées pourraient s'organiser et ainsi mutualiser leurs déplacements.

Les aires de covoiturage sont des espaces visibles dans le paysage qui matérialisent les aires d'attente des covoiturés. Ainsi, la rencontre, en un point précis, entre passagers et conducteur se trouverait facilitée. Sur le même principe que les arrêts de bus, les passagers pourraient patienter à l'abri des intempéries. Le conducteur ne perdrait ainsi pas de temps et se pourrait de rendre directement à l'endroit prévu.

Les élus du Pays de Ploërmel Cœur-de-Bretagne (Morbihan) ont choisi de faire rimer ruralité avec mobilité. De nombreuses initiatives couvrent le territoire pour faciliter l'accès des personnes aux services et à leur lieu de travail. A ce jour, 4 aires de covoiturage sont mises à disposition sur le territoire du pays.

PORTEURS DE PROJET

- Pays

FINANCEMENTS

Ce mode de transport permettrait le partage des frais de déplacement entre conducteur et passagers.

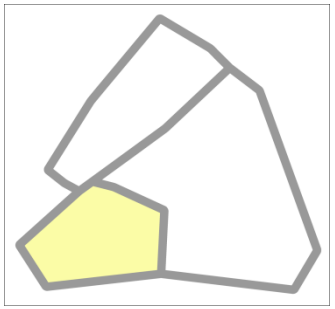
INTERETS et DIFFICULTES

Pour le bien commun, la réduction des impacts de la voiture sur l'environnement est à prendre en compte. Cependant, c'est à l'échelle individuelle que les avantages sont les plus nombreux. Ce mode de transport créerait un lien social et une convivialité entre personnes qui souvent habitent et travaillent à proximité les unes des autres. La solidarité permettrait alors de diminuer les frais de transport, de réduire la fatigue liée à la conduite...

Pour le porteur de projet, il serait important d'optimiser la gestion du site Internet qui reste compliquée. Il faudrait veiller à la centralisation de toutes les personnes intéressées par ce mode de déplacement ainsi qu'à l'exactitude des données diffusées sur le site. Au niveau individuel, il serait important que cette démarche entre dans les mœurs et s'intègre durablement dans les modes de vie.

Cependant, les rythmes de vie différents (horaires de travail) poussent les habitants du pays à prendre leur propre véhicule pour plus de liberté. De plus, le caractère de plus en plus individualiste de la société rend le développement de cette pratique difficile.

FICHE ACTION 50 : MAISON DE LA CONSTRUCTION D'HIER ET DE DEMAIN



ENJEUX

- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées
- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction

MOYENS D'ACTION

Cette maison de la construction durable serait un bâtiment exemplaire en termes de bâti écologique.

Son objectif serait de proposer une offre complète d'informations et de connaissances aux particuliers et professionnels, souhaitant s'inscrire dans une démarche de développement durable pour leurs projets d'aménagement ou de construction. De plus, cette maison favoriserait les synergies techniques et commerciales interentreprises pour élargir et améliorer les compétences des différents acteurs concernés par cette filière.

A l'intérieur de cette structure, chacun pourrait trouver de nombreuses informations sur des domaines variés. Ainsi seraient mis à disposition :

- Une matériauthèque
- Des fiches techniques à disposition des privés et des collectivités
- Un annuaire recensant tous les artisans compétant dans le domaine de la construction durable
- La liste des formations existantes, en termes de techniques traditionnelles et d'écoconstruction
- Des informations sur les bâtiments à hautes performances énergétiques, sur l'intégration du bois-énergie et du matériau bois et sur l'utilisation des énergies renouvelables
- Des renseignements sur les techniques traditionnelles utilisant les matériaux locaux
- Des expositions sur les projets novateurs existants (en Lozère et dans d'autres départements)
- Des possibilités de commandes groupées (matériaux, équipements…)

La Maison de l'Environnement et de l'Ecoconstruction, située sur la commune des Méés (Alpes-de-Haute-Provence), est un site d'accueil et de formation pour promouvoir l'écoconstruction. Le projet a été conçu avec la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) et le souci de rendre les aménagements démonstratifs…

PORTEUR DE PROJET

- Conseil Général

FINANCEMENTS

Le Conseil Général de la Lozère serait le financeur majoritaire de ce projet. Cependant, des aides financières pourraient être apportées par l'ADEME ou le Conseil Régional.

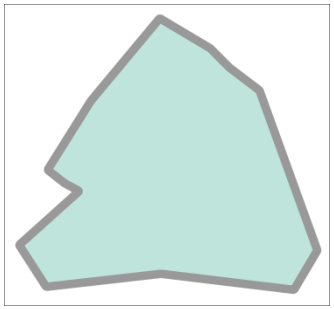
INTERETS et DIFFICULTES

La mise en place d'une telle structure serait un atout essentiel au développement optimal de l'écoconstruction sur le territoire départemental.

LOCALISATION SPECIFIQUE

Pour une meilleure information, cette maison de la construction durable devrait aller de paire avec la maison de l'énergie, pour abriter sous un même toit toutes les techniques permettant de réaliser un habitat écologique et durable.

FICHE ACTION 51 : METTRE EN PLACE UN BUS DE COMMUNICATION



ENJEUX

- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
- Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme
- Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel

MOYENS D'ACTION

- Créer un partenariat regroupant les acteurs concernés
- Aménager un bus itinérant

Pour informer et sensibiliser les habitants et les élus aux problématiques de l'écoconstruction et de l'économie d'espace, il serait judicieux de rassembler les acteurs concernés autour d'une action commune. L'organisation de journées d'information sur l'ensemble du territoire lozérien qui regrouperaient les différentes thématiques liées au logement, du foncier au permis de construire, en passant par les matériaux respectueux de l'environnement, serait une action centralisatrice. Ce type d'initiatives pourrait être porté par le pays en partenariat avec d'autres structures, par exemple le CAUE de Lozère et le réseau « Re-Sources ».

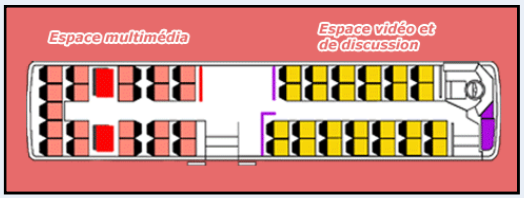
L'aménagement d'un bus de communication, géré par ce partenariat serait une solution pour attirer diverses populations, dans la mesure où sa présence, pouvant aller d'une journée à plusieurs jours, est bien plus repérable qu'une exposition en intérieur.

Pouvant être équipé en premier lieu d'une salle de débat, il pourrait aussi bien être un vecteur d'information et de sensibilisation qu'un espace de concertation. Le bus pourrait éventuellement être équipé par des outils multimédias pour ensuite compléter ce rôle.

Principalement dédié à la population et aux élus, il pourrait également être ouvert aux scolaires dans le cadre de projets pédagogiques.

Enfin, pour montrer l'exemple, pourquoi ne pas faire rouler ce bus à l'électricité ou à l'énergie solaire… ?

L'association Béarn Initiative Environnement, créée en 2001, a mis en place un bus environnemental se déplaçant sur la totalité de l'espace béarnais. Présent quelques jours dans chaque point clé, il est dédié aussi bien aux élus qu'aux particuliers, scolaires ou encore touristes.



PORTEURS DE PROJET

- Pays
- Partenariat entre le pays, le CAUE et Réseau « Re-Sources », par exemple

FINANCEMENTS

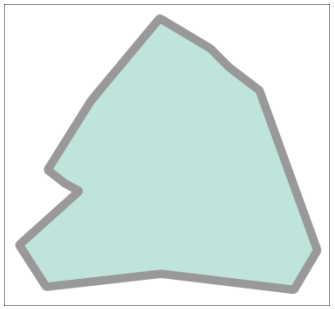
La location du bus pourrait être financée en partie par le Conseil Général et le Conseil Régional.

INTERETS et DIFFICULTES

Mobile et multifonctionnel, le bus d'information regrouperait l'ensemble des acteurs en lien avec le logement. Visible, il peut facilement attirer les curieux. La diversité de moyens qu'il propose serait une garantie de faire plus facilement passer ces messages.

La principale difficulté réside dans l'acquisition et la mise aux normes du matériel roulant.

FICHE ACTION 52 : CREER UNE JOURNEE « PORTE OUVERTE DECOUVERTE » CHEZ LES PRIVES



ENJEUX

- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat

MOYENS D'ACTION

- Proposer une participation à tous les propriétaires ayant réalisé des travaux liés à l'écoconstruction, les énergies renouvelables ou la valorisation du patrimoine
- Editer un guide des circuits « maisons-découvertes »
- Proposer cette initiative aux artisans de la réhabilitation

Ce type d'action est une prise de contact direct pour le public. Ces visites permettre une découverte de réalisations, de transformations ou constructions utilisées au quotidien. Elle permet de rassurer les particuliers encore hésitants sur les avantages de la réalisation de travaux dans la mesure où les propriétaires ont connu les mêmes appréhensions et peuvent comprendre leurs interrogations.

Le recensement des propriétaires ayant réalisé des travaux dans les domaines concernés est indispensable. Il permettrait d'une part de proposer à chacun de se joindre à l'initiative et d'autre part de localiser les lieux de visites afin d'organiser d'éventuels circuits.

D'autre part, l'édition d'un guide reprenant les caractéristiques de chaque localité (avec en parallèle mise en place d'un balisage ponctuel et spécifique de circuits thématiques), pourrait permettre au public de se rendre sur les lieux des projets sans difficulté.

A plus long terme, l'ouverture de certains chantiers de réhabilitation au public, avec une sécurisation des accès, pourrait inciter de nouvelles réhabilitations.

PORTEUR DE PROJET

- Pays

FINANCEMENTS

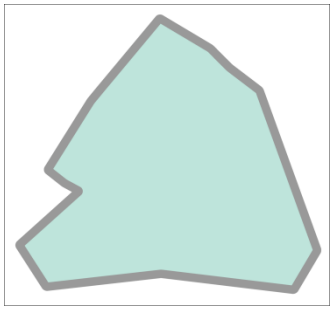
Le balisage et le guide pourraient être à la charge du pays grâce à des financements du Conseil Régional notamment.

INTERETS et DIFFICULTES

Les propriétaires indécis pourraient trouver des exemples concrets qui pourraient les inciter à engager des travaux et participer ensuite à cette initiative.

Cependant, cette opération nécessiterait l'implication de propriétaires privés, pas toujours motivés à l'idée de voir défiler les curieux.

FICHE ACTION 53 : COMMUNIQUER POUR INFORMER LA POPULATION SUR LE LOGEMENT



ENJEUX

- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées
- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
- Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)
- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées

MOYENS D'ACTION

- Editer des brochures et des articles dans les parutions locales
- Développer des stands dans les manifestations locales comme par exemple des marchés.
- Créer un poste d'Animateur développement durable chargé de démarcher les acteurs.

Sensibiliser la population et les élus nécessite de recourir à des moyens de communication divers, afin de toucher un nombre d'acteurs le plus large possible.

L'édition de brochures destinées à tous ou à des acteurs spécifiques permettrait d'atteindre tous les foyers du pays. Portant sur les aides disponibles pour la réhabilitation ou le maintien à domicile, sur les énergies renouvelables ou sur l'écoconstruction, leur vocation n'est pas publicitaire mais informative.

Sur un territoire où les marchés des villes sont l'occasion pour chacun d'entretenir les liens sociaux, il paraîtrait judicieux d'utiliser ces rassemblements pour informer la population sur ces différents domaines. La mise en place d'un stand d'information permettrait de toucher un grand nombre de personnes.

Enfin, la création d'un poste d'animateur au sein du pays permettrait de coordonner ces différents moyens et d'initier la mise en place d'un acteur référent pour la population.

PORTEUR DE PROJET

- Pays

FINANCEMENTS

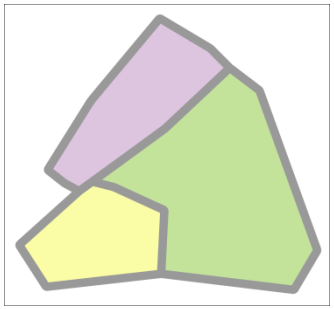
Le pays pourrait financer la communication.

INTERETS et DIFFICULTES

La communication auprès de la population peut simple à mettre en place, mais elle ne permet pas toujours de dégager des effets visibles. De plus, elle est un investissement qui n'est pas garanti.

Pourtant, elle fait évoluer les conceptions de la population et peut débloquer certaines situations.

FICHE ACTION 54 : PRIVILEGIER L'ECOREHABILITATION



ENJEUX

- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

MOYENS D'ACTION

- Proposer une liste des artisans compétents en matière d'écoconstruction à tous les propriétaires engageant des travaux de réhabilitation
- Etablir un catalogue d'écoréhabilitation-type selon le caractère des travaux souhaité, en association avec les artisans concernés

L'écoréhabilitation consiste à réhabiliter avec des matériaux ou des techniques respectueuses de l'environnement. Pour permettre aux propriétaires souhaitant engager des travaux d'y voir plus clair dans ce domaine, il serait souhaitable de mettre à leur disposition un annuaire regroupant tous les corps de métiers liés à la réhabilitation, ciblés sur les artisans dont les techniques sont considérées comme durables.

D'autre part, pour réduire des surcoûts éventuels liés à des projets innovants et sur mesure, un catalogue proposant un panel de possibilités de travaux en fonction de critères pourrait être envisagé. Ce catalogue, reprenant les savoir-faire des artisans locaux serait un intermédiaire entre les particuliers et les artisans et permettrait d'évaluer les travaux nécessaires.

A Thuré (Vienne), deux architectes ont réalisé l'éco-transformation d'une remise agricole datant du XVII^{e} siècle en appartements d'hôtes. Réhabilitée avec des matériaux renouvelables (pierre et bois), isolée de manière optimale, cette réalisation divisée en différents volumes obtient une consommation énergétique inférieure à 90 kWh/m²/an.

PORTEURS DE PROJET

- CAPEB
- Pays

FINANCEMENTS

Le recensement précis des compétences des artisans pourrait être mis en place par les réseaux de la CAPEB, sans engendrer de frais majeurs.

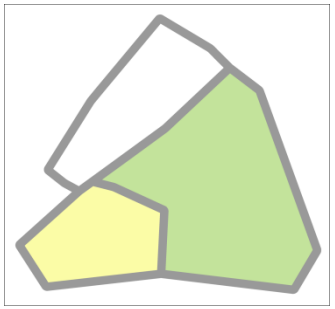
Ensuite, l'édition du catalogue pourrait faire l'objet d'une collaboration entre le pays et la CAPEB.

INTERETS et DIFFICULTES

Cette action nécessite peu de financement et cible les propriétaires voulant s'engager dans la réhabilitation durable.

Cependant, en Lozère, le manque d'artisans spécialisés dans les techniques durables pourrait être un frein à la mise en place de ce type de réhabilitation.

FICHE ACTION 55 : BATIR UN ECO-VILLAGE DE VACANCES



ENJEUX

- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat

PRESENTATION

Un éco-village de vacances est une écoconstruction à vocation touristique. Ce projet est doté de technologies lui permettant de respecter au mieux l'environnement et l'écologie dans sa construction et cherchant à s'intégrer le plus respectueusement possible dans un milieu et en utilisant des ressources naturelles et locales.

L'éco-village de vacances est attentif à une gestion optimale et écologique de l'eau et de l'énergie. Il utilise des énergies renouvelables pour l'éclairage et le chauffage (chauffe-eau solaire, éclairage photovoltaïque, pompe à chaleur, petite éolienne, biogaz…). Il dispose de systèmes de traitement et de récupération de l'eau et d'un double circuit d'alimentation en eau. Lors de sa construction, il privilégie des matériaux respectueux de l'environnement : pierre, brique de terre, chanvre, paille, bois, laine de mouton…

La gestion des espaces verts y est uniquement mécanique (pas de produits phytosanitaires). Il peut également proposer une piscine écologique n'utilisant pas de produit chimique et fonctionnant grâce à un assainissement autonome de l'eau par des plantes.

Cet équipement structurant, qui peut être favorable au développement d'une zone en déclin socio-économique, privilégie des aménagements durables et des activités inscrites dans une démarche de tourisme social et de développement local.

PORTEURS DE PROJET

- Communautés de communes

Ouvert en 2006, le Domaine de Crénihuel (Morbihan), village de vacances de 50 chambres a été subventionné à 65% (Conseil Régional, Conseil Général, Etat et Union Européenne). L'accueil et la salle polyvalente sont aménagés dans deux bâtiments en pierre rénovés. Sa consommation d'énergie est notamment supportée par une chaufferie à bois déchiqueté et les eaux usées sont épurées dans un bassin naturel planté de roseaux.

FINANCEMENTS

Un projet innovant a toujours plus de facilités à trouver des financeurs. L'éco-village de vacances peut ainsi être soutenu par le Conseil Régional, le Conseil Général, l'Etat (dans le cadre du contrat de plan Etat-Région) mais aussi par l'Union Européenne (au titre du FEDER) ou encore par l'Association Nationale des Chèques Vacances.

INTERETS et DIFFICULTES

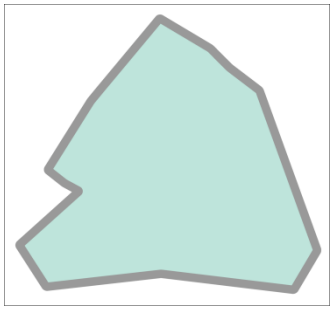
L'éco-village de vacances est un projet touristique novateur qui permet à la collectivité de sensibiliser les vacanciers à la protection de l'environnement et de montrer l'exemple en construisant un centre de vacances qui a des effets minimisés sur la nature. Il est également porteur pour la promotion touristique du territoire. Son innovation permet d'allier économie touristique et préservation des espaces.

Toutefois, il peut subsister quelques obstacles administratifs et juridiques lorsque certaines nouveautés ne sont pas encore acceptées par la loi (double circuit d'alimentation en eau, baignade en piscine naturelle…).

LOCALISATION SPECIFIQUE

Il pourrait être intéressant de bâtir un tel village dans le Sud du pays, qui proposerait ainsi une offre touristique originale et novatrice.

FICHE ACTION 56 : PROMOUVOIR LES MANIFESTATIONS LIEES A L'ECOCONSTRUCTION



ENJEUX

- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

MOYENS D'ACTION

Un développement cohérent et exponentiel de l'écoconstruction sur le territoire passe par une nécessaire promotion de ces nouvelles techniques de construction vis-à-vis du grand public et des collectivités. Diverses possibilités seraient à envisager pour inciter l'utilisation de ces techniques :

- Rencontres habitat et écologie : des ateliers pourraient être organisés autour de l'habitat écologique.
- Soirée écoconstruction : conférence-débat organisée par le pays avec des associations concernées par ces thèmes (le bioclimatisme, habitat et santé, panorama des techniques de construction écologique…).
- Salon de l'habitat durable : des professionnels de l'habitat (cuisinistes, constructeurs, lotisseurs, chauffagistes, traitement de l'eau, etc..) mais aussi les professionnels de l'urbanisme (collectivités locales, territoriales) présentant leurs réalisations et l'urbanisme de demain, afin de découvrir les nouvelles technologies et en matière d'habitat propre et durable.
- Salon sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables et l'écoconstruction : cette manifestation permettrait la visite de nombreux stands sur les énergies renouvelables, l'écoconstruction. Elle pourrait être préparée en partenariat avec le Parc National des Cévennes. En parallèle pourraient être organisées des visites de projets innovants, de maisons écologiques intéressantes ainsi que d'équipements de production d'énergie renouvelable (microcentrale par exemple).
- Festival autour de l'écoconstruction et du développement durable : une semaine de sensibilisation pendant laquelle la planète serait au cœur des préoccupations pour que tous les jours, toute l'année, sur le long terme, chacun puisse la respecter davantage. Chaque école, association, collectivité, entreprise serait ainsi invitée à créer des événements en lien avec son activité et sa culture. Chaque département, chaque ville ou village de l'hexagone pourrait s'associer à ce mouvement durant la semaine. Conférences, expositions, villages associatifs, concerts…

L'association De Fil En Réseaux a organisé les « Rencontres Habitat et Ecologie », le 16 et 17 juin 2008 à Royère de Vassivière (Creuse). Ces rencontres étaient organisées dans le cadre d'un programme « Habitat Rural en Massif Central ». 6 ateliers y ont eu lieu : construire le collectif, valoriser les ressources locales, économie de l'écoconstruction, habitat social écologique, réglementations et normalisation et formation et accompagnement.

PORTEURS DE PROJET

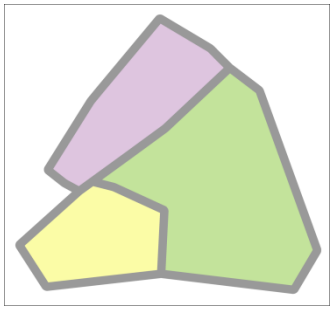
- Communautés de communes, pays ou Conseil Général

FINANCEMENTS

L'organisation de ces manifestations resterait à la charge du porteur de projet. Cependant, elles pourraient permettre des gains financiers grâce, par exemple, à la mise en place de stands de dégustation, de buffet…

INTERETS et DIFFICULTES

Ces manifestations auraient un double impact : au niveau de la sensibilisation du grand public ainsi qu'au niveau de la promotion du département.



FICHE ACTION 57 : PROMOUVOIR LES CONSTRUCTIONS ET LES REHABILITATIONS SELON LES NORMES HQE (HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE)

ENJEUX

- Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)

PRESENTATION

Plus qu'un label, la Haute Qualité Environnementale est une démarche qui vise à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable. Les maîtres d'ouvrage disposent ainsi d'un meilleur contrôle de l'acte de bâtir.

Les principes directeurs de l'écoconstruction sont repris dans la démarche HQE qui définit 14 cibles d'action portant sur la construction et les choix en matière d'entretien et d'usage pour un plus grand confort. Ces cibles sont regroupées selon quatre grands domaines : écoconstruction, éco-gestion, confort et santé.

Les collectivités auraient pour rôle de montrer l'exemple par la construction (ou la réhabilitation) de nombreux bâtiments selon les normes HQE. Cela permettrait une sensibilisation du grand public et devrait susciter des initiatives privées.

De plus, si aujourd'hui la démarche Haute Qualité Environnementale est essentiellement appliquée à des bâtiments isolés, il serait souhaitable de l'adapter à des ensembles cohérents, tels que zones d'activité, quartiers construits ou rénovés.

La construction de collèges HQE dans l'Hérault n'a pas coûté plus cher que la construction d'établissements « classiques ». C'est ce qui ressort d'une étude portant sur 5 collèges HQE construits entre 2002 et 2006. Exprimé en euros et ramené à la surface utile, le coût d'un collège HQE est proche de celui d'un établissement scolaire construit à la même époque. De plus, ces établissements sont moins coûteux à entretenir (économies d'énergie entre 12 et 34% inférieures à celle d'un collège classique).

(source : http://www.enviro2b.com/environnement-actualite-developpement-durable/9973/article.html)

PORTEURS DE PROJET

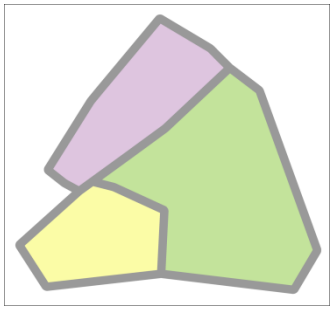
- Communes, communautés de communes ou Conseil Général

FINANCEMENTS

Des aides financières seraient délivrées par l'ADEME (jusqu'à 50% du montant du projet) ainsi que par le Conseil Régional.

INTERETS et DIFFICULTES

Les avantages environnementaux de la démarche HQE seraient nombreux aussi bien au niveau de l'environnement extérieur, de la biodiversité, de la consommation d'énergie qu'au niveau de l'environnement intérieur (confort et santé). De plus, le surcoût de départ serait rapidement compensé par les économies réalisées.



FICHE ACTION 58 : INCLURE UN VOLET ENVIRONNEMENTAL DANS UNE OPAH

ENJEUX

- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif

PRESENTATION

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une convention passée entre une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat et l'État par l'intermédiaire de l'ANAH en vue de requalifier et de réhabiliter des habitations.

Pour favoriser une préservation du cadre de vie, ce programme de réhabilitation pourrait comporter un volet plus spécifique, original et innovant sur la qualité environnementale. En effet, lors de la réhabilitation des logements, l'OPAH encouragerait financièrement le recours aux énergies renouvelables, l'usage de matériaux sains, le confort dans le logement, la maîtrise de l'eau et de l'énergie, la qualité architecturale et paysagère des réalisations...

Ce type de volet pourrait être mis en place dans toutes les OPAH à venir, dans la mesure où il ne modifie pas les critères d'éligibilité mais propose seulement des aides supplémentaires.

PORTEURS DE PROJET

- Communautés de communes, assistées d'un opérateur externe (bureau d'étude…)

En 2003, la Communauté de Communes des Vallons d'Anizy (Aisne) a lancé la première OPAH de revitalisation rurale et environnementale en conjuguant les efforts de l'ANAH, du Conseil Régional, de l'ADEME Picardie et du Conseil Général. Des subventions spécifiques étaient destinées l'effort environnemental des propriétaires pour la maîtrise de l'énergie et l'amélioration de la qualité environnementale. 36 dossiers ont été validés et 50 000 € d'aides ont été accordées par l'ADEME Picardie.

FINANCEMENTS

L'ANAH finance une partie des OPAH, le reste étant à la charge de la commune ou de la communauté de communes. Mais les aides spécifiques pour des travaux entrant dans le cadre du volet environnemental pourraient être subventionnés par le Conseil Général, le Conseil Régional ou encore l'ADEME…

INTERETS et DIFFICULTES

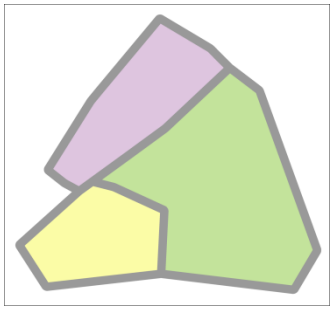
L'OPAH est une procédure incitative (et non contraignante), fondée sur un contrat entre les différents acteurs. Elle n'impose pas les travaux mais crée les conditions favorables à leur réalisation par tous les acteurs publics et privés.

Les aides supplémentaires pouvant être accordées en cas de travaux respectueux de l'environnement, ne modifierait en rien la fonction première de l'OPAH mais pourraient « ajouter un plus » à l'opération en promouvant une réhabilitation durable.

LOCALISATION SPECIFIQUE

La Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère vient de mettre en place une OPAH-RR pour les 5 prochaines années. Mais toutes les autres communautés de communes des zones susceptibles d'accueillir une OPAH pourraient inclure un volet environnemental à cette opération.

FICHE ACTION 59 : INTEGRER UNE DEMARCHE ECOLOGIQUE A CHAQUE NOUVEAU PROJET



ENJEUX

- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

MOYENS D'ACTION

- Généraliser l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)
- Développer les éco-lotissements et les bâtiments passifs

Afin d'intégrer des préoccupations environnementales et énergétiques dans les nouveaux projets des collectivités, de nombreuses solutions existent : l'AEU, l'éco-lotissement ou encore les bâtiments passifs.

L'AEU est un outil pour intégrer les considérations environnementales dans les projets d'aménagement. Elle prend en compte tous les domaines qui influent sur l'environnement (eau, déchets, énergie, transports, bruit, paysages, biodiversité et climat). Cette démarche permet d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux des projets de planification urbaine et d'aménagement ainsi que les mesures et les actions à mettre en œuvre pour mieux maîtriser ces impacts, de la conception jusqu'à la réalisation des projets.

L'éco-lotissement est un concept novateur dans la réalisation d'opérations collectives ou communales. Il intègre les grands principes écologiques à la construction de chaque bâtiment ainsi qu'à l'aménagement des espaces publics : assainissement collectif, énergies renouvelables, récupération de l'eau de pluie, mixité sociale et si possible mixité des activités, utilisation de matériaux naturels…

« Bâtiment passif » signifie réduire au strict minimum les besoins énergétiques des bâtiments tout en accentuant le confort d'habitation ou de travail. Ces constructions, peu consommatrices en énergie, voire productrices, prennent en compte de nombreux éléments pour s'intégrer au mieux dans leur environnement et réduire leur consommation d'énergie: orientations, course solaire, direction des vents dominants, veines d'eaux sont les paramètres principaux que l'architecte a privilégié au cours de l'étude de paysage.

A Forges (Maine-et-Loire), commune de 200 habitants, l'équipe municipale a souhaité renforcer ses exigences environnementales lors de la création d'une vingtaine de logements. Ainsi, avec le soutien de l'ADEME, elle s'est engagée dans une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) en 2005. Cette démarche a permis une économie d'espaces fonciers, une meilleure maîtrise de l'énergie, l'information et la sensibilisation des habitants aux questions environnementales…

PORTEURS DE PROJET

- Communes, communautés de communes ou Conseil Général

FINANCEMENTS

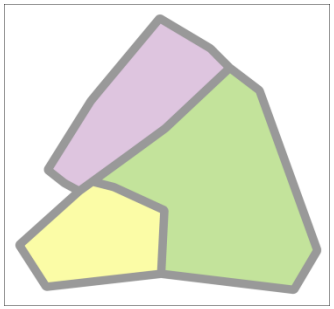
Il existe de nombreuses aides au montage et à la réalisation de tels projets. Tout d'abord, l'ADEME permettrait de bénéficier de financements importants. De plus, les maîtres d'ouvrage pourraient demander des financements du Conseil Général ou du Conseil Régional.

INTERETS et DIFFICULTES

Ces projets écologiques, respectueux de l'environnement, sont les projets de demain et permettront un meilleur développement des territoires.

Cependant, pour être habilité à mener des démarches de type AEU, une accréditation de l'ADEME est obligatoire.

FICHE ACTION 60 : REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS DES CENTRES-BOURGS ET DES ABORDS DES VILLAGES OU DE MAISONS ISOLEES



ENJEUX

- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire

MOYENS D'ACTION

- Programme Intercommunal pour la Valorisation des Bourgs (PIVB)
- Création d'un guide destiné aux élus pour la valorisation des bourgs
- Liste des contacts et conseils en amont des projets

Le guide s'adresse en priorité aux communes et communautés de communes. Il vise à faire prendre conscience de la qualité des paysages et du patrimoine vernaculaire du pays. Il permet aussi d'inciter à la valorisation, en proposant des pistes d'actions pour aider les maîtres d'ouvrages à trouver les bons conseils et engager la démarche adéquate. Ce guide pourrait être complété par une liste de contacts et de conseils, permettant aux maîtres d'ouvrages de prendre connaissance de l'interlocuteur le mieux adapté selon les actions choisies. Pour une meilleure compréhension de l'utilité du document, celui-ci pourrait être accompagné d'une présentation explicative par un spécialiste en aménagement

Le Programme Intercommunal pour la Valorisation des Bourgs (PIVB) répond aux mêmes objectifs que le guide, permettant aux communes de s'engager dans une démarche programmée d'aménagement de leur espace communal. Ce programme serait mis à disposition de chaque commune. A la différence du guide qui répond à une demande de l'Etat, le PIVB est porté par les communautés de communes.

Guide pour la valorisation des bourgs ruraux de la Nièvre. Sont présentés dans ce guide des fiches thématiques, classées selon deux volets principaux :

- Un volet descriptif, permettant de reprendre connaissance des différents paysages et d'appréhender les enjeux liés à l'aménagement des bourgs.
- Un volet pratique pour apporter des conseils à la mise en œuvre d'actions.

Programme Intercommunal pour la Valorisation des Bourgs du Pays Thouarsais (Deux-Sèvres). Le pays a adopté une politique de l'habitat regroupant plusieurs actions sur 5 ans. Cette politique, par la mise en valeur du cadre de vie vise à maintenir la population du territoire.

PORTEURS DE PROJET

- Communautés de communes dans le cas du PIVB
- Conseil Général dans le cas du guide pour donner une identité propre à la Lozère

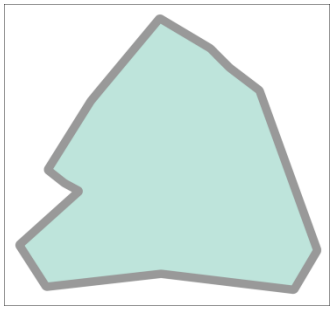
FINANCEMENTS

Différents financeurs pourraient intervenir : le Conseil Général, l'Etat (DDE) et les communautés de communes.

INTERETS et DIFFICULTES

Les moyens d'actions présentés ci-dessus sont un outil de travail pour une ambition à long terme. Outre le fait qu'ils soient des documents papier à porté de main, ils peuvent être une aide précieuse aux collectivités soucieuses de valoriser leurs bourgs. Par ailleurs, ces outils papier ne présentent pas de contraintes particulières, donc dans certains cas peuvent être négligés voir non lus.

FICHE ACTION 61 : METTRE EN PLACE UN « DEFI ARCHITECTURE ET TRADITIONS »



ENJEUX

- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

MOYENS D'ACTION

- Organiser un défi d'innovation architecturale respectant l'intégration paysagère et les caractères locaux
- Développer des campagnes de publicité autour du défi

Ce « défi », qui pourrait être relevé aussi bien par des architectes que par des artisans, aurait pour objectif de pallier la séparation parfois importante entre les constructions modernes (habitations ou bâtiments publics) et les constructions traditionnelles. D'autre part, il aurait pour but de réconcilier l'architecture spécifique de l'écoconstruction, parfois décalée et extravagante, avec le paysage traditionnel.

A l'image du Concours Savoir-faire et Patrimoine de la Chambre de Métiers de Lozère, ce défi pourrait regrouper plusieurs catégories aussi bien pour les logements individuels ou collectifs que pour les bâtiments touristiques, publics…

Les prix pourraient être attribués selon des critères précis comme l'intégration à l'environnement, la consommation d'énergie, le respect des volumétries traditionnelles, l'utilisation d'énergies renouvelables, l'objectif du projet… Ceux-ci devraient être communiqués à l'inscription des candidats, accompagnés d'un fascicule récapitulant les caractéristiques traditionnelles lozériennes.

Ce défi devrait être couplé à une communication importante, afin de susciter l'intérêt d'architectes et artisans extérieurs au territoire.

PORTEURS DE PROJET

- CAUE
- Conseil Général
- Pays d'Art et d'Histoire

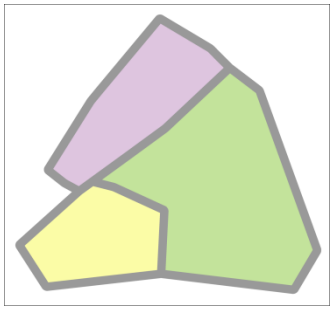
FINANCEMENTS

Le porteur de projet pourrait rechercher des sponsors, s'associer à des structures et proposer une inscription payante pour certaines catégories.

INTERETS et DIFFICULTES

La mise en place de ce type d'action nécessite une forte communication pour assurer des retombées suffisantes au porteur de projet. Cependant, il permet de faire connaître les possibilités architecturales de l'écoconstruction et de communiquer auprès du public les atouts d'une intégration paysagère réussie, couplée à l'utilisation de matériaux permettant d'économiser l'énergie.

FICHE ACTION 62 : OBTENIR LE LABEL « NOTRE VILLAGE TERRE D'AVENIR »



ENJEUX

Cette fiche action répond à de nombreux enjeux concernant :

- Les commerces et services de proximité
- Le paysage et le patrimoine
- Les nouvelles constructions
- L'accessibilité, les déplacements et le transport
- …

PRESENTATION

Le label et la charte « Notre Village Terre d'Avenir » correspondent à une démarche volontariste pour mettre en valeur le développement durable de communes de moins de 2 000 habitants. Un Agenda 21 local adapté à chaque territoire est proposé aux communes. Une évaluation notée permet la réalisation d'un diagnostic sur chaque territoire communal.

L'association Notre Village est reconnue experte par le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables pour la conception, le soutien et le suivi des Agendas 21 des villages.

Cette démarche repose sur 5 finalités au travers des 3 axes du développement durable (environnemental, économique et social) :

- Lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère (gérer l'énergie, respecter le cadre de vie…)
- Préserver la biodiversité, protéger les milieux et ressources (gérer l'eau, respecter les milieux naturels, gérer les déchets…)
- Procurer l'épanouissement de tous les êtres humains (accueillir la population avec qualité, maintenir et développer des services publics…)
- Offrir une cohésion sociale et solidaire entre territoires et entre générations (s'impliquer dans le tissu intercommunal, créer un lien social par un réseau associatif…)
- Dynamiser le développement suivant des modes de production et de consommation responsables (gérer l'espace, accueillir et maintenir l'artisanat, les entreprises et les commerces, valoriser le tourisme…)

L'association Notre Village a succédé à SOS Villages. Située en Corrèze, elle a labélisé de nombreuses communes corréziennes mais également des communes d'Aveyron (Sauveterre-de-Rouergue, Saint-Jean-d'Alcapies), du Lot (Thégra) et du Tarn (Villeneuve-sur-Vère).

Chaque village labellisé obtient un panneau à apposer aux entrées de la commune qui témoigne de la qualité du lieu de vie.

L'association met également les communes adhérentes en relation avec son fichier de partenaires et candidats à une installation en milieu rural pour la reprise ou la création d'entreprises commerciales, artisanales, touristiques, professions libérales... Ce service assure 500 mises en relation par an.

Lien : http://www.sos-villages.asso.fr

PORTEURS DE PROJET

- Communes ou communautés de communes souhaitant s'engager dans une démarche de développement durable

FINANCEMENTS

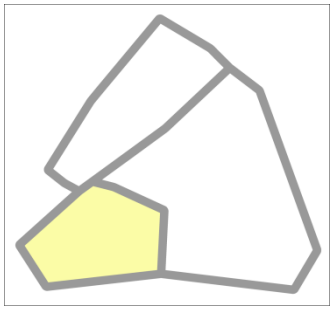
La commune peut financer elle-même cette démarche mais peut obtenir des subventions majorées pour cet engagement de développement durable.

Pour les collectivités locales, l'adhésion à l'association coûte 0,50 €/habitant/an. La labellisation est soumise à une cotisation forfaitaire.

INTERETS et DIFFICULTES

Il s'agit d'un label novateur qui met en valeur les petites communes soucieuses de leur développement durable. Cette démarche permet un gain important pour la commune en termes d'image.

FICHE ACTION 63 : METTRE EN PLACE UNE ZPPAUP



ENJEUX

- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels

PRESENTATION

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPPAUP) est un outil de protection adapté aux communes rurales pour identifier et gérer le patrimoine local.

Elle permet une analyse fine du territoire pour faire apparaître les caractéristiques à partir desquelles peut s'établir une hiérarchie entre les éléments du patrimoine à conserver, ceux pouvant être modifiés, ceux qui mériteraient d'être réhabilités.

Elle représente une servitude d'utilité publique : tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation.

Elle se caractérise par une démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat, représenté par le préfet, assisté de l'Architecte des Bâtiments de France et une ou plusieurs communes (ou communautés de communes).

Beaulieu-sur-Loire (Loiret) est un bel exemple de périmètre polynucléaire de ZPPAUP. Cette commune se caractérise par un nombre important de villages et hameaux anciens, patrimoine très représentatif de la région que la ZPPAUP a pris en compte à travers ses différents secteurs.

PORTEURS DE PROJET

- Pays
- Communautés de communes

FINANCEMENTS

Les porteurs de projets seraient en partie les financeurs de ce projet. Cependant, des financements spécifiques seraient à prendre en compte. La moitié de l'étude pourrait être en charge par l'Etat (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et éventuellement des aides pourraient être dispensées par le Conseil Général ou l'Union Européenne.

De plus, la Loi Malraux permet aux propriétaires d'un immeuble à haute valeur patrimoniale situé dans une ZPPAUP, d'imputer sur leur revenu global le déficit foncier résultant de l'opération de restauration et cela dans un but de location pendant une durée de 6 ans minimum.

INTERETS et DIFFICULTES

Cet outil permet la définition d'un projet global de protection et de mise en valeur ainsi qu'une bonne gestion des transformations de l'espace, bâti ou non. De plus, il s'intègre de manière cohérente avec de nombreux outils tels que les OPAH Patrimoine, les Pays d'Art et d'Histoire…

Cependant, il représente un investissement important en temps et en financement. De plus, il représente une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux POS ou PLU.

LOCALISATION SPECIFIQUE

La mise en place d'une ZPPAUP serait à privilégier dans la Vallée du Lot qui possède un riche patrimoine. De plus, cette localisation permettrait l'utilisation des crédits Vallée du Lot.

II. LE SUIVI DU SCHEMA

Un schéma d'orientation est un document de référence de mise en cohérence et de gestion des politiques publiques. Il est conçu dans une logique opérationnelle et doit permettre à chaque élu de mettre en place des actions concrètes visant à améliorer le parc de logements ainsi que le cadre de vie. C'est également un outil de travail à part entière, dans la mesure où il propose des solutions concrètes, applicables à court ou long termes.

Pour mesurer son impact sur les actions et les politiques publiques du territoire, il semble nécessaire de mettre en place une évaluation par étape.

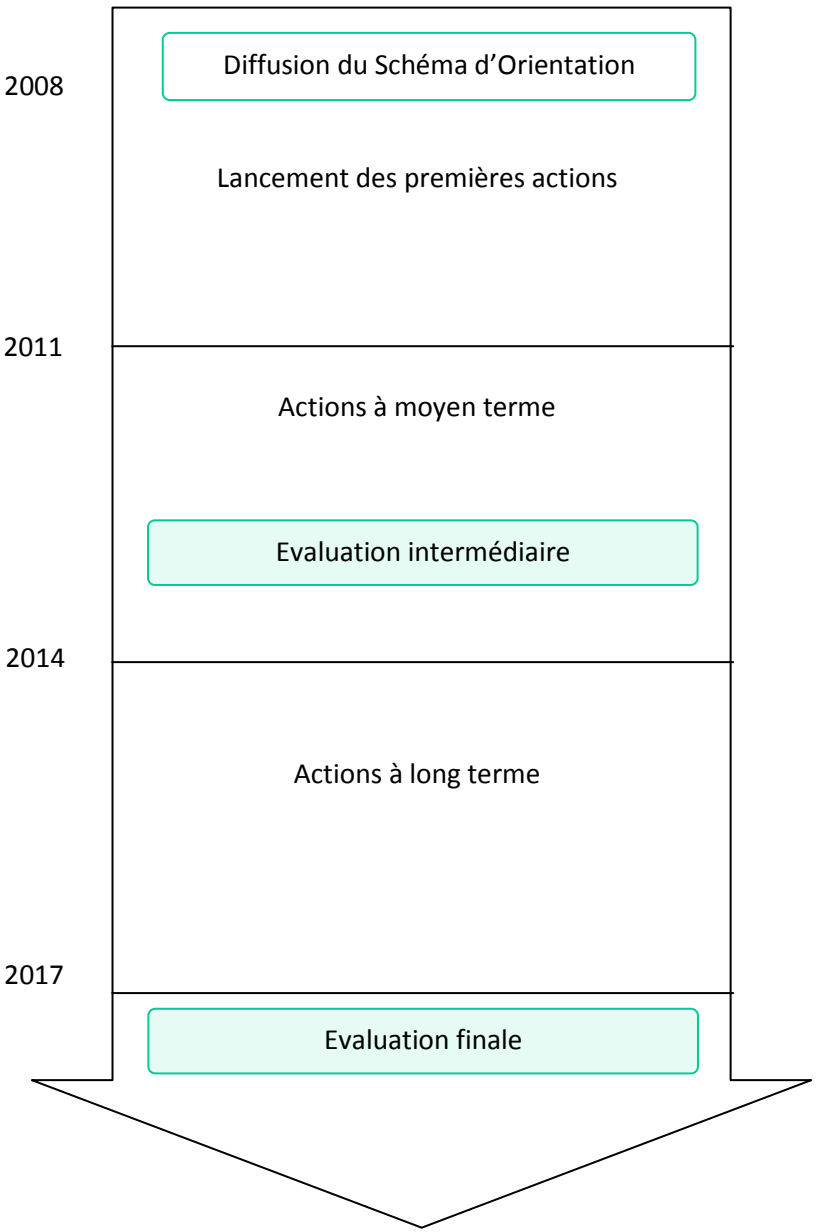
L'établissement d'un bilan des effets du schéma, aussi bien en termes de concertation des politiques que d'amélioration des conditions de logement et du cadre de vie, permettra de contrôler l'avancement des actions engagées et de recentrer ou d'accentuer les actions dans les domaines où l'évolution n'a été que mitigée.

Tout d'abord, le pays pourra engager la mise en place d'un comité de suivi et d'évaluation, constitué d'élus et de professionnels, dont l'objectif sera de définir les critères d'évaluation et de diriger le bilan.

Ceux-ci pourront prendre en compte :

- Le nombre d'actions réalisées, en cours ou engagées
- La concertation des acteurs lors de la réalisation de projets similaires
- L'implication des acteurs ou des populations dans les processus de concertation
- …

La programmation des actions proposées s'étalant sur une durée de 10 ans, il semblerait judicieux de débuter la première phase du bilan à mi-parcours, soit d'ici 2013 et une deuxième phase à échéance, en 2018.



CONCLUSION

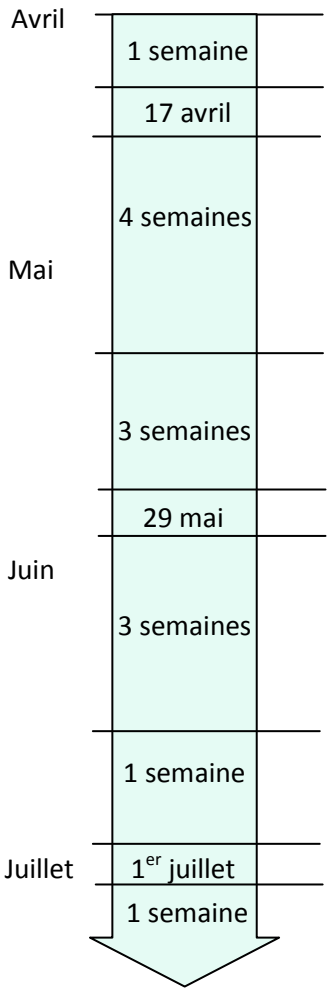
Si les actions proposées dans ce volume sont le fruit de réflexions universitaires, elles sont également fortement imprégnées des différents acteurs locaux. Les remarques et idées des différents élus rencontrés ont été largement prises en compte et l'appui des professionnels du logement et du cadre de vie lors d'ateliers de travail ou d'entretiens a permis cette réalisation qui se veut proche du territoire, de ses habitants et de leurs besoins. Les orientions présentées ici rassemblent essentiellement des pistes de réflexions à approfondir par les acteurs intéressés pour établir un projet spécifique et adapté à chaque espace propositions. En ce sens, elles pourront être modifiées. D'autre part, elles ont des portées distinctes et les programmations proposées pourront être redéfinies précisément par les élus selon leurs priorités.

Un des domaines principaux à retenir des réflexions abordées concerne la sensibilisation des acteurs et de la population. Elle garantit la pérennité des actions par un portage collectif des actions et favorise l'implication de la population dans les projets. L'intégration de ce schéma, comme une étape dans la réflexion globale sur le logement et dans l'évolution des mentalités a aussi pour objectif de poursuivre la prise de conscience concernant les problématiques inhérentes aux enjeux de demain.

D'autre part, la mise en place d'une évaluation de la portée du schéma d'orientation à moyen et long termes pourrait permettre d'établir un bilan de son impact sur le territoire, aussi bien en termes de concertation des politiques que d'amélioration des conditions de logement et du cadre de vie. A l'issue de cette appréciation, une nouvelle étude ou une mise à jour complétée et actualisée de celle-ci pourrait être conduite pour consolider les bénéfices tangibles, accentuer les actions dans les domaines où l'évolution n'a été que mitigée et faire face aux nouvelles problématiques.

NOTE METHODOLOGIQUE

Dans le cadre de notre stage de fin de 2ème année, nous avons été présents au Pays des Sources en Lozère du 7 avril au 4 juillet 2008. C'est un délai relativement court pour réaliser une étude approfondie et laisser les acteurs se l'approprier. C'est pourquoi nous avons essayé d'être les plus efficaces possible et d'informer régulièrement élus et techniciens de notre avancement. Cette note reprend notre méthode de travail :



- Familiarisation avec le territoire d'étude et redéfinition de la commande

1er Comité de Pilotage : Présentation de l'équipe et de la méthode de travail envisagée

- Lecture d'ouvrages sur le logement
- Récolte d'informations et de données
- Rédaction de fiches de travail sur les outils relatifs au logement
- Premières rencontres avec les acteurs

- Mise en place de la **1ère session d'ateliers de travail**
- Rédaction du Volume 1 : Présentation et diagnostic
- Dégagement des enjeux prioritaires à travers 2 filtres

2ème Comité de Pilotage : Validation des enjeux retenus

- Relecture du Volume 1
- Elaboration du zonage, hiérarchisation des enjeux par zone
- Elaboration des propositions et **2ème session d'ateliers de travail**
- Programmation des propositions

- Rédaction du Volume 2 : Enjeux et Propositions
- Rédaction du Volume de synthèse et du Volume d'annexes

Présentation finale

- Relecture du Volume 2 et du Volume de synthèse puis impression

BIBLIOGRAPHIE

Dictionnaire

MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris 1988, 723 pages.

Thématique « Pays et intercommunalité »

ALTIVIS, *Document Prospectif de Stratégie ; Création de 3 Pays en Lozère*, 12 pages.

ASSOCIATION DU PAYS DES SOURCES EN LOZERE, *Charte de développement*, 2007, 26 pages.

ASSOCIATION DU PAYS GIROU TARN FRONTONNAIS, *Diagnostic habitat, cadre de vie, foncier ; Les orientations stratégiques du Pays*, 24 pages.

DATAR, *La prospective territoriale*, La documentation Française, Paris, 2002, 109 pages.

DATAR, *Les pays,* La documentation Française, Paris, 2005, 87 pages.

DATAR, *Le pays : Nouveau territoire de développement local*, La documentation Française, Paris, 1996, 65 pages.

DATAR, *Politique de Pays*, La documentation Française, Paris, 1997, 142 pages.

DATAR, *Territoires en mouvement : Les pays,* La documentation Française, Paris, 2005, 87 pages.

LEMELTIER A., *Magistère 3 : Le pays : une échelle pertinente pour élaborer un Agenda 21 local ?,* Polytech'Tours, 2006, 61 pages.

LE PAYS DU PERIGORD NOIR, *Schéma habitat ; Pays du Périgord Noir 2008-2010*, 2005, 29 pages.

LE PAYS THOUARSAIS, *Etude de définition d'une politique locale de l'habitat sur le pays thouarsais*, 15 pages.

LEURQUIN B., *La France et la politique de pays : De nouveaux outils pour le développement des territoires*, La Découverte et Syros, CNFPT, Paris, 1997, 289 pages.

Thématique « Territoire et cadre de vie »

ATTARD F., *Lozère*, Conseil Général de la Lozère, 2002, 79 pages.

BETEILLE R., *La France du vide*, Librairies Techniques, Paris, 1981, 252 pages.

BENBIHI S., FREMONDIERE L., MARINESQUE S., MOUTOUSSAMY C., TRUCHON M., *Stage de groupe Ing2 : Etude prospective sur l'espace sud Martinique*, Polytech'Tours, 2007, 2 tomes : 112 et 128 pages.

BRAGER J., *Lozère, une nature, une histoire, des hommes*, Conseil Général de la Lozère, 1998, 197 pages.

CADOT S., *Magistère 3 : La participation de la population à l'aménagement du cadre de vie,* CESA, 1998, 106 pages.

CARLIER B., MARTINETTI J.P., GONTRAND J.D., *La conduit de projets touristiques durables*, Territorial éditions, Voiron, 2006, 361 pages.

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LOZERE, *Charte « pour un aménagement et une gestion durables des territoires ruraux »,* 2008, 23 pages.

CIADT, (2003), *Quelle France rurale pour 2020 ? Contribution à une nouvelle politique de développement rural durable*, 64 pages.

CONSEIL GENERAL DE LA LOZERE, *Charte départementale de l'Environnement de la Lozère ; Volume 1 : accord – cadre*, 2003, 8 pages.

CONSEIL GENERAL DE LA LOZERE, *Charte départementale de l'Environnement de la Lozère ; Volume 2 : Liste des Projets*, 2003, 3 pages.

CONSEIL GENERAL DE LA LOZERE, *Charte départementale de l'Environnement de la Lozère ; Volume 3 : Plan d'Actions 2003 – 2007*, 2003, 30 Pages.
CONSEIL GENERAL DE LA LOZERE, *Schéma départemental en faveur des personnes âgées*, 2005, 85 pages.
CONSEIL GENERAL DE LA LOZERE, *2007- 2013 La Lozère a de l'avenir!,* 2007, 8 pages.
CONSEIL QUEBECOIS DE LA COOPERATION ET DE LA MUTUALITE*, Coopératives de services de proximité ; Guide d'accompagnement,* 2008, 2 pages.
COURTET C., BERLAN-DARQUE M., DEMARNE Y., *Territoires ruraux et développement*, CEMAGREF, Antony, 1994, 239 pages.
DATAR, *Territoires en mouvement : La montagne*, La documentation, Paris, 2002, 95 pages.
DDAF, *Extrait du rapport d'activité 2006 de la DDAF Lozère*, 2006, 10 pages.
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA NIEVRE, *Guide pour la valorisation des bourgs ruraux de la Nièvre*, 33 pages.
DIRY J.P., *Les espaces ruraux*, Armand Colin, Paris, 2004, 191 pages.
FNSAFER, *Le marché immobilier rural en 2006*, 2007, 12 pages.
GRIDAUH, *Politique foncière et intercommunalités*, 2004*,* 10 pages.
MELBECK D., *Balades natures dans de Parc national des Cévennes*, Dakota éditions, 2003, 128 pages.
MEZZIOUANE A (dir.), *Conduite et évaluation d'un projet de territoire*, La lettre du cadre territorial, Voiron, 2003, 196 pages.
MARCELPOIL E., PERRET J., *L'agritourisme en 2001 ; La diversité des territoires et des acteurs : entre témoignage et commerce*, ministère de l'agriculture et de la pèche - CEMAGREF, Antony, 2001, 111 pages.
MINISTERE DE LA QUALITE DE LA VIE, *Environnement et cadre de vie* : dossier statistique, 1975, 279 pages.
MINISTERE DELEGUE AU TOURISME, CONSEIL NATIONAL DU TOURISME, *Le tourisme, outil de revitalisation des territoires ruraux et de développement durable*, La documentation Française, Paris, 2004, 284 pages.
OCDE, *Quel avenir pour nos campagnes ? Une politique de développement rural*, Les Editions de L'OCDE, Paris, 1993, 83 pages.
PLASSARD F., *Territoires en prospective : Quel nouveau contrat ville-campagne ?*, Procivam-Adir, Paris, 1994, 159 pages.
QUIOT M., *Monts de la Margeride un patrimoine naturel à découvrir*, Editions Chamina, Paris, 2003, 79 pages.
REGION LANGUEDOC ROUSSILION, *Ambition, cohérence, coopération ; Des contrats pour l'avenir*, 2006, 20 pages.
TRANSDEV, *Transports publics et avenir des zones rurales*, La documentation Française, Paris, 1998, 151 pages.
TROTIGNON E., *Campagnes anciennes Nouvelles campagnes : Un certain regard sur l'évolution de la campagne française*, Delachaux et Niestlé, Paris, 2006, 290 pages.
URBANISME ET TERRITOIRES, *Syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT du bassin de vie de Mende*, 2005, 6 Tomes.
URBANISME ET TERRITOIRES, *Association « Pays des sources – Lozère » : Regards d'acteurs*, 2006, 81 pages.
URBANISME ET TERRITOIRES, *Association « Pays des sources – Lozère » : Diagnostic territorial*, 2006 92 pages.
URBANISME ET TERRITOIRES, *Autour de la RN 88 : Un pays pour un projet de territoire fédérateur et solidaire*, 2006, 18 pages.

- **Thématique « Habitat et logement »**

ANAH, *Atlas 2008 : Le contexte général des marchés du logement*, *Volume 1,* 2008, 64 pages.
ANAH, *Atlas 2008 : Le parc privé (poids, fonction, évolution*), *Volume 2*, 2008, 43 pages.
ANAH, *Atlas 2008 : Bilan de l'action de l'ANAH*, Volume 3, 2008, 30 pages.

ANAH, *Rapport d'activité 2006*, 2007, 63 pages.
ANAH, *Fiches de cas Traitement de l'insalubrité*, 50 pages.
ANAH, MINISTERES DU LOGEMENT ET DE LA VILLE, *Contrat de performance : objectifs et moyens 2007 – 2009*, 2007, 35 pages.
AKA N., BOMBLED M., ETIENNE S., FILLOS A., LONHARD M., SAPORITA L., *Magistère 2 : Diagnostic habitat du bassin de Bourg-en-Bresse*, Polytech'Tours, 2006, 281 pages.
AYRAULT N., FOUREL A., MOUSSI A., *Magistère 2 : PLH du Pays Civraisien*, Polytech'Tours, 2005, 294 pages.
BARROT J. (dir.), *La nouvelle politique de l'habitat*, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Paris, 1977, 71 pages.
BOUCHERET J.M., COHEN J.L., JOLY R., *Les transformations de l'habitat rural*, CORDA 74, Paris, 239 pages.
BOUTET D., *Pour un urbanisme rural*, L'harmattan, Paris, 2004, 220 pages.
Cabinet STRATER, *Le logement dans le pays de l'Ardèche méridionale*, 2003, 41 pages.
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, FEDERATION DES PARCS NATURELS REGIONAUX DE FRANCE, *L'habitat locatif en milieu rural : Le rôle d'un groupement de communes*, La documentation Française, Paris, 1994, 173 pages.
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, FEDERATION DES PARCS NATURELS REGIONAUX DE FRANCE, *La lutte contre l'exclusion dans les territoires ruraux, Le rôle de l'intercommunalité*, La documentation Française, Paris, 1996, 123 pages.
COIGNET J., COIGNET L., *La maison ancienne : construction, diagnostic, interventions*, Eyrolles, Paris, 2003, 141 pages.
CUTURELLO P., *Regards sur le logement : Une étrange marchandise*, L'Harmattan, Paris, 1990, 332 pages.
FILIPETTI H. (dir.), *Les granges : Bien les connaître pour mieux les restaurer*, Eyrolles, Paris, 2004, 171 pages.
GADET R., GREFFIER E., LACOTE D., PICARD C., QUELAVOINE A., VALLEE A., *IUP 3 : Participation à l'élaboration d'une politique de l'habitat en milieu rural Pays du Revermont-Jura*, Polytech'Tours, 2006, 2 Tomes : 115 et 120 pages.
HABITAT ET DEVELOPPEMENT LOZERE, *Bilan final de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Mende ; Insalubrité et patrimoine*, 2008, 48 pages.
HABITAT ET DEVELOPPEMENT LOZERE, *Etude diagnostic du bâti de la communauté de communes du Goulet-Mont Lozère*, 2008, 92 pages.
LUSSAULT.M, PAQUOT.T, YOUNES.C, *Habiter, le propre de l'humain, Villes, territoires et philosophie*, La Découverte, Paris, 2007, 379 pages.
MARQUET C., *IUP 3 : Etude prospective de l'habitat sur le pays du Chinonais*, CESA, 2000, 69 pages.
MASQUET B., *Regards sur l'actualité, Crise et politique du logement*, La documentation Française, Paris, 2006, 117 pages.
MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE, *Les organismes d'HLM et l'habitat ancien*, 1978, 78 pages.
MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER, *Evaluation des OPAH et PIG en milieu rural*, 2004, 122 pages.
SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J., *Logement et habitat : L'état des savoirs*, La Découverte & Syros, Paris, 1998, 411 pages.
TURNER J., *Le logement est votre affaire*, Le Seuil, Paris, 1979, 177 pages.
URBAM CONSEIL, *Volet patrimoine dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH* ; Pays Rethélois ; Champagne Ardenne, 2001, 24 pages.
VOLK B, *Le catalogue 08*, Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable, 2008, 88 pages.
VOLK B, *Les lauriers 08 de la construction bois*, Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable, 2008, 175 pages.

Thématique « cartographie »

TREMELO M.L., ZANIN C., *Savoir faire une carte : Aide à la conception et à la réalisation d'une carte thématique univariée*, BelinSup, Paris, 2003, 199 pages.

SITOGRAPHIE

(Sites consultés entre le 7 avril et le 4 juillet 2008)

- **Administrations et services publics :**

www.ademe.fr (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
www.anah.fr (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)
www.cr-languedocroussillon.fr (Conseil Régional de Languedoc-Roussillon)
www.developpement-durable.gouv.fr (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire)
www.insee.fr (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques)
www.languedoc-roussillon.equipement.gouv.fr (Direction Régionale de l'Equipement Languedoc-Roussillon)
www.languedoc-roussillon.sante.gouv.fr (Directions Départementales et Régionale de Languedoc-Roussillon)
www.legifrance.fr (L'essentiel du droit français)
www.logement.gouv.fr (Ministère du logement et de la ville)
www.lozerefrance.com (Conseil Général de la Lozère)
www.lozere.pref.gouv.fr (Préfecture de la Lozère)
www.mairieconseils.net (Conseils aux élus des communes, communautés de communes et d'agglomération, pays, syndicats mixtes)
www.mende.fr (Ville de Mende)
www.sante-jeunesse-sports.gouv.fr (Ministère de Santé, de la Jeunesse, des Sports et de la Vie Associative)
www.service-public.fr (Portail de l'Administration française)

- **Logement et cadre de vie :**

www.adil48.org (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de Lozère)
www.assohqe.org (Association pour la Haute Qualité Environnementale)
www.bois.com (le bois et ses usages en construction et aménagement)
www.caue-mp.fr (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Midi-Pyrénées)
www.cma-lozere.fr (Chambre de Métiers et d'Artisanat de la Lozère)
www.fnaim.fr (Fédération Nationale des Agents Immobiliers)
www.habitatdeveloppement.fr (Réseau Habitat et Développement)
www.lozere.cci.fr (Chambre de Commerce et d'Industrie de la Lozère)
www.lozere.chambagri.fr (Chambre d'Agriculture de la Lozère)
www.parcs-massif-central.com (Inter Parcs Massif Central)
www.projetdeterritoire.com (Aménagement du territoire, Collectivités locales, Développement économique et Environnement)

www.safer.fr (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural)
www.saferlr.com (SAFER Languedoc-Roussillon)
www.sos-villages.asso.fr (Association Notre Village)

- **Communautés de communes et Pays :**

www.cc-carentan-cotentin.fr (département de la Manche / région Basse Normandie)
www.cc-paysdesainteodile.fr (département du Bas-Rhin / région Alsace)
www.cc-paysdesherbiers.fr (département de la Vendée / région Pays de la Loire)
www.cc-sablons.fr (département de l'Oise / région Picardie)
www.centre-ouest-bretagne.org (départements des Côtes d'Armor, du Finistère et du Morbihan / région Bretagne)
www.lepaysroannais.fr (département de la Loire / région Rhône-Alpes)
www.paysdeploermel-coeurdebretagne.fr (département du Morbihan / région Bretagne)
www.paysduruffecois.com (département de la Charente / région Poitou-Charentes)
www.pays-colombey-sudtoulois.fr (départements de Meurthe-et-Moselle et des Vosges / région Lorraine)
www.pays-giroutarnfrontonnais.org (département de la Haut Garonne / région Midi-Pyrénées)
www.pays-landesdegascogne.org (départements de la Gironde et des Landes / région Aquitaine)
www.pays-périgord-noir.fr (département de la Dordogne / région Aquitaine)
www.vallons-d-anizy.fr (département de l'Aisne / région Picardie)

INDEX DES CARTES

Carte 1 : Les trois zones géographiques 23
Carte 2 : Zone A 24
Carte 3 : Zone B 30
Carte 4 : Zone C 37

INDEX DES FICHES

Page	PROPOSITIONS	ENJEUX
F1	Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif
F2	Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe »	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
F3	Fiche action 3 : Embellir avec une opération de rénovation façades et toitures	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
F4	Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées

F5	Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre »	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
F6	Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière	Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
F7	Fiche action 7 : Préparer un PIG « stop à la vacance »	Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
F8	Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements	Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
F9	Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation	Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
F10	Fiche action 10 : Promouvoir un schéma de développement du parc locatif public	Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux) Identifier l'offre et la demande en logement
F11	Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat »	Identifier l'offre et la demande en logement Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants Offrir un nombre suffisant de places dans les centres d'hébergements pour personnes âgées Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

F12	Fiche action 12 : Recenser l'offre et la demande en logement sur le site internet du pays	Identifier l'offre et la demande en logement
F13	Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces	Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
F14	Fiche action 14 : Développer les « villas-family »	Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
F15	Fiche action 15 : Informer les personnes âgées des aides a leur disposition	Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
F16	Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées	Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille
F17	Fiche action 17 : Réaliser une Charte personnes handicapées / bailleurs	Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
F18	Fiche action 18 : Créer un site internet pour recenser l'offre en logement étudiant	Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants
F19	Fiche action 19 : Agir sur le parc privé : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale	Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux) Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
F20	Fiche action 20 : Charte de partenariat pour les logements temporaires et d'urgence	Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgence

F21	Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte	Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
F22	Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine	Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
F23	Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage	Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
F24	Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau	Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F25	Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier	Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
F26	Fiche action 26 : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial)	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments

F27	Fiche action 27 : Elaborer une carte communale	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F28	Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
F29	Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire

F30	Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
F31	Fiche action 31 : Créer un observatoire du foncier	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F32	Fiche action 32 : Accroître le rôle de l'instance foncière départementale	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
F33	Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F34	Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F35	Fiche action 35 : Elaborer une « Charte foncière »	Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
F36	Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières	Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière

F37	Fiche action 37 : Recenser les commerces et services et en informer la population	Identifier l'offre et la demande en services
F38	Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire	Identifier l'offre et la demande en services
F39	Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F40	Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F41	Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F42	Fiche action 42 : Aider les tournées des commerces ruraux et le commerce ambulant	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F43	Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
F44	Fiche action 44 : Promouvoir les commerces de centre-ville pour permettre leur maintien	Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces
F45	Fiche action 45 : Proposer des locaux de grandes surfaces non concurrentiels avec les petits commerces	Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces
F46	Fiche action 46 : Communiquer sur l'image de la Lozère pour attirer la population	Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces
F47	Fiche action 47 : Faciliter l'installation des nouvelles populations	Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces
F48	Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande	Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture
F49	Fiche action 49 : Se déplacer avec du covoiturage	Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture

F50	Fiche action 50 : Maison de la construction d'hier et de demain	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
F51	Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel
F52	Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
F53	Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles) Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
F54	Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation	S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F55	Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances	S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
F56	Fiche action 56 : Promouvoir les manifestations liées à l'écoconstruction	S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F57	Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE	Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)

F58	Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH	Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif
F59	Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique à chaque nouveau projet	Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F60	Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées	Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
F61	Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions »	Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F62	Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir »	Cette fiche action répond à de nombreux enjeux concernant : Les commerces et services de proximité Le paysage et le patrimoine Les nouvelles constructions L'accessibilité, les déplacements et le transport …
F63	Fiche action 63 : Mettre en place une ZPPAUP	Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels

TABLE DES SIGLES

ADEME : Agence De l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

APL : Aide Personnalisée au Logement

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

DATE : Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Economie (Conseil Général de la Lozère)

DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

DDE : Direction Départementale de l'Equipement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce

FNAIM : Fédération Nationale des Agences Immobilières

GAL : Groupe d'Action Locale

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HQE : Haute Qualité Environnementale

LEADER : Liaison entre actions de développement de l'économie rurale

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale

OTI : Office de Tourisme Intercommunal

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

PIG : Programme d'Intérêt Général

PIVB : Programme Intercommunal de Valorisation des Bourgs

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Point Multiple Rural

PMS : Point Multi-Services

PNC : Parc National des Cévennes

POS : Plan d'Occupation des Sols

PRI : Périmètre de Restauration Immobilière

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SA HLM : Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés

SAIEM : Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEM : Société d'Economie Mixte

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 4
INTRODUCTION 6

ENJEUX ET PROPOSITIONS 7

I. DES ENJEUX DIVERS MAIS CONNECTES 8
A. Éclaircir les enjeux recueillis selon deux filtres 8
B. Les enjeux retenus 8

II. UN ZONAGE TRIPARTITE ISSU DE L'ETAT DES LIEUX 23
A. Zone A 24
1. Caractéristiques 24
2. Hiérarchie des enjeux 24
3. Propositions prioritaires 26
4. Programmation des actions 27
B. Zone B 30
1. Caractéristiques 30
2. Hiérarchie des enjeux 30
3. Propositions prioritaires 32
4. Programmation des actions 34
C. Zone C 37
1. Caractéristiques 37
2. Hiérarchie des enjeux 37
3. Propositions prioritaires 39
4. Programmation des actions 41

III. DES ACTIONS A PLUS GRANDES ECHELLES 44

A. Agir à l'échelle du Pays des Sources en Lozère 44
B. Agir à l'échelle du Département de la Lozère 46

PROPOSITIONS 48

I. FICHES ACTIONS 49

II. LE SUIVI DU SCHEMA 118

CONCLUSION 119

NOTE METHODOLOGIQUE 120

BIBLIOGRAPHIE 121

SITOGRAPHIE 124

INDEX DES CARTES 126

INDEX DES FICHES 127

TABLE DES SIGLES 136

TABLE DES MATIERES 138

École polytechnique de l'université de Tours
Génie de l'Aménagement

L'association du Pays des Sources en Lozère

Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère



Volume de synthèse

Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

BONNY Flore
BUISSON Marine
FAURE Anaël
FUMANAL-ULYSSE Camille
GRAZIANO Maxime
LEVEQUE Sylvain

la Région Languedoc Roussillon

BONNY Flore BUISSON Marine FAURE Anaël FUMANAL-ULYSSE Camille GRAZIANO Maxime LEVEQUE Sylvain

Enseignant tuteur : LARRIBE Sébastien

Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère

Volume de synthèse

Pays des Sources en Lozère
1 Rue Pont Notre-Dame
48000 MENDE

Région Languedoc-Roussillon
201 Avenue de la Pompignane
34064 Montpellier Cedex 2

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
35 Allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS

SOMMAIRE

SOMMAIRE 7
INTRODUCTION 13

DIAGNOSTIC 15

I. CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE 17
A. Une population hétérogène 17
B. Les actifs du territoire 19

II. ACCESSIBILITE, TRANSPORT ET DEPLACEMENTS 21
A. Un réseau routier maillé mais hétérogène 21
B. Les autres réseaux de transport 21
C. Accessibilité numérique 21

III. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE 23
A. Une dynamique urbaine centrée sur les villes de Mende et Langogne 23
B. Des territoires ruraux peu équipés 23

IV. UN PATRIMOINE BATI ET DES TRADITIONS A CONSERVER 25
A. Une typologie bâtie hétérogène 25
B. La question de l'espace public au cœur du cadre de vie 25
C. Des artisans proches du savoir-faire traditionnel mais un manque de main d'œuvre qualifiée 27

V. LA MAITRISE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS 29
A. Un manque de documents d'urbanisme sur le territoire du Pays des Sources en Lozère 29
B. Un approvisionnement en eau parfois problématique 29

VI. ETAT DU PARC DE LOGEMENTS 31

A. Une grande part de maisons individuelles, de taille relativement importante 31
B. Un parc de logement relativement ancien 31
C. Une importante part de résidences secondaires 31
D. De nombreux logements en mauvais état, associés à une vacance moyenne 33

VII. LE PARC PRIVE 35

A. Des profils différenciés de locataires et propriétaires 35
B. Vacance et habitat indigne 35

VIII. LE PARC PUBLIC 37

A. Des HLM inégalement répartis 37
B. Logement communaux 37

IX. LE PARC DE LOGEMENTS SPECIFIQUES 39

A. L'importante problématique des personnes âgées 39
B. Une historique vocation d'accueil de personnes handicapées 39
C. Une offre diversifiée en logements touristiques 39
D. Un petit nombre d'étudiants logés principalement dans le secteur public 39
E. Un hébergement pour personnes défavorisées régulé par des associations compétentes 39
F. Un accueil partiel des gens du voyage 39

X. LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER 41

A. La politique régionale en matière de foncier 41
B. L'engagement du Conseil Général 41
C. Une indispensable connaissance du marché foncier 41
D. Les interventions communale et intercommunale 41
E. Agriculture, forêt et pression foncière 41

XI. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 43

A. Une baisse de la construction depuis 1990 43
B. Un indice de construction supérieur à la moyenne départementale et une forte proportion de constructions individuelles 43
C. Peu de réhabilitations sur le territoire 43

XII. L'ECOCONSTRUCTION ET LES ENERGIES RENOUVELABLES : UNE SOURCE D'AVENIR POUR LE TERRITOIRE 45

A. Constructions écologiques et Haute Qualité Environnementale (HQE) 45
B. Un intéressant potentiel en énergies renouvelables 45

ENJEUX ET PROPOSITIONS 47

I. ECLAIRCIR LES ENJEUX AVEC DEUX FILTRES 49

II. UN ZONAGE TRIPARTITE ISSU DE L'ETAT DES LIEUX 53

III. PROPOSITIONS ENVISAGEES 55

IV. PROGRAMMATION 75

V. LE SUIVI DU SCHEMA 87

CONCLUSION 89

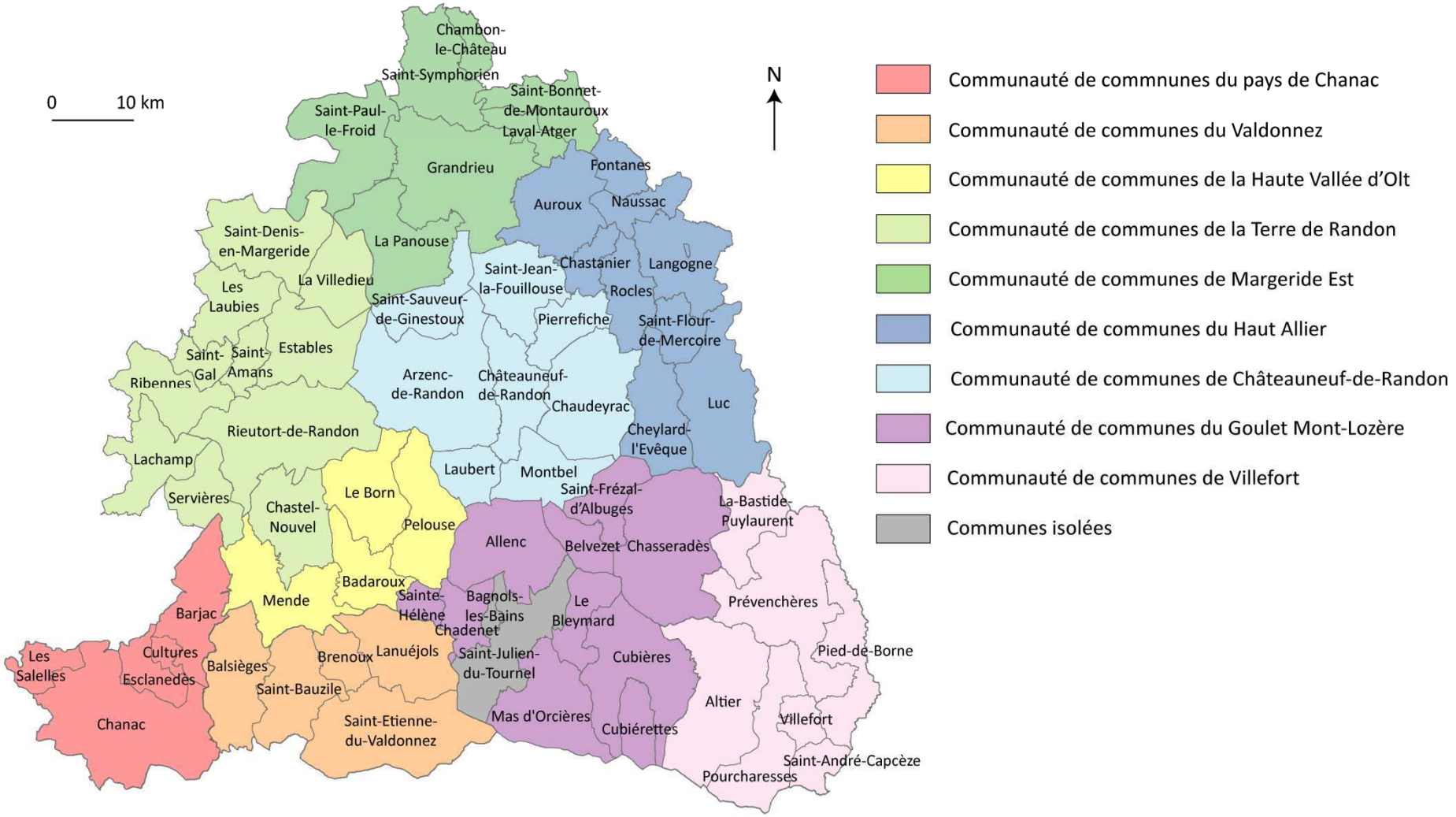
INDEX DES CARTES 91

INDEX DES GRAPHIQUES 93

TABLE DES SIGLES 95

TABLE DES MATIERES 99

Carte 1 : Découpages administratifs en communautés de communes et en communes



Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

INTRODUCTION

Le Pays des Sources en Lozère a entrepris une réflexion prospective sur le logement et le cadre de vie, à travers la réalisation d'un schéma d'orientation. Celui-ci vise à établir, à partir d'un diagnostic, des axes de programmation d'actions et d'opérations liés au logement et aux éléments de son environnement. Se positionnant en fédérateur des politiques communales et intercommunales, il établit un état des lieux ainsi que des propositions à l'attention des élus, afin de leur permettre de coordonner leurs actions.

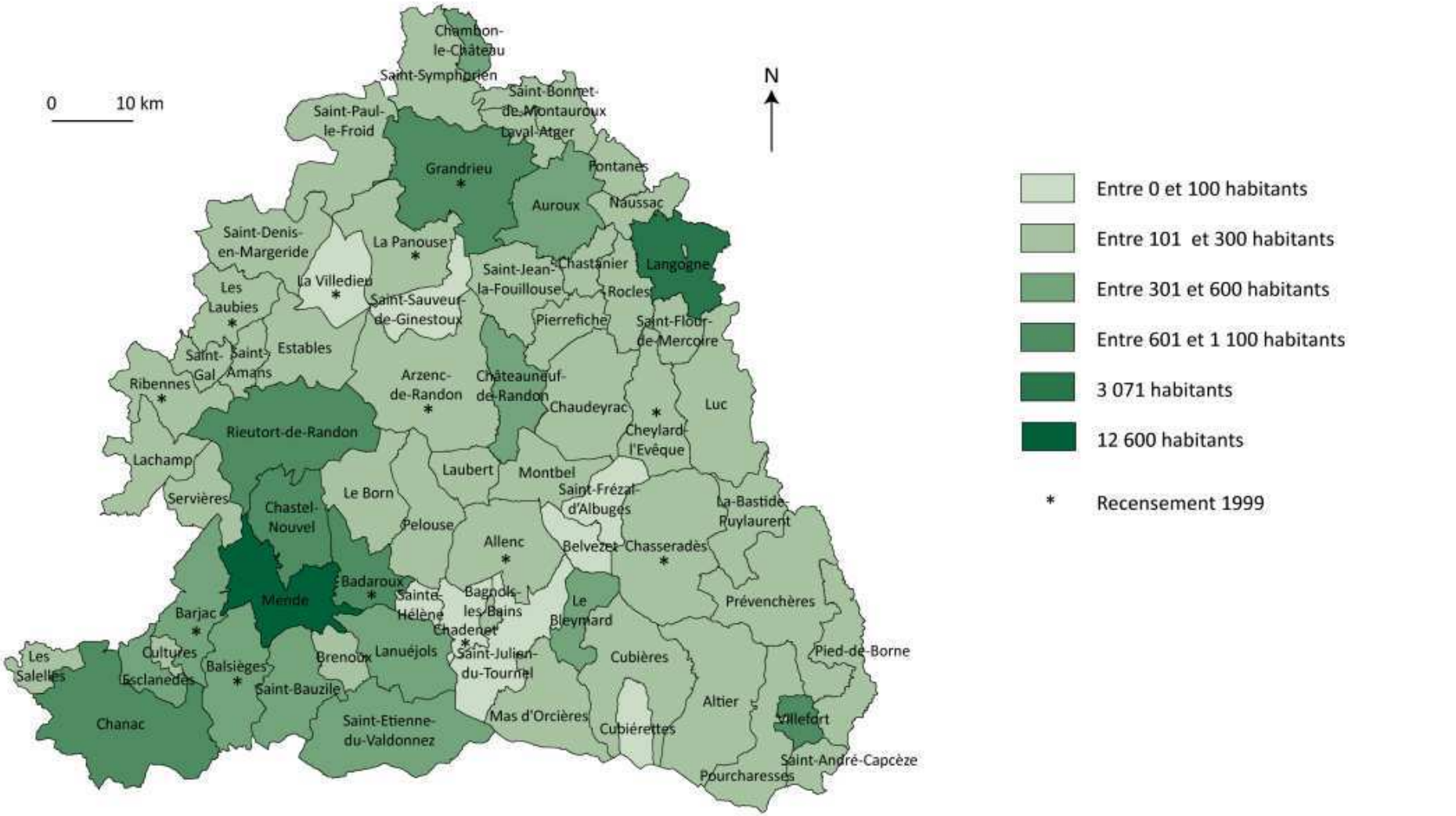
Comme la plupart des territoires ruraux, le Pays des Sources en Lozère n'a qu'une connaissance partielle de son parc de logements. Sur un territoire comme celui-ci, ce domaine ne manque pas de particularités. Celles-ci font l'originalité du pays, mais engagent des problématiques spécifiques qu'il convient de traiter en adéquation avec le territoire.

Le présent volume est une synthèse des éléments issus de l'état des lieux et des propositions d'actions établies dans les volumes 1 et 2. Destiné à proposer une approche simplifiée de l'étude, il a pour vocation de faciliter son appropriation en reprenant les principales problématiques et conclusions, ainsi qu'un récapitulatif des propositions.



Diagnostic

Carte 2 : Population par commune au dernier recencement



Source : INSEE, RGP 1999 et recensements 2004, 2005, 2006 et 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

I. CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

A. Une population hétérogène

Après un déclin de près d'un siècle, en partie lié à la crise du textile et de l'industrie, la population du Pays des Sources en Lozère progresse lentement depuis 1990, notamment grâce à un solde migratoire[1] positif.

La population y est inégalement répartie : le bassin mendois et Langogne concentrent la majorité des habitants. Les chefs-lieux de cantons ont des populations assez importantes (entre 600 et 1000 habitants) alors que les autres communes ne comptent parfois qu'une centaine d'habitants.

D'après les derniers recensements effectués de 2004 à 2007, les disparités constatées en 1999 sont en train de se modifier. L'évolution à la hausse, enregistrée pour l'ensemble du pays, est essentiellement due à l'augmentation du nombre d'habitants dans les petites communes.

A l'opposé, les communes de taille plus importante, supérieures à 1 000 habitants, ont globalement vu leur population stagner ou progresser d'à peine 1% en 7 ans.

1. Un déséquilibre générationnel

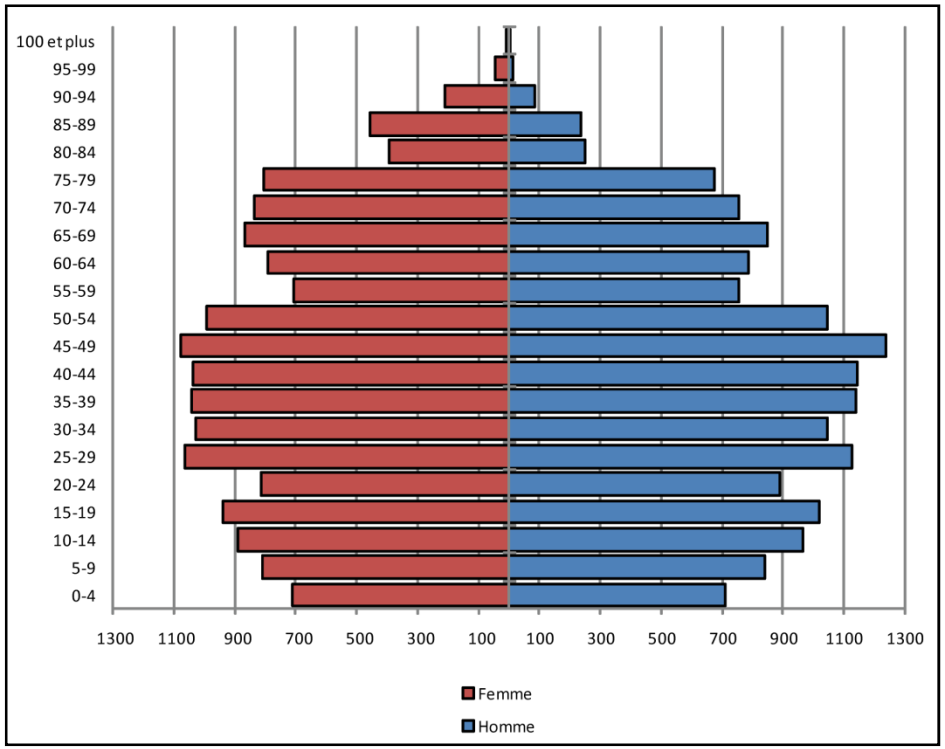
Si à l'échelle du pays l'évolution démographique est relativement satisfaisante, le solde naturel[2] est globalement négatif de façon assez homogène sur le territoire d'étude, exception faite de Mende et de ses communes limitrophes.

Les populations de moins de 24 ans sont en nombre relativement réduit, avec une nette sous-représentation de la classe des 20-24 ans.

Les personnes de 25 à 55 ans représentent 51% de la population avec un nombre d'hommes légèrement supérieur.

D'autre part, la répartition des classes d'âges les plus extrêmes se fait de manière inégale : les « jeunes » se concentrent le long de la vallée du Lot, plus dynamique en termes d'activités économiques, tandis que les personnes âgées occupent la partie Nord du territoire.

Graphique 1 : Pyramide des âges du Pays des Sources en Lozère



Source : INSEE, RGP 1999

[1] D'après l'INSEE, le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

[2] D'après l'INSEE, le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

2. Des ménages de taille moyenne

Sur l'ensemble du Pays des Sources en Lozère, les ménages se composent en moyenne de 2,3 personnes (comme les moyennes régionale et départementale). Cependant, certaines communes atteignent plus de 2,7 personnes par ménage. D'autres territoires au Nord ont des moyennes plus faibles. Ceci est à mettre en relation avec les taux importants de personnes âgées qui, après le décès d'un des deux conjoints, vivent seules.

B. Les actifs du territoire

Le taux d'activité du Pays des Sources en Lozère peut atteindre plus de 60%. Le bassin d'emploi de Mende attire la population active des communes alentour alors que la frange Est connaît une situation moins favorable.

1. Des catégories socioprofessionnelles inégalement réparties

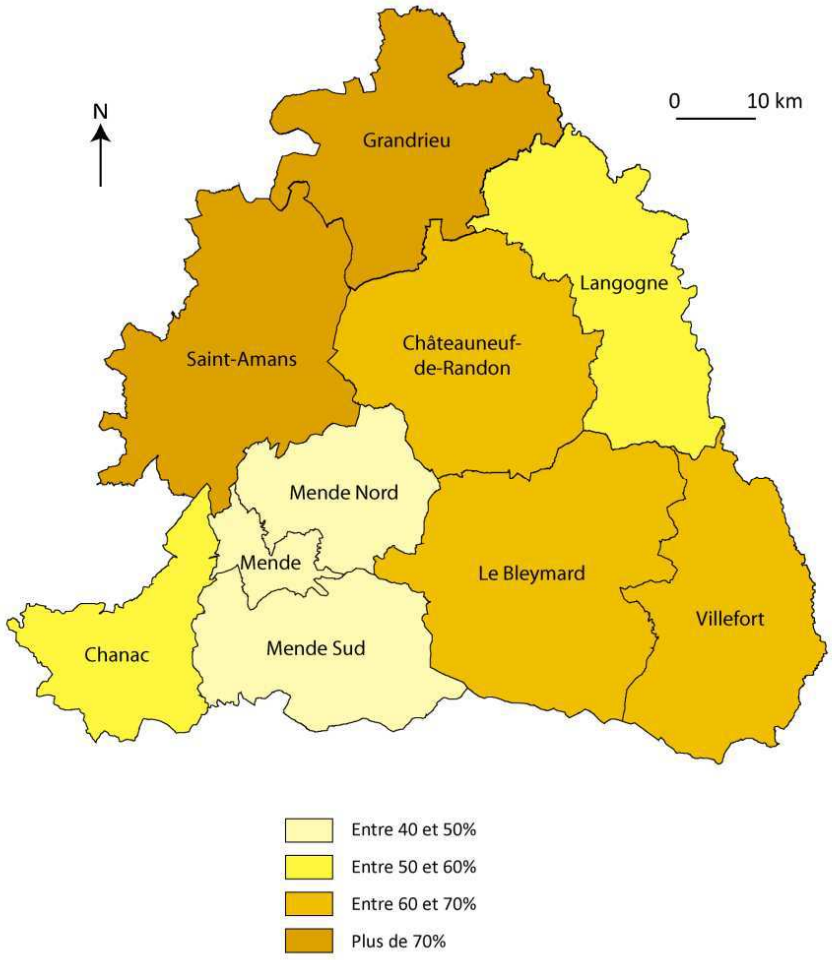
Les personnes retraitées sont les plus nombreuses avec un pourcentage de près de 27% de la population (âgée de plus de 15 ans). Les inactifs arrivent en deuxième position suivis par les employés avec 16,4%. Contrairement à la moyenne départementale, les agriculteurs ne représentent que 4,7% de la population active (du fait de la présence du pôle urbain de Mende).

Certaines catégories socioprofessionnelles sont marquées par un fort déséquilibre entre les deux sexes (métiers d'ouvriers, d'agriculteurs ou d'artisans).

2. Une population relativement peu imposable

Les foyers non imposables sont relativement nombreux sur le territoire. Cela laisse supposer que les salaires sont moins élevés que dans d'autres espaces métropolitains. D'autre part, ces foyers sont largement représentés au Nord du pays, là où se concentre également une population assez âgée bénéficiant de petites retraites.

Carte 3 : Part des foyers non imposés par canton en 1998



Source : INSEE, Direction Générale des Impôts
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

II. ACCESSIBILITE, TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

A. Un réseau routier maillé mais hétérogène

La qualité du maillage routier du Pays des Sources en Lozère n'est pas homogène sur le territoire. Le relief, le climat et la dispersion des villages ne permettent pas une desserte aisée de chaque habitant du pays.

L'autoroute A75, à proximité du pays, permet une desserte facilitée à l'Ouest vers des grandes villes comme Clermont-Ferrand et Montpellier. Deux routes nationales passant par Mende structurent la desserte locale du pays et le connectent à l'A75.

La RN 88, qui est l'axe majeur du pays, relie Lyon à Toulouse. Elle dessert notamment Le Puy-en-Velay, Langogne, Mende et Rodez. Le projet d'infrastructure entièrement à 2x2 voies n'est prévu qu'à l'horizon 2025 pour sa partie lozérienne.

A ce réseau principal vient s'ajouter le réseau de voirie secondaire qui possède un maillage très dense s'articulant autour de routes départementales mais aussi de nombreuses voies communales. Sur l'ensemble du pays, il forme un réseau en étoile à partir des bourgs-centres des communes. Cependant, l'entretien de ce réseau représente une charge très lourde dans les budgets communaux.

Le réseau secondaire a aussi une fonction touristique en contribuant à la découverte du territoire, notamment grâce à la signalisation d'itinéraires.

B. Les autres réseaux de transport

La Lozère est desservie par 2 axes ferroviaires interrégionaux traversant le territoire de part et d'autre : Clermont Ferrand - Nîmes à l'Est et Clermont Ferrand - Béziers à l'Ouest. Elle est également desservie par une ligne intra-départementale Marvejols - Mende - La Bastide grâce à une voie unique non électrifiée située intégralement dans le pays.

Il existe également des liaisons SNCF entre Mende et Clermont-Ferrand, mais réalisées uniquement par autobus.

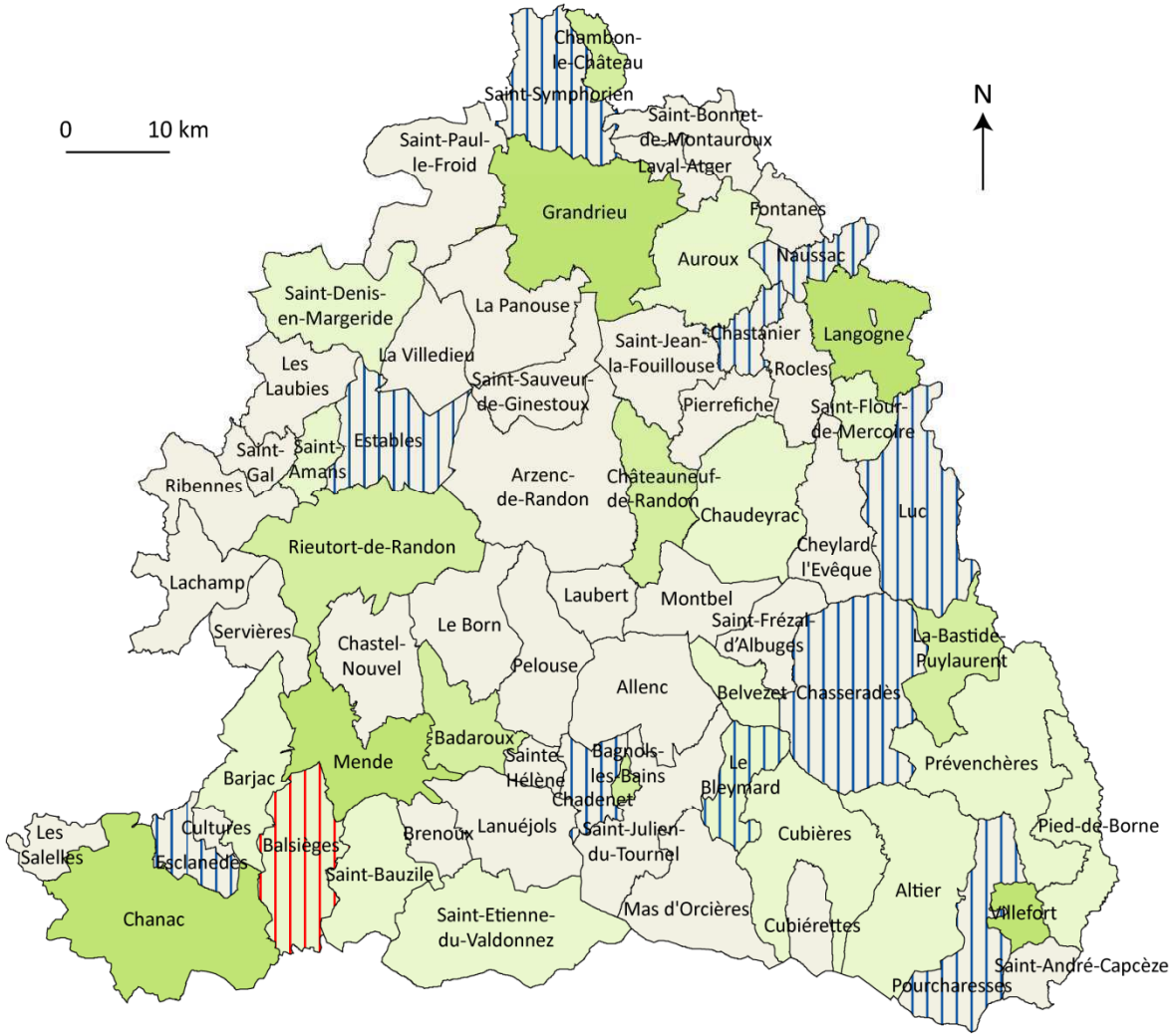
Le Pays des Sources en Lozère bénéficie du principal aérodrome du département, situé au-dessus de Mende. Toutefois, outre quelques vols privés et la promotion de la voltige, il n'y a pas d'activité aérienne sur le territoire. Cette situation impose donc un report vers les agglomérations les plus proches : Le Puy-en-Velay, Nîmes, Avignon, Montpellier et Clermont-Ferrand.

C. Accessibilité numérique

L'accessibilité du territoire n'est pas uniquement physique et l'accès aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) peut participer en partie au désenclavement de certaines zones. Ainsi, la couverture Internet haut-débit et le réseau de téléphonie mobile constituent une condition non négligeable au maintien et à l'accueil de nouvelles populations ou d'entreprises. Il permet également à certains territoires éloignés des axes de communication de se développer, notamment dans le secteur tertiaire et le télétravail.

Cependant, la faible densité de population en Lozère induit une inégale accessibilité numérique pour les utilisateurs. Il en résulte des zones d'ombre où l'accès à Internet est très limité ou avec des performances médiocres.

Carte 4 : Nombre de commerces par commune en 2004 et évolution depuis 1996



Nombre de commerces :

- Aucun commerce
- Entre 1 et 4 commerces
- Entre 5 et 10 commerces
- Plus de 10 commerces

Evolution depuis 1996 :

- Evolution positive
- Evolution négative

Source : CCI, 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

III. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Les problématiques urbaines et rurales en termes de services et de commerces sont différenciées sur le Pays des Sources en Lozère.

A. Une dynamique urbaine centrée sur les villes de Mende et Langogne

Mende et Langogne concentrent l'essentiel des services du territoire et présentent ainsi des aires d'influence considérables au sein du pays. En effet, ces deux villes rayonnent sur plus de 50% du territoire.

Pourtant, les services proposés à Mende et Langogne s'inscrivent dans une filière courte qui ne réussit pas à capter la plupart des résidents. Ainsi, le territoire s'articule fortement autour d'une polarité hors zone plus dynamique et affichant également un niveau de services plus complet. L'accessibilité parfois trop restreinte sur le pays est notamment un critère de préférence de pôles extérieurs comme Clermont-Ferrand, Alès ou Montpellier.

Par ailleurs, les problématiques urbaines du pays s'articulent autour d'une concurrence entre petits commerces et grandes surfaces.

B. Des territoires ruraux peu équipés

Les zones rurales, majoritaires sur le pays, ont quant à elles une problématique axée sur le maintien des activités présentes et le développement d'une offre adéquate. En effet, ces territoires doivent faire face à un manque et à une diminution de l'offre en commerces et en services liés à la santé, à l'éducation et à l'accueil de la petite enfance. Cette diminution est souvent un frein à l'installation et à l'accueil de nouvelles populations dont les attentes en termes de services sont de plus en plus élevées. En effet, près des trois quarts des communes hors Mende et Langogne offrent moins de 15 services.

Plus en détail, en termes de commerces ruraux de proximité, en 2004, 42 des 68 communes du pays ne proposaient aucun commerce et depuis 1996, l'évolution de l'implantation de ces commerces tend vers une diminution. Bien que des palliatifs aux carences du territoire existent, les commerçants observent une fréquentation trop peu soutenue des populations, qui ne permet pas leur maintien sur ces territoires ruraux.

Concernant les services de santé, le territoire souffre d'un maillage insuffisant en termes de médecins généralistes, infirmiers, aides soignants… En effet, plus de 40 communes sur les 68 du pays ne disposent d'aucun service de santé quel qu'il soit. De plus, 21% des médecins généralistes lozériens sont âgés de plus de 55 ans. D'autre part, la Lozère reste un territoire rural qui n'est pas prioritaire dans le choix d'implantation des médecins notamment en raison d'une surcharge de travail liée à une aire de patientèle trop étendue.

IV. UN PATRIMOINE BATI ET DES TRADITIONS A CONSERVER

A. Une typologie bâtie hétérogène

Les 3 entités géologiques présentes sur le pays ont façonné des paysages variés qui, liées aux traditions agricoles et aux conditions climatiques, ont suscité des architectures spécifiques.

Ainsi, on retrouve une typologie architecturale hétérogène sur le pays, que l'on peut différencier en trois ensembles :

- L'habitat traditionnel rural : souvent représenté par des corps de fermes et des granges du XVIII^{e} et XIX^{e} siècles. Les volumes sont généralement rectangulaires, simples, trapus et bas (là où l'espace était le plus disponible) ou plus étroits et plus hauts (lorsque le sol l'était moins). Ce sont en particulier ces habitations qui attirent les vacanciers qui sont à la recherche d'authenticité. Mais ce sont elles également qui souffrent le plus d'insalubrité ou de vacance.

- L'habitat ancien des centres-bourgs : souvent issus d'un héritage médiéval, les volumes sont plus hauts et plus étroits avec un épanelage[3] oscillant entre R+2 et R+4 selon les centres. Les immeubles sont en général mitoyens.

- Les constructions modernes : implantées surtout en périphérie des villages ou des centres, elles sont en général de plain-pied ou composées au maximum d'un étage et sont en général entourées d'un jardin. L'architecture est souvent standard, dotée d'une identité peu spécifique et parfois même reniant les caractères traditionnels du territoire sur lequel elles se localisent. Elles participent parfois au mitage des espaces et peuvent ternir l'identité d'un espace.

[3] L'épanelage désigne le nombre de niveaux au-dessus du sol d'une habitation (par exemple, R+2 correspond à un immeuble avec 2 niveaux en plus du rez-de-chaussée)



Photo 1 : Immeubles en R+2 à Villefort

B. La question de l'espace public au cœur du cadre de vie

Dans les petites villes et les villages, les problématiques liées à l'espace public rejoignent celles des agglomérations. L'espace public est l'interface directe entre le logement des habitants et leurs différentes activités.

Cependant, sa maîtrise et son embellissement peuvent être beaucoup plus complexes. Premièrement, la dispersion plus importante des logements rend l'amélioration de cet espace plus compliquée. D'autre part, les revenus des communes et intercommunalités ne permettent pas de mener facilement des actions poussées sur la qualité de ces espaces.

Le Pays des Sources en Lozère bénéficie d'une image positive. Le patrimoine important de ce territoire est un atout de qualité de l'espace public. A travers ces espaces, c'est la reconquête des centres-bourgs qui s'engage, en les rendant plus attractifs et plus esthétiques.

C. Des artisans proches du savoir-faire traditionnel mais un manque de main d'œuvre qualifiée

L'artisanat lozérien est héritier de savoir-faire traditionnels auxquels s'intègrent en permanence les nouvelles technologies. Avec 2,8 artisans pour 100 habitants contre 1,5 en moyenne nationale, la Lozère détient le record du nombre d'artisans par habitant.

Le secteur de la construction représente 38% des entreprises artisanales implantées (340 entreprises et 1 941 emplois4 sur l'ensemble du département).

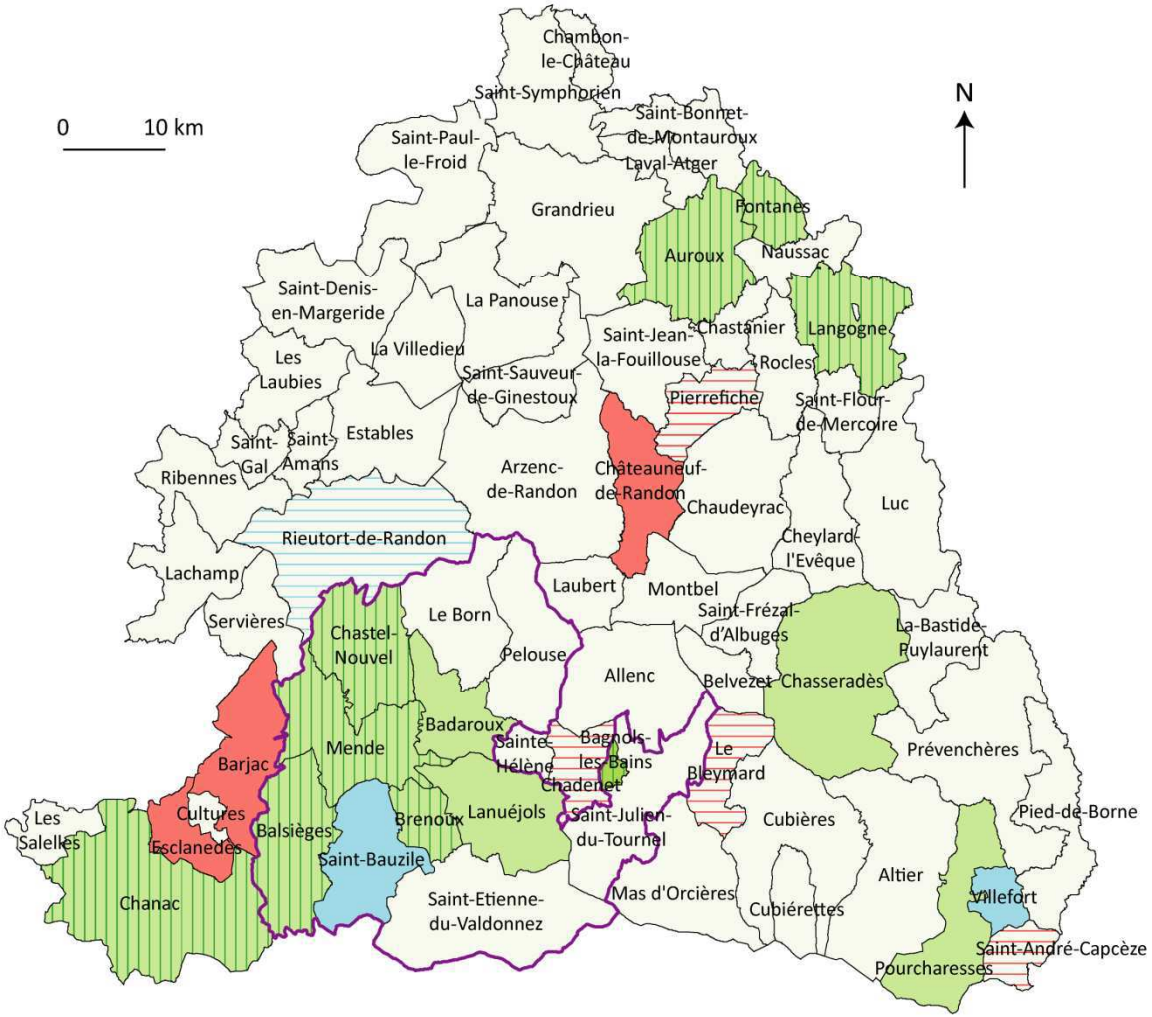
Différents organismes et associations proposent des formations pour les artisans de la construction : l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), la Fédération Française du Bâtiment (FFB), les Artisans Bâtisseurs en Pierres Sèches, le CFA de Mende et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE).

Cependant, malgré des initiatives intéressantes de formations et d'informations, on constate une pénurie de main d'œuvre et des délais d'attente parfois très élevés pour la construction ou la réhabilitation des logements.

De plus, les formations liées aux techniques plus respectueuses de l'environnement sont encore peu développées.

[4] Source : ASSEDIC, 2006 (chiffres provisoires)

Carte 5 : L'état des documents d'urbanisme par commune en 2008



Source : DDE 48, février 2008
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

V.LA MAITRISE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. Un manque de documents d'urbanisme sur le territoire du Pays des Sources en Lozère

Avoir un document d'urbanisme permet de contrôler l'urbanisation sur le territoire communal. L'absence de document d'urbanisme peut occasionner des incohérences architecturales ou paysagères mais aussi permettre des localisations inappropriées des constructions. L'étalement urbain ou le mitage peuvent alors altérer l'environnement et la qualité du cadre de vie.

Sur le territoire du Pays des Sources en Lozère, plus de deux tiers des communes n'ont aucun document d'urbanisme et sont donc uniquement soumises au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Le document d'urbanisme le plus simple et le moins contraignant est la carte communale. Actuellement, on recense 7 cartes communales réalisées ou en cours de réalisation sur le territoire du pays. Ce document ne possède pas de règlement et délimite les secteurs où peuvent être délivrés les permis de construire. La carte communale constitue un document d'urbanisme de base pour débuter la maîtrise de l'aménagement du territoire communal.

13 Plans d'Occupation des Sols (POS), dont plus de la moitié est actuellement en cours de révision, ont été mis en place sur le territoire. Ce document, plus élaboré, a permis entre 1967 et 2000 de délimiter les zones urbaines et les zones naturelles d'une commune. Malgré leur disparition au profit des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

Le pays compte actuellement deux PLU et un troisième est en cours de réalisation. C'est aujourd'hui le principal document d'urbanisme de planification qui délimite les zones constructibles et inconstructibles dans un document cartographiant les zones et à un règlement. Il contient également un document à caractère prescriptif : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

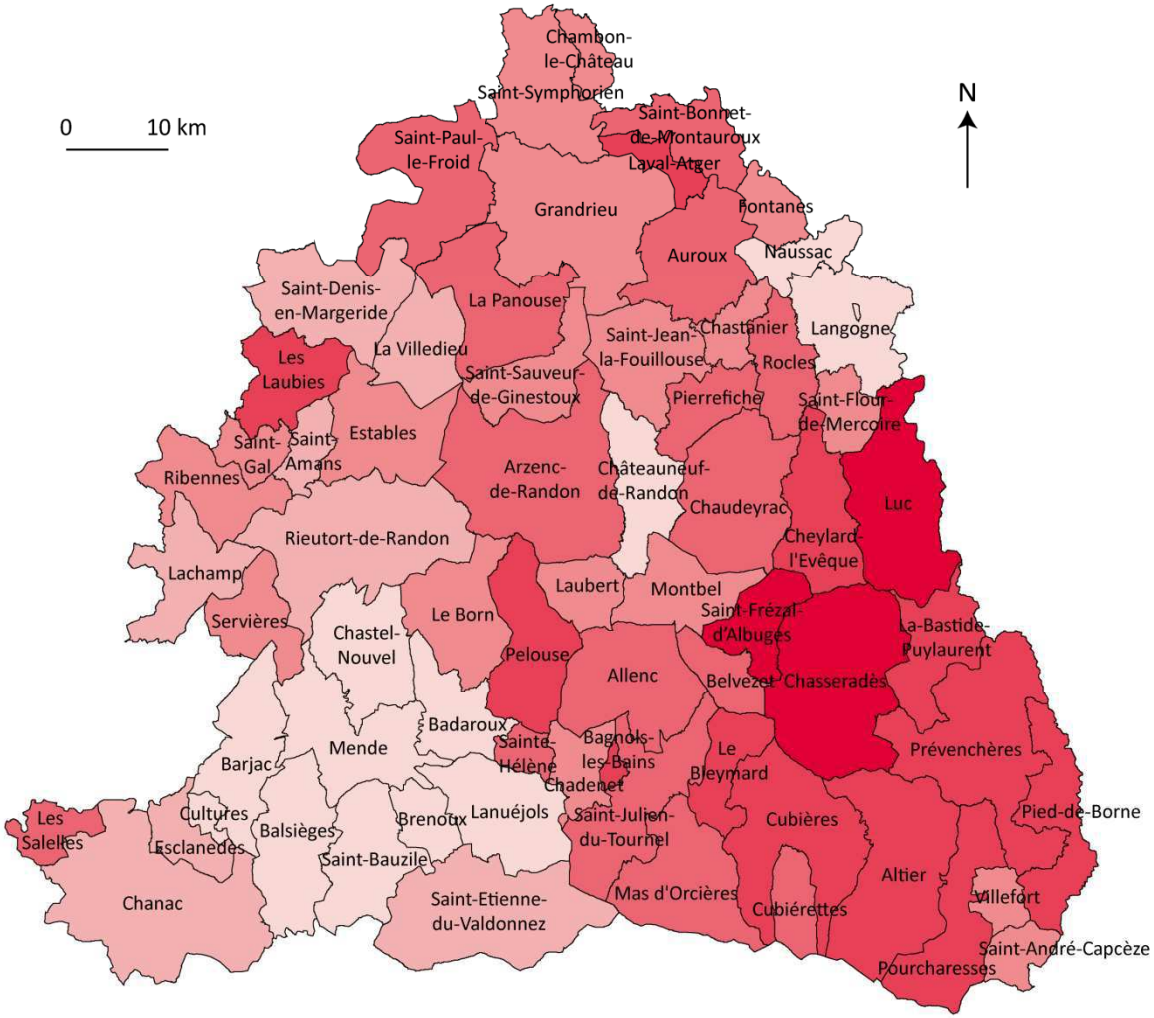
Sur le territoire, seul le bassin de vie de Mende a réalisé en 2006 un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui est un document de planification intercommunale fixant l'organisation du territoire et l'évolution des zones urbaines.

B. Un approvisionnement en eau parfois problématique

Contrairement aux idées reçues, l'eau n'est pas toujours présente en Lozère et le manque estival se fait parfois ressentir sur certaines communes du pays. La Lozère ne possède aucune nappe phréatique ni alluviale et lorsque le débit des sources diminue, l'alimentation du réseau d'eau potable est parfois difficile.

L'approvisionnement en eau peut alors être pris en compte comme facteur limitant la construction de nouvelles habitations et l'implantation de nouvelles populations. Néanmoins, le réseau d'approvisionnement est régulièrement amélioré afin d'envisager des aménagements dans les zones les plus sujettes au manque d'eau estival.

Carte 6 : Part des résidences secondaires par commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

VI. ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

En 1999, l'INSEE comptabilisait 21 112 logements sur le Pays des Sources en Lozère. On relève le plus grand nombre de logements dans la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt puis dans celle du Haut Allier, les deux communautés de communes les plus urbaines du territoire.

A. Une grande part de maisons individuelles, de taille relativement importante

Territoire majoritairement rural, le Pays des Sources en Lozère se compose d'un nombre élevé de logements individuels. Seule Mende avec son caractère urbain recense un taux élevé d'habitat collectif.

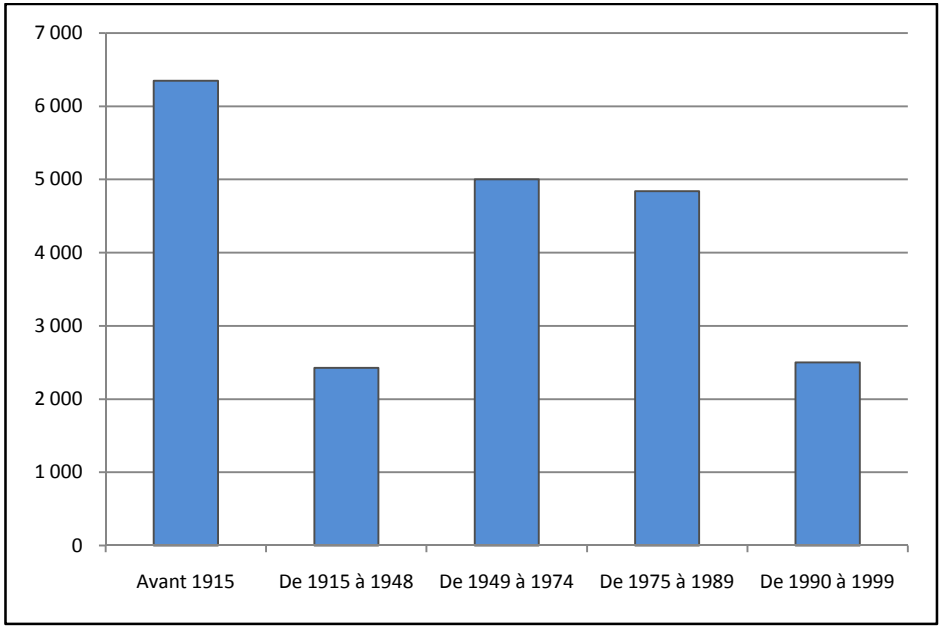
L'ensemble du parc se caractérise par des surfaces habitables importantes avec une multitude de logements de types 3 et 4.

B. Un parc de logement relativement ancien

Le Pays des Sources en Lozère présente une grande ancienneté de son parc global avec tout de même 30% de logements construits avant 1915.

Ces logements anciens se concentrent majoritairement dans la zone Nord-ouest du pays.

Graphique 2 : Nombre de logements du Pays des Sources en Lozère par époque d'achèvement



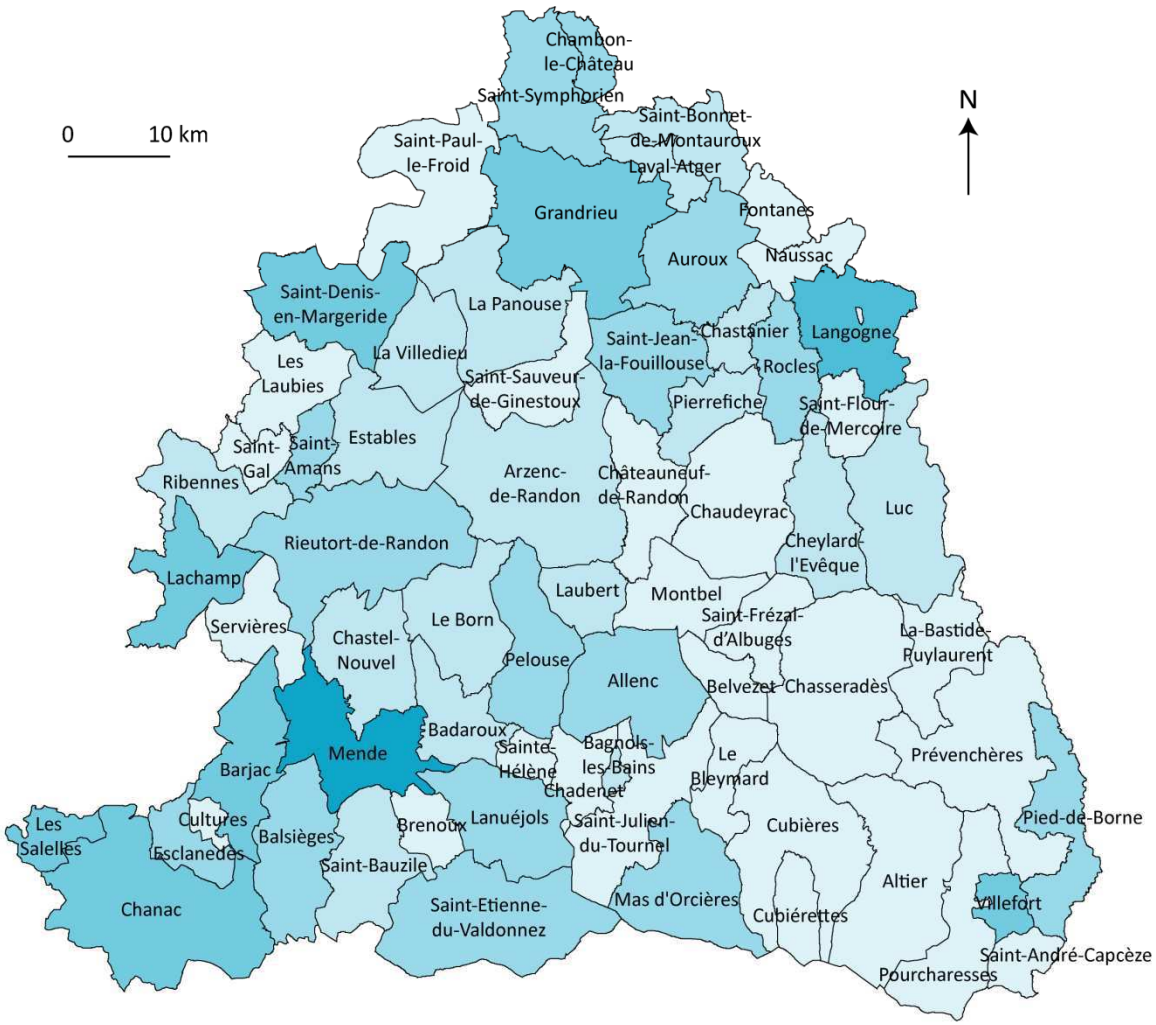
Source : INSEE, RGP 1999

C. Une importante part de résidences secondaires

L'attrait touristique et l'agréable cadre de vie du pays ont entraîné un nombre élevé de résidences secondaires. Les parts de logements secondaires se trouvent être très au-delà des moyennes régionale et nationale, notamment dans le Sud-est du territoire, avec pour certaines communes des taux supérieurs à 70%.

La présence et l'augmentation de ces résidences secondaires n'est pas sans conséquence sur la vie des communes et le maintien de leurs commerces et services.

Carte 7 : Nombre de logements vacants par commune en 1999



Entre 0 et 5 logements
Entre 6 et 10 logements
Entre 11 et 20 logements
Entre 21 et 39 logements
172 logements
288 logements

Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

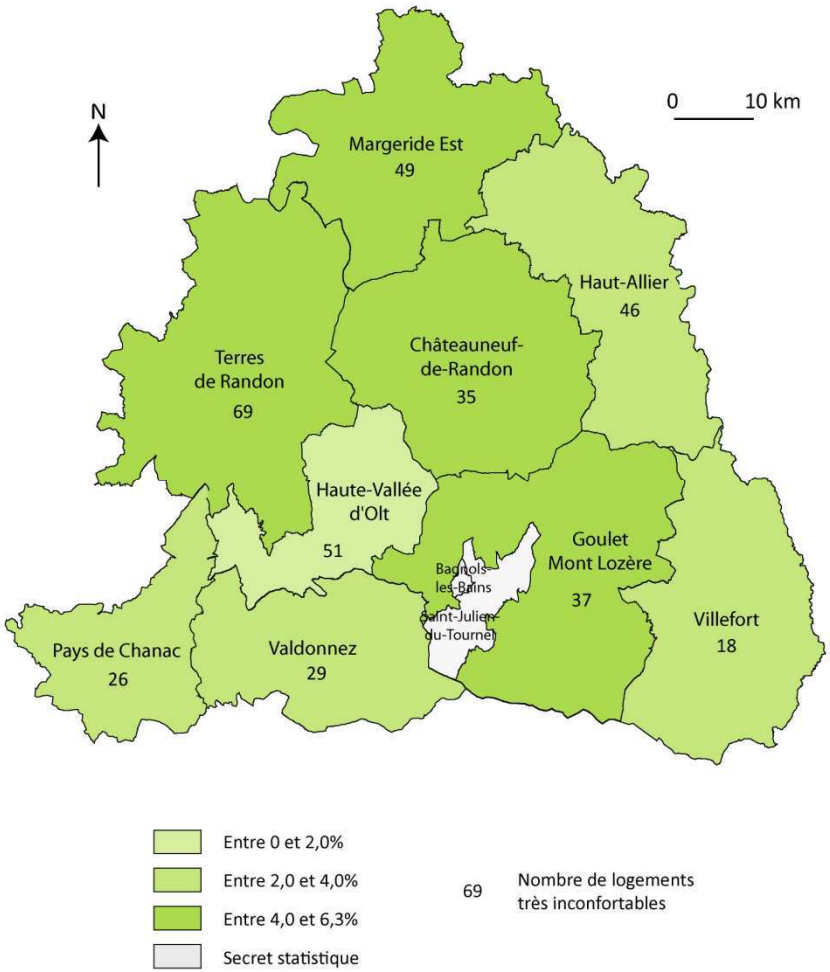
D. De nombreux logements en mauvais état, associés à une vacance moyenne

Sur l'ensemble du territoire, on comptabilise un nombre important de logements très inconfortables[5], évalué à 369 logements en 2000. A cela il faut ajouter les logements potentiellement indignes, qui se retrouvent surtout dans la zone Nord-ouest du pays. Ces logements, ne présentant pas de conditions de confort convenables, sont souvent occupés par des personnes retraitées et cela dans près des trois quarts des situations.

De plus, sur l'ensemble du territoire, un nombre élevé de logements sont déclarés comme vacants. Cependant, ce chiffre est à nuancer par sa forte proximité avec la moyenne nationale.

La vacance des logements est difficile à quantifier. En effet, un certain nombre de logements que les propriétaires utilisent occasionnellement comme résidences secondaires sont déclarés vacants pour des raisons fiscales.

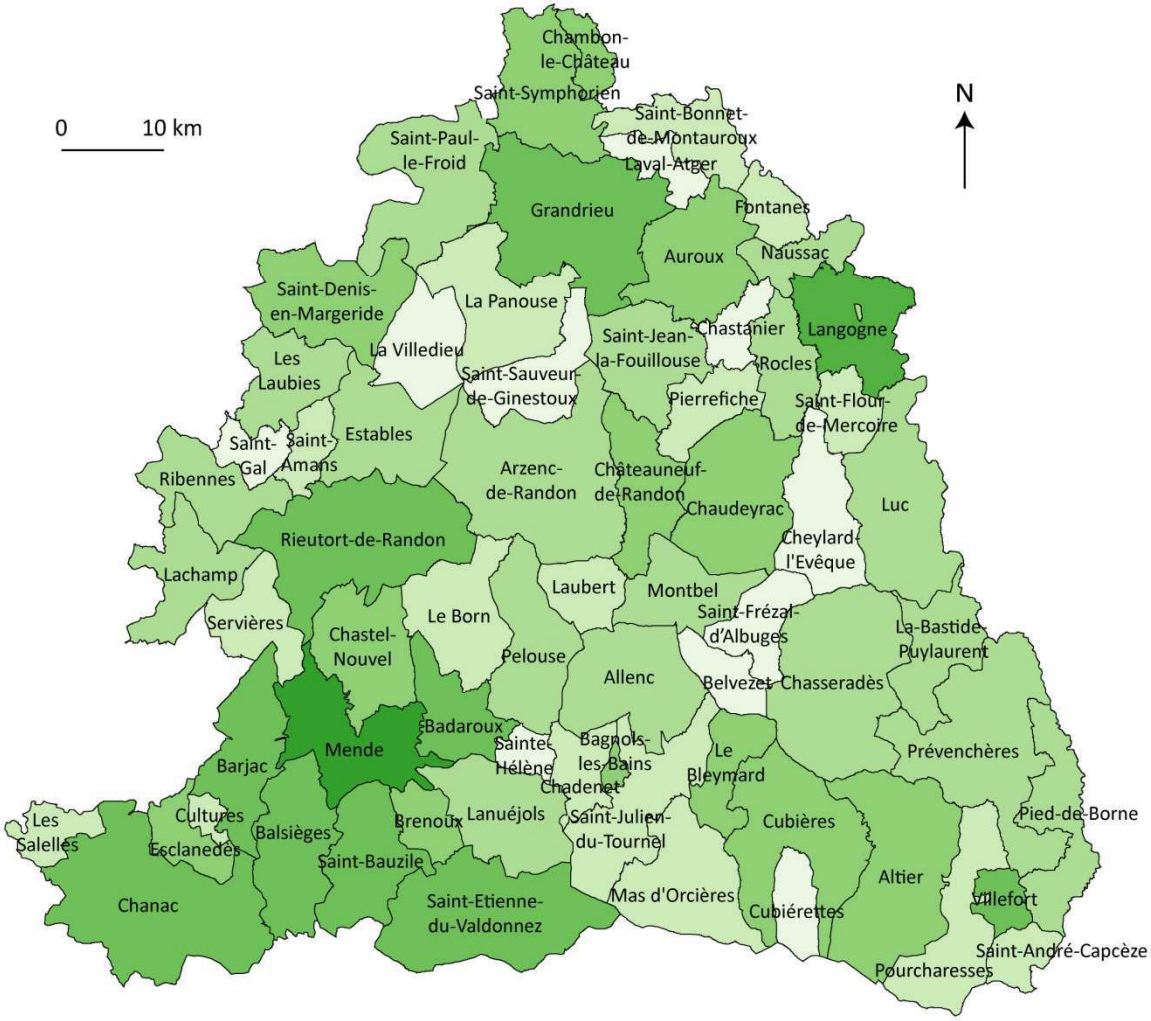
Carte 8 : Part de logements très inconfortables par communauté de communes en 2000



Source : IRIS 2000
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

[5] Logements qui n'ont pas de salle d'eau, de toilettes intérieurs ou de chauffage central

Carte 9 : Nombre de résidences principales privées par commune en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

VII. LE PARC PRIVE

Le parc privé englobe tous les logements dont le propriétaire n'est pas l'Etat, une collectivité territoriale et plus généralement un établissement public ou semi-public.

A. Des profils différenciés de locataires et propriétaires

Le locatif et la propriété dans le privé impliquent des profils spécifiques de ménages et de logements. Si le locatif privé rassemble des logements moyens (surtout de types 3 et 4), ceux des propriétaires occupants sont quant à eux bien plus vastes et attirent des populations plus âgées. Le locatif est par ailleurs souvent une étape préalable à l'accession à la propriété. Ainsi, le taux de rotation dans le secteur locatif est assez conséquent sur le pays.

Dans les deux cas, l'individuel prime largement sur le collectif. De plus, environ 80% de la population du pays est propriétaire de son logement. Ce taux s'explique notamment par un coût modéré du foncier et un cadre paysager agréable.

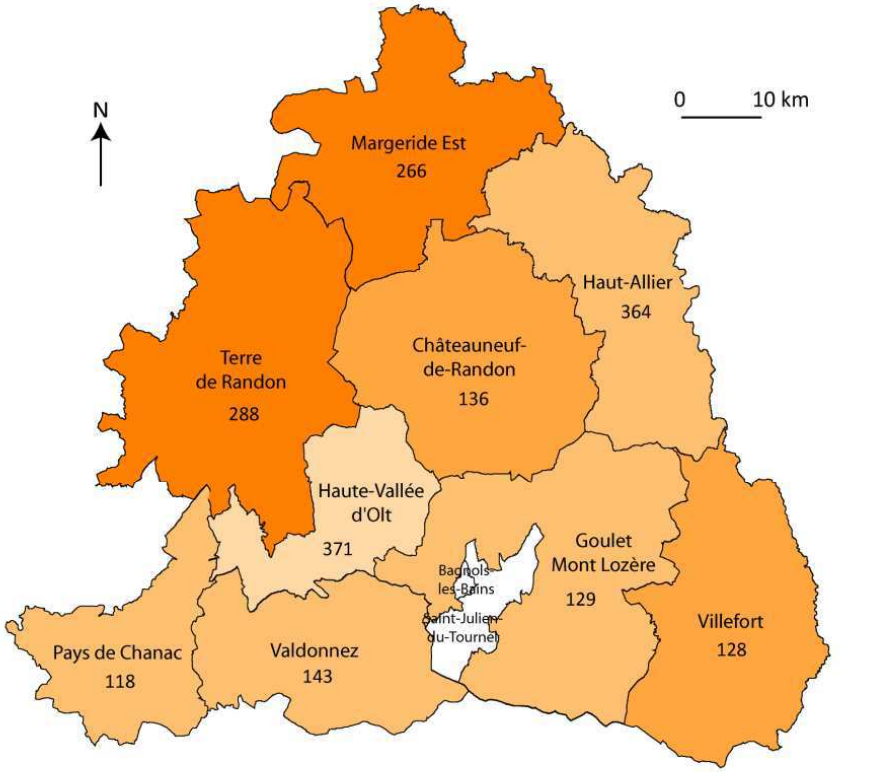
B. Vacance et habitat indigne

La croissance et la diminution de la vacance relatives selon les communes mettent en évidence une évolution mitigée sur le territoire. Pourtant, la présence non négligeable de logements vacants implique que ceux-ci doivent faire l'objet d'une action particulière.

D'autre part, la répartition des logements vacants en collectif et en individuel est assez équilibrée sur l'ensemble du pays, bien que pour quelques intercommunalités, l'individuel soit largement majoritaire.

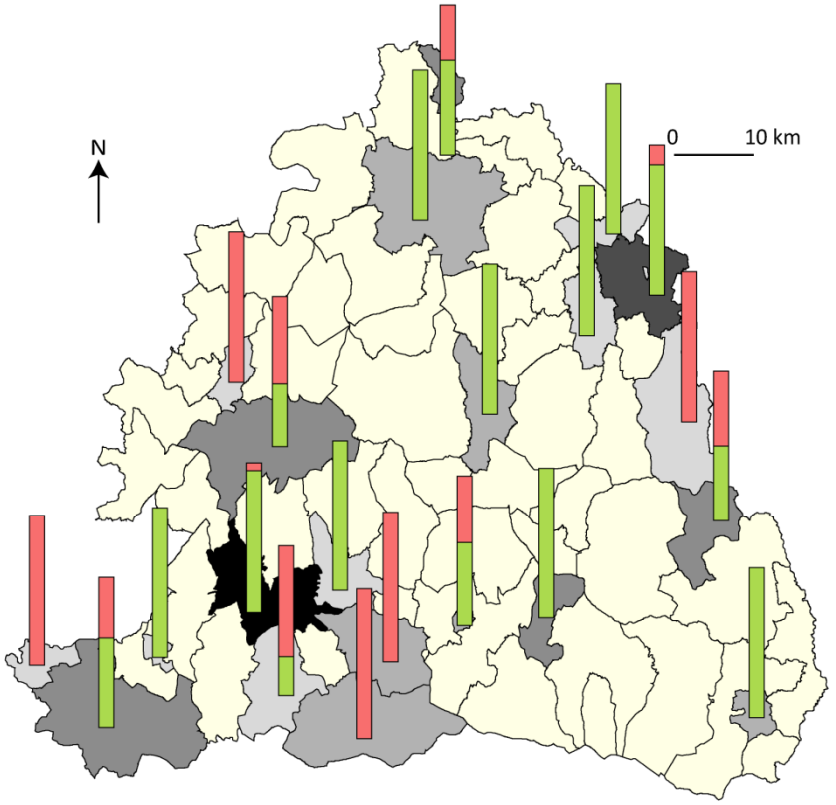
Par ailleurs, la Lozère fait état d'un parc privé potentiellement indigne supérieur à la moyenne de la région (17,7% contre 14,2%). Sur le pays, il regroupait 1 228 logements en 2003. Selon les politiques menées par les communes ou les communautés de communes, il a évolué très différemment et il est surtout prépondérant sur le Nord-ouest du territoire. A ce titre, des aides sont mises en place par l'ANAH pour les propriétaires occupants souhaitant s'impliquer dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

Carte 10 : Parc des logements potentiellement indignes dans le parc privé en 2003



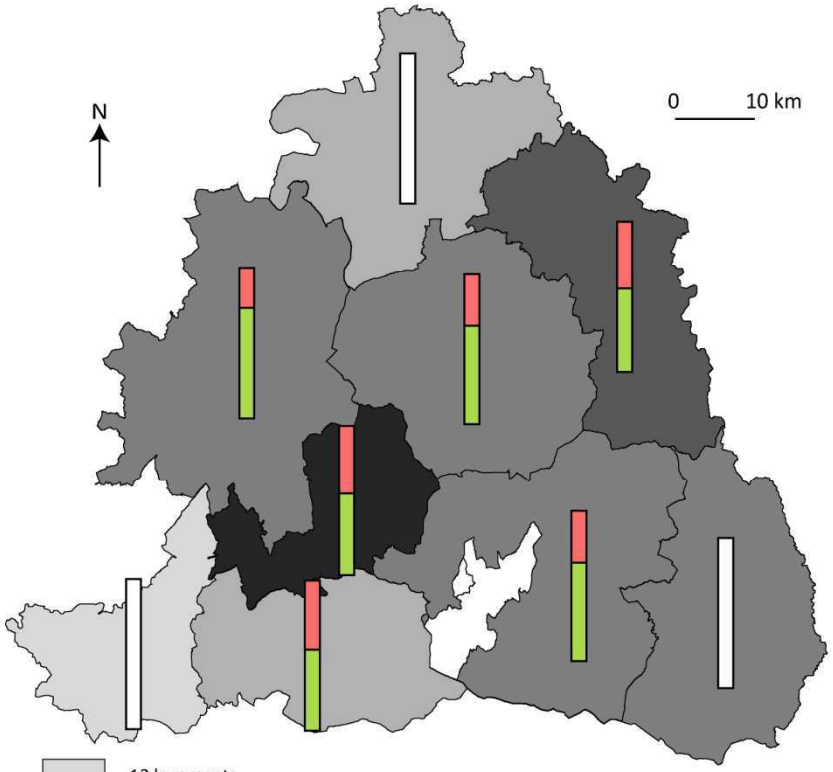
Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 11 : Répartition des logements HLM par commune en 2006



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 12 : Répartition des logements communaux par communauté de communes en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

VIII. LE PARC PUBLIC

A. Des HLM inégalement répartis

Sur le territoire, trois Sociétés Anonymes HLM (SA HLM) interviennent en tant que gestionnaires de ces logements : Polygone 48, Lozère Habitations et la SAIEM.

Au total, on ne compte pas moins de 1 500 logements HLM sur le Pays des Sources en Lozère. Ils se répartissent globalement sur les deux pôles urbains ainsi que sur certains chefs-lieux de canton du pays.

Mende se détache avec une offre en logements sociaux très élevée (1 169 logements), qui ramenée au nombre de logements total, dépasse le taux de 20% (pourcentage fixé selon la loi SRU de 2000).

A Mende et Langogne, les logements collectifs représentent une très grande majorité du parc HLM (respectivement 94 et 92%). D'autres communes rurales ont quant à elles choisi d'implanter seulement des maisons individuelles, qui répondent mieux à la demande exprimée dans ces villages.

Pour l'ensemble de l'offre en logements HLM, la surface habitable moyenne est très satisfaisante (au-dessus de la moyenne départementale de 61 m²).

En ce qui concerne la demande, elle est en majorité ciblée sur les T3 et T4 pour l'ensemble du pays et l'offre pourrait être légèrement revue à la hausse.

A noter que les très petites surfaces sont peu demandées, mais que la ville de Mende peine à satisfaire la demande en T2.

B. Logement communaux

Dans la mesure où ce sont souvent d'anciens presbytères ou anciennes écoles réhabilités, la majeure partie de ces logements a été construite avant 1948.

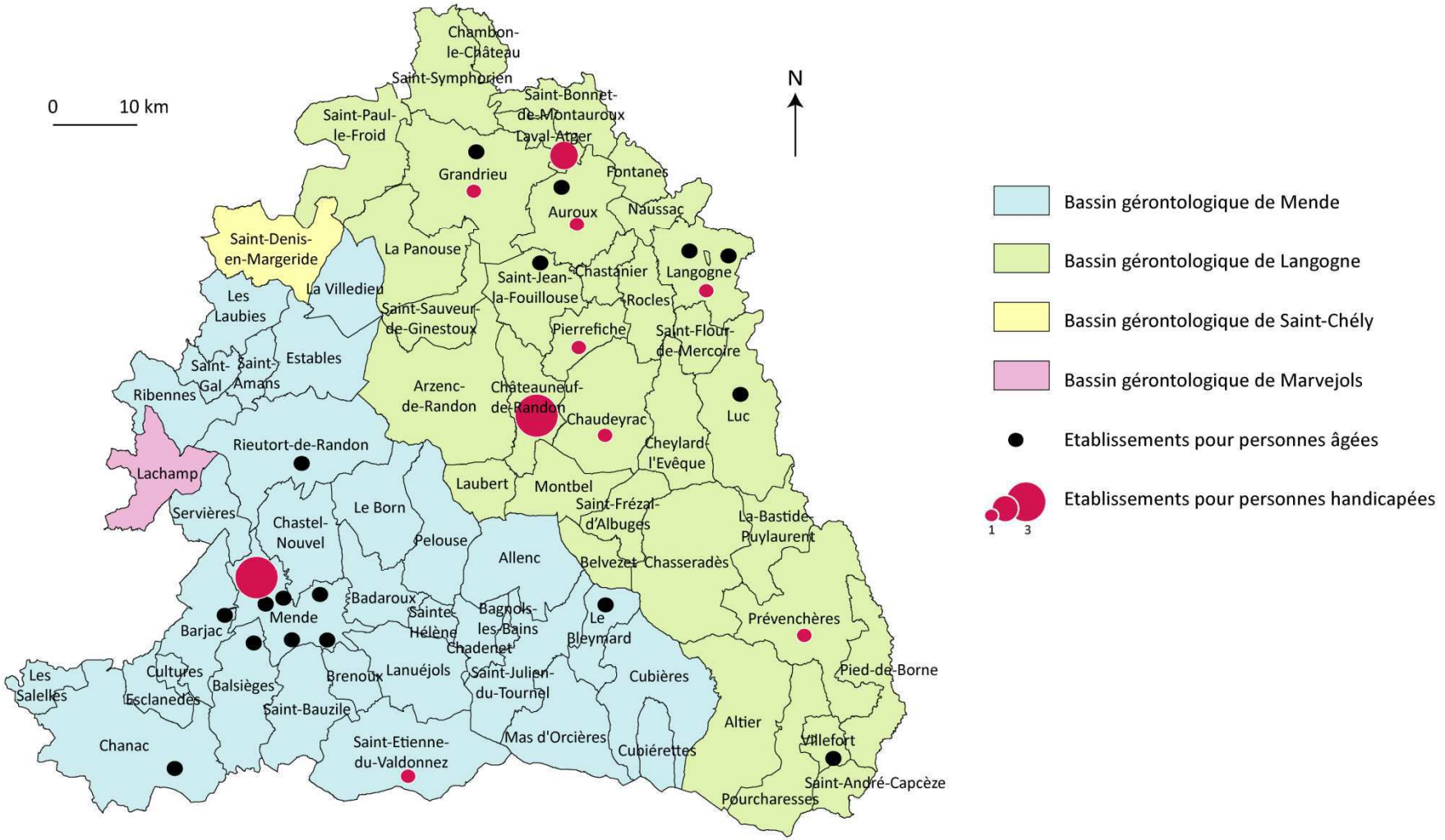
Les logements communaux conventionnés ne représentent qu'une partie des logements communaux. En effet, le conventionnement est à l'initiative des communes. Ces dernières construisent et réhabilitent des logements qu'elles peuvent louer à prix réduit afin de favoriser les personnes à revenus modérés.

La composition moyenne des ménages lozériens occupant un logement communal est de 1,9 habitant par foyer.

Les communautés de communes de Châteauneuf-de-Randon, de la Haute Vallée d'Olt et du Goulet Mont-Lozère révèlent un taux supérieur à cette moyenne, atteignant plus de 2,5 personnes par ménage pour le Goulet Mont-Lozère. L'important taux pour Mende et ses communes limitrophes peut en partie s'expliquer par l'attraction de ce bassin de vie pour les couples d'actifs et leurs enfants.

D'autres communautés de communes (Terre de Randon et Haut Allier) montrent quant à elles une moyenne inférieure à 1,5 habitant par ménage.

Carte 13 : Les établissements pour personnes âgées et pour personnes handicapées par commune



Source : Conseil Général Lozère
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

IX. LE PARC DE LOGEMENTS SPECIFIQUES

Les logements spécifiques correspondent à tous les logements adaptés à des besoins et demandes propres à des populations particulières.

A. L'importante problématique des personnes âgées

Avec un taux de personnes âgées nettement supérieur à la moyenne nationale, la problématique liée à cette catégorie de population est une caractéristique essentielle du Pays des Sources en Lozère.

Ainsi, se pose tout d'abord le problème de leur maintien à domicile (par des services d'aide et l'adaptation des logements), puis, lorsque cela n'est plus possible, par leur prise en compte dans des structures d'hébergement. Ce dernier point est en partie satisfait par un nombre important de places dans les centres d'hébergement en présence. Le maintien à domicile, quant à lui, se concrétise par un rapprochement dans les centres-bourgs mais nécessite souvent une adaptation des logements et leur réhabilitation pour plus de confort, le parc privé restant souvent en inadéquation avec les besoins exprimés.

B. Une historique vocation d'accueil de personnes handicapées

Le dispositif d'accueil des personnes handicapées en centre d'hébergement est fortement développé. Cependant, face à cela, se pose le problème du logement ponctuel de leur famille. De plus, les parcs public et privé ne répondent que très partiellement aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite et nécessitent souvent des adaptations particulières.

C. Une offre diversifiée en logements touristiques

Le territoire du Pays des Sources en Lozère, par son riche patrimoine naturel et bâti, présente une importante attractivité touristique. L'offre en hébergements de tourisme se révèle fortement variée selon les secteurs du territoire et fait face à des besoins divers (court ou long séjour, agritourisme, loisirs de nature, visite du patrimoine…).

Ainsi cette demande hétéroclite trouve une réponse assez satisfaisante dans cette offre diversifiée.

D. Un petit nombre d'étudiants logés principalement dans le secteur public

Le pays recense un faible nombre d'étudiants, concentrés dans les villes de Mende et Langogne. Une majorité d'entre eux est issue de communes proches. Pour les autres, la ville de Mende propose des logements adaptés spécifiquement aux besoins estudiantins : durée limitée, prix intéressants, accessibilité aux transports en commun et aux loisirs… A Langogne, la location de particulier à particulier fonctionne de manière efficace et ne nécessite ainsi que très peu d'actions supplémentaires.

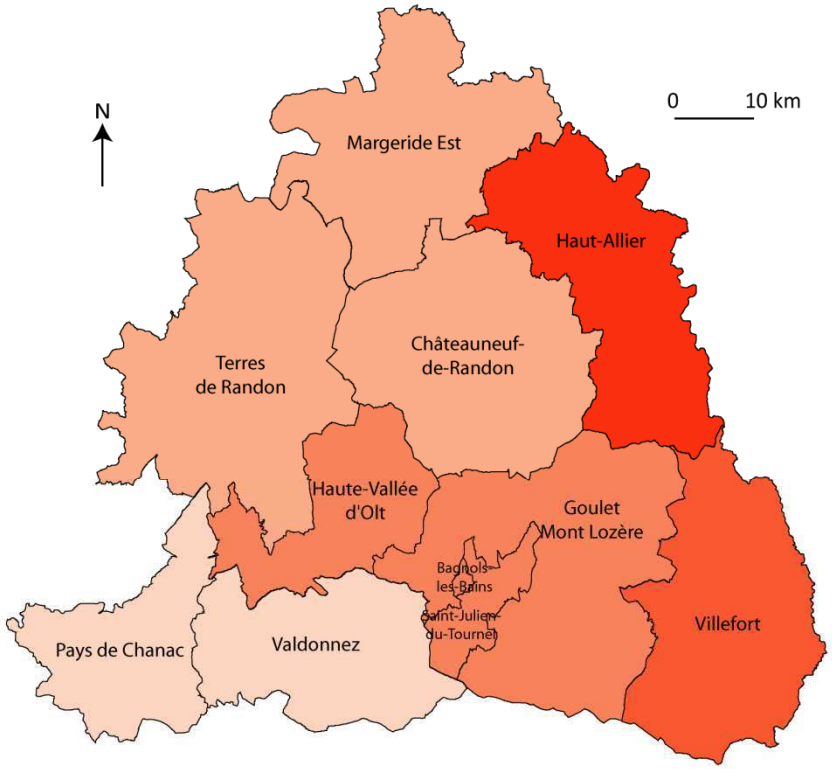
E. Un hébergement pour personnes défavorisées régulé par des associations compétentes

Sur le territoire, des associations dynamiques permettent la prise en charge de ces personnes en difficulté sociale et jouent un rôle primordial dans leur hébergement (temporaire ou d'urgence) et leur suivi social.

F. Un accueil partiel des gens du voyage

L'accueil des gens du voyage sur le territoire est encore peu développé. On recense une unique aire d'accueil située à Mende ainsi qu'une en projet à Langogne. Cependant, on note l'absence d'aire de grand rassemblement pour ces personnes nomades.

Carte 14 : Carte de synthèse du nombre de logements touristiques par communauté de communes en 2007



Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

X. LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER

Que ce soit pour installer une activité agricole, industrielle, artisanale, de services ou commerciale ou que ce soit pour construire son habitation et se loger, la disponibilité en foncier bâti ou non, reste aujourd'hui en Lozère une question de taille. En effet, la libération de terres est difficile malgré de vastes espaces et une population peu importante. Face à cette problématique récurrente, les différents niveaux politiques s'investissent et des solutions partielles et complémentaires sont mises en place.

A. La politique régionale en matière de foncier

L'année 2008 devrait voir la mise en action de l'Etablissement Public Foncier régional, cependant cette structure agira prioritairement dans les zones urbaines et périurbaines, ce qui laisse présager un rôle réduit en Lozère. Le rôle futur de cette structure, destiné notamment à constituer des réserves foncières pour l'habitat social, l'implantation d'entreprises, d'infrastructures et la protection de l'environnement semble alors limité sur le territoire lozérien.

B. L'engagement du Conseil Général

L'Instance Foncière Départementale, créée en 2007 par le Conseil Général de la Lozère, a un rôle d'accompagnement technique et financier des communes lozériennes pour la maîtrise foncière et la réalisation de projets d'aménagement. Le Conseil Général aide les communes en réglant les intérêts de l'emprunt pris par la SAFER, opérateur foncier partenaire, pour l'acquisition des terrains.

C. Une indispensable connaissance du marché foncier

La connaissance du marché foncier est un élément essentiel dans l'aménagement communal car elle augmente les chances de trouver des terrains pour réaliser des projets. En ce sens, la SAFER est l'organisme qui connaît le mieux le marché foncier car la majorité des ventes lui est notifiée. Elle peut alors jouer le rôle d'opérateur foncier pour le compte des collectivités et ainsi participer au développement local.

D. Les interventions communale et intercommunale

Les communes et communautés de communes s'investissent de plus en plus pour répondre aux demandes des habitants et ainsi pallier la difficile libération de foncier. Ainsi, les intercommunalités souhaitent s'investir dans cette démarche et connaître les capacités foncières de leur territoire. Le niveau communal est également compétent pour répertorier et faire remonter les demandes en foncier. Il se révèle être aussi le niveau administratif le plus proche du territoire et par conséquent la meilleure échelle pour la connaissance du foncier disponible ou potentiellement mobilisable.

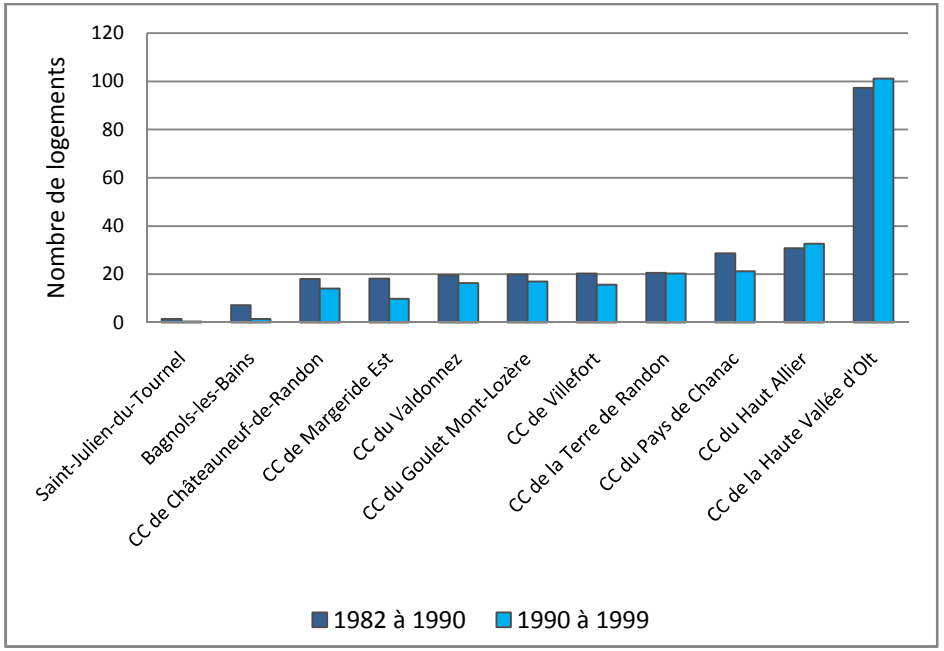
E. Agriculture, forêt et pression foncière

Contrairement aux idées reçues, la forêt lozérienne ne croît plus aujourd'hui. Elle perd même du terrain face à l'urbanisation ou à l'agriculture.

Actuellement, la pression foncière agricole est importante et lors de ventes, les terres disponibles sont fortement sollicitées. De plus, l'attachement à la terre est une valeur forte en Lozère et ce phénomène sociologique ne facilite pas la libération de foncier.

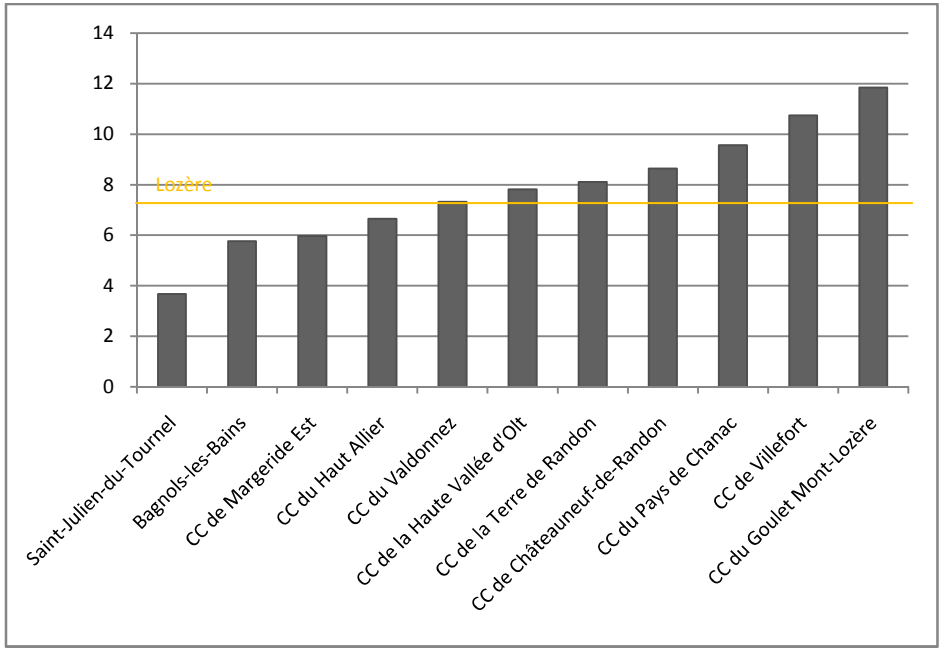
Les conflits d'usage sont fréquents sur certaines communes. Deux facteurs de décision entrent en compte : la présence ou non de documents d'urbanisme délimitant les zones constructibles et le prix d'achat faisant la différence.

Graphique 3 : Nombre de logements neufs construits par an de 1982 à 1989 et de 1990 à 1999 par communauté de communes



Source : INSEE, RGP 1999

Graphique 4 : Indice de construction par communauté de communes pour l'année 1999



Source : INSEE, RGP 1999

XI. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

A. Une baisse de la construction depuis 1990

La production de logements neufs chaque année dans le Pays des Sources en Lozère a chuté de près de 13% entre les périodes 1982-1989 et 1990-1999. Outre les explications dues à la perte démographique de certaines zones, cette diminution peut trouver son origine dans la redistribution des dynamiques sur le pays. Les populations privilégient souvent la proximité des axes de communication majeurs ou des centres « urbains ». De plus, cette diminution peut s'expliquer par des problématiques foncières importantes qui peuvent freiner l'implantation de nouvelles constructions par manque de terrains.

Elément-clé du renouvellement du parc de logement, soutenue par de nombreuses aides, la construction neuve possède cependant deux dynamiques sur le territoire : elle est assez présente dans les zones d'attractivité et d'emploi et moins importante dans les secteurs plus isolés.

B. Un indice de construction supérieur à la moyenne départementale et une forte proportion de constructions individuelles

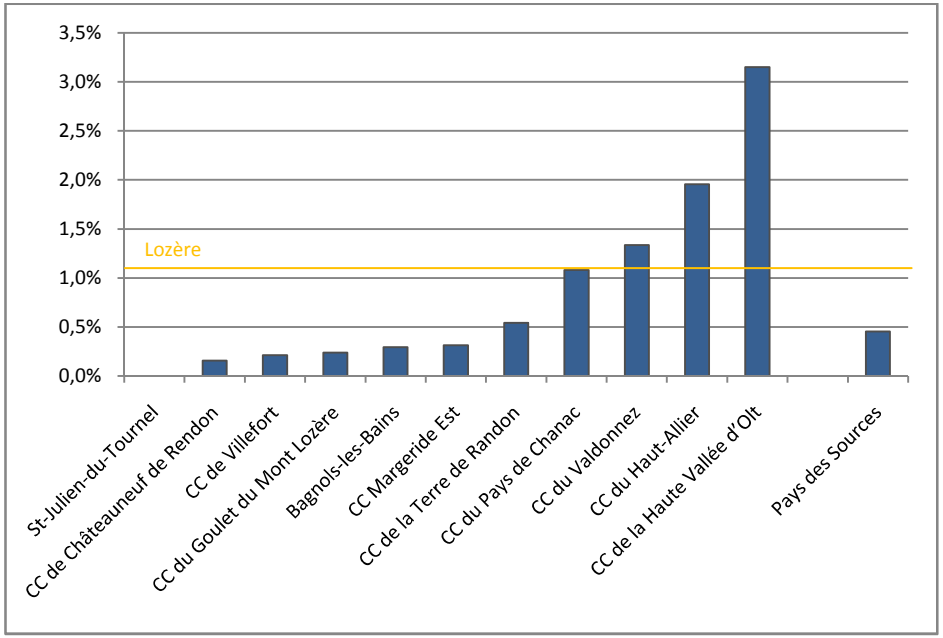
Même si l'indice de construction[6] est supérieur à la moyenne départementale, il n'en reste pas moins déséquilibré. De plus, dans la plupart des communautés de communes, la grande majorité des constructions neuves est constituée de logements individuels.

C. Peu de réhabilitations sur le territoire

La réhabilitation des logements insalubres, inconfortables ou indécents est un processus complémentaire à la construction.

[6] L'indice de construction représente le nombre de logements construits par an pour 1 000 habitants.

Graphique 5 : Taux de logements remis sur le marché entre 1993 et 2001 par l'action de l'ANAH



Source : Bilan de l'ANAH 1993-2001

Le rythme annuel de remise sur le marché des logements vacants entre 2003 et 2005 est très faible (moins d'un logement par an et par communauté de communes en général). Cependant, ce constat est aussi effectif pour l'ensemble de la France et montre que la réhabilitation n'est pas la priorité en termes de production de logements.

D'autre part, si l'on se penche sur le taux de logements remis sur le marché à travers les actions de l'ANAH entre 1993 et 2001, on remarque que le Pays des Sources en Lozère reste en dessous des moyennes nationale, régionale et départementale. Seules quelques communautés de communes s'en rapprochent. Souvent, cela s'explique par la mise en place d'opérations de type OPAH.

XII. L'ECOCONSTRUCTION ET LES ENERGIES RENOUVELABLES : UNE SOURCE D'AVENIR POUR LE TERRITOIRE

A. Constructions écologiques et Haute Qualité Environnementale (HQE)

L'écoconstruction, respectueuse de l'environnement et établie selon une démarche raisonnée, est un atout au développement durable de chaque espace.

Le pays, par son riche patrimoine naturel, est un territoire propice à l'accueil d'un tel développement. Par une prise en compte importante des énergies renouvelables, de la biodiversité, de l'utilisation des matériaux locaux et de l'intégration paysagère, ces constructions sont vouées à trouver une place majeure sur le territoire.

A l'heure actuelle, ces bâtiments sont encore peu développés, mis à part quelques rares initiatives privées notamment dans les Cévennes, terre historiquement sensible à l'écologie.

Ces constructions, élaborées selon des savoir-faire traditionnels et des techniques modernes, utilisent des matériaux renouvelables locaux notamment la pierre et le bois, largement dominant sur le territoire.

Les constructions selon les normes HQE, quant à elles, sont presque inexistantes. Portées tout d'abord par les collectivités locales, elles devraient chercher à s'implanter durablement sur le pays.

B. Un intéressant potentiel en énergies renouvelables

Le Pays des Sources en Lozère possède de nombreux atouts au développement des énergies renouvelables : une forêt couvrant pratiquement la moitié de l'espace, un potentiel éolien conséquent, un réseau hydraulique particulièrement développé et enfin un ensoleillement important.

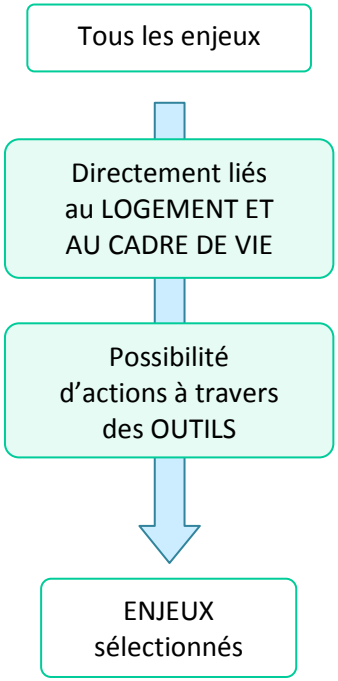
La Maison de l'Energie, projet porté par le Conseil Général de la Lozère, appuiera ce développement par la mise à disposition d'informations et de conseils pour les particuliers et les collectivités.



Enjeux et Propositions

I. ECLAIRCIR LES ENJEUX AVEC DEUX FILTRES

La position du Schéma d'Orientation sur le logement et le cadre de vie et les compétences des différents acteurs ne permettant pas d'agir sur la totalité des enjeux présentés, des filtres ont été utilisés afin de faciliter le choix des enjeux à traiter en priorité.



Les enjeux qui sont ou seront traités à travers des études en cours ou à venir ont également été mis de côté. Ainsi, pour les thématiques touristiques et de services de santé, aucune proposition ne sera avancée.

40 enjeux ont donc été retenus à l'issue de ces deux filtres.

<u>Accessibilité, déplacements et transport</u>

- Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture

<u>Commerces et services de proximité</u>

- Identifier l'offre et la demande en services
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces
- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces

<u>Maîtrise des nouvelles constructions</u>

- Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales
- Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme
- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments

<u>Construction et développement durable</u>

- Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
- Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées.
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat

Paysage et patrimoine

- Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels

Etat du parc de logements

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
- Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
- Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux)
- Identifier l'offre et la demande en logement
- Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

Logements spécifiques

- Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
- Offrir un nombre suffisant de place dans les centres d'hébergement pour personnes âgées
- Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
- Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
- Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants
- Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgence
- Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires

Problématique du foncier

- Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus
- Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente
- Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
- Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

Production de logements

- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel
- Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif

II. UN ZONAGE TRIPARTITE ISSU DE L'ETAT DES LIEUX

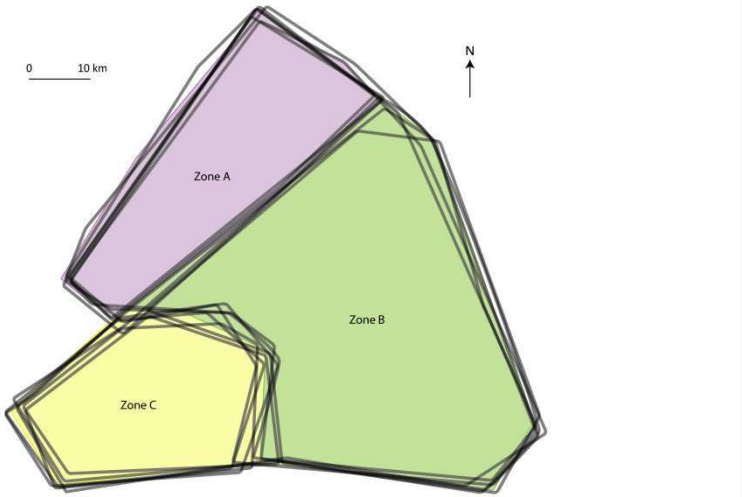
Sur le territoire, les spécificités et les problématiques liées au logement et au cadre de vie ne sont pas similaires et homogènes.

Par conséquent, il est apparu nécessaire de répertorier des zones assez étendues arborant des caractéristiques proches.

La méthode utilisée est un croisement de données par cartographie. Une compilation de cartes, reprenant les territoires selon leur avancement en termes de logement et de cadre de vie a permis de déterminer le zonage le plus cohérent.

Cette méthode a permis de dégager trois zones géographiques globales. Cependant, ces zones sont des approximations basées sur les données disponibles au moment de l'étude. Elles doivent permettre d'organiser la réflexion sur le territoire en facilitant une hiérarchisation différenciée des enjeux. D'autre part, elles constituent des périmètres-cadres qui seront utiles pour affiner les propositions et avancer différents outils et actions qui pourront être appliqués à des périmètres plus restreints.

Carte 15 : Les trois zones géographiques



Zone A : Rassemblant les territoires du Nord-ouest du pays, elle avance des particularités rurales assez prononcées dont les problématiques se tournent principalement vers la revitalisation des espaces et des services.

Zone B : Axée sur des territoires de l'Est du pays, plus éloignés de la préfecture et bénéficiant de l'influence des villes des départements limitrophes, elle est caractérisée par une problématique touristique un peu plus prononcée et des dynamiques de services intermédiaires aux zones A et C.

Zone C : Regroupant la ville de Mende et un territoire plus périphérique, cette zone présente des caractéristiques plutôt urbaines ou périurbaines, aussi bien en termes de logement que de services et de commerces.

III. PROPOSITIONS ENVISAGEES

Page	PROPOSITIONS	ENJEUX
F1	Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif
F2	Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe »	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
F3	Fiche action 3 : Embellir avec une opération de rénovation façades et toitures	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
F4	Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées

F5	Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre »	Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
F6	Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière	Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
F7	Fiche action 7 : Préparer un PIG « stop à la vacance »	Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
F8	Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements	Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
F9	Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation	Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché
F10	Fiche action 10 : Promouvoir un schéma de développement du parc locatif public	Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux) Identifier l'offre et la demande en logement
F11	Fiche action 11 : Développer un réseau « observatoire de l'habitat »	Identifier l'offre et la demande en logement Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants Offrir un nombre suffisant de places dans les centres d'hébergements pour personnes âgées Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global

F12	Fiche action 12 : Recenser l'offre et la demande en logement sur le site Internet du pays	Identifier l'offre et la demande en logement
F13	Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces	Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées
F14	Fiche action 14 : Développer les « villas-family »	Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
F15	Fiche action 15 : Informer les personnes âgées des aides a leur disposition	Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
F16	Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées	Poursuivre l'accueil des personnes handicapées et généraliser l'accueil de leur famille
F17	Fiche action 17 : Réaliser une Charte personnes handicapées / bailleurs	Offrir une part suffisante du parc immobilier adapté aux personnes handicapées
F18	Fiche action 18 : Créer un site Internet pour recenser l'offre en logement étudiant	Recenser les offres en logements et mettre ces informations à disposition des étudiants
F19	Fiche action 19 : Agir sur le parc privé : l'Agence Immobilière à Vocation Sociale	Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Développer le nombre et améliorer la qualité de l'offre en logements publics (HLM et communaux) Proposer une offre en adéquation avec la demande des populations spécifiques
F20	Fiche action 20 : Charte de partenariat pour les logements temporaires et d'urgence	Renforcer le partenariat entre associations, financeurs et bailleurs publics ou privés pour mettre à disposition des logements temporaires Améliorer la qualité et le confort des logements temporaires et d'urgence

F21	Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte	Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
F22	Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine	Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées Réduire la vacance pour remettre des logements sur le marché Quantifier le parc indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
F23	Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage	Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Limiter les nouvelles constructions et préférer la réhabilitation de logements
F24	Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau	Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F25	Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier	Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
F26	Fiche action 26 : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial)	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments

F27	Fiche action 27 : Elaborer une carte communale	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F28	Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
F29	Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal	Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire

F30	Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage Respecter les zones naturelles lors de la construction de nouveaux bâtiments Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
F31	Fiche action 31 : Créer un observatoire du foncier	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F32	Fiche action 32 : Accroître le rôle de l'instance foncière départementale	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier
F33	Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F34	Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier	Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire
F35	Fiche action 35 : Elaborer une « Charte foncière »	Inscrire le volet foncier au cœur des préoccupations des élus Coordonner les politiques des différentes échelles pour une action foncière cohérente Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier

F36	Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières	Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire Faciliter la démarche des collectivités locales en termes de connaissance et de maîtrise foncière
F37	Fiche action 37 : Recenser les commerces et services et en informer la population	Identifier l'offre et la demande en services
F38	Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire	Identifier l'offre et la demande en services
F39	Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F40	Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F41	Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F42	Fiche action 42 : Aider les tournées des commerces ruraux et le commerce ambulant	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
F43	Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives	Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
F44	Fiche action 44 : Promouvoir les commerces de centre-ville pour permettre leur maintien	Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces
F45	Fiche action 45 : Proposer des locaux de grandes surfaces non concurrentiels avec les petits commerces	Encourager la complémentarité entre petits commerces et grandes surfaces
F46	Fiche action 46 : Communiquer sur l'image de la Lozère pour attirer la population	Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces
F47	Fiche action 47 : Faciliter l'installation des nouvelles populations	Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour maintenir services et commerces
F48	Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande	Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture
F49	Fiche action 49 : Se déplacer avec du covoiturage	Trouver des solutions alternatives pour desservir la totalité de la population en particulier les personnes sans voiture

F50	Fiche action 50 : Maison de la construction d'hier et de demain	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction
F51	Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de foncier Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme Engager une réflexion politique sur la place du collectif et de l'individuel
F52	Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
F53	Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement	Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles) Répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
F54	Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation	S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

F55	Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances	S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat
F56	Fiche action 56 : Promouvoir les manifestations liées à l'écoconstruction	S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F57	Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE	Développer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les équipements publics, dans les bâtiments à vocation économique, à vocation agricole et les habitations (immeubles, maisons individuelles)
F58	Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH	Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat Promouvoir les activités et les techniques traditionnelles liées à la construction Développer la réhabilitation pour mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif
F59	Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique à chaque nouveau projet	Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère
F60	Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées	Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
F61	Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions »	Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image novatrice de la Lozère

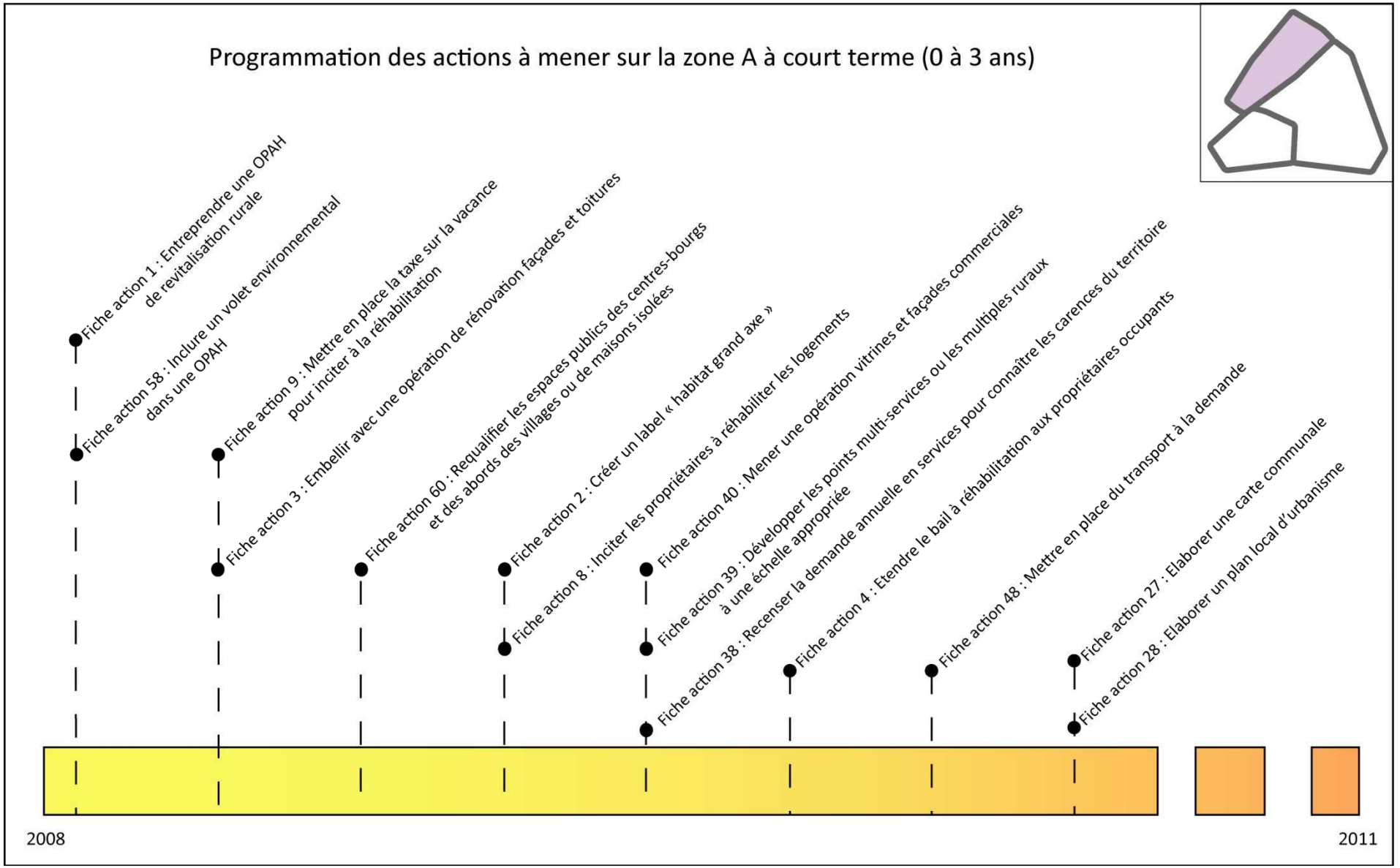
F62	Fiche action 62 : Obtenir le label « Notre village terre d'avenir »	Cette fiche action répond à de nombreux enjeux concernant : Les commerces et services de proximité Le paysage et le patrimoine Les nouvelles constructions L'accessibilité, les déplacements et le transport …
F63	Fiche action 63 : Mettre en place une ZPPAUP	Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels

IV. PROGRAMMATION

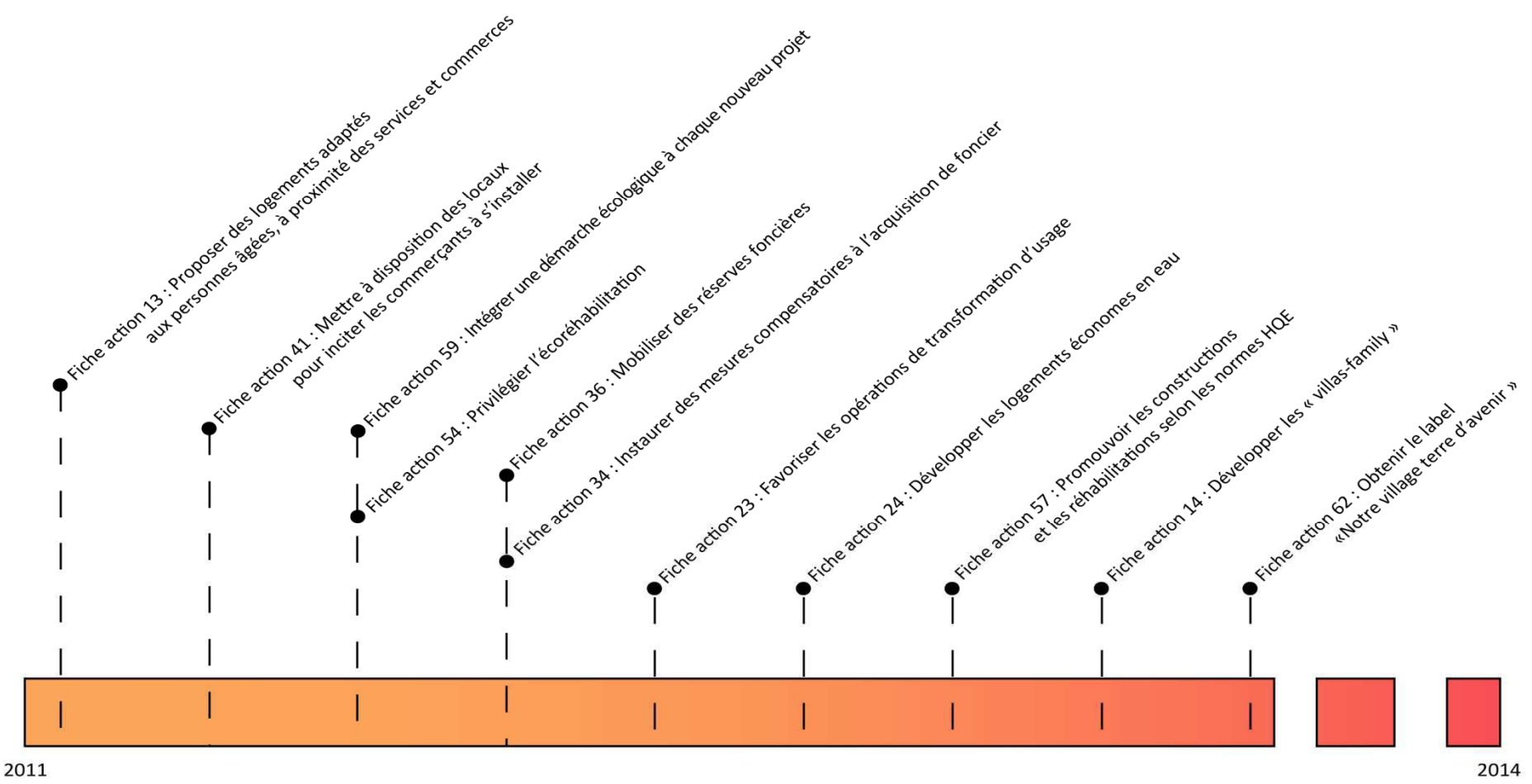
Les actions proposées sont énoncées et décrites plus amplement dans le *Volume 2 : Enjeux et propositions*.

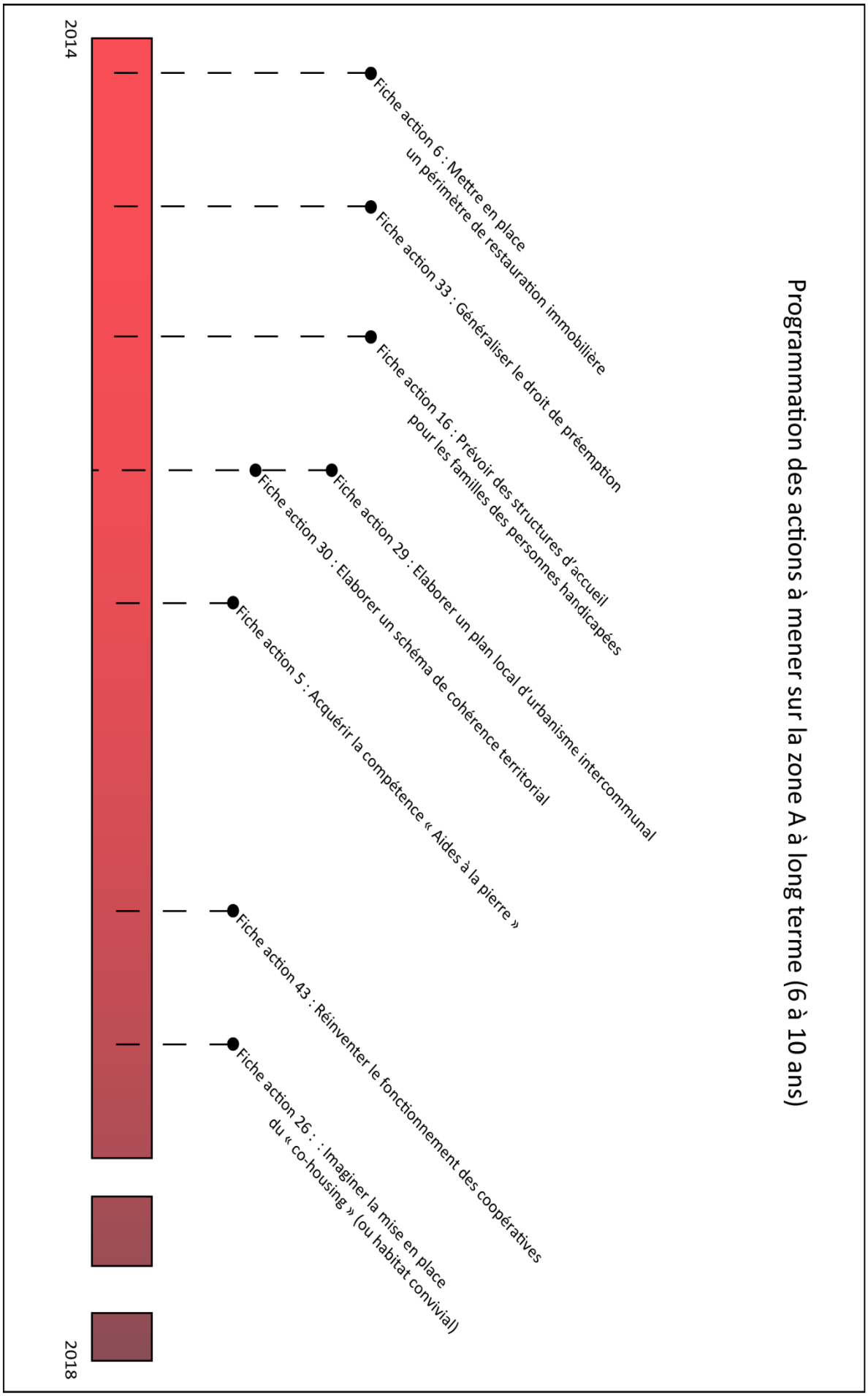
Pour chaque zone définie, une programmation des actions a été établie. Ainsi, les zones A, B, C, du Pays des Sources en Lozère et du Département sont programmées ci-dessous.

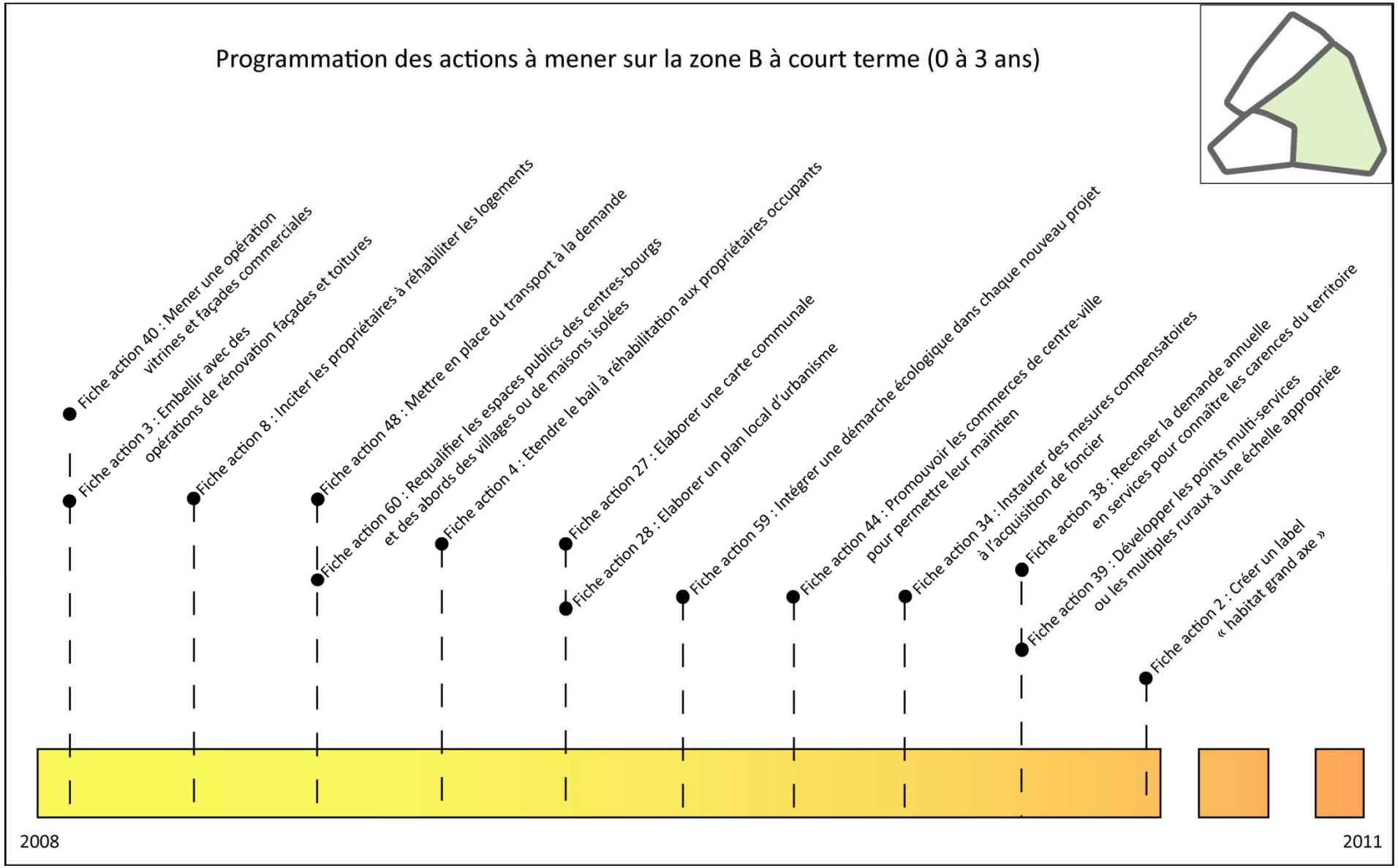
Chaque programmation est décomposée en phases à court, moyen et long termes. Au sein de ces phases, une hiérarchisation des actions a été effectuée. Celle-ci permet aux acteurs du territoire d'évaluer celles qui devraient être mises en place prioritairement. En outre, elle a pour objectif de guider les élus et les acteurs dans la planification de leur développement en termes de logement et de cadre de vie.

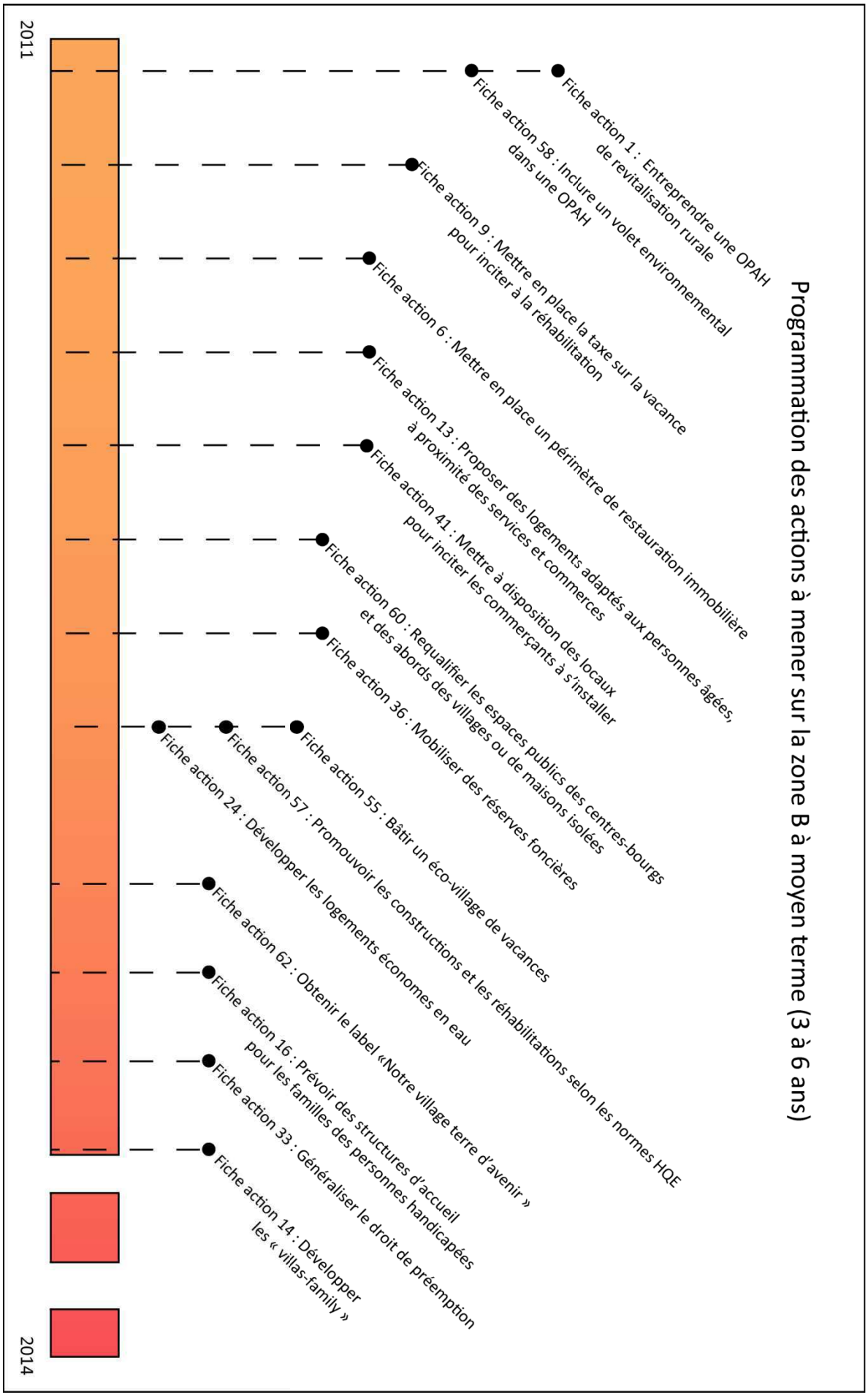

Programmation des actions à mener sur la zone A à court terme (0 à 3 ans)
Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale
Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH
Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation
Fiche action 3 : Embellir avec une opération de rénovation façades et toitures
Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées
Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe »
Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements
Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales
Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux
Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire à une échelle appropriée
Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants
Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande
Fiche action 27 : Elaborer une carte communale
Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme
2008
2011

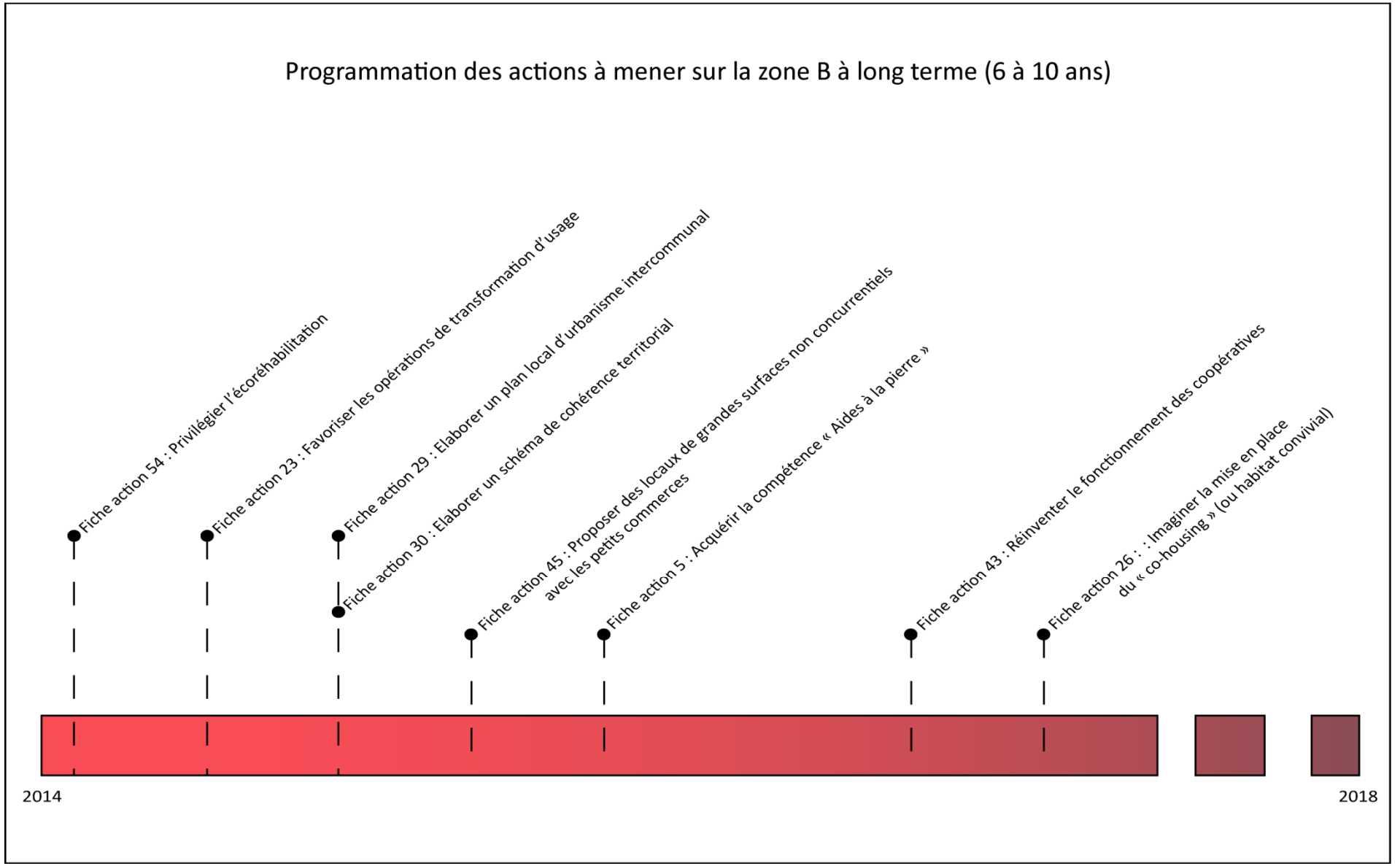
Programmation des actions à mener sur la zone A à moyen terme (3 à 6 ans)

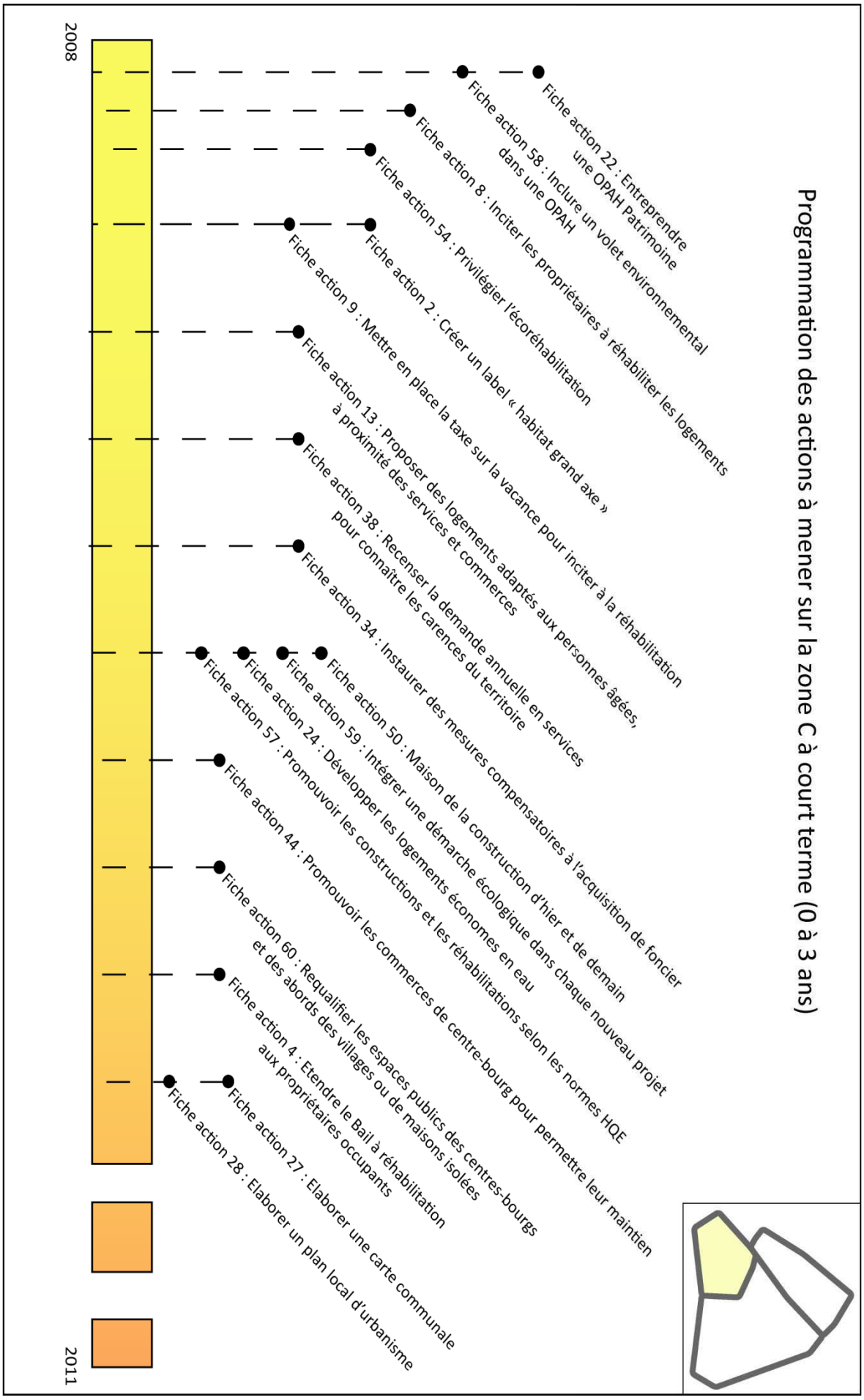



Programmation des actions à mener sur la zone A à long terme (6 à 10 ans)
2014
2018
Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière
Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption
Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées
Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal
Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial
Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre »
Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives
Fiche action 26 : : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial)

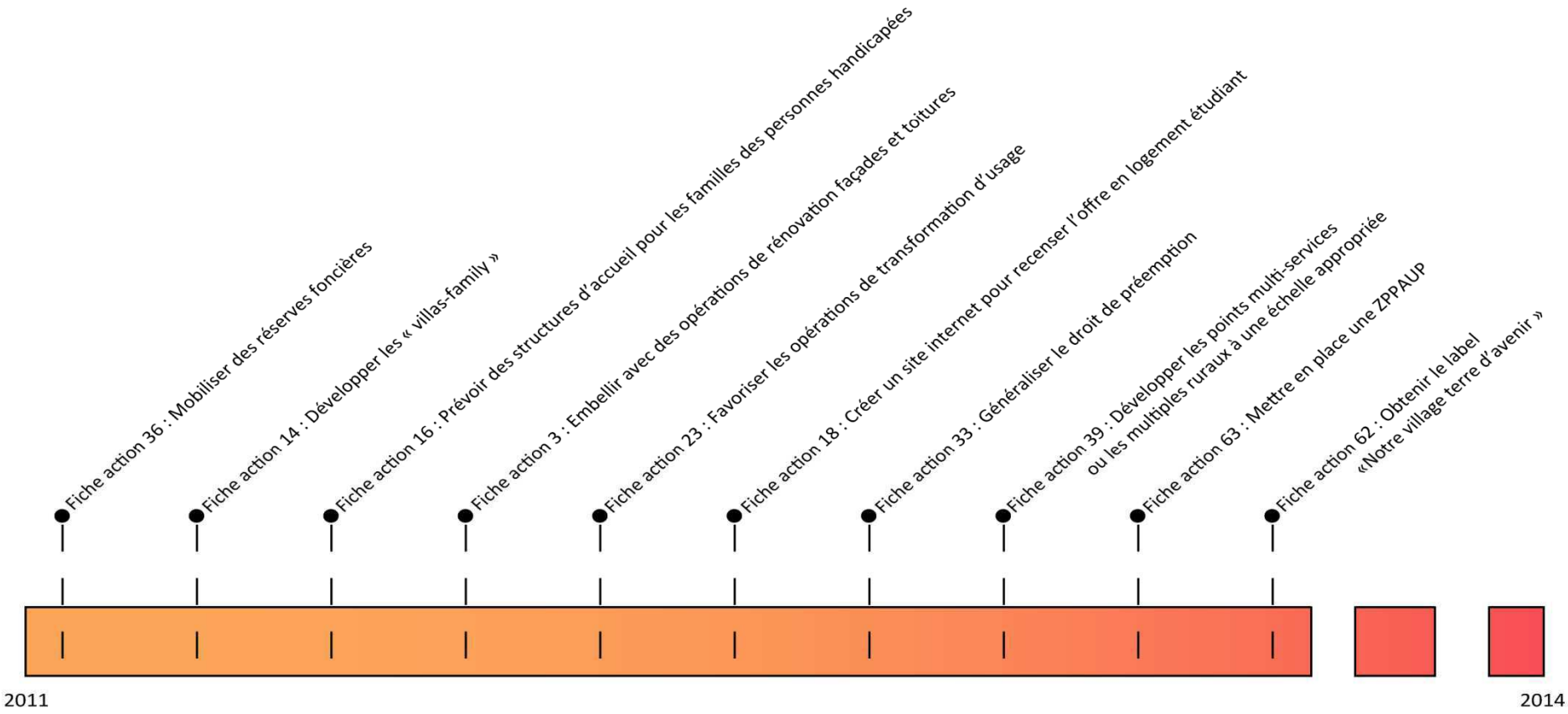

Programmation des actions à mener sur la zone B à court terme (0 à 3 ans)
Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales
Fiche action 3 : Embellir avec des opérations de rénovation façades et toitures
Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements
Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande
Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées
Fiche action 4 : Etendre le bail à réhabilitation aux propriétaires occupants
Fiche action 27 : Elaborer une carte communale
Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme
Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique dans chaque nouveau projet
Fiche action 44 : Promouvoir les commerces de centre-ville pour permettre leur maintien
Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier
Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire
Fiche action 39 : Développer les points multi-services ou les multiples ruraux à une échelle appropriée
Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe »
2008
2011

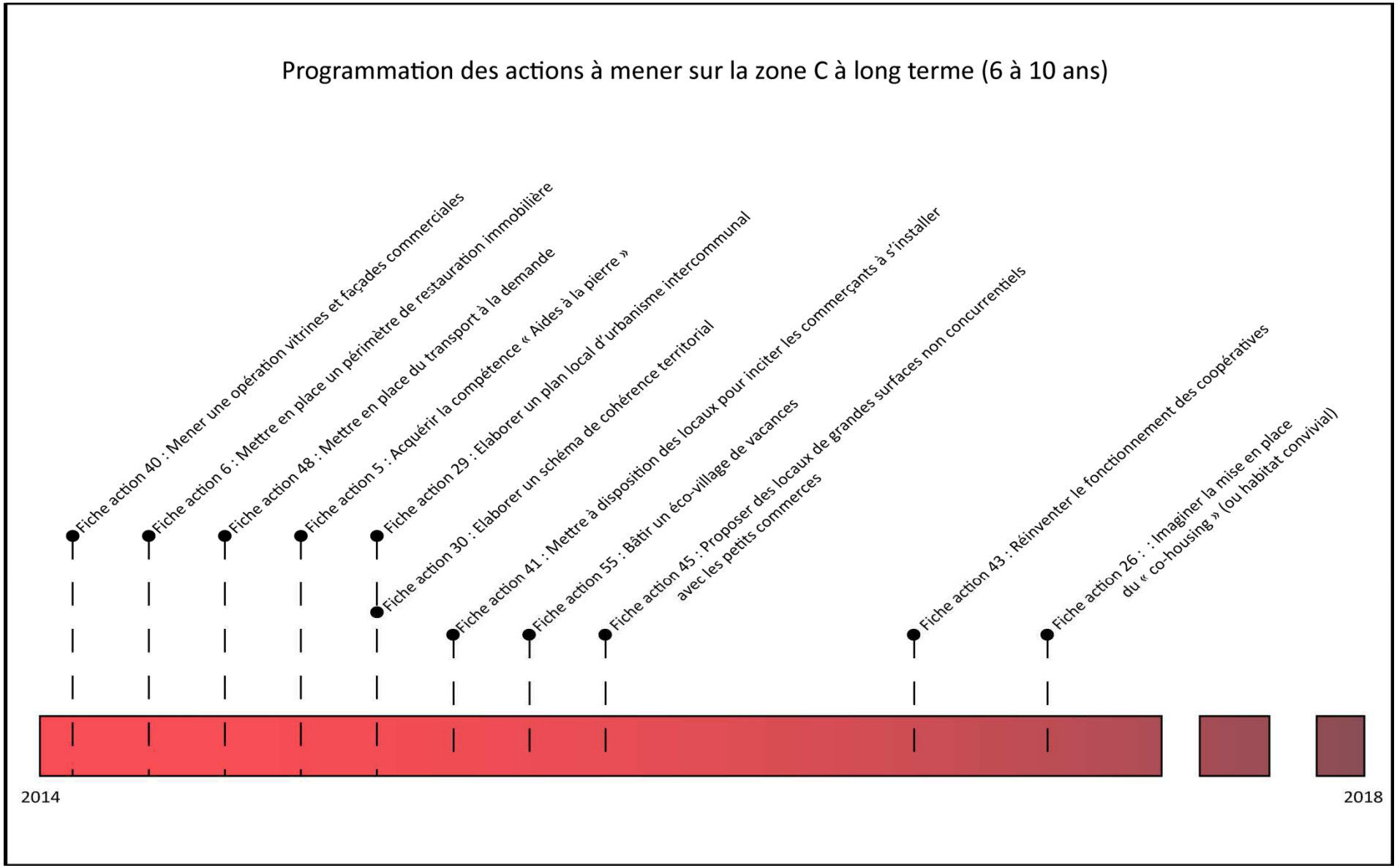

Programmation des actions à mener sur la zone B à moyen terme (3 à 6 ans)
2011
2014
Fiche action 1 : Entreprendre une OPAH de revitalisation rurale
Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH
Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation
Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière
Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces
Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer
Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées
Fiche action 36 : Mobiliser des réserves foncières
Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances
Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE
Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau
Fiche action 62 : Obtenir le label «Notre village terre d'avenir »
Fiche action 16 : Prévoir des structures d'accueil pour les familles des personnes handicapées
Fiche action 33 : Généraliser le droit de préemption
Fiche action 14 : Développer les « villas-family »

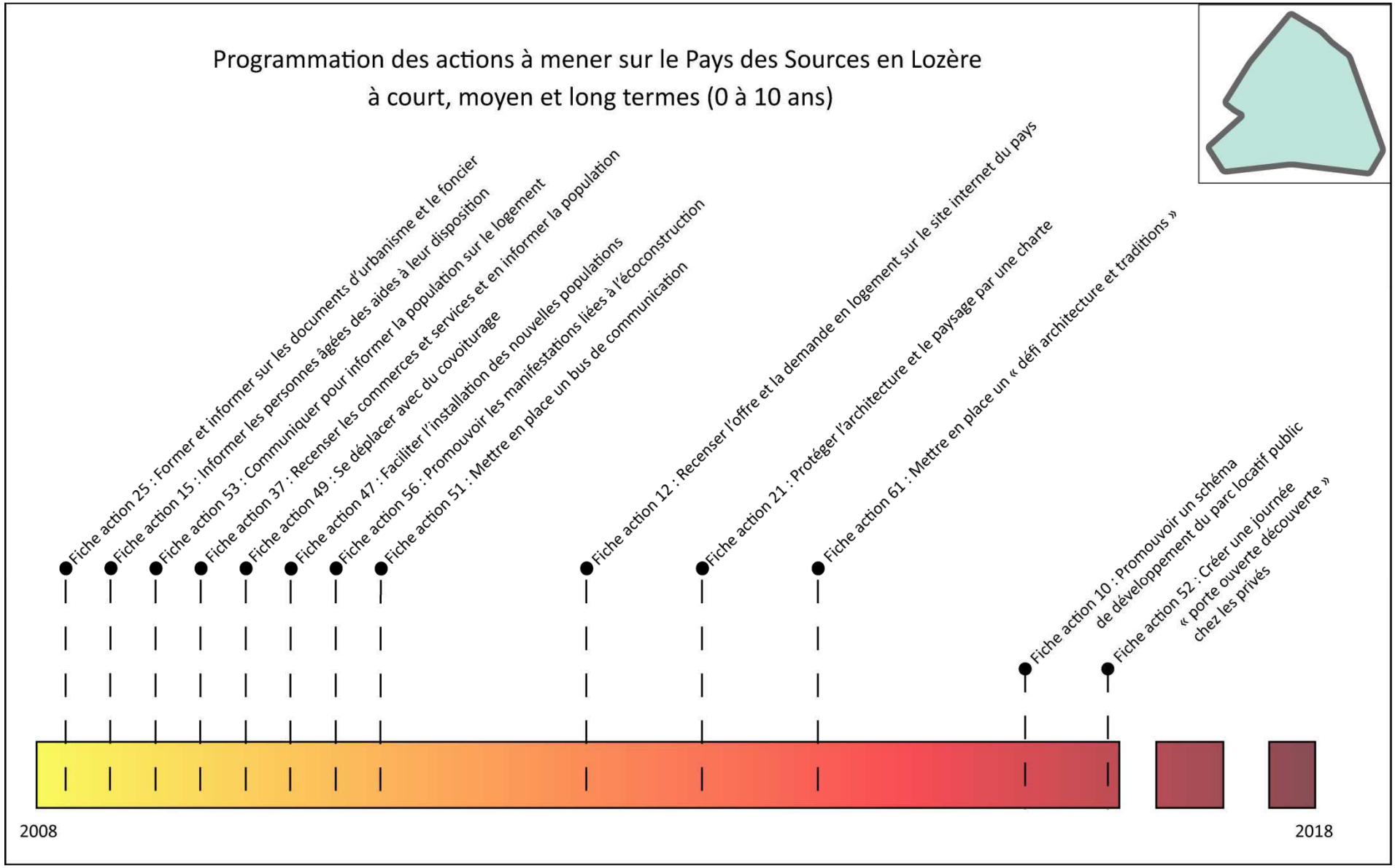

Programmation des actions à mener sur la zone B à long terme (6 à 10 ans)
Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation
Fiche action 23 : Favoriser les opérations de transformation d'usage
Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal
Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial
Fiche action 45 : Proposer des locaux de grandes surfaces non concurrentiels avec les petits commerces
Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre »
Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives
Fiche action 26 : : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial)
2014
2018


Programmation des actions à mener sur la zone C à court terme (0 à 3 ans)
2008
2011
Fiche action 22 : Entreprendre une OPAH Patrimoine
Fiche action 58 : Inclure un volet environnemental dans une OPAH
Fiche action 8 : Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements
Fiche action 54 : Privilégier l'écoréhabilitation
Fiche action 2 : Créer un label « habitat grand axe »
Fiche action 9 : Mettre en place la taxe sur la vacance pour inciter à la réhabilitation
Fiche action 13 : Proposer des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des services et commerces
Fiche action 38 : Recenser la demande annuelle en services pour connaître les carences du territoire
Fiche action 34 : Instaurer des mesures compensatoires à l'acquisition de foncier
Fiche action 50 : Maison de la construction d'hier et de demain
Fiche action 59 : Intégrer une démarche écologique dans chaque nouveau projet
Fiche action 24 : Développer les logements économes en eau
Fiche action 57 : Promouvoir les constructions et les réhabilitations selon les normes HQE
Fiche action 44 : Promouvoir les commerces de centre-bourg pour permettre leur maintien
Fiche action 60 : Requalifier les espaces publics des centres-bourgs et des abords des villages ou de maisons isolées
Fiche action 4 : Etendre le Bail à réhabilitation aux propriétaires occupants
Fiche action 27 : Elaborer une carte communale
Fiche action 28 : Elaborer un plan local d'urbanisme

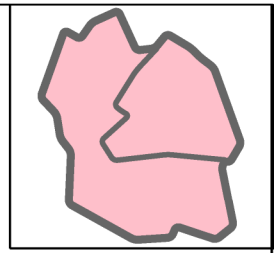
Programmation des actions à mener sur la zone C à moyen terme (3 à 6 ans)

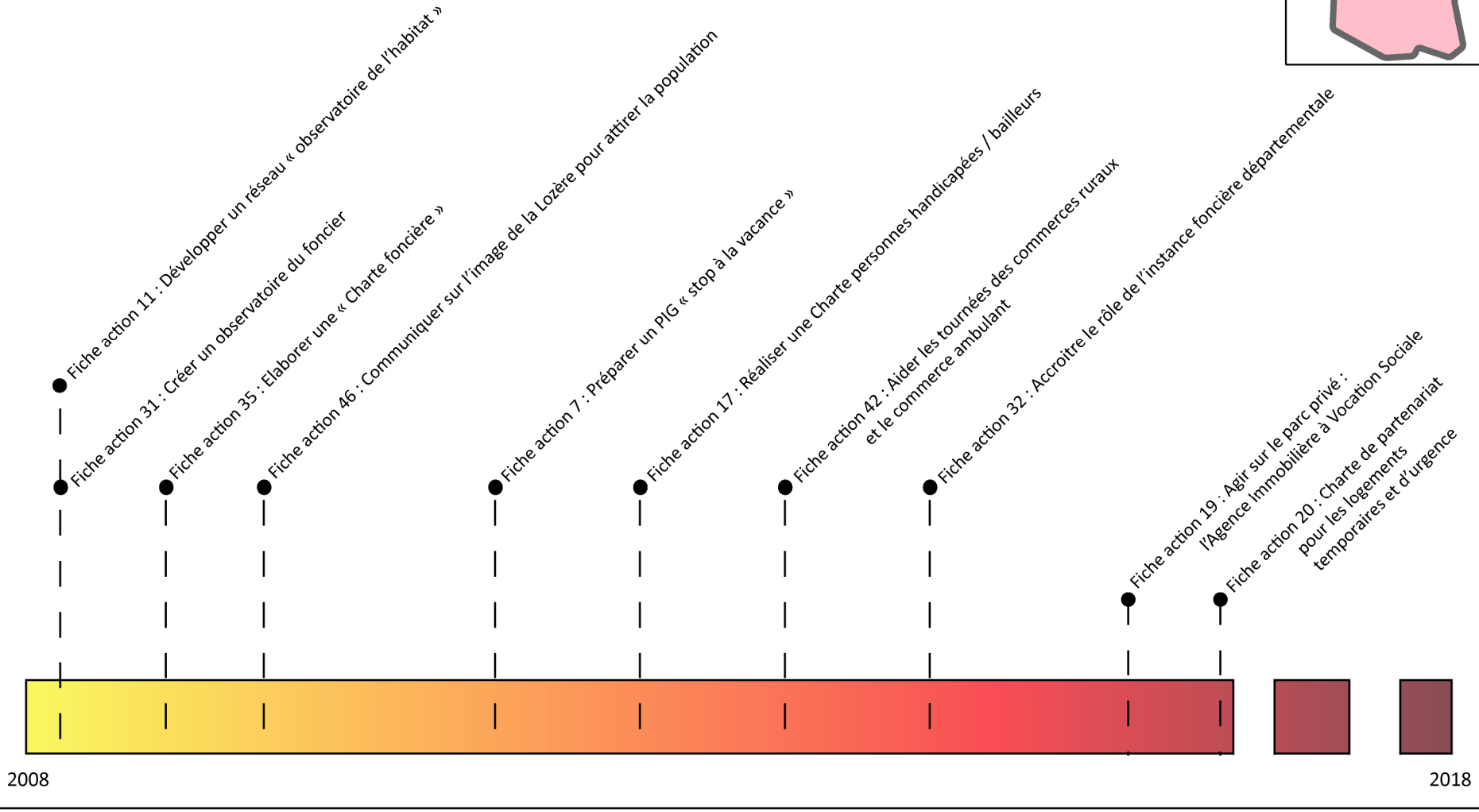



Programmation des actions à mener sur la zone C à long terme (6 à 10 ans)
Fiche action 40 : Mener une opération vitrines et façades commerciales
Fiche action 6 : Mettre en place un périmètre de restauration immobilière
Fiche action 48 : Mettre en place du transport à la demande
Fiche action 5 : Acquérir la compétence « Aides à la pierre »
Fiche action 29 : Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal
Fiche action 30 : Elaborer un schéma de cohérence territorial
Fiche action 41 : Mettre à disposition des locaux pour inciter les commerçants à s'installer
Fiche action 55 : Bâtir un éco-village de vacances
Fiche action 45 : Proposer des locaux de grandes surfaces non concurrentiels avec les petits commerces
Fiche action 43 : Réinventer le fonctionnement des coopératives
Fiche action 26 : : Imaginer la mise en place du « co-housing » (ou habitat convivial)
2014
2018


Programmation des actions à mener sur le Pays des Sources en Lozère
à court, moyen et long termes (0 à 10 ans)
Fiche action 25 : Former et informer sur les documents d'urbanisme et le foncier
Fiche action 15 : Informer les personnes âgées des aides à leur disposition
Fiche action 53 : Communiquer pour informer la population sur le logement
Fiche action 37 : Recenser les commerces et services et en informer la population
Fiche action 49 : Se déplacer avec du covoiturage
Fiche action 47 : Faciliter l'installation des nouvelles populations
Fiche action 56 : Promouvoir les manifestations liées à l'écoconstruction
Fiche action 51 : Mettre en place un bus de communication
Fiche action 12 : Recenser l'offre et la demande en logement sur le site internet du pays
Fiche action 21 : Protéger l'architecture et le paysage par une charte
Fiche action 61 : Mettre en place un « défi architecture et traditions »
Fiche action 10 : Promouvoir un schéma de développement du parc locatif public
Fiche action 52 : Créer une journée « porte ouverte découverte » chez les privés
2008
2018

Programmation des actions à mener sur le département de la Lozère à court, moyen et long terme (0 à 10 ans)





V. LE SUIVI DU SCHEMA

Pour mesurer l'impact sur les actions et les politiques publiques du territoire, il semble nécessaire de mettre en place une évaluation par étapes.

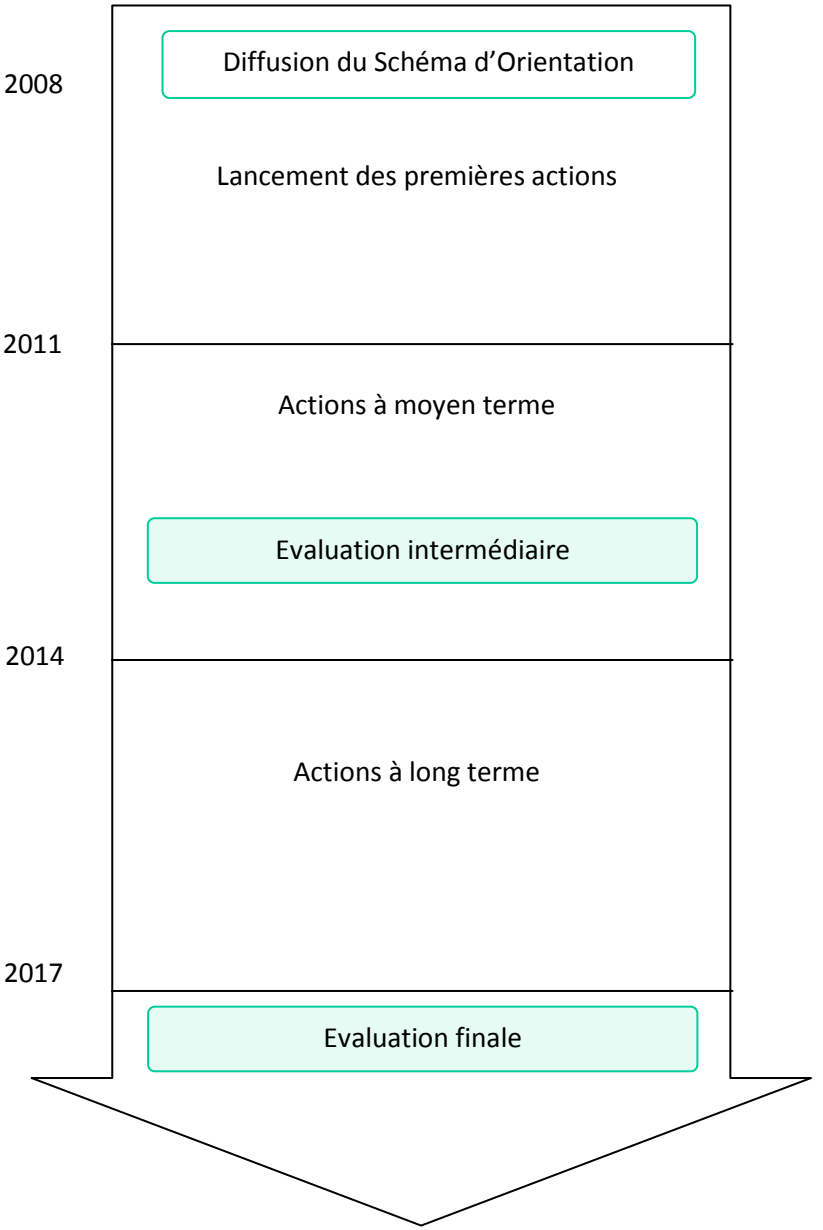
L'établissement d'un bilan de ses effets, aussi bien en termes de concertation des politiques que d'amélioration des conditions de logement et du cadre de vie permettra de contrôler l'avancement des actions engagées et de recentrer ou d'accentuer les actions dans les domaines où l'évolution n'a été que mitigée.

Tout d'abord, le pays pourra engager la mise en place d'un comité de suivi et d'évaluation, constitué d'élus et de professionnels, dont l'objectif sera de définir les critères d'évaluation et de diriger le bilan.

Ceux-ci pourront prendre en compte :

- le nombre d'actions engagées, en cours ou réalisées
- la concertation des acteurs lors de projets similaires
- l'implication des acteurs ou des populations dans les processus de concertation
- …

La programmation des actions proposées s'étalant sur une durée de 10 ans, il semblerait judicieux de débuter la première phase du bilan à mi-parcours, soit d'ici 2013 et une deuxième phase à échéance en 2018.



CONCLUSION

Si les actions proposées dans ce volume sont le fruit de réflexions universitaires, elles sont également fortement imprégnées des différents acteurs locaux. Les remarques et idées des différents élus rencontrés ont été largement prises en compte et l'appui des professionnels du logement et du cadre de vie lors d'ateliers de travail ou d'entretiens a permis cette réalisation qui se veut proche du territoire, de ses habitants et de leurs besoins. Les orientions présentées ici rassemblent essentiellement des pistes de réflexions à approfondir par les acteurs intéressés pour établir un projet spécifique et adapté à chaque espace propositions. D'autre part, elles ont des portées distinctes et les programmations proposées pourront être redéfinies précisément par les élus selon leurs priorités.

Un des domaines principaux à retenir des réflexions abordées concerne la sensibilisation des acteurs et de la population. Elle garantit la pérennité des actions par un portage collectif des actions et favorise l'implication de la population dans les projets. L'intégration de ce schéma, comme une étape dans la réflexion globale sur le logement et dans l'évolution des mentalités a aussi pour objectif de poursuivre la prise de conscience concernant les problématiques inhérentes aux enjeux de demain.

D'autre part, la mise en place d'une évaluation de la portée du schéma d'orientation à moyen et long terme pourrait permettre d'établir un bilan de son impact sur le territoire, aussi bien en termes de concertation des politiques que d'amélioration des conditions de logement et du cadre de vie. A l'issue de cette appréciation, une nouvelle étude ou une mise à jour complétée et actualisée de celle-ci pourrait être conduite pour consolider les bénéfices tangibles, accentuer les actions dans les domaines où l'évolution n'a été que mitigée et faire face aux nouvelles problématiques.

INDEX DES CARTES

Carte 1 : Découpages administratifs en communautés de communes et en communes....12
Carte 2 : Population par commune au dernier recensement....16
Carte 3 : Part des foyers non imposés par canton en 1998....19
Carte 4 : Nombre de commerces par commune en 2004 et évolution depuis 1996....22
Carte 5 : L'état des documents d'urbanisme par commune en 2008....28
Carte 6 : Part des résidences secondaires par commune en 1999....30
Carte 7 : Nombre de logements vacants en 1999....32
Carte 8 : Part des logements très inconfortables par communauté de communes en 2000....33
Carte 9 : Nombre de résidences principales privées par commune en 2003....34
Carte 10 : Parc des logements potentiellement indigne dans le parc privé....35
Carte 11 : Répartition des logements HLM par commune en 2006....36
Carte 12 : Répartition des logements communaux par communauté de commune en 2003....36
Carte 13 : Les établissements pour personnes âgées et personnes handicapées par commune....38
Carte 14 : Carte de synthèse du nombre de logements touristiques par communauté de communes en 2007....40
Carte 15 : Les trois zones géographiques....53

INDEX DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Pyramide des âges du Pays des Sources en Lozère 17
Graphique 2 : Nombre de logements du Pays des Sources en Lozère par époque d'achèvement 31
Graphique 3 : Nombre de logements neufs construits par an de 1982 à 1989 et de 1990 à 1999 par communauté de communes 42
Graphique 4 : Indice de construction par communauté de communes pour l'année 1999 42
Graphique 5 : Taux de logements remis sur le marché entre 1993 et 2001 par l'action de l'ANAH 43

INDEX DES PHOTOS

Photo 1 : Immeubles en R+2 à Villefort 25

TABLE DES SIGLES

ADEME : Agence De l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

ASSEDIC : Association pour l'Emploi Dans l'Industrie et le Commerce

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

CFA : Centre de Formation par Alternance

DDE : Direction Départementale de l'Equipement

DGI : Direction Générale des Impôts

FFB : Fédération Française du Bâtiment

FILOCOM : Fichier des Logements par Communes

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HQE : Haute Qualité Environnementale

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

RGP : Recensement Général de la Population

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SAHLM : Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

TIC : Technologies de l'Information et de la Communication

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 7
INTRODUCTION 13

DIAGNOSTIC 15

I. CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE 17
A. Une population hétérogène 17
1. Un déséquilibre générationnel 17
2. Des ménages de taille moyenne 19
B. Les actifs du territoire 19
1. Des catégories socioprofessionnelles inégalement réparties 19
2. Une population relativement peu imposable 19

II. ACCESSIBILITE, TRANSPORT ET DEPLACEMENTS 21
A. Un réseau routier maillé mais hétérogène 21
B. Les autres réseaux de transport 21
C. Accessibilité numérique 21

III. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE 23
A. Une dynamique urbaine centrée sur les villes de Mende et Langogne 23
B. Des territoires ruraux peu équipés 23

IV. UN PATRIMOINE BATI ET DES TRADITIONS A CONSERVER 25
A. Une typologie bâtie hétérogène 25
B. La question de l'espace public au cœur du cadre de vie 25

C. Des artisans proches du savoir-faire traditionnel mais un manque de main d'œuvre qualifiée 27

V. LA MAITRISE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS 29

A. Un manque de documents d'urbanisme sur le territoire du Pays des Sources en Lozère 29
B. Un approvisionnement en eau parfois problématique 29

VI. ETAT DU PARC DE LOGEMENTS 31

A. Une grande part de maisons individuelles, de taille relativement importante 31
B. Un parc de logement relativement ancien 31
C. Une importante part de résidences secondaires 31
D. De nombreux logements en mauvais état, associés à une vacance moyenne 33

VII. LE PARC PRIVE 35

A. Des profils différenciés de locataires et propriétaires 35
B. Vacance et habitat indigne 35

VIII. LE PARC PUBLIC 37

A. Des HLM inégalement répartis 37
B. Logement communaux 37

IX. LE PARC DE LOGEMENTS SPECIFIQUES 39

A. L'importante problématique des personnes âgées 39
B. Une historique vocation d'accueil de personnes handicapées 39
C. Une offre diversifiée en logements touristiques 39
D. Un petit nombre d'étudiants logés principalement dans le secteur public 39
E. Un hébergement pour personnes défavorisées régulé par des associations compétentes 39
F. Un accueil partiel des gens du voyage 39

X. LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER 41

A. La politique régionale en matière de foncier 41
B. L'engagement du Conseil Général 41
C. Une indispensable connaissance du marché foncier 41
D. Les interventions communale et intercommunale 41
E. Agriculture, forêt et pression foncière 41

XI. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 43

A. Une baisse de la construction depuis 1990 43
B. Un indice de construction supérieur à la moyenne départementale et une forte proportion de constructions individuelles 43
C. Peu de réhabilitations sur le territoire 43

XII. L'ECOCONSTRUCTION ET LES ENERGIES RENOUVELABLES : UNE SOURCE D'AVENIR POUR LE TERRITOIRE 45

A. Constructions écologiques et Haute Qualité Environnementale (HQE) 45
B. Un intéressant potentiel en énergies renouvelables 45

ENJEUX ET PROPOSITIONS 47

I. ECLAIRCIR LES ENJEUX AVEC DEUX FILTRES 49

II. UN ZONAGE TRIPARTITE ISSU DE L'ETAT DES LIEUX 53

III. PROPOSITIONS ENVISAGEES 55

IV. PROGRAMMATION 75

V. LE SUIVI DU SCHEMA 87

CONCLUSION 89

INDEX DES CARTES 91

INDEX DES GRAPHIQUES 93

TABLE DES SIGLES 95

TABLE DES MATIERES 99

École polytechnique de l'université de Tours
Génie de l'Aménagement



Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère

Annexes

Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

BONNY Flore
BUISSON Marine
FAURE Anaël
FUMANAL-ULYSSE Camille
GRAZIANO Maxime
LEVEQUE Sylvain

la Région Languedoc Roussillon

SOMMAIRE

Comptes-rendus envoyés suite aux réunions de travail 4

Comptes-rendus des entretiens avec les élus 35

Comptes-rendus des entretiens avec les professionnels 57

Tableaux annexes 75

COMPTES-RENDUS ENVOYES SUITE AUX REUNIONS DE TRAVAIL

Schéma « Logement et cadre de vie »

Compte-rendu du Comité de Pilotage du 17 avril 2008

Présents : Agnès BERNABEU, Sébastien BLANC, Flore BONNY, Ginette BRUNEL, Monique DE LAGRANGE, Anaël FAURE, Bertrand FISCHER (représentant la CC de Villefort), Camille FUMANAL-ULYSSE, Alain GAILLARD (représentant la CC Haut-Allier), Stéphane GAZULL, Maxime GRAZIANO, Amandine LANGE, Sylvain LEVEQUE, André MALVY (représentant Bagnols-les-Bains), Véronique TANAYS (représentant le PNC), Marion THIBAULT (représentant Re-sources)

Absents : Jean-Luc AIGOUY (excusé), Pascal BEAURY, Alain BERTRAND (excusé), Christian BRUGERON, Marine BUISSON (excusée), Ghislaine CARRIERE (excusée), Jean-Marc CHEVALIER (excusé), Valéry CORNILLON (excusé), Françoise DEBAISIEUX (excusée), Laëticia FAGES (excusée), Jacky FERRIER, Claude FEYBESSES, Pierre HUGON, Jean-Claude LACAZE, Hubert LIBOUREL, Jean-Luc MARTINAZZO, André MIRMAN, Aimé PIGNOL, Philippe ROCHOUX, Patrice SAINT-LEGER (excusé), Gérard SOUCHON

Rappel de l'ordre du jour

Présentation des étudiants

Présentation de la méthode de travail

Constitution des ateliers de travail

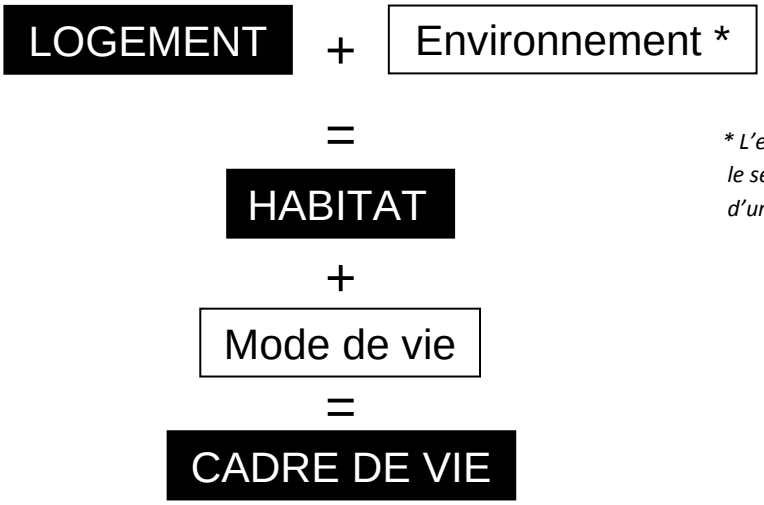
Présentation des étudiants

L'équipe de 6 étudiants en 4e année d'école d'ingénieurs est composée de : Flore BONNY, Marine BUISSON, Anaël FAURE, Camille FUMANAL-ULYSSE, Maxime GRAZIANO et Sylvain LEVEQUE. Ils viennent de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, ex CESA (Centre d'Etudes Supérieures en Aménagement). Leur formation pluridisciplinaire leur permet d'aborder une grande diversité de thématiques telles que l'aménagement du territoire, l'urbanisme, les transports, le développement durable, le développement économique, le tourisme, le génie rural, l'écologique…

Présentation de la méthode

Les étudiants sont partis d'une approche globale du territoire par la découverte de l'espace et des problématiques locales. L'analyse des données récoltées laissera apparaître les atouts et faiblesses du pays et déterminera des enjeux. Ceux-ci seront analysés à travers une grille de critères (chiffrés ou non) pour dégager des priorités. Le dernier mois de travail sera consacré à l'élaboration de propositions concrètes.

Le schéma suivant permet de clarifier les concepts en adéquation avec le sujet de la commande, et aboutit finalement à une définition englobant le cadre de vie.



** L'environnement est à prendre dans le sens 'ce qui environne le logement' d'un point de vue purement physique.*

A partir de cette définition du cadre de vie, et notamment en tenant compte de l'importance de la notion de « modes de vie », les étudiants ont fait le choix de placer l'individu au centre de leur réflexion en se basant sur une question-clef : *''Qu'est ce qui fait la vie d'un habitant lozérien ?''* Ils ont ainsi écarté la classification par thématiques au profit d'une classification par approche dynamique centrée sur des actions significatives :

- Se loger (accessibilité, confort, éco-construction, HQE, formation des artisans…)
- Avoir accès aux services (commerces et services de proximité…)
- Se déplacer (mobilité, accessibilité aux transports…)
- Communiquer (création de lien social, Internet, couverture de téléphonie mobile…)
- Se divertir (présence de services culturels et de loisirs…)
- Etre accompagné (services aux personnes âgées, aux enfants, aux handicapés…)
- Préserver son espace (déchets, assainissement, eau, air, patrimoine bâti, paysage…)

La liste des sous-thèmes n'est pas exhaustive et sera complétée au fil des recherches des stagiaires. Cependant, l'ensemble de ces éléments sera abordé lors de leur diagnostic et les thèmes-clés seront approfondis. Il est à noter que cette liste

ne sera peut être pas la trame du futur diagnostic. C'est la formalisation d'une démarche centrée sur la population.

Pour ce qui est du tourisme, les étudiants n'ont pas jugé pertinent d'en faire une catégorie à part entière, dans la mesure où il influe principalement sur le logement et sur la présence d'éventuels services. Il paraît donc plus approprié de l'intégrer en trame de fond dans les parties concernées.

Remarques

M^{me} BERNABEU a mentionné l'absence de l'emploi dans les thématiques à aborder. Les étudiants ont justifié ce choix en précisant son inclusion dans la thématique « se loger ».

L'assemblée a souligné l'importance des relations entre les différentes thématiques et la pertinence de traiter ces thèmes de façon corrélée.

M. GAZULL et M^{me} BRUNEL ont insisté sur l'importance d'intégrer les élus et futurs porteurs de projets aux ateliers, ce qui a été confirmé par les étudiants qui souhaitent rencontrer tous les présidents des communautés de communes et les inviter aux divers ateliers, dans l'optique de réaliser un schéma d'orientation destiné avant tout aux acteurs.

M. GAZULL a également relevé l'intérêt de s'appuyer sur des outils cartographiques, notamment pendant les ateliers pour une meilleure clarté des informations.

Plusieurs études ont été évoquées au cours du comité de pilotage et les différents partenaires se sont engagés à les communiquer aux étudiants.

Le comité de pilotage a demandé aux étudiants de veiller à sectoriser le territoire d'après leur diagnostic et proposeront des outils opérationnels adaptés aux problématiques de chaque zone (OPAH, PLH, PIG…).

Constitution des ateliers de travail

Les étudiants ont présenté les groupes de travail sous 3 thématiques assez générales. Notons que l'appellation « atelier » a été préférée à celle de groupe de travail car cette dénomination semble moins technique et plus ouverte au partenariat avec les élus. Ces ateliers seront pour chacun (élus, associations et techniciens) l'occasion de contribuer à la réflexion sur le logement et le cadre de vie et d'apporter des éléments participant au schéma d'orientation. Ces ateliers se réuniront à deux reprises, une première fois afin d'approuver et compléter le diagnostic et l'autre pour discuter des idées et propositions formulées lors de la phase « détermination des programmes d'actions ». Monsieur GAZULL a précisé que l'implication des élus lors

de la phase « propositions » était un élément essentiel à la réussite et la viabilité du schéma.

Le comité de pilotage a souhaité déplacer l'atelier « Offre en logement » initialement prévu le lundi 5 mai à 18 heures au mercredi 7 mai à 10 heures. Les ateliers « Attentes des populations en matière de logement » et « Qualité de l'espace de vie » se dérouleront respectivement le lundi 5 mai à 14 heures 30 et le mercredi 7 mai à 10 heures.

- Atelier 1 : Attentes des populations en matière de logement (lundi 5 mai à 14 h 30)
  - Profil des habitants du territoire,
  - Critères de choix du lieu d'installation,
  - Attentes des populations et communication,
  - Attentes et besoins (associations, interactions, liaisons)…
- Atelier 2 : Offre en logement (mercredi 7 mai à 10 h)
  - Evolution réelle / évolution pressentie,
  - Problèmes du foncier,
  - Écoconstruction, Haute Qualité Environnementale,
  - Adaptation de l'offre aux attentes des populations…
- Atelier 3 : Qualité de l'espace de vie (mercredi 7 mai à 10 h)
  - Appréciation de la qualité paysagère et attentes,
  - Impact du tourisme sur le cadre de vie,
  - Préservation de l'espace…

En ce qui concerne la constitution des groupes, certaines structures présentes ont déjà fait part de leur volonté de participer à ces ateliers ou d'impliquer leurs services :

- Atelier 1 : ANAH, Habitat Développement Lozère, Mairie de Bagnols-les-Bains
- Atelier 2 : ANAH, Habitat Développement Lozère, Mairie de Bagnols-les-Bains
- Atelier 3 : Parc National des Cévennes, CC de Villefort, Mairie de Bagnols-les-Bains

Ces groupes seront complétés par les acteurs se sentant concernés et qui sont invités à se manifester.

Le deuxième comité de pilotage aura lieu le jeudi 29 mai à 17 h30.

D'ici là, si besoin, les stagiaires peuvent être contactés par courriel à l'adresse suivante : stagelozere2008@gmail.com.

Annexe : Liste des membres du Comité de Pilotage du schéma « Logement et cadre de vie »

NOM	Prénom	Fonction
BRUNEL	Ginette	Présidente de l'association "Pays des Sources en Lozère"
MIRMAN	André	Vice-président de l'association "Pays des Sources en Lozère"
DE LAGRANGE	Monique	Chargé de mission "Pays des Sources"
DEBAISIEUX	Françoise	Préfète de la Lozère
BERTRAND	Alain	Conseiller Régional, président de la CC de la Haute-Vallée d'Olt
HUGON	Pierre	Conseiller Général Mende-Nord
DE LESCURE	Jean	Président de la CC de Villefort
FERRIER	Jacky	Président de la CC du Goulet Mont Lozère
BRUGERON	Christian	Président de la CC du Valdonnez
LIBOUREL	Hubert	Président de la CC de Chateauneuf-de-Randon
PIGNOL	Aimé	Président de la CC Margeride Est
ROCHOUX	Philippe	Président de la CC du Pays de Chanac
SOUCHON	Gérard	Président de la CC du Haut-Allier
SAINT-LEGER	Patrice	Président de la CC de la Terre de Randon
BONICEL	Pierre	Maire de Bagnols les Bains
BEAURY	Pascal	Maire de Saint Julien du Tournel
BERNABEU	Agnès	ANAH (responsable habitat)
CHEVALIER	Jean-Marc	Président du Pays d'Art et d'Histoire
GAZULL	Stéphane	Conseil Régional (service Cohésion sociale)
FAGES	Laeticia	Conseil Général (direction Aménagement du territoire)
BLANC	Sébastien	Directeur de Lozère Habitations
BOUCHARD-SEGUIN	Hélène	Présidente de l'association "Re-sources"
LANGE	Amandine	Directrice d'Habitat et Développement Lozère
DAVAL	Bruno	Directeur du Parc National des Cévennes
MARTINAZZO	Jean-Luc	Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
LACAZE	Jean-Claude	Président de la Chambre de Métiers
CARRIERE	Ghislaine	CAF (responsable service Habitat)
AIGOUY	Jean-Luc	Président des Foyers Ruraux

Schéma « Logement et cadre de vie »

Compte-rendu des ateliers de travail du 5 et 7 mai 2008

Présents :

Atelier 1 : Valérie COGOLUEGNES (CG-DATE), Cathy DURAND (DDE-ANAH), Camille FUMANAL-ULYSSE, Amandine LANGE (HDL), Sylvain LEVEQUE.

Atelier 2 et 3 : Flore BONNY, Hélène BOUCHARD-SEGUIN (Réseau Re-Sources), Marine BUISSON, Hélène CARRAU (CG-DATE), Monique DE LAGRANGE (Pays des Sources en Lozère), Laetitia FAGES (CG-DATE), Anaël FAURE, Maxime GRAZIANO, Roland MICHEL (Association des Jeunes de Fontanilles), Véronique TANAYS (PNC).

Rappel des ateliers

Atelier 1 : Attentes de populations

- Profil des populations
- Critères de choix du lieu d'installation
- Les outils abordés

Atelier 2 : Offre en logement

- Evolution de l'offre en logement
- Problèmes liés à l'état du foncier
- Écoconstruction, Haute Qualité Environnementale (HQE)
- Adaptation de l'offre aux attentes des populations

Atelier 3 : Qualité de l'espace de vie

Objectifs des ateliers

La mise en place de ces 3 ateliers a été imaginée dans le but de rencontrer un maximum d'acteurs du territoire du Pays des Sources en Lozère pour mettre à profit leurs connaissances et leurs avis sur la thématique du logement et du cadre de vie. Cette étape permettra de compléter le diagnostic initié par les stagiaires et d'envisager ensemble par la suite des axes d'actions et des propositions.

Atelier 1 : Attentes de populations

- Profil des populations :

Tout d'abord un rappel sur les caractéristiques démographiques générales de la population lozérienne. Après l'étude de la pyramide des âges, le vieillissement de la population apparaît comme un enjeu et pose la question de la gestion des demandes de cette population spécifique (maisons de retraites, maintien à domicile tout en améliorant les logements, offre de logements adaptés en centre bourg…).

De plus, le déficit en jeunes de 18 à 25 ans partant faire leurs études dans de plus grandes villes est exprimé.

Concernant la part importante de foyers non imposés sur le territoire du Pays des Sources en Lozère, cette donnée a été nuancée par les intervenantes : les revenus agricoles ne sont pris en compte que dans une certaine mesure. Le chiffre de 70 à 80% de la population lozérienne éligible à un logement social est donc à employer mais de manière mesurée.

Mme DURAND a remarqué que les revenus moyens lozériens devaient être comparés avec les départements du Massif Central plutôt qu'avec le reste de la région Languedoc Roussillon.

Le fort taux de propriétaires occupants (environ 70%) est une caractéristique lozérienne forte avec un attachement particulier à la propriété foncière ou immobilière. Ceci pose le problème de la faible rotation des propriétaires occupants et donc de la connaissance du parc de logements et son amélioration. Un autre problème a été soulevé, celui du manque de foncier car des propriétaires ne veulent pas vendre.

Mme COGOLUEGNES a mentionné la présence d'une instance foncière en Lozère, où intervient le Conseil Général en lien avec la SAFER, permettant d'inciter les communes à faire des réserves foncières.

Melle LANGE a noté qu'il serait judicieux de comparer les données sur les logements vacants avec celles de la Creuse ayant des caractéristiques similaires car le problème n'est pas typique de la Lozère.

- Critères de choix du lieu d'installation :

Pour le choix du lieu d'installation, il est ressorti qu'il n'y avait pas un critère fondamental mais que la localisation de l'habitation était un compromis entre proximité de Mende ou de villes importantes, des axes de circulation, proximité du lieu de travail, des commerces, services et loisirs mais également l'attrait du cadre de vie paysager.

Il a été soulevé par Melle LANGE l'importance de la présence à proximité de services à l'enfance et petite enfance (crèche, écoles primaires…).

De plus, la présence de services de santé est essentielle à l'accueil et au maintien des populations dans les zones rurales. Mme COGOLUEGNES a précisé la

mise en place de nombreuses aides et incitations par le Conseil Général pour inciter les jeunes médecins à s'installer ou à effectuer une partie de leur stage en Lozère.

Mme COGOLUEGNES a signalé que la couverture Internet de la Lozère, politique forte du Conseil Général, pourra également être un argument en faveur de l'installation de nouvelles populations.

- Les outils abordés :

En ce qui concerne la position des demandeurs vis-à-vis des documents d'urbanisme, il est ressorti que la présence d'un tel document importait peu sur leur implantation.

Les stagiaires ont signalé une part importante de communes sans document d'urbanisme et ont mentionné l'utilité de mettre en place des outils comme des cartes communales ou des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui permettraient d'avoir une vision prospective et de mieux gérer la demande de construction.

Mlle LANGE a signalé que d'un point de vue pratique, le passage du simple Règlement National d'Urbanisme (RNU) au PLU était trop complexe et qu'il serait préférable de préconiser un intermédiaire par une carte communale pour que les élus se familiarisent avec l'outil.

Mme COGOLUEGNES a ajouté que le Conseil Général aide à la réalisation de PLU et cartes communales, à titre indicatif à la hauteur de 40% et 8000€ HT maximum pour un PLU et 20% plafonné à 2000€ HT. A titre d'exemple, Mlle LANGE a donné un prix de 18 000€ pour un PLU sur des communes comme Chastel-Nouvel, Badaroux ou Balsièges. Elle a également souligné que le prix de tels outils varie selon la complexité de la problématique et la taille de la commune.

Les stagiaires ont mentionné une étude concernant la mise en place d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) et se sont questionnés sur les actions de cet outil.

Mme DURAND a expliqué que cette agence aurait pour vocation de gérer des portefeuilles de logements sociaux, sans objectif de profit. Cette approche pose notamment problème au niveau du montage financier (pour être viable l'agence doit atteindre un certain nombre de logements). Elle agirait également sur le logement privé très social qui sortirait du cadre de l'ANAH. Mme DURAND insiste également sur le besoin d'avoir une agence pouvant recenser les demandes.

Le problème d'une éventuelle concurrence de l'AIVS et des organismes HLM a été abordé.

Suite à la demande des stagiaires, Mme DURAND a proposé de mettre à leur disposition un résumé de l'étude concernant l'AIVS.

Le projet de Guichet Unique pour les nouveaux arrivants a été mentionné. Mme COGOLUEGNES a souligné qu'il n'avait pas vocation de renseignement, mais plutôt de portail d'entrée sur le territoire avec redirection vers des professionnels.

Un Observatoire du logement a été mentionné. L'existence d'un observatoire à disposition de l'ANAH pour une certaine catégorie de logements a été mentionnée par Mme DURAND. Mme COGOLUEGNES souligne aussi la diversité des sources qui peuvent alimenter un éventuel observatoire.

Mme DURAND et Mme COGOLUEGNES ont accordé qu'un outil de ce type à une échelle plus globale et alimenté et soutenu par le Conseil Général et l'ANAH serait judicieux.

Cependant, l'assemblée a convenu qu'un tel outil était une structure lourde à mettre en place et à alimenter, notamment pour ce qui est du recensement de la demande. Il a été mentionné l'importance d'impliquer les secrétaires de mairie dans la récolte d'informations.

Mlle LANGE a insisté sur la nécessité de mettre en place un outil simple dont le suivi et la mise à jour seront réalisables. Elle a également insisté sur le fait que cet outil, non opérationnel serait surtout une aide à la décision des élus.

L'éventualité d'établir une base de cahier des charges pour cet outil a été évoquée.

Atelier 2 : Offre en logement

- Evolution de l'offre en logement :

Après une présentation de la carte de la population active par commune et son évolution, les participants ont souligné qu'il existait probablement des critères d'implantation. Ces critères de choix tiennent compte des déplacements domicile - travail/école/services, des ressources en eau mais aussi de critères plus subjectifs mais néanmoins parfois décisifs, tels la qualité paysagère (naturel et bâti), la biodiversité.

Mme BOUCHARD-SEGUIN a fait remarquer que 80% des travaux engagés en matière de logement étaient destinés à la réhabilitation contre 20% à la construction.

L'implantation croissante de nouvelles populations implique d'adapter les services alentour : les intervenants ont estimé que l'offre actuelle et future devait mesurer l'impact de l'arrivée de nouveaux habitants. Ils se sont également entendus sur le fait que les documents d'urbanisme devraient anticiper et prendre en compte les limites des ressources naturelles sur le territoire en question. Cependant, le problème principal reste les masses financières que cela implique.

Mme TANAYS a précisé que la Lozère ne retenait qu'une faible part de l'eau présente sur le territoire et de ce fait, que les réserves en eau étaient trop restreintes. A ce titre, Mme BOUCHARD-SEGUIN a préconisé qu'il était important de sensibiliser la population aux économies d'eau.

- Problèmes liés à l'état du foncier :

Du fait que la Lozère souffre d'un problème majeur de foncier et que peu de documents d'urbanisme sont en vigueur sur le territoire, il a été mis en parallèle nouvelles constructions et réhabilitation de logements anciens.

Mme CARRAU a indiqué que le coût de la réhabilitation étant conséquent, peu d'élus s'attachent à réaliser cette action. Mlle FAGES a réagi sur ce point en précisant que certaines communes s'impliquaient fortement dans ce sens. Elle a également souligné le problème de la spéculation foncière qu'entraîne une réhabilitation, en partie financée par de l'argent public.

Bien que l'inflation des prix du foncier reste modérée par rapport à la moyenne française, celle-ci existe et n'est pas à négliger face à la demande en logement.

Mlle FAGES a insisté sur le fait que tant que l'offre restera trop inférieure à la demande, les prix ne pourront diminuer. Cependant, il serait du ressort de la commune d'impulser une politique spécifique permettant de garder une offre adaptée au pouvoir d'achat de la population. Selon Mme TANAYS, le marché de l'immobilier tend vers une stagnation, ce qui est plutôt positif.

- Écoconstruction, Haute Qualité Environnementale (HQE) :

Mme DE LAGRANGE a insisté sur le manque d'artisans du bâtiment sensibilisés aux problématiques d'écoconstruction et de HQE. Les plombiers sembleraient être les plus avant-gardistes (certains sont agréés). Des actions de sensibilisation et de formation des artisans du bâtiment sont déjà réalisées par la CAPEB et l'ADEME.

Cependant, pour Mme BOUCHARD-SEGUIN, seule la demande pourra faire évoluer l'offre en savoir-faire. La mise en place d'écoconstruction est encore faible et se limite à des personnes impliquées dans la préservation environnementale ou réalisant une autoconstruction.

Pour Mlle FAGES, il est important d'inciter les élus à réaliser des projets communaux HQE pour donner l'exemple. A ce titre, le Conseil Général propose une bonification de 10% sur les investissements HQE pour les zones d'activités.

Mme CARRAU a ajouté que la population devait être directement sensibilisée à la HQE, de manière à créer une demande. Toutefois, Mlle FAGES a souligné l'importance primordiale de la mobilisation du foncier avant même de se consacrer aux problèmes environnementaux.

La question du compromis entre architecture et écoconstruction a été abordée. Selon Mme BOUCHARD-SEGUIN, la préservation architecturale est importante, dans la mesure où le paysage (naturel et bâti) est extrêmement important en Lozère.

Mme TANAYS a précisé que le Parc National des Cévennes s'est lancé dans une démarche de sensibilisation des élus par des outils divers : grille d'analyse de la prise en compte du développement durable dans les nouveaux projets, édition d'un guide gratuit à leur intention (fin 2008).

- Adaptation de l'offre aux attentes des populations :

Mlle FAGES a précisé qu'actuellement, l'offre ne répond pas à la demande. Mme DE LAGRANGE a également ajouté que la diversité de l'offre, bien qu'elle existe, n'est pas adaptée aux attentes des populations.

Atelier 3 : Qualité de l'espace de vie

En préambule, les stagiaires ont reprécisé la définition du « cadre de vie » choisie pour leur étude, notamment en mentionnant qu'ils voulaient appréhender la notion avec un angle de vue orienté « logement ».

- Préserver son espace :

L'étude des différentes zones protégées sur le territoire du Pays de Sources en Lozère montre de nombreux espaces sensibles : dans ces périmètres, il convient que tout aménagement ne porte pas atteinte aux espèces ou à leur habitat et que l'urbanisation soit soumise à de nombreuses contraintes. La mise en place de ZPPAUP sur le territoire a été soulevée comme outil de protection et de valorisation du patrimoine.

Mme TANAYS a confirmé que les ZPPAUP étaient un bon outil de protection des AUP mais qu'il induisait de fortes contraintes, notamment financières, pouvant conduire au retrait ou à la réalisation partielle d'un projet. Une aide financière est donc nécessaire dans ces secteurs. Mme BOUCHARD-SEGUIN a nuancé cette idée en disant que cet outil n'était pas un frein s'il était guidé par un bon accompagnement financier et technique ainsi que par la présence d'un animateur de projet.

Fut ensuite abordé le point du patrimoine lozérien et des actions réalisables par le Parc National des Cévennes.

Mme TANAYS a précisé les aides de valorisation sur le petit patrimoine rural en zone cœur et zone d'adhésion. De plus, en zone cœur, les travaux de réhabilitation des bâtiments obtiennent des financements pour le surcoût dû au respect des caractéristiques architecturales. L'action du PNC en termes de protection et de restauration sera d'autant plus renforcée par sa nouvelle charte qui devrait voir le jour en 2010.

Mlle FAGES a ensuite expliqué le dispositif du Conseil Général qui intervient au niveau des communes de moins de 2000 habitants abritant un site classé aux abords d'un monument (et notamment la commune du Bleymard localisée sur le périmètre du pays). Ce dispositif consiste en une participation financière à destination des particuliers et à hauteur de 40% de la part du Conseil Général et de 40% du Conseil Régional.

Mme TANAYS a alors fait remarquer que les OPAH pouvaient avoir une action parallèle de réhabilitation des façades, soutenue par Mme BOUCHARD-SEGUIN qui a souligné que cela pouvait induire une dynamique sur les logements alentour non compris dans l'OPAH.

Dans un second temps, la problématique des documents d'urbanisme a été longuement abordée.

Tout d'abord, l'absence de documents d'urbanisme sur de nombreuses communes du pays a été soulignée. Le fort besoin de régulation de l'urbanisme aussi bien au niveau de l'étalement urbain que de l'architecture des constructions,

ainsi que l'indispensable prise de conscience des élus montrent la nécessaire mise en place de documents d'urbanisme (carte communale, PLU, SCoT). La question de l'échelle, communale ou intercommunale, a été posée dès le début.

Madame TANAYS a rappelé que la DDE a, au fil du temps, vu son rôle modifié. Au départ, ce service avait pour mission la réalisation des PLU et cartes communales mais après la loi de décentralisation, les communes ont récupéré cette compétence. La DDE intervient aujourd'hui en tant que conseiller (allant même jusqu'à proposer une liste de bureaux d'études compétents en la matière). Mme TANAYS a ajouté que la DDE tient à jour une carte des documents d'urbanisme sur la Lozère. Cela permettrait de compléter la carte produite à partir des entretiens et de vérifier la rareté sur ce secteur de ces documents.

Les stagiaires ont soulevé le fait que pour les communes il était difficile de passer directement d'une absence de document à un PLU et ont posé la question de la pertinence d'un PLU intercommunal.

Mme TANAYS a confirmé la difficulté en milieu rural de passer du RNU au PLU, mais a rappelé l'intérêt d'un PLU par rapport à une carte communale notamment au niveau de la prise en compte, de la préservation et de la valorisation du cadre de vie et donc des paysages, des richesses naturelles. C'est dans cette logique que le Parc national des Cévennes a décidé désormais de subventionner les PLU à hauteur de 3000€ dans la mesure où serait réalisée une étude permettant de valoriser ces différents éléments naturels.

Mme TANAYS a également mentionné que les PLU à l'échelle intercommunale entraînent la délégation des compétences d'une commune à la communauté de communes entière. Elle a proposé la solution de réaliser plusieurs PLU par un seul et même cabinet d'études. Cependant, elle a relevé que le nombre de bureaux pouvant réaliser ces études est relativement réduit sur le territoire et que souvent, pour les bureaux d'études extérieurs au département ne rentraient pas dans leurs frais.

Melle FAGES a ensuite expliqué que les documents en présence sur le territoire étaient souvent le fait d'opportunités. Evoquant l'insuffisante dotation de l'Etat, elle a reprécisé les aides disponibles auprès du Conseil Général. De même, elle a expliqué que la région, par l'intermédiaire des SRADT (Schéma Régional d'Aménagement Durable du Territoire), favorise la mise en place des SCoT.

- <u>Etre accompagné :</u>

Rendre le Pays des Sources en Lozère attractif pour de nouvelles populations signifie proposer une offre en professionnels de santé satisfaisante et suffisante. La densité médicale à l'échelle de la Lozère est de 106 (nombres de médecins généralistes pour 100 000 habitants) contre 331 de moyenne nationale.

Il a été soulevé par l'assemblée, qu'outre cette notion de densité, ce qui importait en priorité était l'accessibilité. La solution des maisons médicales communales ou intercommunales a été proposée comme intéressante. Mlle FAGES a complété ce point par le projet de mise en place de deux ou trois maisons médicales régionales sur le département, avec pour objectif une bonne coordination au niveau de l'ensemble du territoire.

Elle a souligné ensuite qu'au niveau de la réflexion sur l'accueil des nouvelles populations, un dispositif de bourses pour les étudiants en médecine a été mis en place par le Conseil Général afin qu'ils puissent venir faire leur stage d'étude en Lozère, et, peut-être, s'y implanter durablement.

- Se divertir :

Dans la partie « se divertir », l'offre touristique a été évoquée. Pour participer au développement de ces activités, une meilleure communication entre les acteurs doit être mise en place. L'impact du tourisme sur le logement pouvait être à la fois un élément tant bénéfique que négatif. En effet, les vacanciers ayant une maison secondaire possèdent un pouvoir d'achat souvent supérieur aux locaux qui leur permet d'investir et de réhabiliter certains logements.

Cependant, pour le dynamisme des territoires, l'absence de population pérenne reste un problème majeur et participe à l'augmentation de la vacance.

Madame TANAYS a fait remarquer que sur certains territoires du Sud (Cévennes), la problématique des logements secondaires est importante et qu'à Florac même les nouveaux lotissements sont soumis à ce phénomène.

Mademoiselle FAGES a précisé que l'action sur les résidences secondaires est très limitée. Seule l'instance foncière départementale peut servir de levier détourné. L'assemblée a proposée aux stagiaires de creuser cette piste de réflexion.

Schéma « Logement et cadre de vie »

Compte-rendu du Comité de Pilotage du 29 mai 2008

Présents : Agnès BERNABEU, Flore BONNY, Ginette BRUNEL, Marine BUISSON, Monique DE LAGRANGE, Anaël FAURE, Bertrand FISCHER (représentant Jean De Lescure), Camille FUMANAL-ULYSSE, Maxime GRAZIANO, Claire GUILLAUD, Sylvain LEVEQUE, Guy MARTIN (représentant Aimé PIGNOL), Philippe ROCHOUX, Catherine VIDAL (représentant Hubert LIBOUREL)

Absents : Jean-Luc AIGOUY, Pascal BEAURY, Alain BERTRAND, Sébastien BLANC, Pierre BONICEL, Hélène BOUCHARD-SEGUIN, Christian BRUGERON, Ghislaine CARRIERE (excusée), Jean-Marc CHEVALIER, Valéry CORNILLON, Françoise DEBAISIEUX, Laëtitia FAGES (excusée), Jacky FERRIER, Stéphane GAZULL (excusé), Pierre HUGON, Jean-Claude LACAZE, Amandine LANGE, Jean-Luc MARTINAZZO, André MIRMAN, Louis OLIVIER (excusé), Patrice SAINT-LEGER, Gérard SOUCHON

Rappel de l'ordre du jour

Présentation de l'avancement du diagnostic

Validation des enjeux présentés

Présentation des objectifs des 2èmes sessions des ateliers de travail

Présentation de l'avancement du diagnostic

Les 6 stagiaires ont fait le choix de ne présenter que quelques grands points du diagnostic qu'ils ont réalisé sur le logement et le cadre de vie :

- Etat du parc de logements
- Logements spécifiques et production de logements
- Services et commerces de proximité
- Patrimoine bâti, documents d'urbanisme et foncier
- Liste des thématiques traitées dans le diagnostic mais non développées ce jour

Pour cela, ils se sont appuyés sur les documents iconographiques qu'ils ont produits pour le diagnostic (cartes, graphiques…). Sur simple demande, ils se proposent de faire parvenir leur PowerPoint par courriel.

Remarques

Mme BRUNEL a fait remarquer que les enjeux concernant les logements des familles non spécifiques n'ont pas été abordés dans la présentation. Mme BERNABEU a souligné que la mise en évidence d'une « diagonale creuse » de population entre le Nord-ouest et le Sud-est n'a pas engendré d'enjeux liés directement à la population.

Les stagiaires ont bien précisé que ces aspects du diagnostic ont été traités dans le document écrit mais que la présentation ne permettait pas de préciser l'intégralité des enjeux tirés de l'analyse.

En terme d'écoconstruction, les notions d'éco-quartiers et des aides qui peuvent y être associées ont été abordées par Mme BRUNEL. Les stagiaires ont affirmé que cet aspect sera pris en compte dans les propositions.

Mme GUILLAUD a fait ressortir que les loisirs n'ont pas été rattachés au cadre de vie. Les stagiaires ont signalé que la frontière entre le cadre de vie et le tourisme dans ce domaine était mince. Cet aspect a donc été écarté en s'appuyant sur les études déjà réalisées ou à venir.

M. MARTIN a souligné également que la vision de l'analyse des stagiaires était juste et qu'il fallait rester vigilant et relativiser le poids de Mende pour prendre en compte des actions axées sur les problématiques des communes rurales plus petites, notamment en terme de limitation de développement des constructions.

Validation des enjeux présentés

ENJEUX : ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

- Améliorer les conditions de logements notamment des personnes âgées
- Quantifier le parc privé potentiellement indigne et engager des actions pour réduire sa part dans le parc global
- Maîtriser la part de résidences secondaires dans chaque commune
- Réduire la vacance pour remettre les logements sur le marché
- Se tenir informé des évolutions de la demande pour proposer une offre adaptée et réagir à une éventuelle augmentation brutale de la population

ENJEUX : LOGEMENTS SPECIFIQUES

- Offrir un nombre suffisant de places dans les centres d'hébergements
- Continuer l'accueil des personnes handicapées et permettre un meilleur accueil de leur famille
- Répondre à la volonté de maintien à domicile
- Offrir une part suffisante du parc immobilier adaptée aux personnes handicapées
- Proposer une offre d'hébergements touristiques en adéquation avec la demande

- Diffuser l'information sur l'ensemble du territoire du pays sur l'hébergement et l'offre touristiques

ENJEUX : PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Exprimer la modernité des constructions neuves dans le respect des caractères traditionnels qui font le charme du territoire
- Développer la réhabilitation, mettre en valeur les constructions traditionnelles et l'identité du territoire
- Encourager les propriétaires bailleurs à lancer des réhabilitations pour améliorer le parc locatif

ENJEUX : SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITE

- Maintenir les commerces et services dans les centres-bourgs
- Aider à développer les initiatives (inter)communales pour l'implantation ou le regroupement de commerces
- Améliorer l'offre en services de santé et liés à la petite enfance

ENJEUX : PATRIMOINE BÂTI ET ECOCONSTRUCTION

- Identifier les enjeux paysagers des communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Informer et sensibiliser les élus et la population sur l'intérêt de l'écoconstruction et les pratiques qui lui sont liées
- Valoriser un patrimoine architectural s'inscrivant dans le respect des caractères traditionnels
- S'appuyer sur l'écoconstruction pour développer une image particulière de la Lozère
- ~~Développer les énergies renouvelables et plus particulièrement le bois-énergie~~ **Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat**

ENJEUX : MAÎTRISE DES CONSTRUCTIONS ET FONCIER

- Maîtriser l'urbanisation et notamment limiter l'étalement urbain et contrôler le mitage
- Gérer les ressources en eau par des politiques locales et globales
- ~~Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme~~ **Communiquer auprès des élus pour le développement des documents d'urbanisme**
- ~~Sensibiliser et informer les agriculteurs sur les intérêts de libérer des terres agricoles~~ **Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de ressources foncières**
- Faciliter la démarche des collectivités locales en terme de maîtrise foncière
- Permettre la constitution de réserves foncières, de façon mesurée, pour anticiper le développement du territoire

Les enjeux présentés par les stagiaires ont été validés, à l'exception de 3 d'entre eux. Une reformulation a été demandée par l'assemblée concernant :

- « Développer les énergies renouvelables et particulièrement le bois-énergie » : M. MARTIN et M. ROCHOUX ont souligné la nécessité de mesurer ce développement avec le potentiel réel de la forêt lozérienne et la réticence de certains ménages pour le chauffage bois. Les stagiaires ont aussi précisé la complexité de gestion globale de cette ressource appartenant principalement à des propriétaires privés. L'enjeu retenu a donc été reformulé en : « Développer les énergies renouvelables dans le secteur de l'habitat ».
- « Communiquer auprès des élus l'intérêt des documents d'urbanisme » et « Sensibiliser et informer les agriculteurs sur les intérêts de libérer des terres agricoles » ont nécessité des explications. Le terme *agriculteurs* a été considéré réducteur étant donné la diversité des terres concernées par les problématiques foncières. Le terme *propriétaires* lui a été préféré. Les enjeux retenus sont donc : « Communiquer auprès des élus pour le développement des documents d'urbanisme » et « Sensibiliser et informer les propriétaires pour la libération de ressources foncières ».
- Un enjeu souligné par Mme BERNABEU a été ajouté à la demande de l'assemblée : « Reconquérir les centres-bourgs ».

Présentation des objectifs des 2èmes sessions des ateliers de travail

Les stagiaires ont rappelé les objectifs de ces deuxièmes sessions :
- confirmer et étayer les propositions des stagiaires
- recueillir les propositions des acteurs du territoire

- Atelier 1 : Attentes des populations en matière de logement (mardi 10 juin à 9h30)
- Atelier 2 : Offre en logement (mercredi 11 juin à 9h30)
- Atelier 3 : Qualité de l'espace de vie (mercredi 11 juin à 17h30)

La présentation finale du Schéma « Logement et cadre de vie » aura lieu le mardi 1er juillet 2008 à partir de 18h00.

Les stagiaires peuvent toujours être contactés par courriel à l'adresse suivante : stagelozere2008@gmail.com.

Schéma « Logement et cadre de vie »

Compte-rendu des ateliers de travail du 10 et 11 juin 2008

Présents :

Atelier 1 : Laurence BERAL (Lozère Habitations), Estelle CHINNICI BOUSQUET (ADIL 48), Camille FUMANAL-ULYSSE, Sylvain LEVEQUE, Christine MARY (DDE-SPPA-AT)

Atelier 2 : Agnès BERNABEU (ANAH), Flore BONNY, Anaël FAURE, Lucette VIALA (DDASS).

Atelier 3 : Monique DELAGRANGE (Pays des Sources en Lozère), Bertrand FISCHER (CC de Villefort), Maxime GRAZIANO, Sylvain LEVEQUE, Norbert RANC (CAUE), Jean-Philippe RAVEL (DDASS).

Rappel des ateliers

Atelier 1 : Attentes de populations

Atelier 2 : Offre en logement

Atelier 3 : Qualité de l'espace de vie

Objectifs des ateliers

Les stagiaires ont rappelé les objectifs de ces deuxièmes sessions :

- confirmer et étayer les propositions des stagiaires
- recueillir les propositions des acteurs du territoire

Atelier 1 : Attentes de populations

- Le parc de logements

En ce qui concerne les OPAH, Mme CHINNICI-BOUSQUET a affirmé que dans certains cas, celles-ci n'ont pas fonctionné par manque d'artisans, d'une part des artisans classiques et d'autre part des artisans spécialisés dans la rénovation avec des techniques traditionnelles.

Mme BERAL a mentionné qu'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) devait avoir comme mission première la mobilisation du parc privé à des fins locatives sociales. Cependant, Mme CHINNICI-BOUSQUET a ajouté que la mise en place d'une AIVS nécessite des moyens importants dans les agglomérations et que la mission d'une AIVS en milieu rural serait compliquée et coûteuse.

Les stagiaires ont énoncé que la construction neuve était principalement individuelle. Mme CHINNICI-BOUSQUET a nuancé en insistant sur le fait que la construction dans le parc public concernait de plus en plus le petit collectif. Elle a ajouté que des petits collectifs étaient également produits par réhabilitation de grands bâtiments anciens découpés en plusieurs appartements (corps de ferme…).

- Ecoconstruction et maîtrise de l'énergie

Les stagiaires ont proposé la mise en place d'une maison de l'écoconstruction qui servirait d'interface entre professionnels et particuliers, ainsi que des filières de formation spécifiques à l'écoconstruction. Mme CHINNICI BOUSQUET a précisé que les écoconstructions doivent entrer dans le cadre légal de la construction pour que les assurances et les banques puissent participer aux projets. Des techniques trop à la pointe en matière d'écoconstruction peuvent faire peur aux organismes partenaires de la construction.

Les intervenantes ont également mentionné qu'il serait judicieux d'impliquer la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) et la Fédération Française du Bâtiment (FFB) dans les deux propositions.

Mme MARY a ajouté que les documents d'urbanisme devaient pouvoir permettre les permis de construire d'habitations utilisant des techniques et matériaux propres à l'écoconstruction.

Concernant les énergies renouvelables, Mme CHINNICI BOUSQUET a signalé que le point info-énergie (PIE) géré par l'ADEME, à l'échelle du département, employait une personne à mi-temps. Elle a mentionné que l'ADIL 48 avait proposé à l'animateur du PIE d'effectuer sa permanence dans ses locaux, dans la mesure où il ne disposait pas de local à Mende.

- Les documents d'urbanisme

Mme MARY a avancé que les documents d'urbanisme devaient intégrer de plus en plus la réflexion sur la création de liens entre les nouveaux lotissements et les centres-bourgs. Elle a aussi mentionné que les documents d'urbanisme interdisent mais ne peuvent pas imposer. L'assemblée s'est accordée pour dire que les PLU, contrairement aux cartes communales, engagent des réflexions à long terme et ont une vision prospective de l'aménagement. La mise en place de chartes architecturales a été mentionnée. Il a été soulevé l'importance du portage politique d'un tel outil, dans la mesure où elles ont une valeur d'incitation.

- La vacance et les résidences secondaires

En ce qui concerne le problème de la vacance, les intervenantes ont mentionné que la plupart des logements vacants étaient inutilisables. Pour mobiliser une partie du parc vacant, l'ADIL a déjà expérimenté une cellule de recherche des propriétaires pour tenter de remettre ces biens sur le marché. Mme CHINNICI BOUSQUET a ajouté que le PIG pour résoudre la vacance était une bonne idée.

Dans le domaine des résidences secondaires, il faut nuancer l'impact négatif de celles-ci sur la vie locale dans la mesure où leur occupation n'est plus uniquement estivale : de plus en plus de personnes viennent passer près de la moitié de l'année dans leur résidence secondaire. Mme MARY a ajouté que l'on pouvait observer, notamment en Cévennes, une augmentation des constructions de résidences secondaires en lotissement par manque de propriétés à vendre.

L'assemblée s'est accordée pour dire qu'une action de modération des résidences secondaires serait complexe à mettre en place et contraire au droit privé.

- La problématique du foncier

Mme BERAL a précisé que la disponibilité en foncier était l'élément le plus limitant lors de la construction de logements (notamment sociaux) : les baux emphytéotiques entre communes et SA HLM sont de plus en plus rares, le choix actuel des SA HLM de favoriser à terme l'accession obligeant à l'acquisition du foncier.

Mme MARY a précisé que le problème foncier était indépendant des documents d'urbanisme. Les intervenantes ont émis l'idée d'une modification de la taxe sur le foncier non-bâti pour favoriser sa libération tout en précisant que cette mesure serait très impopulaire.

Atelier 2 : Offre en logement

- Maîtrise des nouvelles constructions :

La proposition relative à la constitution de documents de planification urbaine a été approuvée par les intervenantes, conscientes de la faible présence de tels documents sur le pays.

Après la présentation des propositions retenues par les stagiaires en matière de nouvelles constructions et réhabilitation, Mmes BERNABEU et VIALA ont précisé que les opérations « transformation d'usage » existaient déjà, mais qu'il était intéressant d'élargir cette opération notamment aux commerces. Toutefois, ces dernières sont souvent très lourdes tant au niveau financier que temporel.

Mme BERNABEU a ajouté que des analyses de coût devraient être effectuées avant toute nouvelle construction car les privés s'éloignent du centre pour bénéficier d'un foncier moins cher mais ils entraînent des surcoûts d'infrastructures ou de services pour la commune. La communication avec les privés serait à développer pour les informer des inconvénients de trop s'éloigner d'un centre-ville (transport, loisirs notamment pour les enfants…).

Les aides à la pierre citées par les stagiaires n'ont pas été retenues dans les propositions, car pour les participantes ces aides existent déjà et la communication est suffisamment développée dans ce domaine.

- Construction et développement durable

Mme VIALA a présenté le projet de chauffage à bois des immeubles d'habitations dans les Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT), projet innovant qui permet d'utiliser les déchets bois produits dans ces centres.

Pour informer et sensibiliser la population et les élus sur l'écoconstruction, Mme BERNABEU a proposé la construction d'une maison-type, visitable par tous. Il serait aussi nécessaire d'identifier les freins à la construction écologique : aujourd'hui, il y a un manque d'artisans qualifiés ou de matériaux adéquats (pas de concurrence).

- Le parc de logements

Concernant la maîtrise de la part des résidences secondaires dans chaque commune, Mme VIALA a précisé que seule la volonté politique et la dynamique des élus permettaient d'agir en ce sens. Comme dans le domaine de l'écoconstruction, selon Mme BERNABEU, les élus devraient user d'exemplarité pour impulser une dynamique particulière aux zones alentour. Elle a également ajouté qu'une solidarité entre communes était à développer suite à la remarque de Mme VIALA, précisant qu'il existait des seuils d'habitat sous lesquels les projets étaient non viables.

Suite aux propositions concernant la vacance, les participantes ont indiqué qu'il était intéressant de développer la taxe sur la vacance qui existe mais n'est pas appliquée par les collectivités.

Pour l'habitat indigne, le problème dans ce domaine est le repérage selon Mme BERNABEU, qui est primordial avant toute communication. Mme VIALA a indiqué qu'un pôle « Lutte contre l'habitat indigne » existait à la DDASS.

Pour identifier l'offre et la demande, Mme VIALA a précisé que les mairies servent de relais, de porte d'entrée lorsque des nouveaux arrivants cherchent un logement ou un terrain. Par la suite, Mme BERNABEU a suggéré qu'il était important de proposer des outils adaptés aux problématiques lozériennes.

- Les logements spécifiques

A propos des logements adaptés aux personnes âgées, Mme BERNABEU a précisé qu'il était important de prendre en compte le retour des personnes âgées vers les centres-villes. Elle a notamment suggéré que les bailleurs publics pourraient proposer aux personnes âgées de déménager de leur grand logement au profit d'un logement plus petit mais adapté.

L'offre dans les centres d'hébergement est actuellement suffisante. Ainsi, Mme VIALA a suggéré que la priorité était de maintenir et d'améliorer l'existant. Par ailleurs, le maintien à domicile est aujourd'hui à privilégier, ainsi que des alternatives à l'hébergement. Les participantes se sont entendues sur l'importance de créer une mixité et une solidarité intergénérationnelle.

En ce qui concerne les personnes handicapées, Mme VIALA a souligné que les structures d'accueil des familles existent déjà mais qu'elles pourraient être généralisées près de tous les établissements. Pour les établissements pour personnes handicapées, elle a précisé que seules des formes innovantes et expérimentales d'établissements pourront encore voir le jour. Il faut aujourd'hui plutôt développer le maintien à domicile des personnes handicapées avec des équipes de prise en charge. Mme BERNABEU a aussi indiqué qu'aucun recensement des logements adaptés pour les personnes handicapées n'existait et que les besoins n'étaient pas connus non plus.

Concernant les logements temporaires, Mme BERNABEU a indiqué que le nombre des associations paraissait insuffisant pour répondre à la demande.

Enfin, pour la problématique de l'offre et de la demande étudiantes, il a été dit qu'il fallait prendre en compte la demande des stagiaires et autres jeunes en formation présents sur le territoire. Mme BERNABEU a également précisé qu'il serait intéressant de voir si tous les logements occupés par les étudiants étaient conventionnés.

Atelier 3 : Qualité de l'espace de vie

- Le parc de logements

Les stagiaires ont énoncé plusieurs propositions concernant la réhabilitation du parc de logements notamment les OPAH classiques et/ou spécialisées. Selon Mme DE LAGRANGE et M. RANC, à l'échelle intercommunale, les OPAH sont lourdes à monter et il faut donc privilégier le regroupement d'EPCI. Les OPAH classiques sont difficiles à suivre et entraînent parfois trop peu de réalisations de travaux. Le risque des OPAH spécialisées (pour les personnes âgées ou avec un volet écoconstruction par exemple) est qu'elles sont trop centrées sur un problème donné et donc de réduire aussi considérablement le nombre de réalisation de travaux.

- Personnes âgées

Concernant les personnes âgées, M. RAVEL a mentionné qu'entre offre et demande de places en centre d'hébergement pour personnes âgées, le décalage n'est pas conséquent et que les perspectives s'orientent vers un maintien des structures existantes. Pour le maintien à domicile des personnes, on pourrait éventuellement faire évoluer le PIG personnes âgées en y intégrer un volet « faciliter l'accès au logement locatif », notamment en centre-bourg et dans des logements adaptés et de petites tailles.

M. RAVEL a également souligné que les communes ont un rôle dans l'identification des personnes âgées en tenant à jour un registre qui peut être transmis aux associations d'aide ou aux services de l'Etat. Ce registre obligatoire (décret national) pourrait constituer une première base de travail dans la connaissance des personnes âgées isolées en vue de voir avec elles les possibilités d'aides au logement ou au relogement plus près des services et commerces.

- Accessibilité, déplacement et transport

Pour faciliter l'accès au territoire lozérien, M. FISCHER a mentionné l'existence d'un Transport à la Demande (TAD) sur la Communauté de communes de Villefort permettant aux personnes ayant des difficultés pour se déplacer de bénéficier de services de transport pris en charges aux deux tiers par la communauté de communes et le Conseil Général, le tiers restant étant à la charge de l'usager. Ce système touche, à ce jour, moins d'une dizaine de personnes et il serait intéressant de le développer voire de l'étendre spatialement.

M. RAVEL a précisé que l'aide à la mobilité des personnes âgées pouvait s'effectuer par l'intermédiaire des associations comme l'ADMR. Mme DELAGRANGE a soulevé l'éventuel problème de concurrence avec les taxis. M. RAVEL a rappelé que le personnel de l'ADMR avait une « plus-value » par rapport aux taxis ou aux transports classiques car le personnel est formé à prendre en charge ce type de public.

- Ecoconstruction et maitrise de l'énergie

M. RANC a fait remarquer qu'il n'y avait en Lozère aucun artisan spécialiste en écoconstruction car aujourd'hui la demande est encore trop faible et un artisan ne pourrait vivre en pratiquent uniquement l'écoconstruction. Néanmoins, l'écoconstruction tend à être développée, principalement en zone rurale car pour de telles constructions il y a besoin d'espace, d'ensoleillement… autour de la maison (conditions non réunies dans les villes ou les centres-bourgs). M. RANC a signalé la construction du premier éco-lotissement de Lozère sur la commune du Collet-de-Dèze (hors Pays des Sources en Lozère), qui pourrait montrer l'exemple et susciter d'autres réalisations de ce type. La volonté politique est l'une des clés de la réalisation d'un tel projet. M. RAVEL a fait également remarquer que les établissements publics ou les institutions comme les maisons de retraites devaient montrer l'exemple en matière de bâtiment utilisant des techniques, des technologies ou des matériaux plus respectueux de l'environnement, ce qui n'est pas toujours le cas à ce jour.

- Artisans

Les artisans dans le domaine de la construction manquent en Lozère. Selon M. RANC, face au nombre important de zones classées nécessitant des savoir-faire précis pour leur réhabilitation, très peu d'artisans en Lozère sont capables d'effectuer ces travaux spécifiques, avec des techniques et des matériaux traditionnels. De plus, il a ajouté que les artisans de la construction travaillent actuellement plus dans le cadre de réhabilitations ou de changements d'usage de bâtiments que dans les constructions neuves, car leurs marges financières sont souvent supérieures.

- Les documents d'urbanisme

M. RANC a souligné que les chartes paysagères ou architecturales sont de bons outils d'incitation pour des constructions plus réfléchies mais elles devraient être rédigées à l'échelle des entités géographiques ou géologiques plutôt que par découpage administratif, pour plus de cohérence. Néanmoins, ces chartes sont uniquement des outils de sensibilisation et ne remplacent en rien les documents d'urbanisme. A ce titre, il a mentionné que les possibilités d'intervention et de gestion de l'urbanisation étaient plus importantes avec un PLU et que les cartes communales ne permettaient que peu d'actions sur la maitrise de l'urbanisme. Certains élus regrettent même parfois d'avoir engagé une carte communale plutôt qu'un PLU. Le PLU permet plus d'incitations que la carte communale et depuis quelques temps, le PADD n'est plus opposable au tiers (le règlement et les planches graphiques le sont toujours). M. RANC a également précisé que les PLU permettaient la gestion des espaces publics comme les carrefours ou les entrées de villages.

Certains bureaux d'étude n'étant pas situés sur le territoire lozérien sont parfois loin des problématiques rencontrées dans les espaces ruraux. Un PLU réalisé correctement coûte environ 20 000 € pour une commune rurale moyenne contre 10 000 € pour une carte communale. Les aides du Conseil Général mises en place

en 2007 permettent de réduire ces coûts afin que le maximum de communes se dote d'un document d'urbanisme.

- La problématique du foncier

M. RANC a signalé qu'en Lozère, 95% des communes n'ont pas le droit de préemption. La commune doit se doter en premier lieu d'un document d'urbanisme puis délibérer en conseil municipal pour obtenir le droit de préemption, selon le modèle simple ou renforcé. La SAFER peut préempter pour le compte de la commune. La commune a obligation de justifier le projet qu'elle souhaite réaliser sur la propriété préemptée.

Schéma « Logement et cadre de vie »

Compte-rendu de la Restitution finale du 1er juillet 2008

Présents : Flore BONNY, Marianne BOURGUET (habitante), Viviane BRAJON (CC du Goulet Mont-Lozère), Ginette BRUNEL (Pays des Sources en Lozère), Marine BUISSON, Guy CHARDES (CC de Villefort), Marie CHARDES (CC de Villefort), Didier COUDERC (CC du Valdonnez), Monique DE LAGRANGE (Pays des Sources en Lozère), Cyril DUCLOT (OTI de la Haute Vallée d'Olt), Cathy DURAND (DDE-ANAH), Anaël FAURE, Bertrand FISCHER (CC de Villefort), Camille FUMANAL-ULYSSE, Maxime GRAZIANO, Sébastien GUILLE (habitant), Jean-Claude LACAZE (Chambre des Métiers et de l'Artisanat), Sylvain LEVEQUE, Guy MARTIN (CC de Margeride Est), Xavier MEYRUEIX (SAFER), Roland MICHEL (Association des Jeunes de Fontanille), Grégory PHILBERT (habitant), Philippe ROCHOUX (CC du Pays de Chanac), Gilles ROUSSET (Polygone 48), Véronique TANAYS (Parc National des Cévennes), Christian TICHIT (CAF), Thierry TURC (CGT 48), Catherine VIDAL (CC de Châteauneuf-de-Randon)

Excusés : Jean-Luc AIGOUY (Foyers Ruraux 48), Sébastien BLANC (Lozère Habitations), Alexis BONNAL (Chambre d'Agriculture), Hélène BOUCHARD-SEGUIN (Réseau Re-sources), Christian BRUGERON (CC de Valdonnez), Marie-Chantal BRUNEL (UDAF), Nelly CANTIN (CC de Châteauneuf-de-Randon), Danielle DAUSSIN-GACHE (ALOES), Françoise DEBAISIEUX (Préfecture), Laëtitia FAGES (Conseil Général), Georges FRECHE (Conseil Régional), Alain GAILLARD (CC de Haut-Allier), Olivier GARRIGOU (DDAF), Stéphane GAZULL (Conseil Régional), Amandine LANGE (Habitat & Développement Lozère), Jérôme LEGRAND (Conseil Général), Renaud LYS (Conservatoire des Sites Lozériens), Jean-Luc MARTINAZZO (Chambre de Commerce et d'Industrie), Jean-Paul POURQUIER (Conseil Général), Francis SAINT-LEGER (Député de la 1e circonscription de Lozère), Joël VALENTIN (DIR)

Déroulement de la présentation

L'équipe de 6 étudiants en 4ème année d'école d'ingénieurs est composée de : Flore BONNY, Marine BUISSON, Anaël FAURE, Camille FUMANAL-ULYSSE, Maxime GRAZIANO et Sylvain LEVEQUE. Ils viennent de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours qui propose une formation pluridisciplinaire.

Cette restitution a mis fin à la réalisation du Schéma d'orientation « Logement et cadre de vie » et a initié la diffusion de ce document aux élus et aux professionnels du logement.

Les stagiaires ont rappelé que le schéma d'orientation a pour but d'améliorer la cohérence et la lisibilité des projets en matière de logement et de cadre de vie et cela pour tous les acteurs du territoire. Ils ont ajouté que sa mission est de devenir un document de référence, une aide décisionnelle pour les porteurs de projets ayant des compétences dans ces domaines.

Ils ont présenté le territoire du Pays des Sources en Lozère, composé de 9 communautés de communes et de 2 communes isolées, et les problématiques liées au logement et au cadre de vie qui se révèlent parfois contrastées. Il en est ressorti un zonage établi selon 3 secteurs regroupant des caractéristiques propres. Ces zones ont été définies avec un contour flou et constituent des périmètres-cadres qui devront être adaptés et affinés selon les actions mises en œuvre et les acteurs concernés.

Les étudiants ont établi à partir du diagnostic des propositions d'actions à mener sur le territoire, classées par zones, et qui sont à mettre en œuvre dans les dix années à venir. Le schéma étant de taille importante, les stagiaires n'ont repris qu'une partie du diagnostic et des 63 propositions d'actions établies.

Ils ont ainsi présenté une sélection variée de propositions :

- L'OPAH-RR (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale) permettrait, par une convention passée entre l'Etat et les collectivités locales, de traiter les logements en mauvais état par une aide à la réhabilitation pour les propriétaires privés.
- La mise en place d'une taxe sur la vacance serait un élément incitateur à la remise sur le marché de logements vacants, en parallèle de mesures d'aide à la réhabilitation.
- L'extension du bail à réhabilitation pour les propriétaires occupants serait une démarche intéressante à mettre en place sur le territoire du Pays des Sources en Lozère et cela avec l'élaboration de critères d'éligibilité pour des personnes à faibles ressources.
- Le développement d'un réseau « observatoire de l'habitat » serait essentiel pour bien connaître le parc de logement et obtenir une vision prospective. Basé sur les structures existantes (ANAH, CLIC, DDASS, SAFER, associations…), il pourrait être établi au niveau du département et relayé par le pays.
- Afin de répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées, le concept de « villa family » serait très intéressant à développer sur l'ensemble du territoire, car il offre une structure de proximité et permet le maintien de liens sociaux.
- Face à l'important manque en documents d'urbanisme sur le pays, il serait essentiel de communiquer sur ces documents et de favoriser leur mise en place afin de maîtriser l'urbanisation et le mitage, de maintenir une cohérence architecturale et paysagère et d'envisager le développement communal futur.
- La mobilisation de réserves foncières est un élément important sur le territoire étant données leurs difficiles libérations. Différentes solutions existent et d'autres pourraient être mises en place, selon les échelons administratifs les plus appropriés et en impliquant tous les acteurs concernés.

- Afin de requalifier les espaces publics, différentes actions seraient à envisager notamment les opérations de rénovation façades et toitures pour les propriétaires privés, les opérations vitrines et façades commerciales ainsi que de la communication au travers de guides et de listes de contacts.
- Afin d'élargir la clientèle des petits commerçants et de desservir des populations isolées, le soutien aux commerces ambulants et aux tournées des commerces ruraux seraient à mettre en place.
- Le covoiturage serait à développer sur le territoire du pays par la mise à disposition d'un dépôt d'annonces sur le site Internet du pays ainsi que la création d'aires de covoiturage pour faciliter les déplacements.
- Pour répondre aux différentes problématiques soulevées, la communication est une étape essentielle. La création d'un bus de communication itinérant serait une initiative novatrice de sensibilisation de la population et des élus.
- Pour développer l'écoconstruction dans les nouveaux projets d'aménagement, différentes solutions existent : l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), l'éco-lotissement ou encore, à une échelle moindre, les bâtiments passifs ou les logements économes en eau.
- Sur ce territoire au fort attrait touristique, la construction d'éco-villages de vacances permettrait une double sensibilisation aussi bien pour les vacanciers que pour la population locale ainsi qu'une prise en compte environnementale.
- Enfin, pour concrétiser cette démarche volontariste en matière de développement durable, la labellisation « Notre Village Terre d'Avenir » sur les communes de moins de 2 000 habitants serait un atout indéniable.

Les stagiaires ont ensuite spécifié la présence d'une programmation des actions à court, moyen et long termes, sur 10 ans pour chaque zone. Les actions ont été programmées par ordre de priorité de mise en œuvre.

Les stagiaires ont rappelé que les propositions présentées énonçaient des pistes de réflexion et seront à affiner en fonction des territoires et les élus devront se les approprier pour une application optimale.

Enfin, ils ont également proposé un suivi de ce schéma, assuré par la mise en place d'un comité de suivi qui pourra se réunir à mi-parcours et à la fin des 10 années de mise en œuvre, pour effectuer des ajustements et une évaluation de l'application et de l'impact du schéma.

Le schéma d'orientation « Logement et cadre de vie » sera disponible dès la rentrée 2008, et se présentera sous 4 volumes (présentation-diagnostic, enjeux-propositions, synthèse et annexes) et sous format numérique.

Remarques

M. DUCLOT a précisé qu'il existe parfois une part très importante de résidences secondaires sur certains territoires du pays et que des actions pouvaient être mises en œuvre pour qu'elles soient utilisées plus régulièrement. Il existe aujourd'hui une offre restreinte en logements touristiques par endroit et qui sera à développer.

M. ROCHOUX a apprécié le travail des stagiaires, en particulier parce que le schéma amène des actions concrètes. Il a demandé s'il existait une fiche action

concernant le suivi du schéma. Les stagiaires ont alors précisé que seules les grandes lignes sur ce sujet sont écrites dans le dossier et ils laissent le soin au Pays des Sources en Lozère d'assurer un suivi plus précis.

A ce titre, Mme BRUNEL a assuré que le rôle du pays était maintenant de rechercher des synergies pour des financements supplémentaires et diversifiés.

Mme DURAND a apprécié la présentation des fiches notamment les actions innovantes même si quelques propositions sont déjà en projet. Elle a précisé qu'il était intéressant de se servir des exemples d'actions déjà effectuées pour impulser des projets par la suite.

Concernant le bail à réhabilitation, Mme DURAND et Mme BRUNEL ont indiqué que les propriétaires peuvent être réticents à se dessaisir de leur bien pour une durée supérieure à 12 ans. Cependant, les stagiaires ont ajouté que le fait que ceux-ci soient exonérés de la taxe sur le foncier bâti pendant la durée du bail était un large avantage.

Les 6 stagiaires tiennent à remercier chaleureusement toutes les personnes ayant contribué de près ou de loin à la réalisation de ce schéma d'orientation pour leur attention et leurs réflexions. Ces personnes ont permis de rendre ce stage enrichissant professionnellement mais également humainement et leur ont fait découvrir avec conviction les richesses du territoire lozérien. Ils peuvent encore être contactés par courriel à l'adresse suivante : stagelozere2008@gmail.com.

Pour obtenir des informations complémentaires sur la diffusion du schéma, vous pouvez contacter le Pays des Sources en Lozère à l'adresse ci-dessous :

Pays des Sources en Lozère
1 Rue du Pont Notre Dame
48000 MENDE

Tél. : 04.66.94.04.79
paysdessources@orange.fr

Contact : M^{me} Monique DE LAGRANGE

COMPTES-RENDUS DES ENTRETIENS AVEC LES ELUS

COMPTE-RENDU DES ENTRETIENS AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHÂTEAUNEUF-DE-RANDON

23 avril 2008
M. Hubert LIBOUREL, Président de la Communauté de Communes de Châteauneuf-de-Randon et maire de Chaudeyrac

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

La communauté de communes existe depuis 11 ans, sa création a été la seconde de Lozère. Sa fiscalité est à taxa additionnelle, avec une réflexion en cours sur une TPU éolienne.

L'hétérogénéité certaine du Pays des Lozère a été gênante pour le rallier. En effet, l'intercommunalité paraît être l'échelon le plus adapté. Un pays à l'échelle du département aurait été préféré.

- Dynamiques globales

Le cadre de vie a été défini comme étant ce qui environne, et les services publics liés à la culture et au sport.

Les dynamiques globales sont assez satisfaisantes.

La présence et la stabilité des entreprises amènent un certain dynamisme (présence de la zone artisanale, entreprise tous travaux, garages,…)

Les objectifs principaux de l'intercommunalité sont de maintenir les populations d'une part, et de la faire progresser.

Concernant les problématiques foncières, le marché du bâti est relativement restreint et peu significatif car le prix dépend principalement de la localisation. Par ailleurs, il existe peu de documents d'urbanisme sur le territoire et seules les cartes communales sont développées sur les communes de Châteauneuf-de-Randon et Arzenc.

Les demandes de maintien à domicile des personnes âgées paraissent peu nombreuses. En effet, en général ces personnes sont indépendantes ou ont de la famille à proximité qui peut les aider. De plus, la solidarité entre les habitants est développée. Il existe tout de même l'association *Nostr'Ouastou* qui joue le rôle d'aide ménagère.

Il y a peu de logements vacants sur la communauté de communes mais cependant beaucoup de résidences secondaires, dont le bâti d'avant-guerre prédomine. Ces résidences représentent tout de même 50% du parc logements total.

M. LIBOUREL était à la base défavorable à la mise en place de la future 2x2 voies. En effet, selon lui, *« c'est un drain permettant d'aller d'un point à un autre en excluant le territoire qu'elle traverse »*. L'opportunité économique est pour le moment difficile à évaluer.

19 juin 2008
M. Hubert LIBOUREL, Président de la Communauté de Communes de Châteauneuf-de-Randon et maire de Chaudeyrac
Mme Nelly CANTIN, Agent de développement territorial de la Communauté de Communes de Châteauneuf-de-Randon

Pistes d'actions :

Les stagiaires ont amené des propositions suite à la présentation de cartes mettant en exergue les problématiques du territoire.

Les études préalables et les animations qui constituent l'OPAH sont financièrement trop lourdes et ne permettent pas une efficacité totale. En matière d'animation particulièrement, le bulletin communal pourrait jouer ce rôle et serait largement suffisant.

Bien qu'il existe très peu de maisons en ruine sur l'intercommunalité, des actions en faveur de la valorisation des bourgs seraient à promouvoir. Par ailleurs, les propositions pour la réduction du parc potentiellement indigne n'ont pas été retenues. Cependant, M. LIBOUREL a précisé qu'une communication en la matière vers les propriétaires pourrait être effectuée par la municipalité et/ou l'intercommunalité.

L'offre en commerces a l'air de satisfaire la demande des populations. Mme CANTIN a précisé que les tournées par camions surgelés étaient très prisées. La proposition concernant la mise à disposition de locaux par la commune est déjà en vigueur, mais concernant l'accueil d'artisans.

L'observatoire du logement a été une discussion longuement débattue. En effet, M. LIBOUREL a insisté sur le fait qu'utiliser une structure déjà existante ou mutualiser les données du territoire était souhaité, plutôt que de créer une nouvelle structure peut-être trop importante et trop coûteuse. Il faut se poser les bonnes questions pour ce projet : Quel est le but de l'observatoire ? Qui est susceptible de porter le projet ? Quels sont les frais de fonctionnement de la structure ?

COMPTE RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GOULET MONT-LOZERE

24 avril 2008
Mme Viviane BRAJON, Secrétaire de la Communauté de Communes du Goulet Mont-Lozère

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

En 2001 la communauté de communes a été créée pour remplacer le SIVOM. Cependant ce dernier n'a pas été supprimé. La volonté des élus a poussé l'EPCI à rejoindre le Pays des Sources en Lozère.

La communauté de communes possède des compétences obligatoires : L'aménagement de l'espace qui comprend les études sur l'utilisation de l'espace intercommunal et recherche de la cohérence dans les politiques communales ainsi que la mise en valeur des sentiers de randonnées. Le développement économique est également pris en compte avec notamment la desserte des nouvelles zones d'activité économique. A ces deux compétences il faut ajouter les optionnelles : création, aménagement et entretien de la voirie, protection et mise en valeur de l'environnement, collecte des ordures ménagères, politique du logement et du cadre de vie,…

- Dynamiques globales

Les documents d'urbanismes sont peu nombreux. On retrouve quelques cartes communales, un Plan d'occupation des Sols à Chasseradès, un POS ou un PLU en cours de réalisation au Bleymard. Les contraintes architecturales sont ici présentes du fait que certaines communes (Chadenet, Mas d'Orcières, Cubières, Cubiérettes) font partie de la zone périphérique du Parc National des Cévennes. On note également la présence ponctuelle de zone soumise à la règle des 500m sous l'autorité de l'architecte des bâtiments de France.

En ce qui concerne les dynamiques de population, d'économie et d'emploi, 18 % de la population active est agricultrice. L'objectif des 1 500 habitants est non atteint pour l'instant car le territoire subit une baisse de population à l'Est qui est tout de même compensée par la hausse à l'Ouest. Cette augmentation s'explique notamment par la proximité de la ville de Mende.

En termes de logements on trouve beaucoup de maisons secondaires et un village de vacances occupé durant les vacances scolaires.

La part de logements vacants reste faible. Une OPAH a été mise en place sur le territoire et a pour but de fixer la population.

Le Bleymard et Allenc sont les deux seuls lieux où l'on retrouve des logements HLM. A l'heure actuelle, pour un lotissement au Bleymard le prix du terrain s'élève à 27 €/m² ce qui correspond au coût réel de la viabilisation.

Concernant le maintien à domicile des personnes âgées, des portages de repas sont effectués depuis la maison de retraite. A ce titre, cette dernière est gérée par une association.

Il existe des commerces au Bleymard et à Chasseradès auxquels il faut ajouter les commerces itinérants (boulanger, boucher, poissonnier et parfois primeur…).

La future mise en place de la 2x2 voies permettra éventuellement un projet de création d'une zone d'activités.

COMPTE RENDU DES ENTRETIENS AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEFORT

24 Avril 2008
M. Bertrand FISCHER, Agent de développement territorial de la Communauté de Communes de Villefort

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

La communauté de communes a été créée le 1er janvier 2002 à partir d'un SIVOM à but touristique de Villefort-Pourchareses-Prévenchères. Le 1er janvier 2007, la commune de Pied-de-Borne a rejoint ce groupement puis la commune de La Bastide Puylaurent a fait de même le 1er janvier 2008. Aujourd'hui, elle regroupe 5 communes.

La communauté de communes avait le choix entre deux pays, mais la simplicité administrative (du fait que Villefort soit en Lozère) a été préférée. De plus la communauté de communes a jugée avoir plus de poids face à Mende que face à Alès qui compte près de 50 000 habitants.

Son régime fiscal est « additionnel » avec en plus une taxe ordures ménagères et une taxe de séjour. Certaines communes touchent une dotation touristique dans la DGF.

Certaines compétences sont obligatoires telles que l'aménagement de l'espace (Défense de la forêt contre les incendies et gestion de la forêt, participation au Syndicat Intersyndical pour l'Aménagement du Mont Lozère, Charte Forestière de Territoire), le développement économique (Tourisme, randonnée, pêche, aménagements touristiques du lac de Villefort, valorisation de la Voie « Régordane »), le développement et la promotion des énergies renouvelables et des bio-énergies, l'emploi et la cohésion sociale. D'autres compétences sont optionnelles : équipements culturels et sportifs, politique du logement et du cadre de vie, protection et mise en valeur de l'environnement, action sociale. Enfin la communauté de communes possède des compétences optionnelles visant au maintien et à l'amélioration des services publics en milieu rural et à la promotion de l'enseignement scolaire.

- Dynamiques globales

Le cadre de vie a été défini comme tel :

- Le paysage : préserver le territoire, source du tourisme
- Des services publics minimum : commerces, écoles et services médicaux

Actuellement il y a une stabilisation de la population. En revanche, on constate une part importante des personnes âgées et gros creux démographique des 20-30 ans. Le Sud de la communauté des communes est plus dynamique que le Nord du fait de l'influence d'Alès. Du fait de l'éloignement du futur échangeur de Langogne par la D906 (40 km), il est possible de douter du réel apport en termes de tourisme.

Il n'existe pas de manque en logement touristique. Cependant, un grand nombre de résidences secondaires restent fermées en basse saison. De plus, le fort taux de ces résidences (50%) ne permet pas un dynamisme du territoire à l'année.

On trouve sur le territoire, des maisons abandonnées mais pas forcément mises en vente et les constructions neuves sont supérieures à la réhabilitation. Cependant, la mise en place d'une OPAH n'a pas été retenue, à cause du fort taux de résidences secondaires.

Concernant les logements HLM et à loyers conventionnés, la demande n'est pas toujours très forte sur le territoire. Les SA HLM Lozère Habitations et Polygone 48 gèrent tout de même quelques appartements. Quelques logements ont été réalisés dans les locaux d'anciennes écoles. Ceux-ci se voient occupés par des familles en attente d'accession à la propriété.

On trouve encore de nombreux commerces dans les bourgs de l'intercommunalité, donc les commerces ambulants sont peu nombreux. Villefort est la commune la mieux équipée dans ce domaine.

Pour le maintien à domicile et le déplacement des personnes âgées, l'EPCI a mis en place un système de Transport à la Demande.

10 juin 2008
M. René CAUSSE, Maire de Pourcharesses

Pistes d'actions :

M. LESCURE, président de la Communauté de Communes de Villefort, n'ayant pu se libérer pour des raisons professionnelles, a été suppléé par M. CAUSSE. M.FISCHER a également participé à cet entretien. M. CAUSSE n'étant pas informé de l'action des stagiaires, ces derniers se sont permis d'exposer rapidement les objectifs du stage.

M. CAUSSE pense que le rôle de son territoire est d'accueillir de nouvelles populations et pour se faire, il envisage de mettre en place plus de logements à vocation social. La construction de logements communaux conventionnés peut être une solution adaptée mais pour cela, il est nécessaire d'avoir une réflexion sur l'acquisition foncière.

Concernant le fort taux de résidences secondaires, M. CAUSSE ne voit pas d'outil particulier mais propose que la collectivité fasse tout de même un suivi de son nombre par l'intermédiaire d'une régie.

Il a de plus exprimé la volonté forte de réduire les logements vacants (ou occupés de manière très ponctuelle) sur son territoire en précisant qu'il existe une loi permettant de majorer la taxe d'habitation d'un logement si celui-ci est vacant depuis plus de 5 ans. Les stagiaires ont précisé qu'une OPAH permettrait de réduire le nombre de logements inoccupés mais que le taux de résidences secondaires risque de limiter considérablement les résultats de cette démarche. M. CAUSSE a ajouté, qu'aux vues des explications du but réel d'une OPAH, son territoire n'était pas intéressé car les retombés économiques étaient faibles pour l'intercommunalité et que parallèlement d'autres actions devaient être menées en priorité. Les stagiaires ont alors proposé l'opération « réhabilitation des façades » qui, en enjolivant l'image du village, pourrait soutenir l'activité touristique. M. CAUSSE a trouvé cette proposition plus adaptée à son territoire.

M. CAUSSE se veut être convaincu des bienfaits des documents d'urbanisme, mais il pense que la carte communale n'est pas l'outil le plus adapté car pas assez rigoureuse. Cependant, les élus n'engagent pas d'initiatives en ce sens car ils ont peur de la trop grande rigidité du document et surtout que celui-ci entraîne des contraintes trop importantes. Il est donc très difficile de faire admettre l'intérêt d'un PLU. Nonobstant, il faut s'appuyer sur le nécessaire développement durable (bientôt obligatoire) des communes et du rôle du PADD.

M. FISCHER a émis l'idée de mettre en place une charte architecturale sur les communes appartenant au PNC. Ce document placé en annexe des PLU serait un outil efficace pour le respect de la qualité environnementale.

La formation des élus peut passer par la diffusion de prospectus. Cependant le mode de communication le plus efficace est l'intervention directe en conseil communautaire par une personne référente dans le domaine. Pour exemple, M. FISCHER a cité l'intervention de M. LEGRAND concernant la problématique du foncier et du rôle de l'instance foncière départementale.

L'implantation d'un point multiservices serait difficile du fait de l'absence de rentabilité, car il n'existe pas vraiment de carences en matière de commerces, si ce n'est peut-être sur la commune d'Altier. Le passage de commerçants ambulants pourrait être une solution appropriée.

Sur le territoire il n'y a pas de crèche mais le réseau d'assistantes maternelles arrive globalement à satisfaire la demande. Un effort particulier pourrait être envisagé concernant les centres aérés.

⟹ Le schéma d'orientation pour le logement et le cadre de vie à l'échelle du pays pourrait impulser une dynamique et inciter quelques élus à s'investir dans la politique du logement. De plus, Il faut leur faire prendre conscience de l'intérêt de mettre en place des documents d'urbanisme.

COMPTE RENDU DES ENTRETIENS AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MARGERIDE EST

29 Avril 2008
M. Guy MARTIN, 1er Vice-président de la Communauté de Communes et maire de Chambon-le-Château

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

Bien qu'en marge du territoire et plus tournée vers le département de la Haute-Loire, la communauté de communes a choisi de rallier le Pays des Sources en Lozère afin de renforcer la cohérence administrative. Cependant, pour cet EPCI, Mende se trouve être fortement éloigné ce qui entraîne la peur des petites communes. En effet, la non-accessibilité directe à la RN 88 peut entraîner une exclusion face aux grands projets de développement.

Les compétences obligatoires de la communauté de communes sont : la voirie, l'aménagement de l'espace, la gestion du SDIS et l'action de développement économique. Celles-ci sont couplées avec des compétences facultatives : l'environnement, le logement et cadre de vie (actions en faveur de la jeunesse : loisirs, sport, culture), les aides aux associations et enfin la création et/ou l'entretien de sentiers en Margeride.

- Dynamiques globales

Le cadre de vie a été défini comme étant « A la fois le bourg et les relations qu'il peut établir avec l'extérieur, avec tout ce qu'il n'a pas (« en direction de ») ainsi que les activités, l'ensemble des manifestations, la vie du village, les associations… »

Sur ce territoire, on constate une diminution des emplois et de la population. Ceci est du à un fort taux de résidences secondaires. Pour exemple à Chambon-le-château, depuis 2004-2005, le taux est supérieur à celui des résidences principales. Ceci se justifie par le fait que dans les petits hameaux il existe des possibilités de maisons avec jardins, cible recherchées par la villégiature.

En ce qui concerne le parc de logement, il existe peu de logements vacants sur le territoire intercommunal. Le marché immobilier est actif avec notamment des constructions à venir sur la commune de Chambon (constructions communales). La location est absente car la maison est considérée comme un bien familial qui est difficile de prêter.

En 1960, un centre pour jeunes en difficulté a été créé sur la commune de Chambon. Cette structure a entrainée la mise en place de nombreux logements pour accueillir les personnes employées. Dans les années 70, 13 logements HLM ont été construits dans un immeuble de petit collectif au Chambon et à Grandrieu. Aujourd'hui, ces logements sont vétustes mais non dangereux.

On recense cependant très peu d'initiatives privées pour la réhabilitation et la communauté cherche à faire un effort dans ce domaine. La volonté des élus est de réhabiliter avec les SA HLM ces logements et la constitution d'un dossier réhabilitation sur Chambon et sur Grandrieu a été réalisée.

En ce qui concerne les services, on constate une forte volonté de retour des personnes âgées dans les centres-bourgs. Des constructions ciblées vers les personnes âgées (studios ou petits appartements de 50m²) sont actuellement à l'étude. De plus, le foyer Nostr'Oustaou (qui remplace l'ADMR) intervient dans le maintien à domicile.

En terme de services, il existe une maison médicale intercommunale à Grandrieu qui regroupe : un généraliste, un kinésithérapeute, une infirmière, un chirurgien dentiste, et l'intercommunalité essaie de maintenir ces professionnels sur le territoire.

Les crèches les plus proches sont à Rieutort-de-Randon, Langogne et Mende. Le projet de crèche sur la communauté de communes a été abandonné par manque de rentabilité. Une solution intéressante est celle des nourrices agrées, car on recense une demande importante en garde d'enfants.

Chambon et Grandrieu regroupent tous les commerces (boulangerie, boucherie, pharmacie, médecin, deux bars et un restaurant, etc.). Ces services ont été rétablis et aidés par la commune.

Sur le territoire, on retrouve des contraintes architecturales telles que des sites classés ou inscrits et il n'existe aucun document d'urbanisme sur aucune des communes. Cependant, le projet de les développer n'est pas à l'ordre du jour car selon les élus le Règlement National d'Urbanisme suffit.

La future RN88 aura des impacts notamment sur les modes de vie, car elle sera un axe économique et structurant non discutable. Le Prix du foncier est actuellement de 0,5 € pour une bonne terre agricole et de 26 € le m² pour un terrain viabilisé. L'arrivée de la RN88 modifiera peut-être ces prix.

⟹ Le schéma d'orientation pour le logement et le cadre de vie à l'échelle du Pays pourra apporter une connaissance plus globale du territoire. Une OPAH serait intéressante pour les populations déjà installées (personnes âgées…) mais cela n'intervient pas sur l'accueil des nouvelles populations. La volonté principale est de créer du logement et de permettre d'augmenter le nombre d'habitants.

25 juin 2008
M. Pierre PONTIER, Président de la Communauté de Communes de Margeride Est
M. Guy MARTIN, 1er Vice-président de la Communauté de Communes et maire de Chambon-le-Château

Pistes d'actions :

Les étudiants ont présenté une sélection de cartes issues du diagnostic portant notamment sur le taux de personnes âgées, le nombre de logements insalubres ou potentiellement indignes… Pendant cette présentation, plusieurs propositions ont été formulées par les acteurs présents.

Tout d'abord, en commentaire de la carte sur l'évolution de la population entre 1999 et le dernier recensement, M. MARTIN a soulevé le fait que ces chiffres sont à nuancer par la prise en compte du Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (soit 40 personnes), ce qui peut fausser en partie les résultats. De plus, M. PONTIER a ajouté que Grandrieu (dont le recensement est encore en cours) avait perdu une vingtaine d'habitants au cours de ces dernières années.

Sur le maintien à domicile des personnes âgées, M. MARTIN a proposé une idée de microstructures d'accueil : la « villa family ». Cette opération consiste en la réalisation de deux maisons accolées. Dans chaque bâtiment, on retrouve au premier étage, une famille et au rez-de-chaussée trois personnes âgées, possédant chacune leur chambre individuelle, structurées autour d'un espace collectif. Les familles, attirées sur le territoire par la mise à disposition du logement sont « responsables » des personnes âgées en tant qu'auxiliaires de vie. Cette solution correspond à un compromis intéressant entre des structures d'hébergements de taille plus importante et un maintien au domicile familial qui se révèle parfois difficile. De plus, cette possibilité peut permettre un hébergement temporaire de ces personnes, dans de bonnes conditions. Enfin, cela développe le travail des aides ménagères et facilite la gestion de ces services (déplacement des aides ménagères et portage de repas groupés…).

Ensuite, concernant les documents d'urbanisme (inexistants sur le territoire de la communauté de communes), les deux acteurs rencontrés ont insisté sur l'inutilité de tels outils. Les étudiants ont essayé de convaincre ces élus, en développant longuement tous les avantages qui leurs sont liés. Les 2 élus ont expliqué répondre aux problèmes d'étalement des nouvelles constructions par une construction maîtrisée des réseaux en partie financée par les futurs propriétaires grâce à la Provision Voirie Réseaux (PVR).

Devant la carte représentant la part des logements construits avant 1949, M. MARTIN a soulevé, outre le fait que de nombreux logements se révélaient inconfortables voire indignes, l'idée qu'il y avait énormément de propriétaires occupants et que face à cela, on recensait une carence en logements locatifs. Afin de répondre à l'ensemble de ces besoins, les étudiants ont proposé une OPAH de Revitalisation Rurale.

Ils ont appuyés le fait que cette opération serait soutenue par l'action d'un animateur, proche de la population, à l'écoute de ses besoins et aidant le montage des dossiers. La rencontre avec les différents propriétaires permettrait la mise en place de plans de financements et d'informations qui rassureraient la population. Cela permettrait de développer le parc locatif et de développer la fonction d'accueil du village. De plus, les volets « maîtrise de l'énergie » et « amélioration de la qualité environnementale » seraient vivement pris en compte lors de cette OPAH. M. MARTIN a appuyé cette idée, en exprimant sa volonté d'inclure une maîtrise de l'énergie dans les réhabilitations et les nouvelles constructions, notamment par une meilleure isolation des logements.

COMPTE-RENDU DES ENTRETIENS AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VALDONNEZ

29 Avril 2008
M. Christian BRUGERON, Président de la Communauté de Communes du Valdonnez et maire de Lanuejols

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

Mis en place en 2001, l'EPCI fait suite à un SIVOM créé en 1972. Autrefois région agricole, la proximité de Mende a rendu l'intercommunalité à dominante périurbaine.

Le périmètre de l'intercommunalité est cohérent, du fait des limites naturelles géographiques de la vallée, et d'une communauté de vie.

Les compétences de la communauté de communes sont nombreuses : aménagement de l'espace, développement économique, protection et mise en valeur de l'environnement, équipements sportifs et culturels.

- Dynamiques globales :

- Le cadre de vie, selon le territoire a été défini comme tel :
- Environnement
- Milieu associatif
- Proximité des services

Le territoire a connu une augmentation rapide de la population (+ 600 habitants en 6 ans) et a bénéficié d'un apport d'une nouvelle jeunesse. La dynamique économique rattachée à Mende fait de la Communauté de Communes du Valdonnez un bassin de vie certain, créateur d'emplois. Mais cette proximité a également amené une spéculation foncière non souhaitée sur l'ensemble du territoire. En effet, le prix du foncier a doublé en 5 ans et aujourd'hui, atteint parfois 100€/m², ce qui est considérable.

Bien que la qualité paysagère soit élevée sur le territoire de l'EPCI, le tourisme reste peu développé. Ceci s'explique par la faible offre en gîtes ruraux, et la préférence pour les touristes d'une visite de passage (maximum 3 nuitées).

Les dynamiques de logements sont contrastées sur la Communauté de Communes. Il existe ainsi peu de logements vacants, dont la présence est principalement liée à des problèmes d'indivision. Si les propriétés privées sont nombreuses, les logements locatifs se sont développés avec l'arrivée de nouvelles populations. Enfin, les résidences secondaires sont peu nombreuses.

Le milieu associatif est très déployé sur l'intercommunalité, créant une véritable identité propre. Ainsi, associations sportives, de loisirs, se retrouvent.

En outre, le maintien à domicile des personnes âgées est facilité dans le Valdonnez. Ce réseau associatif, ajouté aux associations d'aide à domicile, favorise le lien social et permet aux personnes seules d'être moins isolées. M. BRUGERON a également précisé que certaines associations d'aide à domicile participent à la réhabilitation des logements des personnes âgées.

La plupart des commerces de proximité sont installés sur la commune de Saint-Etienne du Valdonnez. Pourtant la proximité de Mende ne permet pas de faire vivre ces commerces.

La mise en place d'un TAD par l'intermédiaire de taxis permet aux personnes sans mode de transports d'accéder facilement au lieu choisi. L'usager paye un tiers du prix, la Communauté de Communes un tiers et le Conseil Général finance le tiers restant. En 2007, une quinzaine de personnes ont sollicité régulièrement ce service.

17 juin 2008
M. Christian BRUGERON, Président de la Communauté de Communes du Valdonnez et maire de Lanuejols

Pistes d'actions :

Pour le maintien des commerces, la création d'un point multi-services semble compromise car sa viabilité paraît difficile. En effet, beaucoup d'actifs résidant dans le Valdonnez travaillent à Mende et par conséquent s'y approvisionnent. Par ailleurs, la mise à disposition de locaux par la commune pour les commerçants serait éventuellement à promouvoir. M. BRUGERON a également souligné que les tournées effectuées par les commerçants devaient proposer des prix intéressants pour les clients.

Concernant les services à la petite enfance, la création de haltes-garderies seraient préférées plutôt que les crèches.

Le nombre peu élevé de communes possédant un document d'urbanisme a suscité une grande réaction. Promouvoir et développer ces documents est une action primordiale. Par ailleurs les PLU intercommunaux ne paraissent pas adaptés car les phases d'élaboration des communes ne se rejoignent pas suffisamment.

L'opération façades et de valorisation des bourgs semble être un point positif pour enclencher une dynamique d'amélioration des bourgs. Cette réflexion peut être poursuivie grâce aux documents prospectifs des PLU.

L'eau étant une problématique importante sur l'EPCI, la construction de maisons écologiques peu gourmandes en eau a été approuvée. M. BRUGERON a ajouté qu'élaborer un schéma sur l'eau potable à l'échelle intercommunale serait intéressant pour identifier et utiliser avant tout les ressources locales en eau. Pour cela, la compétence eau et assainissement est cependant indispensable.

La charte intercommunale pour l'environnement du Valdonnez élaborée par l'EPCI est très intéressante. Cependant, sa diffusion paraît être trop restreinte et la difficulté majeure réside dans le fait que les populations souhaitant s'installer n'en ont connaissance que lorsque leur projet est finalisé. Il faudrait pouvoir diffuser cette charte en amont des projets de construction.

Après avoir soulevé le problème de l'augmentation des prix M. BRUGERON a ajouté que des opérations immobilières devaient être menées par les communes pour permettre aux populations de s'installer à des prix raisonnables. Les biens communaux et sectionnaux doivent ainsi servir à tempérer les prix. Il a également précisé la volonté de proposer à chaque fois une part d'accession à la propriété et une part de locatif dans les opérations immobilières communales.

La question de l'évolution des petites communes et de l'accueil de nouveaux arrivants est incluse dans une réflexion à long terme. Quel avenir pour les communes rurales ? Accueillir toujours plus ou limiter l'installation ? Faut-il se fixer des limites ? Cette démarche est essentielle selon M. BRUGERON pour un développement harmonieux et maitrisé des communes.

Concernant les OPAH, de telles opérations ont déjà été menées il y a une dizaine d'années et la nécessité de réaliser des programmes de réhabilitation n'est pas flagrante. En effet, les chiffres sur les logements potentiellement indignes ou sur le parc vacant semblent surestimés par M. BRUGERON.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT ALLIER

30 avril 2008
M. Gérard SOUCHON, Président de la Communauté de Communes du Haut Allier

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

La Communauté de Communes du Haut Allier a été créée le 1er janvier 2007 et regroupe les communes de Langogne, Luc, Naussac, Chastanier, Rocles, Le-Cheylard-l'Evêque, Saint-Flour-de Mercoire, Auroux et Fontanes.

Les compétences étendues au 1er janvier 2008 regroupent développement économique, aménagement de l'espace communautaire, politique du logement social, élimination et valorisation de déchets ménagers et assimilés, action sociale, construction et entretien d'équipements culturels,… La fiscalité de l'EPCI est à TPU.

La communauté de communes, bien qu'elle eut souhaité un pays à l'échelle intercommunal, a choisi de rallier le Pays des Sources en Lozère.

- Dynamiques globales

Le cadre de vie, selon le territoire a été défini comme tel :

- Associations variées (culturelles, sportives)
- Activités de plein air
- Tourisme (forêt de Mercoire, vallées de l'Allier et de Chapeauroux, lac de Naussac)

Cependant, il existe parfois en haute saison une zone de marnage peu attrayante dans le lac de Naussac.

Il existe des dynamiques de logement particulières au sein de l'intercommunalité. Les maisons secondaires sont historiquement nombreuses, du fait de la présence de la ligne Paris-Nice permettant d'accéder au bassin minier d'Alès. Les logements vacants sont assez nombreux sur le territoire car les propriétaires refusent de vendre leur bien, ou les résidences sont en trop mauvais état. Enfin, les logements à loyers conventionnés sont peu nombreux notamment parce que la demande est assez faible. De plus, le manque de foncier sur la commune de Langogne ne permet pas la construction de nouveaux logements.

Quelques contraintes architecturales soumettent un périmètre de protection de 500 m autour des sites classés (les halles et l'église sont classées à Langogne).

En termes de dynamique de population, son évolution est négative depuis un certain temps au profit des communes limitrophes.

La plupart des commerces et services de proximité se situent à Langogne. Seule la commune d'Auroux possède un local faisant office de boulangerie. La desserte en alimentaire est donc insuffisante, car il n'existe pas de commerces ambulants sur l'intercommunalité.

Avec la construction de la future RN88, la commune de Langogne a l'ambition de mettre en place un village-étape en association avec Pradelles. Son contournement est prévu vers 2014. De plus, la création d'une zone d'activités près de la déviation est envisagée. Pour l'accueil des touristes, les équipements hôteliers manquent sur la communauté de communes. Cette zone d'activités pourrait donc permettre l'implantation d'hôtels.

⇨ La création d'un schéma d'orientation et cadre de vie par les stagiaires devrait permettre d'adapter des logements pour les personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des services. La

réhabilitation du parc privé est une priorité pour débloquer des logements sur la communauté de communes.

COMPTE-RENDU DES ENTRETIENS AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE VALLEE D'OLT

5 mai 2008
M^lle^ Nathalie FRAISSE, Directrice de la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

L'EPCI a été créé le 1er janvier 2002 et rassemble les communes de Mende, Badaroux, le Born et Pelouse.

Les compétences de l'intercommunalité sont diverses : aménagement du territoire (lot et entretien, espace de chemins de randonnée…), politique de logement social mais uniquement sur des nouveaux projets, économie, politique sportive, tourisme et promotion du territoire, gestion des déchets ménagers et assimilés et action sociale (pour les personnes âgées jusqu'à 6 ans et après 65 ans).

Le pays est une structure porteuse de projets. A ce titre, l'EPCI espère que ces projets pourront être portés à moyen terme. De plus, l'axe de la future 2x2 voies est un pilier fort dans le choix de ralliement du Pays des Sources en Lozère.

- Dynamiques globales

Le cadre de vie a été défini comme tel :

- Les services minimum non négociables (santé, médecin, hôpitaux,…)
- L'environnement dans lequel on évolue
- Le contact avec la civilisation (technologies d'information et de communication,…)
- Les conditions de transport suffisantes
- La préservation paysagère (désenclaver sans nuire à l'environnement)

Mende est le moteur économique de l'intercommunalité. Mais les communes périphériques présentent une bonne dynamique de population, étendant petit-à-petit le bassin de vie. De plus, le prix du foncier parfois trop élevé à Mende contraint les populations, préférant s'installer en périphérie et faisant apparaître des villages-dortoirs. Cette spéculation foncière est accentuée par une population fortement attachée à la terre et à la pierre ne voulant pas céder quelques terrains.

Les logements HLM et communaux semblent suffisants sur la communauté de communes. Aucun nouveau programme n'est en cours, mais le taux de ces logements est supérieur à ce que préconise la loi SRU (24% contre 20%).

En termes de maintien à domicile des personnes âgées, une grande partie des besoins est couverte par les associations présentes sur le territoire et suffit à répondre à une forte demande. L'intercommunalité s'implique donc peu dans ce domaine.

La problématique des commerces est différente à Mende et dans les communes périphériques. En effet, à Mende, les commerces du centre ville doivent arriver à créer un lien entre centre et zone commerciale pour trouver un équilibre. Dans l'autre cas, le maintien des commerces est la priorité. A ce titre, La mise en place d'un point multi-services est en cours à Badaroux.

La mise en place de la 2x2 voies serait un outil de développement économique car elle permettrait une irrigation Est-Ouest et des déplacements plus rapides. Cependant, les aménagements potentiels de zones d'activités ne devront pas empiéter sur les habitations.

23 juin 2008
M^lle Nathalie FRAISSE, Directrice de la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt

Pistes d'actions :

Concernant le co-voiturage et les Transports à la Demande (TAD), la ville de Mende est moins sensibilisée que les communes plus rurales alentour. La proximité des services et commerce de Mende n'impose pas la mise en place d'un tel service, excepté peut-être pour les communes de Pelouse et Le Born qui sont plus demandeuses car plus éloignées de Mende. Cependant, leur mise en place serait sûrement à terme une solution pour la réduire les frais de transport étant donnée la conjoncture actuelle.

Selon M^lle FRAISSE, la mise en place de documents d'urbanisme est intéressante dans le cas où le contrôle de l'eau et de l'assainissement est souhaité. De plus, la carte communale semble être une alternative aux PLU, pour des communes n'ayant pas encore de document car les PLU sont parfois trop lourds pour des petites communes comme Le Born ou Pelouse.

Le foncier est une problématique majeure sur l'EPCI. La gestion par l'élu lui-même n'est pas toujours une solution, car certes c'est l'élu qui connaît le mieux ses administrés mais des différends avec les propriétaires peuvent se produire. La neutralité doit alors être privilégiée et l'intervention d'un négociateur foncier peut être une solution, permettant ainsi une plus grande objectivité face au propriétaire d'un terrain. L'Instance Foncière départementale n'a pas encore été sollicitée par la communauté de communes et celle-ci a directement contacté la SAFER en tant qu'opérateur foncier pour la réalisation de projets.

La construction de logements sociaux sur les communes de l'EPCI pourrait permettre un maillage bien réparti et non concentré à Mende. Cependant, l'image parfois négative des populations bénéficiaires de ce type de logement peut parfois créer des réticences.

Concernant la réhabilitation des logements, la réflexion sur la remise en place d'une OPAH au sein de l'intercommunalité a été faite. Pourtant, selon l'Etat, il n'existe pas à l'heure actuelle Mende et sa communauté de communes ne sont plus prioritaires pour les remises en état d'habitabilité, et les subventions nationales sont insuffisantes.

Suite à la proposition de la taxe sur la vacance, M^lle FRAISSE a précisé qu'elle pouvait être perçue comme une trop grande contrainte par les habitants. Cette taxe doit donc être utilisée comme un moyen de sensibiliser les résidents à effectuer des travaux de remise en état des logements pour ainsi les vendre ou les louer. Néanmoins, des dispositifs incitatifs doivent accompagner ces taxes pour accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration.

A ce titre, l'opération Vitrines, Façades et Toitures est un bon levier dans la réhabilitation extérieure des commerces et logements. Cette opération mise en place suite à l'OPAH de 2001 se poursuit et mobilise chaque année 150 000€ pour la remise en état de bâtiments, en partenariat avec le SDAP et les mairies. Elle a permis une remise en état des centres-bourgs.

Pour M^lle FRAISSE, la mise en œuvre d'un observatoire du logement est intéressante mais doit contenir un volet prospectif important sans se contenter du côté statistique. Il permettrait alors aux politiques d'envisager la gestion communale à moyen ou long terme. Cependant, plutôt que de créer une nouvelle structure, il serait judicieux de mutualiser les données déjà détenues par les acteurs compétents dans le recensement d'offre et de demande en logement. La mise en réseau de ces acteurs permettrait alors d'offrir une concordance des données et une mise en commun plus fréquente pour ainsi réaliser des radiographies actualisées du territoire. Il est en effet important d'utiliser à bon escient les données déjà existantes et de conforter les acteurs déjà en place.

Les aménagements écoconstruits devront à terme voir le jour, mais pour l'instant ils semblent être quelque peu coercitifs, notamment en termes de surcoûts. Les préconisations de la préfecture imposent cependant une gestion durable des nouvelles constructions publiques.

⇨ La création d'un schéma logement et cadre de vie est souhaité, pour créer une adéquation entre offre et demande. Il doit être capable d'identifier les carences sur le territoire pour permettre un investissement concret, et créer des liens entre les éléments qui constituent le territoire.

COMPTE-RENDU DES ENTRETIENS AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CHANAC

20 mai 2008
M. Philippe ROCHOUX, Président de la Communautés de Communes de Chanac et maire de Chanac

Diagnostic territorial :

- Historique et compétence de l'EPCI :

En 1988, cinq communes se sont réunies pour la création d'un SIVOM. Sa compétence première l'assimilation des ordures ménagères. En 1995, Philippe ROCHOUX a été élu. En parallèle a été mis en place un projet de station d'épuration et une nouvelle compétence : « eau et assainissement ». C'est en 2005 que la Communauté de Communes du Pays de Chanac a été créée sur la base du SIVOM.

Les compétences principales sont au nombre de quatre : aménagement de l'espace (sentiers de rando, aires de loisirs, voirie), économie (points multiservice et zone d'activités), affaires scolaires (deux écoles publiques une privée soit 300 enfants sur la commune), réflexion sur l'accueil de la petite enfance.

L'intercommunalité a choisi de rallier le pays, car il existe un lien identitaire marqué. De plus, la Vallée du Lot renforce ce lien. Enfin, le bassin de vie de Mende qui fait partie du pays a été un critère de sélection et la RN88 renforce ce lien déjà existant avec Mende.

- Dynamiques globales

Le cadre de vie a été défini comme tel :
- Services à la population
- Equipements de loisirs
- Agrément, esthétique (dont le paysage)

Aujourd'hui, aucun document d'urbanisme n'est en vigueur sur les communes de Cultures Barjac, ce qui est assez regrettable car il existe sur ces communes respectivement une zone inondable et des zones géologiques à risques. Pour l'instant, le foncier est une véritable problématique car il faut savoir gérer l'offre sans nuire au territoire. Le manque de communication entre les acteurs et la population est marqué. La concertation est un outil primordial. De plus, d'un point de vue technique, les acteurs ont parfois du mal à assimiler l'intérêt de mettre en place un document d'urbanisme car ils n'ont pas de connaissance assez profonde en la matière. Ainsi, il serait intéressant de montrer explicitement aux élus des exemples de communes ou communautés de communes qui ont fait suite à des documents d'urbanisme ou non, et l'impact sur le territoire.

La croissance de la population est assez soutenue sur le territoire du Pays de Chanac. Les raisons de son implantation sont multiples :
- L'aménagement de la RN88 dans les années 90 a permis une meilleure accessibilité à Mende
- Une bonne économie sur la communauté de communes, qui se traduit par la présence d'entreprises diverses (notamment la zone d'activité de la commune de Chanac)
- L'implantation d'un foyer d'accueil médicalisé en 1993 et qui emploie 37 salariés
- Les offres dans le locatif assez variées (collectif/individuel) et dont quelques unes sont recensées par les mairies
- Les activités liées aux loisirs et au tourisme prépondérantes sur le territoire

En général, l'accession à la propriété est préférée.

Aujourd'hui, la communauté de communes doit faire face à des problèmes d'approvisionnement en eau mais également à des problèmes de potabilité. Barjac par exemple est confronté à un taux

d'arsenic non négligeable (200 000€ sont nécessaire par traitement). En termes de qualité et de quantité, les plus grandes communes sont desservies.

Sur ce territoire qui est attractif, la démographie médicale n'est pas un problème. Pourtant, il existe un manque dans les services à la petite enfance : la crèche actuelle qui offre 20 places est pleine et la demande est toujours soutenue. En termes de maintien à domicile, il manque à l'heure actuelle des logements adaptés.

L'EPCI pense pouvoir utiliser la nouvelle RN88 comme un levier économique et d'emploi. Pour cela, il est important de trouver les bonnes thématiques propres au territoire avant tout pour pouvoir par la suite utiliser cet aménagement comme un outil de développement. Il sera important de faire prendre conscience de cette nouvelle voie aux acteurs du territoire et aux populations pour une assimilation à long terme.

17 juin 2008
M. Philippe ROCHOUX, Président de la Communautés de Communes de Chanac et maire de Chanac

Pistes d'actions :

Les étudiants ont présenté un ensemble de cartes extraites du diagnostic du Schéma d'Orientation « Logement et cadre de vie ». Après vérifications, les chiffres présentés ont semblé cohérents avec les données communales à disposition des communes.

Les étudiants ont ensuite avancé des propositions qui sembleraient les plus adaptées sur le territoire de la communauté de commune.

Une OPAH patrimoine regroupant les communautés de communes du Pays de Chanac et du Valdonnez a été bien accueillie. Le président a aussi mentionné qu'un volet accessibilité handicap et personnes âgées serait souhaitable.

En raison du nombre quelque peu supérieur à la moyenne de logements vacants, les stagiaires ont proposé la mise en place à l'échelle départementale d'un PIG « stop à la vacance ». Le président a été intéressé et a affirmé que ce type de projet, relatif à une problématique commune aux 3 pays lozériens, serait certainement soutenu.

D'autre part, les étudiants ont mentionné la possibilité d'augmenter la taxe foncière sur les propriétés vacantes pour faciliter la remise sur le marché. Le président a été intéressé et a convenu que ce pourrait être un moyen efficace de mobiliser les propriétaires.

En ce qui concerne la mise en place d'un observatoire du logement, le recensement à l'échelon communal ou intercommunal a été approuvé, dans la mesure où celui-ci serait destiné à recueillir les demandes spontanées et non pas à mener des enquêtes.

Le président a signalé que sur la communauté de communes, la rotation des logements locatifs et les ventes se faisaient principalement par le bouche-à-oreille et qu'auparavant les offres et les demandes étaient recensées en mairie sur un cahier. Le président a proposé d'établir une fiche type de recensement d'offre et de demande, facilement remplissable par les secrétaires de mairie et imprimable, afin de facilement mettre à jour les données consultables en mairie.

Pour permettre aux personnes les plus modestes de réhabiliter leurs logements, les stagiaires ont proposé d'adapter le bail à réhabilitation (habituellement destiné aux propriétaires bailleurs) aux propriétaires occupants. Le président a trouvé la notion intéressante mais s'est un peu méfié de la faisabilité juridique. Les stagiaires ont assuré qu'un pays avait déjà mis en place ce type de bail.

La question de l'écoconstruction et des énergies renouvelables a été abordée. Les stagiaires ont proposé, à une échelle départementale ou à l'échelle du pays, la mise en place d'un bus

d'information, de sensibilisation et de concertation sur ces thématiques, à destination des élus, particuliers et scolaires. Le coté événementiel de cette proposition a beaucoup plu. En revanche, une journée « portes -ouvertes » chez des particuliers ayant réalisé des travaux dans ces domaines lui a semblé peu judicieuse. Il a proposé la présentation dans le bus de communication des différents travaux réalisés sur le territoire du pays. Les étudiants ont proposé un portage de ce projet par une association rassemblant les acteurs concernés. Le président a mentionné que la création d'un structure supplémentaire brouillerait le panel déjà existant et a proposé de faire porter le projet à travers un partenariat entre le CAUE, le Réseau Re-Sources et le département.

⟹ Le diagnostic du schéma logement et cadre de vie sera utile pour que les acteurs de la Communauté de Communes de Chanac prennent connaissance de ce qui est ou n'est pas. Pour le moment, il manque des éléments d'appréciation. En outre, la création d'un observatoire de l'habitat sera très utile, notamment pour convaincre les acteurs de l'offre de s'implanter. La création d'OPAH (patrimoine, aide aux personnes âgées) est aussi souhaitée.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TERRE DE RANDON

3 juin 2008
M. Didier BRUNEL, Directeur du SICTOM des Cantons de Mende et de Saint-Amans

Diagnostic territorial :

- Historique et compétences de l'EPCI :

La Communauté de Communes de la Terre de Randon a été créée en 1998. Ses limites administratives ont été définies selon la commune du Chastel-Nouvel, ajouté au Canton de Saint-Amans qui regroupe 10 communes (Saint-Denis-en-Margeride, La Villedieu, Estables, Saint-Amans, Les Laubies, Saint-Gal, Ribennes, Rieutort-de-Randon, Lachamp, Servières).

L'intercommunalité a choisi de rallier le Pays des Sources en Lozère de manière à créer une identité particulière.

Sur le territoire, il y a très peu de compétences du fait d'une volonté de la part de l'intercommunalité de ne pas bloquer les communes.

- Dynamiques globales :

Le cadre de vie, selon le territoire a été défini comme tel :

- Ruralité
- Milieu associatif
- Lien identitaire de la population
- «Âme du village »

L'intercommunalité est impliquée dans la mise en place de documents d'urbanisme, car ceux-ci permettent de maîtriser le foncier lors de l'arrivée de nouvelles populations. En 2001, un PLU intercommunal a été mentionné mais celui-ci n'a jamais vu le jour.

Le Chastel-Nouvel, du fait de sa proximité par rapport à la ville de Mende et de prix de l'immobilier plus abordables, s'apparente à un village dortoir. La spéculation foncière y devient importante. Cette proximité ne permet pas de faire vivre les commerces de la commune, les habitants préférant faire des achats en gros à Mende. Pourtant, malgré ce lien avec Mende, le Chastel-Nouvel présente des caractéristiques bien plus rurales et une identité tournée vers les petites communes.

Rieutort-de-Randon, commune plus éloignée, présente quant à elles des commerces économiquement viables.

Saint-Gal a subi de grandes transformations et réhabilitations notamment des logements, ce qui en fait une commune agréable.

La communauté de communes pense pouvoir utiliser la nouvelle RN88 comme un levier économique et d'emploi. De plus, étant donné la distance qui séparera la future 2x2 voies, le cadre de vie ne sera sans doute pas dégradé au sein de l'intercommunalité.

Pistes d'actions :

Au cours de la présentation des cartes sélectionnées par les stagiaires, M. BRUNEL a rappelé que le foncier était une problématique importante, et que des méthodes d'acquisition foncière devaient être mobilisés.

Le manque de moyens lié à la petitesse de l'EPCI actuelle est cependant un frein considérable (humain et financier) qui ne permet pas d'élaborer suffisamment de projets.

La valorisation des bourgs et la réhabilitation de certains logements ont été abordées. A ce titre, la mise en œuvre d'une OPAH-RR est intéressante, mais l'échelle intercommunale ne paraît pas appropriée. Par ailleurs, il existe un lien identitaire fort sur le territoire, qui crée des réactions en chaîne en matière de valorisation. En effet, la valorisation d'une maison par son propriétaire entraînera souvent la valorisation de sa voisine, etc. Saint-Gal en est l'exemple même.

⟹ Le schéma d'orientation établi par les stagiaires permettrait à terme à répondre à un besoin en équipements (sportifs, de loisirs, liés à la petite enfance) pour développer le potentiel de l'intercommunalité. Les logements sociaux seraient éventuellement à développer, en tenant compte des problématiques différentes selon les communes.

COMPTES-RENDUS DES ENTRETIENS AVEC LES PROFESSIONNELS

COMPTE RENDU DES ENTRETIENS AVEC LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES AFFAIRES SANITIARES ET SOCIALES (DDASS)

22 Avril 2008
M. Jean-Philippe RAVEL, Responsable de l'offre de soins et politiques en faveur des personnes âgées
Mme Lucette VIALA, Responsable du service politique en faveur des personnes handicapées

Le Conseil général assure l'animation de la coordination gérontologique au travers du Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC). Ce dernier est un guichet unique pour les personnes âgées, il a un rôle de coordination. La DDASS ne travaille plus avec le CLIC car les 5 coordinatrices structures (1 par bassin gérontologique) passent en grande majorité par le financement APA (aide personnalisée à l'autonomie) du conseil général. Le rôle du Conseil Général et axé sur l'aide social et la gestion des hébergements alors que le rôle de la DDASS, grâce à l'assurance maladie et l'aide sociale de l'Etat permet l'accessibilité aux soins.

Il existe 3 types de maisons de retraite :

- Les maisons publiques autonomes dépendantes de la fonction publique hospitalière avec un conseil d'administration souvent présidé par le maire.
- Les maisons communales ou intercommunales dépendantes de la fonction publique territoriale directement gérées par le CCAS (centre communal d'action sociale) présidé par le maire ou président de la communauté de communes.
- Les maisons privées.

La création d'établissements est de moins en moins initiée par des promoteurs publics mais plus par le secteur associatif. Dans le précédent schéma d'orientation, la volonté forte du département a permis de mettre en place un établissement par canton. Néanmoins, le nombre de places offertes reste aujourd'hui insuffisant. De plus, l'état des établissements est globalement satisfaisant étant donné le renouvellement du parc. Le règlement départemental d'aide sociale attribue des subventions pour la réhabilitation des centres jusqu'à 40% du montant des travaux.

Le maintien à domicile est rendu possible par la mise en place de 7 SSIAD (service de soins infirmiers à domicile), en complément de l'action des infirmières libérales. Cependant, le territoire n'est pas couvert en totalité (+ coût élevé car gratuit pour les usagers, financement par la sécurité sociale).

Le secteur médico-social est le premier employeur du département (+ de 2000 équivalents temps-pleins). Ce secteur est financé en grande majorité par des fonds publics, mais qui ont tendance à être décentralisés ce qui pèse sur les finances locales. Une des solutions retenues pour faciliter la venue et le maintien de personnels de santé ainsi que l'accès aux soins pour les populations est la maison médicale (différents professionnels de santé regroupés). Cette solution permet d'offrir une meilleure qualité de soins tout en couvrant des territoires plus vastes. Se pose le problème d'accès des patients à mobilité réduite. Mais parallèlement cette solution permet une plus grande souplesse de mobilité des médecins car leurs collègues peuvent assurer les permanences. De plus, les communes et communautés de communes, au cas par cas, mettent en à disposition des locaux et logements pour accueillir les professionnels de santé et leurs familles.

Pour les personnes handicapées, les structures d'accueil sont pour la majorité gérées par des associations à but non lucratif et ne bénéficient donc pas d'investissements publics pour leur création ou leur fonctionnement. Le département dispose de 29 établissements pour enfants et adultes handicapés, d'une capacité totale de 1459 places, pour un nombre total d'emplois de 1266 agents financés par l'assurance maladie et l'aide sociale de l'Etat.

Les priorités de la DDASS sur le département sont : l'amélioration de la qualité de prise en charge, la création des ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail, ancien CAT) car la population beaucoup plus sociale qu'auparavant exprime une demande différente au niveau du logement et cela se traduire par le développement des logements d'insertion sociale, faciliter le développement de projets innovants (récupérations des déchets bois pour chauffer les établissements, petites unités de vie privilégiées par rapport aux grands établissements…)

Pour l'accueil de jour, ou les retours au domicile familial, l'offre en transport n'est pas suffisante et adaptée. Des solutions « de secours », au cas par cas, sont mises en place pour satisfaire les besoins. Outre le problème technique des véhicules adaptés et des itinéraires, se pose celui du manque de personnel encadrant qualifié.

Les différents centres d'hébergements (en particulier pour les enfants handicapés) accueillent également des patients extérieurs à la Lozère et plus particulièrement des DOM-TOM (centres d'accueil inexistants sur ces territoires) ainsi que des départements limitrophes (cas de handicaps lourds essentiellement). Cela soulève le problème de l'accueil des familles des résidents, aussi bien en termes de visites ponctuelles que d'installation définitive.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC HABITAT ET DEVELOPPEMENT LOZERE (HDL)

25 avril 2008
Mlle Amandine LANGE, Directrice de l'association HDL

- Statut et missions de l'association :

La société existe depuis 25 ans en Lozère et a le statut d'association. Sa renommée est donc importante. Cette association intervient en temps que prestataire fonctionnant comme un bureau d'études, et ayant la compétence de répondre aux marchés publics. A la différence près d'un bureau d'études, HDL présente un statut social particulier, qui en fait un interlocuteur plus intéressant. En effet, il propose des services aux particuliers (aides à la réhabilitation) ainsi que des logements locatifs (environ 15 logements) qui sont parfois un palliatif aux carences des agences immobilières.

HDL intervient en réponse à une demande particulière des élus ayant déjà amorcé un projet d'aménagement.

L'association travaille en partenariat avec d'autres acteurs du territoire, notamment l'ANAH pour les aides à la réhabilitation des privés, les communes, les intercommunalités, la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH)… Un certain nombre de conventions sont passées entre eux.

Certaines missions sont spécifiques au département, notamment concernant les logements insalubres et les logements des personnes âgées. Les réhabilitations sont effectuées au cas-par-cas selon les mêmes critères de l'ANAH. De plus, pour le Programme d'Intérêt Général (PIG) personnes âgées, HDL a joué le rôle d'animateur.

La prise en compte du développement durable dans les études effectuées par HDL n'est cependant pas prépondérante. Seul le volet social inclus dans la notion de développement durable est largement déployé. Cependant, cette prise en compte notamment dans les études pré-opérationnelles permettrait de bénéficier de subventions supérieures.

Les outils mis à disposition des privés et publics sont très divers : OPAH-RR, OPAH-RU, MEVA (opération de rénovation des façades et devantures commerciales), diagnostic insalubrité, MOUS, ORAC, PIG, ZPPAUP, partenariats variés.

- Attentes du schéma d'orientation logement et cadre de vie :

Le schéma d'orientation élaboré par les stagiaires doit permettre de cerner les besoins réels du territoire pour élaborer des actions adéquates. En outre, une localisation spécifique sous forme de zonages serait à mettre en place. Enfin, pour permettre une plus grande lisibilité aux élus, des pistes d'action devront être clairement identifiées pour que le volet opérationnel soit facile à mettre en œuvre.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC LOZERE HABITATIONS

30 avril 2008
M. Sébastien BLANC, Directeur de la société Lozère Habitations

- Le parc HLM :

Le Conseil Général de Lozère est l'actionnaire principal de Lozère Habitations. La SA HLM gère une partie du patrimoine de la SAIEM (quittance de loyers, état des lieux…).

Lozère Habitations (LH) gère aujourd'hui un parc d'environ 1 800 logements répartis sur une quarantaine de communes du département. Ce parc comprend bien plus de logement de type collectif, issu des années 70 ou 80 comme les Fontanilles, mais la tendance actuelle s'inverse et la quasi-totalité des HLM construits aujourd'hui sont de type individuel, pavillonnaire. Ceci reflète la demande et est expliqué par le fait que les structures individuelles sont plus facilement revendables.

En termes de localisation, un tiers du parc de LH se situe à Mende, un tiers sur les villes secondaires du département (Langogne, Saint Chély, Florac, Marvejols…) et un tiers diffus sur les territoires plus ruraux. L'A75 a impulsé la création de logements sociaux à proximité de celle-ci et le projet de doublement de la RN88 laisse présager des zones d'attraction donc de futures demandes potentielles en logements sociaux.

L'entretien du parc HLM coûte en moyenne à Lozère Habitations 1,5 million d'euro par an. La SA HLM a commencé à réhabiliter son parc et prévoit de remettre en état tout son patrimoine d'ici 2015, soit un investissement d'environ 70 millions d'euros sur 10 ans.

La prise en compte du développement durable dans les travaux de construction et de réhabilitation des logements sociaux n'est pas une priorité étant donné les coûts supplémentaires qu'ils engagent, sans être répercutés sur les loyers. Néanmoins des efforts sont faits pour réhabiliter le parc en utilisant des chauffages bois, en améliorant l'isolation ou en utilisant du photovoltaïque ou du solaire thermique.

- Profil de la demande :

Lozère Habitations ne se base pas forcément sur les chiffres de la demande pour réaliser des opérations immobilières sociales mais s'appuie quand même sur les demandes des collectivités et engage des projets cohérents, réalisables et rentables.

Les demandes en logements de type 1 sont très faibles. A Mende, les demandes en T2 sont importantes néanmoins sur l'ensemble du département, ce sont les demandes en T3 et T4 qui sont majoritaires.

LH reçoit environ 600 demandes de dossier par an. 250 logements sont attribués par an ce qui montre un roulement au sein du parc HLM. Le marché sur la ville de Mende n'est pas tendu et les offres contribuent à répondre aux demandes.

Concernant les demandes des personnes âgées et handicapées, Lozère Habitations participe à des projets de maisons de retraite et de centres d'accueil pour personnes handicapées. Elle construit les bâtiments et les loue ensuite aux associations qui n'auraient pas les moyens d'investir dans de telles structures. Ainsi, elle gère cinq structures pour personnes âgées et handicapées sur le département, dont une résidence à Châteauneuf-de-Randon gérée par le CCAS. De plus, dans le parc HLM, aucun logement n'est réellement conçu pour les personnes à mobilité réduite car ces travaux coûtent cher et les populations bénéficiaires ne sont pas toujours présentes.

- Evolution du parc et construction :

En moyenne, 25 logements individuels sont créés par an. Cependant, LH a beaucoup de mal à équilibrer ses opérations de construction et doit apporter 20% de fonds propres alors que les aides (Etat, région, ADEME…) ne couvrent les coûts des travaux qu'à hauteur de 5 000€ environ. Pour initier les nouvelles opérations, LH travaille en lien étroit avec les collectivités qui impulsent et transmettent les demandes. Ces collectivités mettent ensuite des terrains à disposition des SA HALM, selon des baux emphytéotiques. En effet, l'achat de terrains est trop lourd à assumer pour LH et les opérations ne seraient pas rentables étant donné les faibles loyers des logements sociaux. De plus, le manque de foncier disponible limite les opérations.

- Perspectives d'évolution de la société :

Lozère Habitations souhaite continuer à se développer en construisant des logements sociaux supplémentaires chaque année mais également en se diversifiant. Cette diversification peut se traduire par la construction de foyers pour personnes âgées ou handicapées, de centres médico-sociaux, de gendarmeries…
Un projet de création d'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) avait été exprimé, notamment par l'ANAH. Cependant, les SA HLM peuvent tout à fait jouer ce rôle.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC POLYGONE 48

30 avril 2008
M. Gilles ROUSSET, Responsable de la société Polygone 48

- La société :

Première SA HLM de Lozère, Polygone 48 a été mise en place après-guerre. A l'époque, elle réunissait le locatif (*Maison Lozérienne*) et l'accession à la propriété (*Lozère Habitation*s). *Maison Lozérienne* ayant connue des difficultés en 1986, a fusionné avec la SA HLM *Polygone Massif Central*.

Aujourd'hui, la société intervient dans 5 départements (Cantal, Aveyron, Lot, Lozère et Corrèze), gère et construit des logements destinés à la location. Ainsi, depuis 1990, 430 logements conventionnés ont été construits (avant eux, il n'y en avait pas).

Plus précisément, 50 communes de Lozère présentent des logements effectués par Polygone 48, dont la plupart sont du pavillonnaire.

Dans tous les cas, la société essaie de prendre en compte le développement durable par divers aménagement tels les économies d'eau, le chauffage central,… Cette nouvelle prise en compte amènera peut-être à ce titre une révolution architecturale, architecture qui ne sera probablement pas calquée sur celle du patrimoine lozérien.

De plus, Polygone 48 travaille en lien avec d'autres acteurs du territoire (SAIEM et Lozère Habitations qui sont les deux autres SA HLM intervenant en Lozère, l'ADIL qui joue le rôle de conseiller juridique, la CAF).

Pour chaque projet, des critères sont attribués en fonction du logement :

- Trouver la famille correspondant au mieux au type de logement
- Tenir compte des plafonds des ressources

Ainsi, la société essaie au mieux de faire attention à ce que les loyers soient adaptés aux revenus des familles.

- Profil de la demande :

Contrairement à il y a 10 ans, les personnes demandeuses effectuent leur choix au bout du cinquième dossier. De plus, il existe une rotation des populations assez importante sur le territoire, due à la mutation, au départ professionnel et à l'accession à la propriété (entre 15 et 20% de rotation en général)

Les demandes sont très hétéroclites et vont du studio au T5 (du célibataire aux familles).

La majorité des demandes s'effectue pour un couple avec 2 personnes à charge, et dont l'âge se situe entre 30 et 39 ans.

Par ailleurs, une certaine demande s'oriente vers des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Bien que la réglementation impose que tous les logements soient adaptables, il n'existe pas d'offre particulière (les logements sont adaptés selon la demande).

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC LA SAIEM DE LA VILLE DE MENDE

30 avril 2008
M. Pascal CAYOT, Directeur de la société SAIEM

- La société :

La SAIEM est impliquée dans la construction de logements locatifs de puis 1988. Les dernières réalisations remontent à 10 ans, et ce sont 576 logements (dont 116 aux Fontanilles) qui ont été mis à disposition de la population pour répondre à des besoins pressants.

Par ailleurs, sur la ville de Mende, on retrouve 23 ou 24% de logements sociaux, ce qui dépasse les 20% préconisés par la loi SRU.

Le parc se compose de logements allant du T1 au T5, tout en petits collectifs, situés sur la ville de Mende.

La SAIEM travaille en partenariat avec les autres SA HLM :

- Lozère Habitation assure la gestion locative du parc de la SAIEM
- Polygone 48 est quant à elle spécialisée dans le logement individuel, donc le positionnement est différent

La société s'implique dans la prise en compte du développement durable (isolation thermique, phonique, proposer du collectif au lieu d'individuel, travail sur les formes architecturales) mais les coûts de constructions restent élevés.

- Profil de la demande :

La demande est très présente sur la ville : l'arrivée de nouvelles populations est en partie due aux formations post-bac. Cela a entraîné la construction de logements pour étudiants (studios, T1) ainsi que des logements familiaux. Ainsi, les privés ont adapté l'offre pour répondre à ces demandes.

Aujourd'hui, la demande globale est faible :

- T6 et T7 : demande inexistante
- T5 : demande faible. De plus, on trouve difficilement de nouveaux occupants pour ces logements lorsque ceux-ci se libèrent.
- T3 : demande forte qui s'articule à peu près bien avec l'offre. Il pourrait y avoir plus d'offre, mais la SAIEM ne considère pas qu'elle ait le rôle d'augmenter le nombre de logements. Elle laisse ce choix aux privés.
- T1 et T1 bis : offre trop importante par rapport à la demande

La demande est devenue plus exigeante que par le passé, du fait d'une offre plus diversifiée. Un indice intéressant pour comprendre cette demande est le suivant : il correspond au nombre de propositions faites avant d'obtenir un oui.

- En 2006 : 47 logements attribués pour 137 familles contactées soit 87 refus → 2,85
- En 2005 : 2,78
- En 2003 : 2,52

On constate ainsi une augmentation qui se répercute chaque année, car l'offre est plus large et les critères deviennent plus exigeants.

Le schéma résidentiel classique (location, accession à la propriété…) fonctionne bien sur la ville de Mende grâce aux lotissements communaux d'accès à la propriété. Cela permet un bon roulement sur le parc. De plus, le Prêt à Taux 0 facilite l'accession à la propriété des locataires.

On constate également une « auto-exclusion » de certaines populations : de nombreuses personnes aux revenus moyens qui sont encore éligibles à un logement social n'en font pas la demande. Ainsi, 70% des locataires du parc sont en dessous du trait social (trait social = 20% en

dessous du plafond d'éligibilité à un logement social) car cette population est surreprésentée par rapport aux autres qui ne font pas de démarche (car ils ne veulent pas ou n'y pensent pas).

Concernant l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite, dans chaque programme neuf, cette composante est prise en compte. Cependant, cette adaptation reste à la charge du locataire (avec des aides de l'Etat possibles) qui doit réaliser les travaux conformes aux normes

Sur le parc actuel, quelques logements sont cependant déjà adaptés :

- Trianon (en face du ciné) : deux logements adaptés
- Résidence st jean : deux logements adaptés
- un en centre ville (maison rénovée)
- « Bancelle » : logements de plain-pied adaptés

Aux Fontanilles : aucun logement n'est adapté ni accessible pour PMR (tous les logements sont en étages). Cependant, lorsque qu'il y a un changement de locataire, l'appartement est désormais refait à neuf.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC LA CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE (CCI)

6 mai 2008
M. Guilhem BONNAUD, Conseiller commerces et services

Les regroupements de services et de commerces est possible grâce à la présence de points multi-services (PMS) et de multiples ruraux (PMR). Ces points permettent de maintenir services et commerces dans des zones rurales assez reculées et de répondre à la demande des populations.

Les PMR regroupent principalement des commerces et quelques services : boulangerie, épicerie, point Poste, … La mise en place de ces multiples ruraux peut être aidée financièrement jusqu'à 80% du montant des travaux.

Les PMS, quant à eux, sont des points qui permettent l'accès à du matériel informatique (téléphonie, accès à internet, photocopieur) en plus de commerces et services. A ce titre, les financements pour la mise en place de PMS peuvent provenir de fonds européens, avec un plafond de 30%.

Il existait une association régionale qui était chargée de labelliser les PMS par la mise en place de panneaux mais qui aujourd'hui a disparu, par manque de moyens. Le Languedoc-Roussillon ne paraît pas être l'échelle d'action la plus adaptée pour la mise en place de tels services. En effet, les problématiques Sud de la région ne sont pas les mêmes qu'en Lozère, département dont les dynamiques sont beaucoup plus rurales. Ainsi, une association à l'échelle du département paraîtrait bien plus appropriée. A ce titre, l'association des PMS en Auvergne un bon exemple de structure durable et efficace.

Les Opérations de Restructuration de l'Artisanat et des Commerces (ORAC) en Lozère ont laissé place aux « aides aux vitrines et façades commerciales extérieures » qui sont délivrées à Mende par la municipalité. Cet outil est un moyen de réhabiliter, embellir les façades aussi bien commerçantes que des particuliers.

COMPTE RENDU DE l'ENTRETIEN AVEC LE RESEAU RE-SOURCES

6 mai 2008
Mme Hélène BOUCHARD-SEGUIN, Présidente de l'association

Le réseau Re-Sources permet de faire le lien entre les professionnels et les particuliers, sensibles et actifs dans le domaine de l'écoconstruction. Elle a pour but de faire raisonner tous les acteurs en termes d'écoconstruction ainsi que de patrimoine (en prenant en compte, le plus globalement possible, l'intégration des nouveaux projets écologiques). Elle réalise différentes actions notamment au niveau du patrimoine, elle organise des journées afin de sensibiliser le grand public. Elle met également en place des ateliers itinérants d'échange technique ayant pour finalité la réalisation de fiches techniques à propos de ces projets. Enfin, elle informe et répercute toutes les nouveautés en termes d'écoconstruction en direction des membres et de tous les contacts recueillis durant les différents salons et réunions (environ 150 contacts).

La ZPPAUP est un outil intéressant mais qui apporte de nombreux désavantages. C'est un outil de contrainte car les études préalables ne sont souvent pas assez communiquées et les élus ne s'y impliquent pas toujours. Une solution éventuelle serait d'employer un animateur pour mieux expliquer la démarche mais cela coûte cher. De plus, les fonds ne servent pas toujours ce qui est dommageable. Il existe une unique ZPPAUP sur Mende et il n'existe pour l'instant aucun projet de ZPPAUP sur le territoire du pays. La Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt aide certaines actions et réhabilitations et agit également au delà du territoire de l'intercommunalité.

Différentes formations aux techniques traditionnelles de construction existent, mais aucune n'est spécifique à l'écoconstruction. On recense les formations réalisées par la CAPEB, la FFB (Fédération Française du bâtiment), les Artisans Bâtisseurs en pierre sèche et MPF (Maisons Paysannes de France). Cependant, avant de penser en termes de formations écoconstruction, de nombreux problèmes restent à régler. Aujourd'hui, l'écoconstruction en Lozère est essentiellement ciblée sur le bois-énergie. Il existe peu de prise en compte de l'isolation et des constructions passives. On constate un important problème d'investissement : il faut d'abord dynamiser et mettre en avant le travail manuel. La mise en place d'un comité de pilotage pour la formation des artisans au niveau du département parait importante d'autant plus que l'éco-construction se développe. La demande est plus forte que l'offre.

Il existe différents projets en cours. L'IPAMAC (Inter Parc Massif Central) est une étude sur le développement des filières de l'éco-construction sur les différents parcs (naturels régionaux et nationaux), la maison de l'énergie : réalisation en cours à l'échelle départementale. L'idée serait de mettre en place un partenariat avec le réseau Re-Sources qui pourrait monter une maison du patrimoine en liaison ou une maison Re-Sources avec une partie maison de l'énergie et l'autre maison du patrimoine. Enfin, sur les Cévennes existe une étude d'OPAH ciblée écoconstruction et énergie. Elle propose l'accompagnement dans la conception des projets (permanence du CAUE : Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement).

Le « concours savoir faire et patrimoine » est un moyen intéressant pour protéger et réhabiliter certains villages. Des fonds européens sont attribués aux lauréats de ce concours (la rénovation de 5 hameaux lozériens a été effectuée grâce à cela).

COMPTE RENDU DE l'ENTRETIEN AVEC LA DIRECTION DEPARTEMENTAL DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET (DDAF)

14 mai 2008
M. Olivier GARRIGOU, Chef du service environnement-forêt et directeur adjoint de la DDAF Lozère

En Margeride, la reprise des installations agricoles (bovin viande ou lait) est lourde car le foncier nécessaire, les bâtiments et le matériel agricole représentent un investissement financier important qui est dur à assumer hors d'une reprise familiale. Plus au sud, vers les Cévennes, la pression foncière est moins importante et l'accession à la propriété plus facile car il s'agit de petites surfaces destinées aux cultures à fortes valeurs ajoutées (fruits, légumes, vignes,…). Près de 35% des exploitants agricoles de Lozère viennent de l'extérieur du département notamment de l'Aveyron, du Cantal ou de Haute-Loire. Ces agriculteurs s'installent sur les communes limitrophes et possèdent ainsi des terres sur les 2 départements.

En ce qui concerne l'installation des bâtiments agricoles, une contradiction apparaît : d'une part ces bâtiments ne doivent pas être situés dans la continuité du bâti existant et des habitations pour éviter les nuisances (olfactives, auditives…) et d'autre part on leur reproche d'être des éléments de mitage et de gêne dans le paysage. Le défi est donc d'inciter les agriculteurs à construire des bâtiments s'intégrant au mieux dans le paysage, notamment grâce à des matériaux visuellement moins marquants comme le bardage bois, ou en plantant des haies vives autour de ces bâtiments. Les différents organismes aident les agriculteurs dans cette démarche. Ainsi, la Chambre d'Agriculture les conseille sur les différentes possibilités d'intégration paysagère et la DDAF propose des aides financières, contrôle la légalité et la réelle nécessité de construction de nouveaux bâtiments. Le Conseil Général a réalisé un Plan de Modernisation des Bâtiments d'Elevage (PMBE).

La pression foncière est la plus élevée en Margeride et en Aubrac où lorsqu'une terre se vend, il peut y avoir plusieurs dizaines d'acquéreurs potentiels. Aujourd'hui le manque de foncier disponible pour la construction ou pour l'agriculture est dû en partie à une volonté de conserver les biens fonciers. Néanmoins, le problème du foncier est aujourd'hui un problème culturel et de volonté politique car techniquement la mise à disposition du foncier est possible mais pas toujours simple. L'utilisation de l'espace est aujourd'hui dominée par l'agriculture dont la SAU représente 55% du département.

Contrairement aux idées reçues, la forêt lozérienne ne croit plus aujourd'hui. Jusque dans les années 1990, deux types de boisement entraient en ligne de compte : le boisement spontané issu de la déprise agricole et le boisement volontariste ayant un rôle de protection des sols et de production de matière première. Mais depuis une vingtaine d'années, les boisements volontaristes ne sont plus d'actualité et on observe seulement quelques boisements spontanés sur les causses et en Margeride.

La forêt représente aujourd'hui environ 45% du territoire lozérien et génère environ 1 000 emplois directs, soit 1/3 de la filière bois du Languedoc-Roussillon. Elle n'est pas issue d'une longue tradition en Lozère et elle souffre encore aujourd'hui d'un manque de considération. Lorsque de grands projets d'urbanisation, la forêt est considérée comme une réserve foncière. C'est le cas à Badaroux par exemple où la localisation de la zone d'activité a été choisi spontanément par les élus sur l'un des plus grands groupements forestiers ce qui implique une perte de l'activité économique forestière à cet endroit. La prise en compte du rôle et des avantages de la forêt est donc essentielle pour conserver ces bénéfices paysagers, de production de matière première pour la construction ou le chauffage.

La prise de conscience et le développement d'une culture forestière seraient donc nécessaires pour que la forêt lozérienne puisse conserver sa place. De plus, la forêt lozérienne était historiquement composée de résineux, mais aujourd'hui une partie de la population souhaiterait voir plus de feuillus. Lorsque les premières essences ont été plantées, les sols étaient pauvres et seuls les résineux ont pu pousser. Ils ont ensuite permis aux sols de se reconstituer, de s'enrichir et ainsi laisser la possibilité aux feuillus de pouvoir croître sur ces terres. D'un point de vu paysager, les

résineux sont là depuis plus longtemps, ont parfois une mauvaise image mais ils ont permis aujourd'hui d'avoir une forêt mixte et des paysages variés.

Contrairement aux idées reçues, la Lozère est un pays sec, qui manque cruellement d'eau en période estivale. Au croisement de différentes influences bioclimatiques, le département est soumis à de fortes précipitations saisonnières (printemps et automne), mais il n'existe aucune nappe phréatique ni alluviale. La particularité de la Lozère est de n'être traversée par aucune rivière : tous les cours d'eau présents prennent leur source au sein du territoire départemental. Le manque d'eau actuel est le premier facteur limitant à l'implantation de nouvelles populations. C'est un obstacle majeur au développement global de la Lozère, aussi bien au niveau de l'agriculture que de la démographie. Il faut ajouter à la population actuelle une agriculture importante et un cheptel de 75 000 bovins qui consomment des quantités importantes d'eau. Il n'existe pas de gestion globale et coordonnée de l'eau sur l'ensemble du territoire. Chaque commune, voire chaque hameau possède son propre captage public. On comptabilise un total d'environ 1 050 captages sur le département, ce qui, ramené à la démographique, représente le plus fort taux national. Cela s'explique en partie par un obstacle culturel, avec un habitat souvent très dispersé. Cependant, des solutions existent. Il faut tout d'abord réussir à organiser la gestion de l'eau au niveau intercommunal, grâce à des politiques de partage et de connexion. Ensuite, sur le plan technique, il faut trouver des solutions de stockage structurantes. Le stockage inter-saisonnier avec les retenues collinaires semble être une solution pertinente. Cela passe par une déconnexion du réseau naturel hydrologique et ainsi une préservation de la biodiversité. Ces actions doivent être complétées par la valorisation des stockages déjà existants tels que le lac de Naussac ou le lac de Charpal.

Depuis quelques mois, la demande en constructions bois explose en Lozère. Le Conseil Général participe à l'incitation à la construction bois. On constate également une augmentation au niveau des particuliers (surtout avec l'augmentation du prix du fuel ainsi que développement de nombreux projets collectifs) de la demande en énergie-bois. Un projet de co-génération à Mende doit voir le jour prochainement. Il sera, tout d'abord, destiné aux chauffages des bâtiments publics et de l'hôpital

La Lozère possède un fort potentiel de production d'énergie solaire grâce à son fort taux d'ensoleillement.

En ce qui concerne l'éolien, il n'existe pas réellement d'enthousiasme et d'adhésion volontariste au développement de l'éolien sur le territoire. La volonté serait plutôt de développer les autres énergies renouvelables (solaire, hydraulique, bois…) afin de préserver les paysages exceptionnels. L'enjeu majeur pour l'énergie hydraulique est le développement des microcentrales. Elles induisent un impact environnemental mais qui est minime par rapport à des centrales de taille plus importante. Sur l'ensemble du territoire plusieurs microcentrales ont déjà été installées, dans tous les endroits susceptibles de les accueillir. Le développement possible de cette source d'énergie est d'augmenter la puissance des installations existantes.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER)

19 mai 2008
M. Xavier MEYRUEIX, Directeur départemental de la SAFER Lozère

- Statut et missions de l'association :

La SAFER est l'opérateur foncier du monde rural. C'est une société anonyme, à but non lucratif, et qui emploie pour la Lozère dix personnes. Elle a une mission de service public.

La SAFER Lozère fonctionne en très grande majorité sur des fonds propres. Sur un fonctionnement annuel d'environ 6,5 millions d'euros, l'Etat et le Conseil Général apportent 400 000€ essentiellement destinés aux missions d'animation publique jouées par la SAFER. Les 6,1 millions restants sont financés par les marges foncières réalisées lorsque la SAFER rétrocède un bien. Cette marge ne peut excéder 10%.

Ses missions principales sont : - maintenir et développer l'agriculture
- participer au développement local
- préserver l'environnement, les paysages et la ressource en eau

La SAFER est l'organisme qui connaît le mieux le marché foncier car chaque vente lui est notifiée. Plusieurs moyens d'action permettent la récupération de terres.

Le droit de préemption agricole permet de lutter contre la spéculation notamment. La préemption ne représente qu'environ 5% de l'activité de la SAFER, soit pour la Lozère une surface traitée annuellement de 50ha.

Dans les autres cas, si la vente est de nature à gêner l'activité agricole, ou en contradiction avec le droit environnemental, la SAFER se porte acquéreur. Un choix est fait selon 3 axes : l'aide à l'installation de jeunes agriculteurs, conforter les agriculteurs déjà installés mais également soutenir les projets des collectivités. Ces axes représentent à ce titre les politiques prioritaires en matière de foncier.

De plus, lorsqu'une terre est rétrocédée par la SAFER, l'acheteur doit respecter un cahier des charges précis pendant 10 ans et s'engage alors à conserver la vocation pour laquelle il a acquis la propriété.

- Rôle de l'Instance Foncière

L'Instance Foncière, outil du Conseil Général, emploie la SAFER qui tient le rôle d'opérateur foncier pour le compte des collectivités. Cette dernière peut intervenir grâce à sa bonne connaissance du marché foncier. Le Conseil Général finance l'acquisition de ces terres le temps de la mise en place du projet, pour éviter à la commune d'avancer des fonds trop importants pour son budget.

- Liens avec l'Etablissement Public Foncier régional :

L'Etablissement Public Foncier (EPF) a vocation à étudier et à aider les collectivités dans la gestion et l'acquisition de foncier. Sa mission se dirige en direction des milieux urbains et périurbains, à l'échelle de la région Languedoc-Roussillon. Il en résulte donc que l'EPF n'est pas réellement destiné à servir les communes lozériennes. Cependant, des conventions entre SAFER et EPF pourront être passées pour que la SAFER, bien implantée et connaissant mieux le territoire rural de la Lozère, se voit déléguer des financements afin de relayer l'action de l'EPF.

- Liens avec les documents d'urbanisme :

Lorsque la pression démographique est importante, les documents d'urbanisme sont essentiels pour contrôler l'étalement urbain. Néanmoins, selon l'évolution démographique actuelle et la tendance des politiques à favoriser l'accueil de nouvelles populations, les documents d'urbanismes sont une aide précieuse pour gérer l'afflux potentiel de nouveaux arrivants à moyen terme.

Depuis environ 3 ans, la politique de la SAFER a évolué et sa mission d'aménagement du territoire et d'aide aux collectivités doit maintenant être en accord avec la préservation de l'environnement et des espaces naturels.

- Les problématiques foncières :

Faire des réserves foncières est intéressant mais il faut avoir un projet derrière. Souvent, des porteurs de projet sollicitent des communes qui n'ont pas fait de réserves foncières. D'où le problème : faire des réserves foncières / s'appuyer sur un projet.

Le manque de foncier est aujourd'hui bien réel et les causes principales sont sociologiques. Les problèmes de l'indivision, important en Lozère et celui de l'attachement profond à la terre sont de gros problèmes de blocage et ne permettent pas la vente de certains biens.

Les conflits d'usage sont récurrents dans certaines communes entre agriculteurs et acheteurs. Les acheteurs potentiels font pression sur les propriétaires du foncier, qui préfèrent alors souvent vendre les terres pour la construction car les gains financiers sont multipliés par rapport à l'exploitation agricole qui y est pratiquée. Face à cela, les agriculteurs exploitants font pression sur le maire pour ne pas autoriser la construction.

- Evolutions et tendances dans les années à venir :

Dans les zones les plus enclavées, les agriculteurs se plaignent du manque de vie social et d'un volume de travail trop important qui pourraient laisser place à une déprise agricole partielle ou à un affaiblissement de la pression foncière.

En revanche, les zones devenues attractives comme les abords de l'A75, sont plus propices à l' « épanouissement » des agriculteurs où ils peuvent trouver services et commerces. Or, dans ces zones la pression foncière augmente du fait du développement économique, ce qui augmente la concurrence avec l'agriculture.

- L'intérêt de créer un observatoire du foncier :

La création d'un observatoire du foncier permettrait la mise en place d'un outil utile et indispensable à la connaissance et à l'anticipation du foncier. La SAFER pourrait tout à fait alimenter cet observatoire car elle possède déjà la majorité des données nécessaires. Le financement serait apporté par le Conseil Général avec une moyenne de 20 000€ de frais de fonctionnement par an et en comptant une personne à mi-temps pour faire fonctionner l'observatoire. Les frais de mise en place de l'observatoire seraient d'environ 10 000€.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC L'ASSOCIATION YVONNE MALZAC

19 mai 2008
M. MOUANI, Directeur de l'association Yvonne Malzac

- L'association :

L'association est gestionnaire du 115 (numéro d'urgence sociale), ainsi l'association est disponible toute l'année, 24h/24.

Elle accueille les personnes en difficultés sociales (aussi bien au niveau de la santé, du logement, du travail, etc.) avec une prégnance au niveau de la santé (alcoolisme, cas psychiatriques, etc.), et intervient au niveau de l'insertion et de l'hébergement d'urgence. L'objectif final du séjour est la stabilisation des personnes et leur sortie sur un logement autonome.

En 2007, il y a eu 258 demandes d'hébergement contre 231 en 2006. On peut expliquer ce phénomène par la globalisation de nombreux facteurs de société (chômage, marginalisation, inflation, etc.) ainsi que par des particularités locales. En effet, l'hôpital psychiatrique de Saint-Alban-sur-Limagnole, a fermé 120 lits en peu de temps.

L'association mène des actions spécifiques dans l'aide au logement :

- La Commission DALO (Droit Au Logement Opposable) qui permet le regroupement de tous les partenaires concernés pour essayer de régler des situations délicates
- La mobilisation de tous les bailleurs (privés ou publics) pour travailler avec eux

- Les locaux gérés par l'association :

L 'association gère un parc total de 34 logements. Elle est locataire de la plupart de ces logements et les reloue aux personnes dans le besoin, pour un montant de 15% des ressources globales des personnes. Ces hébergements sont financés par la DDASS. Elle joue un rôle de tutelle sur les structures de type CHSR.

Tous les logements de l'association sont à Mende, en centre-ville prioritairement pour répondre le plus efficacement possible aux besoins de ces personnes :

- 1 appartement pour les femmes maltraitées
- 1 CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) qui se compose de 14 logements, répartis selon l'accueil d'urgence (3 logements) et l'insertion (11 logements)
- 3 logements temporaires subventionnés destinés à des personnes n'ayant plus de ressources ou de droits ouverts.
- 19 logements répartis dans le centre de Mende

Le logement de ces populations est accompagné d'un suivi social, avec un objectif de stabilisation. De plus, sur les logements d'insertion, l'hébergement est accompagné d'un projet d'insertion personnalisée (régularisation de leur situation, emploi, logement autonome, etc.)

Cependant, les personnes accueillies restent plus longtemps, parfois même en dépassement de charges, ce qui entraîne moins de rotation du parc et parfois une pénurie de logement

- Pistes d'actions :

La création d'un centre d'hébergement de 10 logements neufs, ainsi que de nouveaux locaux pour l'association est en cours sur la ville de Mende. Cette construction s'opère en lien avec la SNCF et RFF, car il s'agit de locaux désaffectés vendus à une association à vocation sociale. Ce ne seront plus des loyers, mais des frais d'hébergement que les personnes devront régler. Il s'agit d'un accueil de tout type de public adulte. Cette démarche s'inscrit dans le renouvellement du parc par la délocalisation de certaines personnes de logements anciens vers ces logements neufs.

D'autres projets seraient à envisager pour améliorer l'état du parc ou acquérir de nouveaux logements, mais se pose le lourd problème des financements.
Une idée originale, pour des populations spécifiques, peut se retrouver dans les habitats alternatifs, comme par exemple les yourtes.

COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC L'ASSOCIATION LA TRAVERSE

22 mai 2008
M. SAVAJOL

- L'association :

Elle intervient sur les villes de Mende, Langogne et Saint Chély d'Apcher et permet l'accueil temporaire de jour pour personnes SDF ou en difficulté sociale (addictologie, psychiatrie) en proposant des repas et une cuisine à disposition, ainsi que des sanitaires et un espace de vie. Cependant, elle n'intervient pas au niveau de l'hébergement d'urgence.

Diverses actions sont menées en termes d'insertion et d'accompagnement :

- Projet personnel d'accompagnement social
- Chantiers d'insertion
- Partenariat avec les différences services de santé (CH Mende, PAS : Permanence des Soins, suivi psychiatrique…)

- Les locaux gérés par l'association :

Le parc de logements temporaires est réparti majoritairement à Mende. On recense au total une vingtaine de logements, occupés en priorité par des personnes seules ainsi que quelques familles. Ce sont généralement des appartements loués à des particuliers ainsi qu'aux SA HLM. Ces logements sont conventionnés avec ALT (Allocation Logement Temporaire).

L'association possède également des maisons relais, destinées à des hébergements sur des périodes plus longues, sans délais dans le temps. Elles ont pour but recréer des liens et de permettre une stabilisation de la situation de la personne. Deux maisons relais offrant au total 20 places ont été établies sur le pays (Mende et Le Bleymard).

Ces hébergements sont principalement financés par la DDASS et le CG 48.

Pour tous ces logements, il existe souvent un délai d'attente. Mais pour répondre au mieux aux demandes exprimées, les associations agissent en partenariat et redirigent les personnes d'un parc de logement à l'autre.

Du fait d'un relogement parfois délicat dans le secteur public ou privé, les hébergés restent en moyenne entre 6 mois et 1 an, sans trouver de solution d'insertion. Des baux glissants sont tout de même réalisés sur les logements ALT et sur la sous-location, aussi bien avec des privés qu'avec le secteur public.

- Pistes d'actions :
  - L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) serait intéressante à développer
  - Un travail plus poussé avec les SA HLM permettrait de mieux répondre aux besoins de ces populations
  - La réhabilitation et la rénovation des logements seraient à promouvoir, avec l'intervention de l'ANAH

TABLEAUX ANNEXES

Tableau 1: Moyennes du pays, de la région et de la France en résidences principales, secondaires et logements vacants

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Pays des Sources en Lozère	64,1%	27,7%	8,2%
Pays des Sources en Lozère (en nombre)	14036	6073	1791
Languedoc-Roussillon	70,0%	20,0%	10,0%
France	82,5%	9,2%	8,4%

Source : FILOCOM 2003

Tableau 2: Nombre de logements individuels et collectifs sur le pays

	Individuel	Collectif
Résidences principales	8197	5839
Résidences secondaires	4600	1473
Logements vacants	845	946

Source : FILOCOM, 2003

Tableau 3: Les logements très inconfortables par communauté de communes

	Nb total de logements	Pourcentage de logements
CC de la Haute Vallée d'Olt	6280	0,8%
Bagnols les Bains	120	1,7%
CC de Haut Allier	2049	2,2%
CC du Pays de Chanac	970	2,7%
CC de Villefort	599	3,0%
CC du Valdonnez	880	3,3%
CC de Châteauneuf de Randon	663	5,3%
CC du Goulet du Mont Lozère	666	5,6%
CC de la Terre de Randon	1156	6,0%
CC Margeride Est	773	6,3%
Saint Julien du Tournel	45	15,6%

Source : IRIS 2000

Tableau 4: Logements potentiellement indignes par communauté de communes

	Taux dans le parc privé	Nombre en 2003
CC de la Haute Vallée d'Olt	7,71%	371
CC du Pays de Chanac	12,7%	118
CC du Valdonnez	16,7%	143
CC de Haut Allier	19,3%	364
CC du Goulet du Mont Lozère	20%	129
CC de Châteauneuf de Randon	21%	136
CC de Villefort	21,8%	128
CC de la Terre de Randon	25,3%	288
CC Margeride Est	35,2%	266
St-Julien-du-Tournel	51,92%	27
Bagnols-les-Bains		

Source : FILOCOM 2003

Tableau 5 : Logements très inconfortables sur le Pays des Sources en Lozère

	Nombre de logements potentiellement indignes
Plus de 60 ans	281
Retraitée	255
Personne seule	184

Source : IRIS 2000

Tableau 6 : Logements selon l'année d'achèvement par communauté de communes

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
CC de Châteauneuf de Randon	363	255	116	122	139	144	141	**1280**
CC de la Terre de Randon	927	184	107	115	143	165	203	**1844**
CC de Haut Allier	1002	577	513	288	371	246	326	**3323**
CC du Valdonnez	380	86	75	65	123	157	163	**1049**
CC du Goulet du Mont Lozère	636	193	188	149	180	159	170	**1675**
CC de la Haute Vallée d'Olt	1028	492	1293	945	1053	778	1012	**6601**
CC de Villefort	744	181	304	157	195	162	156	**1899**
CC Margeride Est	749	242	140	109	112	146	98	**1596**
CC du Pays de Chanac	366	112	108	139	220	229	213	**1387**
Bagnols les Bains	106	77	37	14	37	57	14	**342**
Saint Julien du Tournel	46	27	12	5	10	12	4	**116**
TOTAL	**6347**	**2426**	**2893**	**2108**	**2583**	**2255**	**2500**	**21112**

Source : INSEE, RPG 1999

Tableau 7 : Type de logements par communauté de communes

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	Nombre Total
Saint-Julien-du-Tournel	0%	13%	34%	26%	19%	8%	**116**
CC du Pays de Chanac	4%	14%	30%	24%	15%	13%	**342**
CC de Margeride Est	3%	15%	30%	26%	15%	11%	**1049**
Bagnols-les-Bains	13%	20%	26%	22%	10%	8%	**1280**
CC de la Haute Vallée d'Olt	11%	13%	21%	23%	17%	15%	**1387**
CC du Goulet Mont-Lozère	2%	6%	19%	25%	21%	27%	**1596**
CC de Châteauneuf-de-Randon	2%	9%	23%	25%	22%	18%	**1675**
CC de la Terre de Randon	1%	9%	24%	29%	19%	17%	**1844**
CC du Haut Allier	3%	11%	21%	31%	20%	16%	**1899**
CC du Valdonnez	2%	8%	20%	32%	20%	19%	**3323**
CC de Villefort	3%	8%	20%	33%	21%	16%	**6601**
Pays des Sources en Lozère	1%	9%	24%	29%	19%	17%	**21112**

Source : INSEE, RPG 1999

Tableau 8 : Logements vacants par commune

Commune	Nombre en 1999
BLEYMARD (LE)	0
CHASSERADÈS	0
CHAUDEYRAC	0
CUBIERETTES	0
SAINT-FLOUR-DE-MERCOIRE	0
SAINT-PAUL-LE-FROID	0
NAUSSAC	1
SAINT-FREZAL-D'ALBUGES	1
ALTIER	2
PREVENCHERES	2
SAINTE-HELENE	2
SERVIERES	2
BASTIDE-PUYLAURENT	3
BELVEZET	3
CHADENET	3
CULTURES	3
FONTANES	3
LAUBIES (LES)	3
POURCHARESSES	3
SAINT-ANDRE-CAPCEZE	3
SAINT-GAL	3
SAINT-SAUVEUR-DE-GINESTOUX	3
BRENOUX	4
CHATEAUNEUF-DE-RANDON	4
CUBIERES	4
MONTBEL	4
SAINT-JULIEN-DU-TOURNEL	4
BORN (LE)	5
CHEYLARD-L'EVEQUE	5
LAUBERT	5
LUC	5
PIERREFICHE	5
ARZENC-DE-RANDON	5
ESTABLES	6
RIBENNES	6
CHASTANIER	7
LAVAL-ATGER	7
SAINT-BAUZILE	7
CHASTEL-NOUVEL	8
BAGNOLS-LES-BAINS	9
PANOUSE (LA)	9
VILLEDIEU (LA)	9
BADAROUX	10
SAINT-BONNET-DE-MONTAUROUX	10
AUROUX	11
PIED-DE-BORNE	11
CHAMBON-LE-CHATEAU	11
PELOUSE	11
ROCLES	11
SAINT-SYMPHORIEN	11
ALLENC	12
BALSIEGES	13
SAINT-AMANS	13
ESCLANEDES	15
LANUEJOLS	15
SAINT-ETIENNE-DU-VALDONNEZ	17
SAINT-JEAN-LA-FOUILLOUSE	17
MAS-D'ORCIERES	19
RIEUTORT-DE-RANDON	20
SALELLES (LES)	23
LACHAMP	24
BARJAC	28
SAINT-DENIS-EN-MARGERIDE	28
VILLEFORT	34
CHANAC	38
GRANDRIEU	39
LANGOGNE	172
MENDE	288

Source : INSEE, RPG 1999

Tableau 9 : Les logements autorisés entre 2003 et 2007[1]

Commune	Moyenne du nombre de logements autorisés entre 2003 et 2007
ALLENC	3
ALTIER	2
ARZENC-DE-RANDON	2
AUROUX	3
BADAROUX	8
BAGNOLS-LES-BAINS	2
BALSIEGES	4
BARJAC	10
BASTIDE-PUYLAURENT	5
BELVEZET	1
BLEYMARD (LE)	4
BORN (LE)	2
BRENOUX	7
CHADENET	2
CHAMBON-LE-CHATEAU	1
CHANAC	12
CHASSERADÈS	2
CHASTANIER	1
CHASTEL-NOUVEL	5
CHATEAUNEUF-DE-RANDON	5
CHAUDEYRAC	5
CHEYLARD-L'EVEQUE	1
CUBIERES	2
CUBIERETTES	0
CULTURES	2
ESCLANEDES	3
ESTABLES	2
FONTANES	2
GRANDRIEU	5
LACHAMP	3
LANGOGNE	23
LANUEJOLS	2
LAUBERT	3
LAUBIES (LES)	1

Commune	Moyenne du nombre de logements autorisés entre 2003 et 2007
LAVAL-ATGER	1
LUC	2
MAS-D'ORCIERES	2
MENDE	74
MONTBEL	2
NAUSSAC	1
PANOUSE (LA)	2
PELOUSE	1
PIED-DE-BORNE	2
PIERREFICHE	2
POURCHARESSES	10
PREVENCHERES	3
RIBENNES	2
RIEUTORT-DE-RANDON	12
ROCLES	4
SAINT-AMANS	2
SAINT-ANDRE-CAPCEZE	2
SAINT-BAUZILE	6
SAINT-BONNET-DE-MONTAUROUX	1
SAINT-DENIS-EN-MARGERIDE	2
SAINTE-HELENE	3
SAINT-ETIENNE-DU-VALDONNEZ	10
SAINT-FLOUR-DE-MERCOIRE	3
SAINT-FREZAL-D'ALBUGES	2
SAINT-GAL	1
SAINT-JEAN-LA-FOUILLOUSE	2
SAINT-JULIEN-DU-TOURNEL	2
SAINT-PAUL-LE-FROID	1
SAINT-SAUVEUR-DE-GINESTOUX	0
SAINT-SYMPHORIEN	2
SALELLES (LES)	2
SERVIERES	3
VILLEDIEU (LA)	0
VILLEFORT	5

Source : SITADEL, 2007

[1] Les chiffres en bleu indiquent une moyenne sur 4 des 5 dernières années

Tableau 10 : Typologie des demandes de logement HLM sur les communes en possédant

COMMUNE	Nombre de demandes par commune	Ancienneté des demandes						Nombre de demandeurs	Age du demandeur							Nombre de personnes à loger						
		Moins d'1 mois	De 1 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	De 1 à 2 ans	plus de 2 ans		Moins 25 ans	De 25 à 35 ans	De 36 à 45 ans	De 46 à 55 ans	De 56 à 65 ans	De 66 à 75 ans	De plus 75 ans	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 Personnes	6 personnes	Plus de 6 personnes
Auroux	3	1	1	0	1	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
Badaroux	7	0	1	2	4	0	0	7	1	4	1	1	0	0	0	2	2	1	1	0	1	0
Bagnols-les-Bains	6	0	3	2	0	3	1	6	0	2	2	2	0	0	0	2	1	2	1	0	0	0
Barjac	7	0	5	6	1	0	0	5	0	3	1	1	0	0	0	0	1	1	3	0	0	0
Brenoux	3	1	0	1	0	1	0	3	0	1	1	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Chambon-le-Chateau	3	1	0	0	2	0	0	3	1	0	0	2	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0
Chanac	14	0	4	6	5	0	0	12	1	8	3	0	0	0	0	1	6	4	0	1	0	0
Chateauneuf-de-Randon	3	0	1	1	1	0	0	3	1	1	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0
Esclanedes	3	0	1	0	1	1	0	3	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0
Grandrieu	3	1	0	0	2	0	0	3	1	0	0	2	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0
La Bastide-Puylaurent	4	0	2	1	1	0	0	4	2	0	1	0	1	0	0	1	2	1	0	0	0	0
Langogne	42	0	11	18	20	6	1	35	3	8	9	9	5	0	1	17	4	6	5	1	1	1
Lanuejols	4	0	1	1	2	1	0	4	1	2	0	1	0	0	0	1	0	2	1	0	0	0
Le Bleymard	2	1	1	0	0	0	0	2	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
Les Laubies	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Luc	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Mende	502	34	143	145	179	83	29	363	78	126	87	30	26	7	9	168	89	50	28	18	8	2
Naussac	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Pourcharesses	2	0	0	0	2	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
Prevencheres	2	0	0	0	2	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
Rieutort-de-Randon	3	0	1	1	2	0	0	3	1	2	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0
Rocles	2	0	0	0	1	1	0	2	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0
Saint-Amans	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
St-Bauzile	8	1	1	2	3	2	0	8	0	5	2	1	0	0	0	2	3	3	0	0	0	0
St-Etienne-du-Valdonnez	12	0	2	2	9	3	1	9	1	4	1	1	2	0	0	1	3	2	3	0	0	0
St-Flour-de-Mercoire	3	0	0	0	1	2	0	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0
Villefort	3	1	0	0	2	0	0	3	0	2	0	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0
Total	**645**	**41**	**180**	**189**	**241**	**104**	**32**	**492**	**93**	**179**	**112**	**56**	**35**	**7**	**10**	**206**	**115**	**85**	**49**	**22**	**12**	**3**

Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Tableau 11 : Population par commune et communauté de communes

Intercommunalité	Commune	Dernier recensement	1999	1990	1982	1975	1968	1962	1954	1936	1931	1921	1911	1901	1891	1881
Châteauneuf de Randon	Arzenc-de-Randon	-	195	180	240	300	374	412	425	593	668	761	883	917	855	903
	Chateauneuf-de-Randon	504	532	536	541	504	403	405	427	553	587	643	703	844	733	733
	Chaudeyrac	296	263	235	296	327	414	438	504	722	731	778	954	926	895	1197
	Laubert	111	134	128	124	120	129	160	186	247	272	273	337	327	302	308
	Montbel	133	139	164	199	237	282	301	317	399	375	503	590	541	588	522
	Pierrefiche	-	153	123	147	156	134	220	209	392	362	506	520	519	523	464
	St-Jean-la-Fouillouse	160	148	175	222	264	272	333	343	501	502	495	628	650	670	665
	St-Sauveur-de-Ginestoux	-	68	81	93	115	136	167	177	221	224	269	323	307	316	342
Sous-total			1632	1622	1862	2023	2144	2436	2588	3628	3721	4228	4938	5031	4882	5134
Goulet Mont Lozère	Allenc	-	189	176	209	237	291	353	398	491	561	581	699	759	751	756
	Belvezet	90	81	79	90	106	127	133	154	203	225	237	263	269	305	301
	Le Bleymard	-	446	440	434	358	295	324	336	448	549	553	697	598	605	678
	Chadenet	-	97	100	103	83	101	127	128	184	194	207	210	221	195	212
	Chasseradès	-	150	151	188	247	288	305	333	603	605	692	711	865	860	823
	Cubières	-	197	207	281	328	398	508	545	732	738	817	922	972	1028	1117
	Cubierettes	53	50	56	59	63	65	63	66	132	129	133	152	144	170	160
	Mas-d'Orcières	-	131	134	168	179	180	202	240	381	447	506	575	517	525	583
	Ste-Helène	65	52	47	44	44	54	75	93	117	125	125	162	159	175	161
	St-Frezal-d'Albuges	46	42	56	62	79	92	103	96	187	209	264	284	330	321	315
Sous-total			1435	1446	1638	1724	1891	2193	2389	3478	3782	4115	4675	4834	4935	5106
Haut Allier	Auroux	437	380	395	438	504	561	654	685	965	973	1155	1285	1309	1325	1264
	Chastanier	93	89	113	106	118	140	169	181	240	251	278	269	257	261	283
	Cheylard-l'évèque	-	54	60	114	125	151	184	211	266	293	301	389	410	342	0
	Fontanes	112	110	98	96	117	136	175	182	284	323	300	349	350	388	344
	Langogne	3071	3095	3380	3542	3760	4096	4184	4212	4145	3930	3663	3919	3552	3652	3696
	Luc	-	209	212	252	300	345	407	417	628	636	739	936	967	1220	1312
	Naussac	201	189	117	85	110	134	156	215	327	320	373	449	504	504	504
	Pied-de-Borne	-	197	207	246	278	344	801	381	534	559	625	749	840	881	840
	Rocles	-	197	192	207	226	287	351	360	502	507	572	592	602	629	631
	St-Flour-de-Mercoire	155	121	113	109	106	130	165	151	232	258	260	317	384	416	374
	St-Symphorien	-	257	307	377	427	541	640	651	811	877	1025	1145	1179	1171	1255
Sous-total			4898	5194	5572	6071	6865	7886	7646	8934	8927	9291	10399	10354	10789	10503

Intercommunalité	Commune	Dernier recensement	1999	1990	1982	1975	1968	1962	1954	1936	1931	1921	1911	1901	1891	1881
La Haute vallée d'Olt	Badaroux	-	850	905	939	689	426	372	403	470	507	510	552	649	669	664
	Le Born	150	147	123	149	162	200	229	260	343	352	387	423	420	415	423
	Mende	-	11804	11286	10929	10451	9713	8337	7752	6499	6145	6109	7005	7319	7878	7202
	Pelouse	187	151	151	145	159	179	201	254	324	343	365	407	432	402	454
Sous-total			12952	12465	12162	11461	10518	9139	8669	7636	7347	7371	8387	8820	9364	8743
La Terre de Randon	Chastel-Nouvel	-	626	565	467	345	289	330	384	503	507	574	671	672	643	600
	Estables	147	171	196	235	277	362	401	439	502	475	640	644	625	635	621
	Lachamp	173	142	167	181	184	247	290	313	447	492	507	604	617	615	632
	Les Laubies	-	147	161	221	258	305	402	441	506	517	655	791	830	894	899
	Ribennes	-	172	215	228	259	271	296	366	529	522	725	715	622	649	641
	Rieutort-de-Randon	-	646	585	661	684	715	897	1032	1349	1384	1624	1739	1635	1606	1568
	St Amans	127	133	141	191	195	227	218	235	364	383	392	396	355	412	394
	St-Denis-en-Margeride	211	207	254	284	326	375	404	469	561	649	620	733	963	825	809
	St-Gal	-	56	51	55	56	76	114	132	168	185	215	229	203	216	225
	Servière	169	152	114	124	123	152	177	222	342	399	475	515	547	511	525
	La villedieu	-	51	62	81	83	112	117	127	205	215	230	290	280	302	292
Sous-total			2503	2511	2728	2790	3131	3646	4160	5476	5728	6657	7327	7349	7308	7206
Margeride Est	Chambon-le-Château	312	260	311	361	398	500	417	409	576	582	638	723	762	693	629
	Grandrieu	-	773	844	876	963	1044	1082	1150	1459	1498	1552	1846	1928	1831	2096
	Laval-Atger	-	190	203	240	202	161	202	253	326	361	412	405	428	435	441
	La Panouse	-	105	129	161	197	225	288	304	376	413	452	481	565	566	602
	St-Bonnet-de-Montauroux	-	128	146	220	228	262	279	317	455	510	621	672	679	633	654
	St-Paul-le-Froid	-	186	221	235	293	343	407	464	556	617	712	772	746	824	845
Sous-total			1642	1854	2093	2281	2535	2675	2897	3748	3981	4387	4899	5108	4982	5267
Pays de Chanac	Barjac	-	598	557	445	411	399	442	432	564	555	597	677	806	806	883
	Chanac	1330	1153	1035	1019	988	964	988	933	1101	1089	1144	1324	1568	1722	1984
	Cultures	113	107	105	79	70	69	83	92	116	120	126	146	165	184	193
	Esclanedes	302	250	217	200	218	256	271	298	305	312	347	418	506	459	502
	Les Salelles	146	118	99	90	118	149	183	189	239	246	256	394	406	417	502
Sous-total			2226	2013	1833	1805	1837	1967	1944	2325	2322	2470	2959	3451	3588	4064

Source : INSEE, RGP1999

Intercommunalité	Commune	Dernier recensement	1999	1990	1982	1975	1968	1962	1954	1936	1931	1921	1911	1901	1891	1881
Valdonnez	Balsieges	-	508	428	313	352	365	328	296	349	327	339	477	489	540	794
	Brenoux	277	304	260	173	148	173	186	191	224	268	251	286	321	347	313
	Lanuejols	327	208	189	182	220	240	259	384	331	351	392	507	502	506	535
	St-Bauzile	545	504	472	357	256	247	241	250	330	330	325	397	516	507	514
	St-Etienne-du-Valdonnez	562	469	384	383	355	405	434	516	629	723	851	1036	1104	1103	1171
Sous-total			1993	1733	1408	1331	1430	1448	1637	1863	1999	2158	2703	2932	3003	3327
Villefort	Altier	208	207	243	246	276	360	461	622	705	785	936	1047	1181	1279	1626
	Bastide-Puylaurent	172	157	183	176	191	242	345	212	289	249	268	260	300	325	351
	Pourcharesses	128	108	110	130	109	122	220	165	260	278	318	378	363	414	416
	Prévenchères	266	215	192	204	234	306	490	465	662	665	746	751	889	989	963
	St-André-Capcèze	174	145	113	104	112	104	148	121	154	190	222	266	316	327	383
	Villefort	639	620	700	791	785	946	1505	882	935	906	923	1107	1139	1462	1455
Sous-total		1587	1452	1541	1651	1707	2080	3169	2467	3005	3073	3413	3809	4188	4796	5194
-	Bagnols-les-Bains	245	243	200	240	216	208	232	246	331	346	393	372	408	461	470
	St-Julien-du-Tournel	99	109	109	146	148	183	264	300	539	530	539	574	573	665	702
Sous-total		344	352	309	386	364	391	496	546	870	876	932	946	981	1126	1172
Total			**31085**	**30688**	**31333**	**31557**	**32822**	**35055**	**34943**	**40963**	**41756**	**45022**	**51042**	**53048**	**54773**	**55716**

Tableau 12 : Répartition des logements vacants dans le parc privé en 2003 et évolution depuis 1999

Nom du territoire	Nombre en 2003	Nombre en1999	Répartition du collectif en 2003	Répartition de l'individuel en 2003	Evolution entre 1999 et 2003
Lozère	4538	4565	1763	2775	-0,6%
CC de Châteauneuf-de-Randon	61	77	11	50	-20,8%
CC Margeride Est	150	175	44	106	-14,3%
CC du Goulet Mont-Lozère	72	83	10	62	-13,3%
CC du Valdonnez	58	64	9	49	-9,4%
CC de la Haute Vallée d'Olt	308	326	227	81	-5,5%
CC du Haut Allier	447	449	284	163	-0,4%
Bagnols-les-Bains	17	17	11	6	0,0%
CC du Pays de Chanac	112	104	31	81	7,7%
CC de la Terre de Randon	146	134	25	121	9,0%
Saint-Julien-du-Tournel	12	11	0	12	9,1%
CC de Villefort	142	110	69	73	29,1%

Source : FILOCOM, 2003

Tableau 13 : Année de construction des logements dans le parc privé

Nom du territoire	Avant 1915	De 1915 à 1947	De 1948 à 1974	De 1975 à 1990	Après 1990	Total
CC de la Haute Vallée d'Olt	470	158	871	1055	395	**2949**
CC du Valdonnez	164	37	81	210	138	**630**
CC du Haut Allier	345	155	336	289	140	**1265**
CC du Pays de Chanac	220	24	103	204	113	**664**
CC de Châteauneuf-de-Randon	166	68	78	107	71	**490**
CC Margeride Est	213	88	116	104	46	**567**
CC de Villefort	146	37	58	84	36	**361**
CC de la Terre de Randon	370	66	112	218	136	**902**
CC du Goulet Mont-Lozère	215	50	73	107	56	**501**

Source : FILOCOM, 2003

Tableau 14 : Composition des ménages dans le parc privé

Nom du territoire	Surface moyenne habitable		Composition moyenne des ménages		Age moyen des ménages	
	Locataires	Propriétaires occupants	Locataires	Propriétaires occupants	Locataires	Propriétaires occupants
Bagnols-les-Bains	60,6	94,6	2,0	2,1	39,7	64,5
CC de Châteauneuf-de-Randon	76,2	95,2	1,9	2,4	47,0	61,8
CC de la Haute Vallée d'Olt	57,6	97,3	1,9	2,4	40,4	59,5
CC de la Terre de Randon	77,1	99,3	2,1	2,5	43,9	61,2
CC de Villefort	67,9	86,9	2,3	2,3	48,8	64,6
CC du Goulet Mont-Lozère	83,8	88,6	2,1	2,3	38,4	64,3
CC du Haut Allier	64,9	96,1	1,8	2,3	49,0	63,2
CC du Pays de Chanac	67,3	95,3	2,4	2,5	40,3	59,3
CC du Valdonnez	72,6	99,7	2,1	2,6	40,8	58,0
CC Margeride Est	76,7	98,3	2,1	2,4	49,0	61,7
Saint-Julien-du-Tournel	65,2	92,8	1,3	2,6	40,5	61,3
Lozère	63,3	95,4	1,9	2,4	43,5	61,6
France entière	60,6	94,7	1,9	2,5	44,1	57,8

Source : FILOCOM, 2003

Tableau 15 : Nombre de logements construits

		Nombre de logements				Evolution entre 1982 et 1999		
		1 logement	2 à 9 logements	10 logements et plus	Total	individuels (1 logement)	petits collectifs (2-9 logements)	gros collectifs (>10 logements)
Bagnols-les-Bains	1990 - 1999	14	0	0	14	-6,7%	-100,0%	-100,0%
	1982 - 1989	15	6	36	57			
CC Châteauneuf de Randon	1990 - 1999	123	18	0	141	-9,6%	125,0%	0,0%
	1982 - 1989	136	8	0	144			
CC Goulet Mont Lozère	1990 - 1999	159	0	11	170	3,2%	-100,0%	0,0%
	1982 - 1989	154	5	0	159			
CC Haut Allier	1990 - 1999	285	41	0	326	29,5%	57,7%	0,0%
	1982 - 1989	220	26	0	246			
CC Haute Vallée D'Olt	1990 - 1999	385	283	344	1 012	-23,2%	194,8%	90,1%
	1982 - 1989	501	96	181	778			
CC Margeride Est	1990 - 1999	85	13	0	98	-35,6%	-7,1%	0,0%
	1982 - 1989	132	14	0	146			
CC Pays de Chanac	1990 - 1999	191	22	0	213	-8,6%	10,0%	0,0%
	1982 - 1989	209	20	0	229			
CC Terre de Randon	1990 - 1999	182	21	0	203	10,3%	0,0%	0,0%
	1982 - 1989	165	0	0	165			
CC Valdonnez	1990 - 1999	163	0	0	163	3,8%	0,0%	0,0%
	1982 - 1989	157	0	0	157			
CC Villefort	1990 - 1999	131	12	13	156	-5,8%	-47,8%	0,0%
	1982 - 1989	139	23	0	162			
St-Julien-du-Tournel	1990 - 1999	4	0	0	4	-66,7%	0,0%	0,0%
	1982 - 1989	12	0	0	12			
Pays des Sources	1990 - 1999	1 722	410	368	2 500	-6,4%	107,1%	69,6%
	1982 - 1989	1 840	198	217	2 255			

Source : INSEE, RGP 1999

Tableau 16 : Les logements sociaux (communaux et HLM)

Commune	La Catégorie du bailleur	Nombre total de logements	Individuel	Collectif	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Chateauneuf-de-Randon	Association	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Langogne	Association	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Mende	Association	33	0	33	5	5	18	5	0	0
Allenc	Commune	4	1	3	0	0	2	0	0	2
Altier	Commune	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Bagnols-les-Bains	Commune	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Pied-de-borne	Commune	4	3	1	0	0	1	2	1	0
Balsieges	Commune	2	2	0	0	0	0	0	2	0
Belvezet	Commune	2	0	2	0	0	2	0	0	0
Le Born	Commune	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Brenoux	Commune	2	0	2	0	0	0	1	1	0
Chadenet	Commune	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Chambon-le-Chateau	Commune	2	0	2	0	2	0	0	0	0
Chanac	Commune	6	0	6	0	3	3	0	0	0
Chasserades	Commune	3	0	3	0	1	2	0	0	0
Chastel-Nouvel	Commune	2	0	2	0	1	0	1	0	0
Chateauneuf-de-Randon	Commune	17	2	15	1	14	0	0	1	1
Chaudeyrac	Commune	6	1	5	1	1	1	3	0	0
Cheylard-l'Eveque	Commune	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Esclanedes	Commune	5	0	5	1	0	4	0	0	0
Estables	Commune	7	1	6	1	2	2	2	0	0
Grandrieu	Commune	2	0	2	0	0	2	0	0	0
Lachamp	Commune	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Les Laubies	Commune	2	0	2	0	2	0	0	0	0
Luc	Commune	4	4	0	1	0	1	2	0	0
La Panouse	Commune	2	0	2	0	0	2	0	0	0
Pelouse	Commune	8	1	7	0	1	1	5	1	0
Pierrefiche	Commune	2	1	1	0	0	1	0	1	0
Rieutort-de-Randon	Commune	20	0	20	0	7	6	6	1	0
St-Amans	Commune	2	2	0	0	0	1	1	0	0
St-Andre-Capceze	Commune	2	1	1	0	0	0	2	0	0
St-Bauzile	Commune	6	4	2	0	0	2	3	1	0
St-Denis-en-Margeride	Commune	4	2	2	0	0	2	2	0	0
St-Frezal-d'Albuge	Commune	1	1	0	0	0	1	0	0	0
St-Gal	Commune	4	1	3	0	0	2	2	0	0
St-Julien-du-Tournel	Commune	3	0	3	0	1	2	0	0	0
Les Salces	Commune	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Villefort	Commune	12	0	12	8	2	1	1	0	0
Le Born	Groupement de communes	2	0	2	0	0	1	1	0	0
Chambon-le-Chateau	Indivision	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Les Laubies	Indivision	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Mende	Indivision	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Langogne	OPAC	16	8	8	4	4	0	8	0	0
Auroux	Particulier	3	0	3	0	1	1	1	0	0
Badaroux	Particulier	1	0	1	0	0	1	0	0	0
Balsieges	Particulier	1	0	1	0	0	0	1	0	0
La Bastide-Puylaurent	Particulier	2	0	2	0	1	1	0	0	0
Brenoux	Particulier	1	1	0	0	0	0	0	1	0
Chambon-le-Chateau	Particulier	9	0	9	0	2	3	1	3	0
Chasserades	Particulier	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Chateauneuf-de-Randon	Particulier	6	3	3	0	1	3	2	0	0
Chaudeyrac	Particulier	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Cheylard-l'Eveque	Particulier	1	0	1	0	0	1	0	0	0

Commune	La Catégorie du bailleur	Nombre total de logements	Individuel	Collectif	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Grandrieu	Particulier	13	1	12	3	5	3	2	0	0
Langogne	Particulier	31	2	29	0	12	14	5	0	0
Lanuejols	Particulier	3	0	3	0	1	2	0	0	0
Luc	Particulier	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Mende	Particulier	63	5	58	9	15	15	20	3	1
Pierrefiche	Particulier	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Rieutort-de-Randon	Particulier	1	0	1	1	0	0	0	0	0
St-Bauzile	Particulier	3	1	2	0	0	1	2	0	0
St-Etienne-du-Valdonnez	Particulier	1	1	0	0	0	1	0	0	0
Les Salelles	Particulier	1	1	0	0	0	1	0	0	0
Auroux	S.C.I	2	1	1	1	0	0	0	1	0
Langogne	S.C.I	10	0	10	2	2	4	2	0	0
Mende	S.C.I	28	0	28	4	8	8	6	1	1
Mende	S.E.M	418	0	418	149	42	96	102	29	0
Auroux	SA HLM	5	3	2	0	0	0	5	0	0
Badaroux	SA HLM	3	0	3	0	1	2	0	0	0
Bagnols-les-Bains	SA HLM	11	5	6	0	1	5	5	0	0
Barjac	SA HLM	2	0	2	0	0	0	2	0	0
La Bastide-Puylaurent	SA HLM	16	2	14	0	1	8	7	0	0
Le Bleymard	SA HLM	17	0	17	1	1	9	6	0	0
Chambon-le-Chateau	SA HLM	17	4	13	1	1	4	7	4	0
Chanac	SA HLM	20	8	12	0	1	6	12	1	0
Chateauneuf-de-Randon	SA HLM	12	0	12	2	0	4	3	3	0
Chaudeyrac	SA HLM	4	0	4	0	2	2	0	0	0
Cultures	SA HLM	4	0	4	0	0	0	4	0	0
Esclanedes	SA HLM	2	2	0	0	0	1	1	0	0
Grandrieu	SA HLM	19	6	13	1	1	6	7	4	0
Langogne	SA HLM	146	11	135	15	10	21	72	27	1
Lanuejols	SA HLM	10	10	0	0	0	4	6	0	0
Les Laubies	SA HLM	3	3	0	0	0	0	3	0	0
Luc	SA HLM	4	4	0	0	0	0	4	0	0
Mende	SA HLM	725	42	683	44	125	230	233	78	15
Meyrueis	SA HLM	54	9	45	1	3	23	23	4	0
Naussac	SA HLM	6	0	6	0	0	6	0	0	0
Pourcharesses	SA HLM	3	3	0	0	0	0	3	0	0
Prevencheres	SA HLM	6	6	0	0	0	0	6	0	0
Rieutort-de-Randon	SA HLM	14	4	10	0	1	2	11	0	0
Rocles	SA HLM	3	0	3	0	0	0	3	0	0
St-Amans	SA HLM	2	2	0	0	0	0	2	0	0
St-Bauzile	SA HLM	4	4	0	0	1	1	2	0	0
St-Etienne-du-Valdonnez	SA HLM	9	9	0	0	0	1	6	2	0
St-Flour-de-Mercoire	SA HLM	2	2	0	0	0	0	2	0	0
Les Salelles	SA HLM	2	2	0	0	0	0	2	0	0
Villefort	SA HLM	12	0	12	4	2	5	1	0	0

Source : Base ECOLO, 2003

Tableau 17 : liste des acteurs rencontrés

NOM	PRENOM	STATUT	ORGANISME
CHINNICI-BOUSQUET	Estelle	Directrice	ADIL
			Agence immobilière ORPI
			Agence immobilière SOLOGEC
BERNABEU	Agnès	Chef de la cellule 'Habitat'	ANAH
DURAND	Cathy		ANAH
GAUTREAU	Jean		ANAH
ALLAVENA	Anne	Responsable social	ANAH
MICHEL	Roland		Association des jeunes de Fontanilles
SAVAJOL			Association La Traverse
MOUANI		Directeur	Association Yvonne Malzac
CARRIERE	Ghislaine		CAF
RANC	Norbert	Architecte-Conseil	CAUE
BONNAUD	Guilhem	Conseiller commerces et services	CCI
MARTINEZ	Jean-Marie	Directeur	CIAS
LIBOUREL	Hubert	Président (maire de Chaudeyrac)	Communauté de Communes de Châteauneuf-de-Randon
CANTIN	Nelly	Agent de développement	Communauté de Communes de Châteauneuf-de-Randon
FRAISSE	Nathalie	Directrice	Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt
BRUNEL	Didier		Communauté de Communes de la Terre de Randon
MARTIN	Guy	Vice-président (maire de Chambon-le-Château)	Communauté de Communes de Margeride Est
PONTIER	Pierre	Président	Communauté de Communes de Margeride Est
CAUSSE	René	(maire de Pourcharesses)	Communauté de Communes de Villefort
FISCHER	Bertrand	Agent de développement	Communauté de Communes de Villefort
BRAJON	Viviane	Secrétaire	Communauté de Communes du Goulet Mont Lozère
SOUCHON	Gérard	Président	Communauté de Communes du Haut Allier
ROCHOUX	Philippe	Président (maire de Chanac)	Communauté de Communes du Pays de Chanac
BRUGERON	Christain	Président (maire de Lanuejols)	Communauté de Communes du Valdonnez
COGOLUEGNES	Valérie	Chargée de mission-Accueil de nouvelle population	Conseil Général - DATE
FAGES	Laetitia	Relation aménagement du territoire-Europe	Conseil Général - DATE

NOM	PRENOM	STATUT	ORGANISME
LEGRAND	Jérôme	Responsable de la Mission Information Géographique, animateur de l'Instance Foncière	Conseil Général - DATE
GARRIGOU	Olivier	Chef du service environnement-forêt, directeur adjoint	DDAF
RAVEL	Jean-Philippe	Service Soins et politiques en faveur des personnes âgées	DDASS
VIALA	Lucette	Service Politique en faveur des personnes handicapées	DDASS
MARY	Christine	SPPA-AT	DDE
SOBOLEFF	Sophie	Chef de la cellule 'Aménagement et territoires'	DDE
VALENTIN	Joël	Dessinateur-projeteur	DIR
LANGE	Amandine	Directrice	HDL
BERAL	Laurence		Lozère Habitations
BLANC	Sébastien	Directeur	Lozère Habitations
TUZET	Cindy	Service Commerces	Mairie de Mende
DUCLOT	Prune		Office de Tourisme Intercommunal
TANAYS	Véronique	Animatrice territoriale	PNC
ROUSSET	Gilles	Responsable de l'agence	Polygone 48
BOUCHARD-SEGUIN	Hélène	Présidente	Réseau Re-Sources
MEYRUEIX	Xavier	Directeur départemental	SAFER
MERCIER	Lionel		SAFER, Cellule Eau
TRAUCHESSEC	Jean-Baptiste		SAFER, Cellule Eau
CAYOT	Pascal	Directeur	SAIEM

INDEX DES TABLEAUX

Tableau 1: Moyennes du pays, de la région et de la France en résidences principales, secondaires et logements vacants 76
Tableau 2: Nombre de logements individuels et collectifs sur le pays 76
Tableau 3: Les logements très inconfortables par communauté de communes 76
Tableau 4: Logements potentiellement indignes par communauté de communes 76
Tableau 5 : Logements très inconfortables sur le Pays des Sources en Lozère 77
Tableau 6 : Logements selon l'année d'achèvement par communauté de communes 77
Tableau 7 : Type de logements par communauté de communes 77
Tableau 8 : Logements vacants par commune 78
Tableau 9 : Les logements autorisés entre 2003 et 2007 79
Tableau 10 : Typologie des demandes de logement HLM sur les communes en possédant 80
Tableau 11 : Population par commune et communauté de communes 81
Tableau 12 : Répartition des logements vacants dans le parc privé en 2003 et évolution depuis 1999 84
Tableau 13 : Année de construction des logements dans le parc privé 84
Tableau 14 : Composition des ménages dans le parc privé 85
Tableau 15 : Nombre de logements construits 86
Tableau 16 : Les logements sociaux (communaux et HLM) 87
Tableau 17 : liste des acteurs rencontrés 89

BONNY Flore BUISSON Marine FAURE Anaël FUMANAL-ULYSSE Camille GRAZIANO Maxime LEVEQUE Sylvain

Schéma d'orientation "Logement et cadre de vie" du Pays des Sources en Lozère

Atlas des cartes



Stage Polytech'Tours, avril - juillet 2008

École polytechnique de l'université de Tours
Génie de l'Aménagement

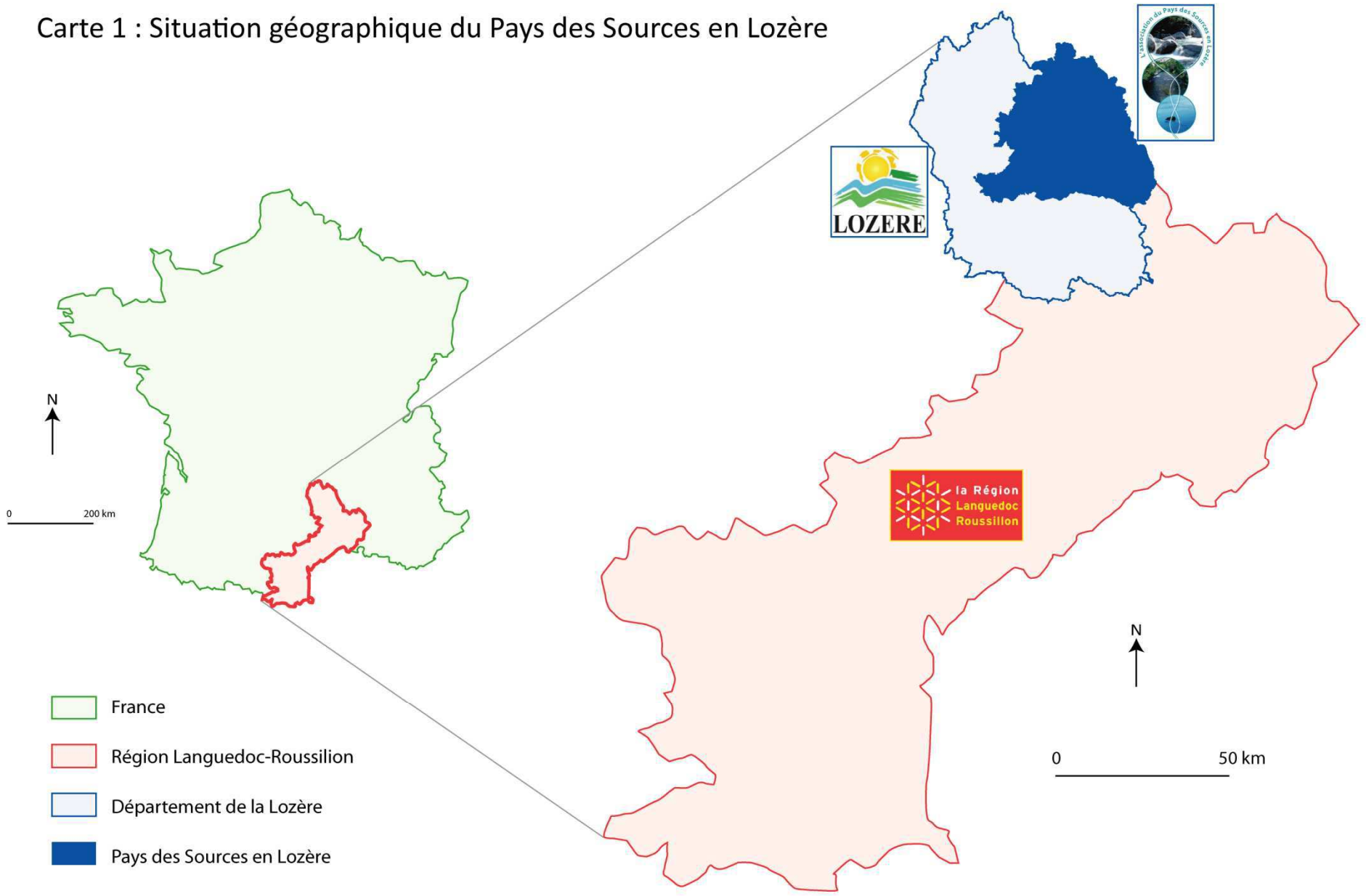
Carte 0 : Découpages administratifs en communautés de communes et en communes



- Communauté de commnunes du pays de Chanac
- Communauté de communes du Valdonnez
- Communauté de communes de la Haute Vallée d'Olt
- Communauté de communes de la Terre de Randon
- Communauté de communes de Margeride Est
- Communauté de communes du Haut Allier
- Communauté de communes de Châteauneuf-de-Randon
- Communauté de communes du Goulet Mont-Lozère
- Communauté de communes de Villefort
- Communes isolées

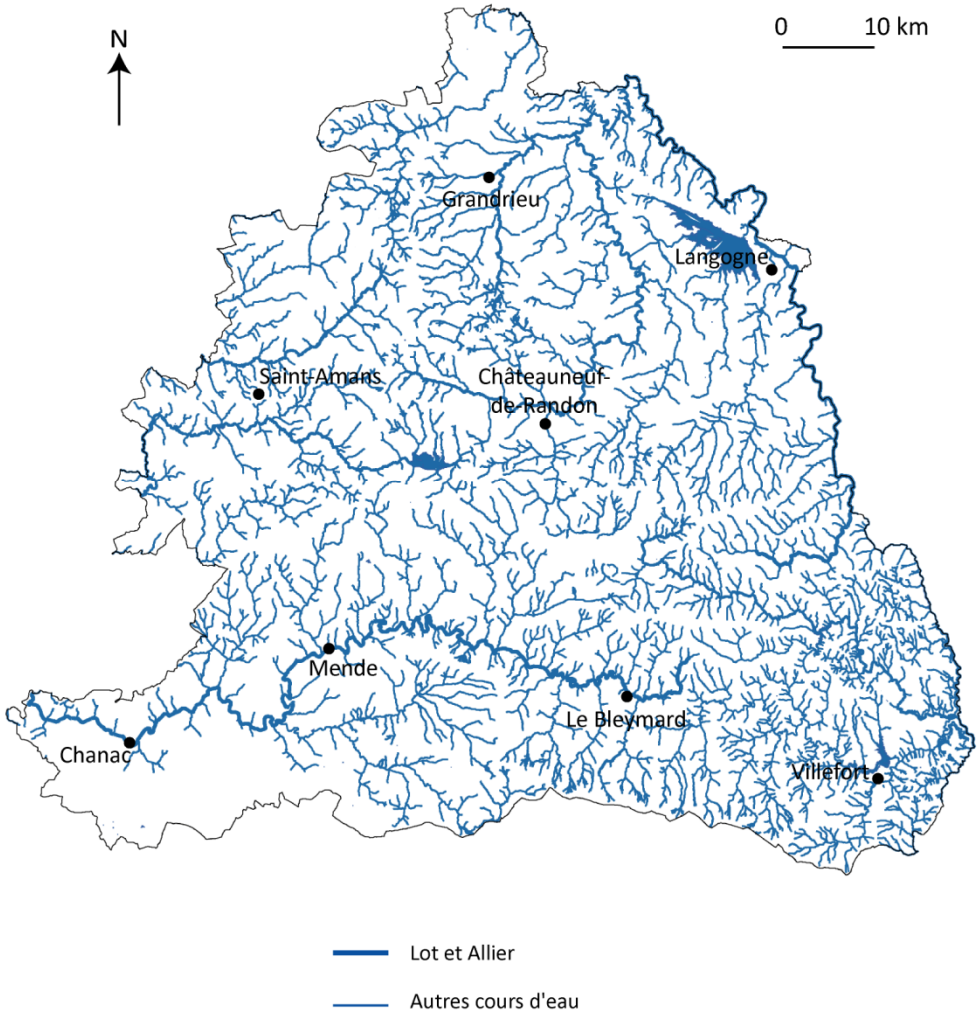
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 1 : Situation géographique du Pays des Sources en Lozère



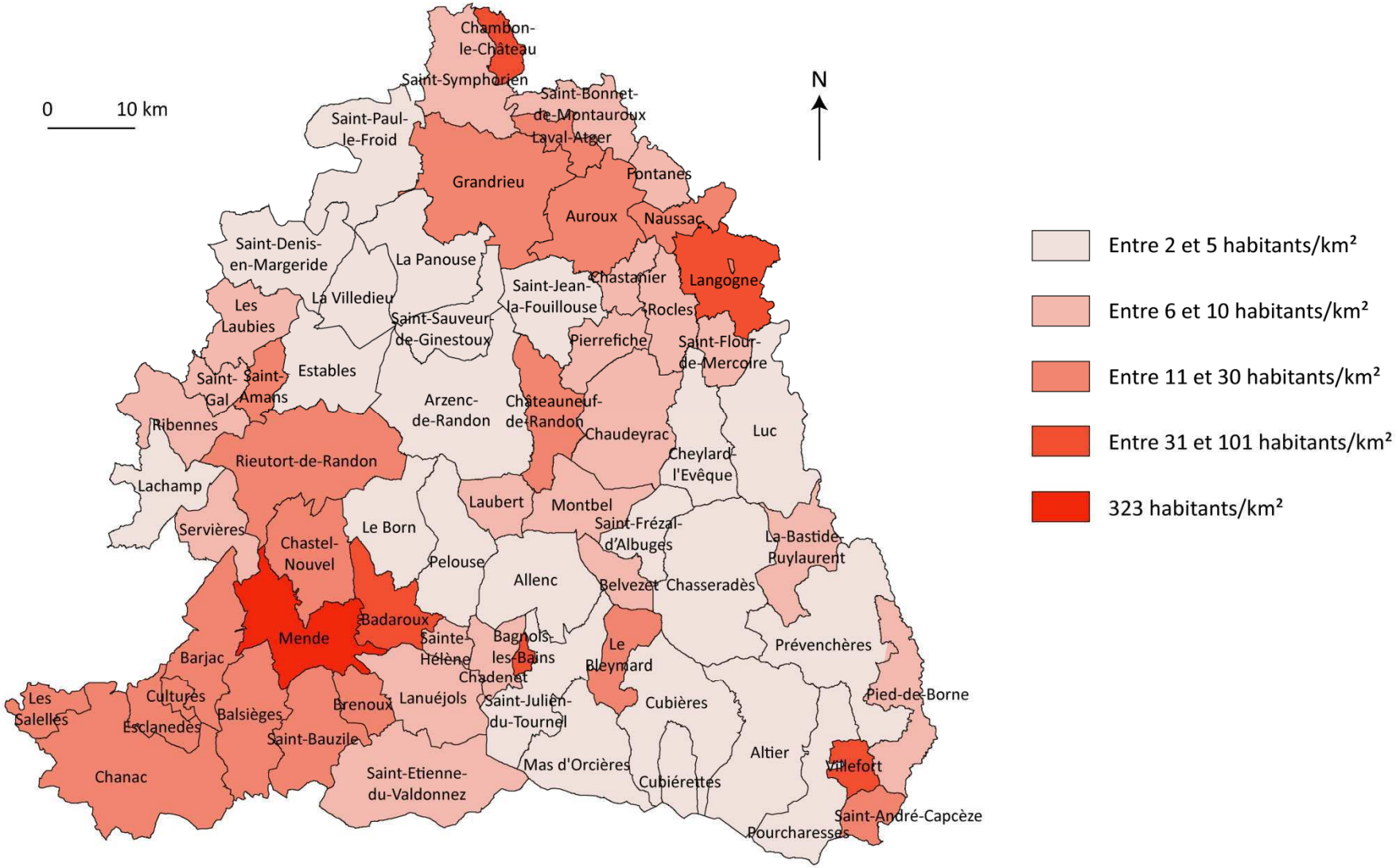
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 2 : Réseau hydrographique permanent et temporaire du Pays des Sources en Lozère



Source : DDE 48
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

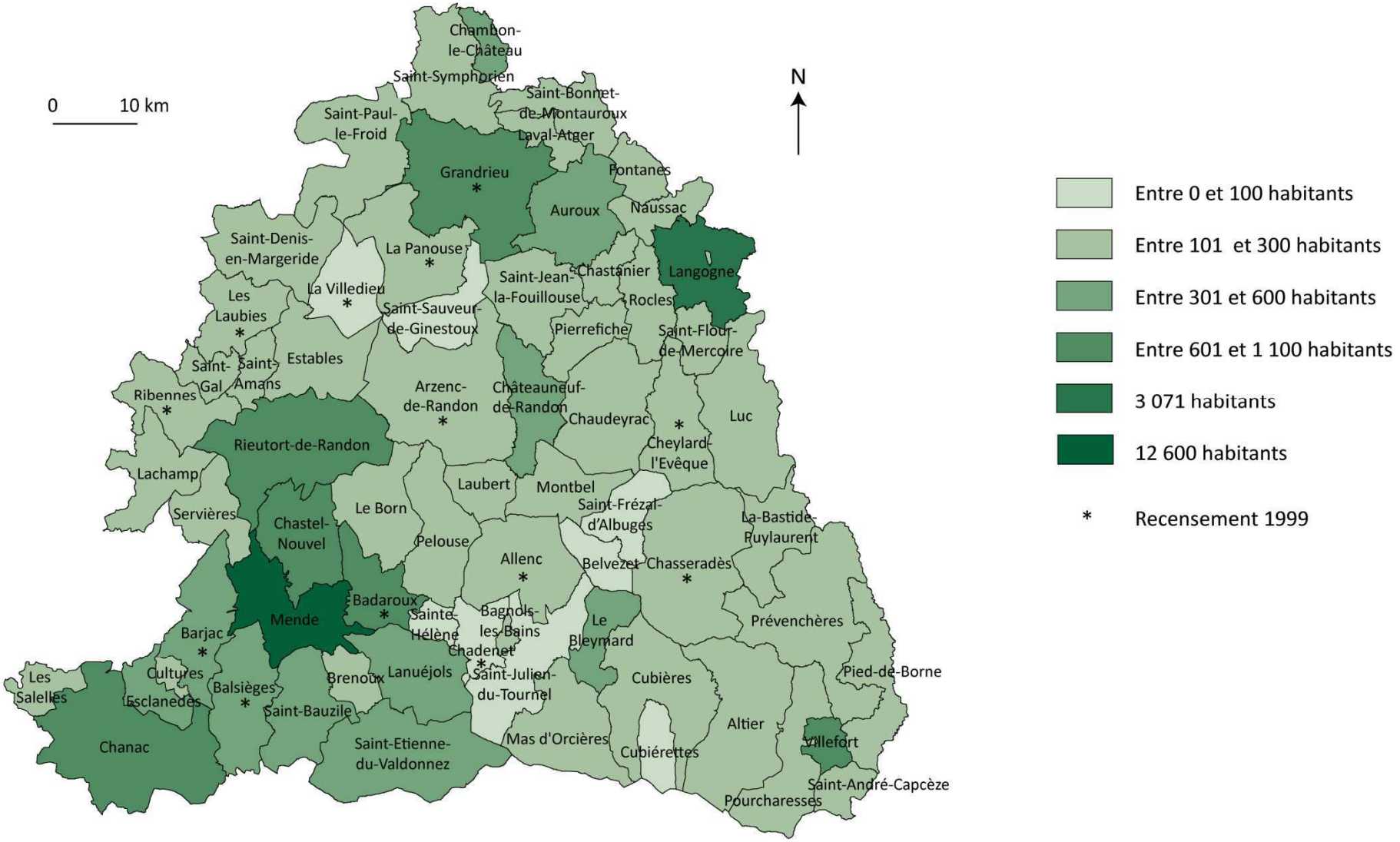
Carte 3 : Densité de la population par commune en 1999



Source : DDE 48

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

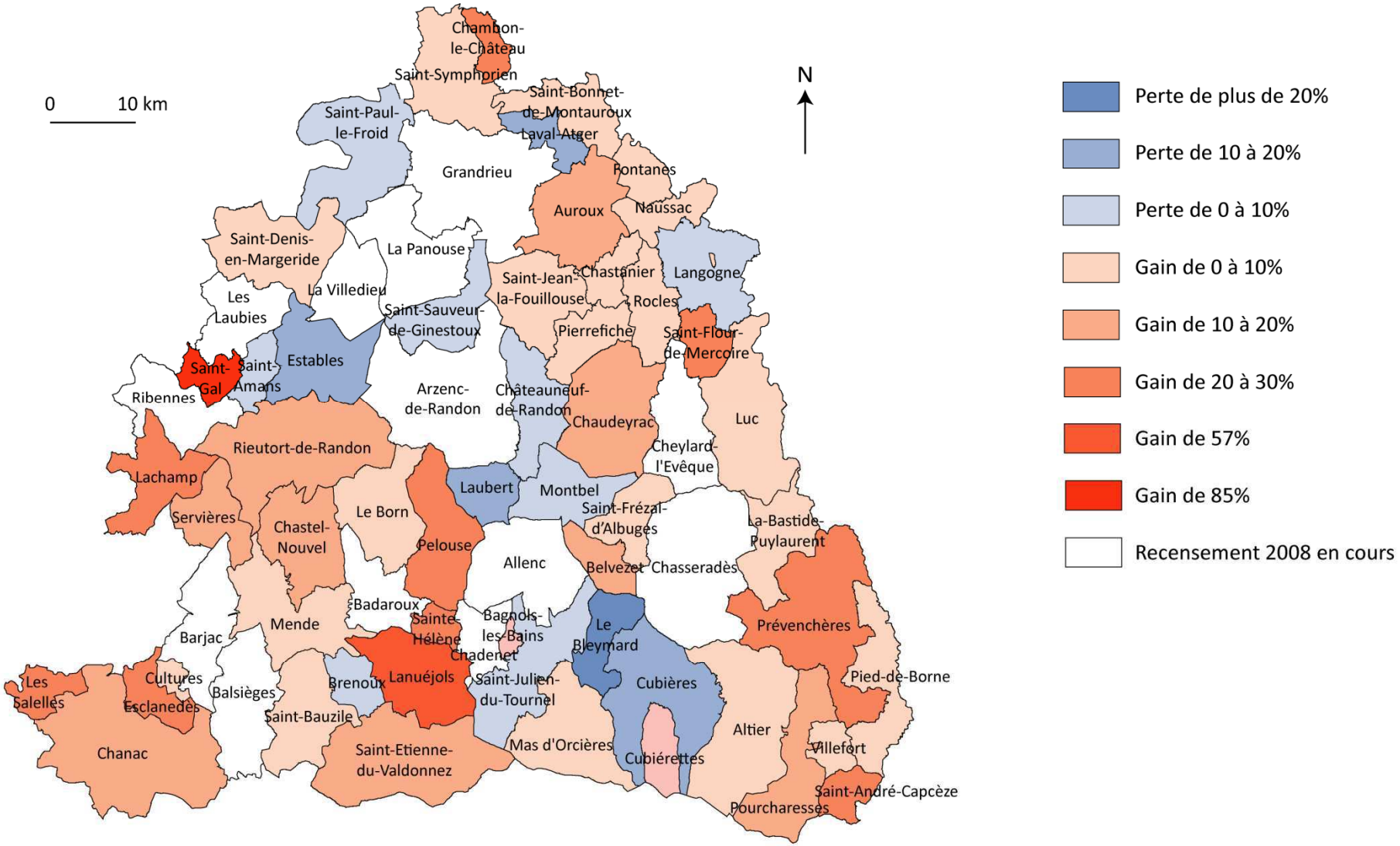
Carte 4 : Population par commune au dernier recencement



Source : INSEE, RGP 1999 et recensements 2004, 2005, 2006 et 2007

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

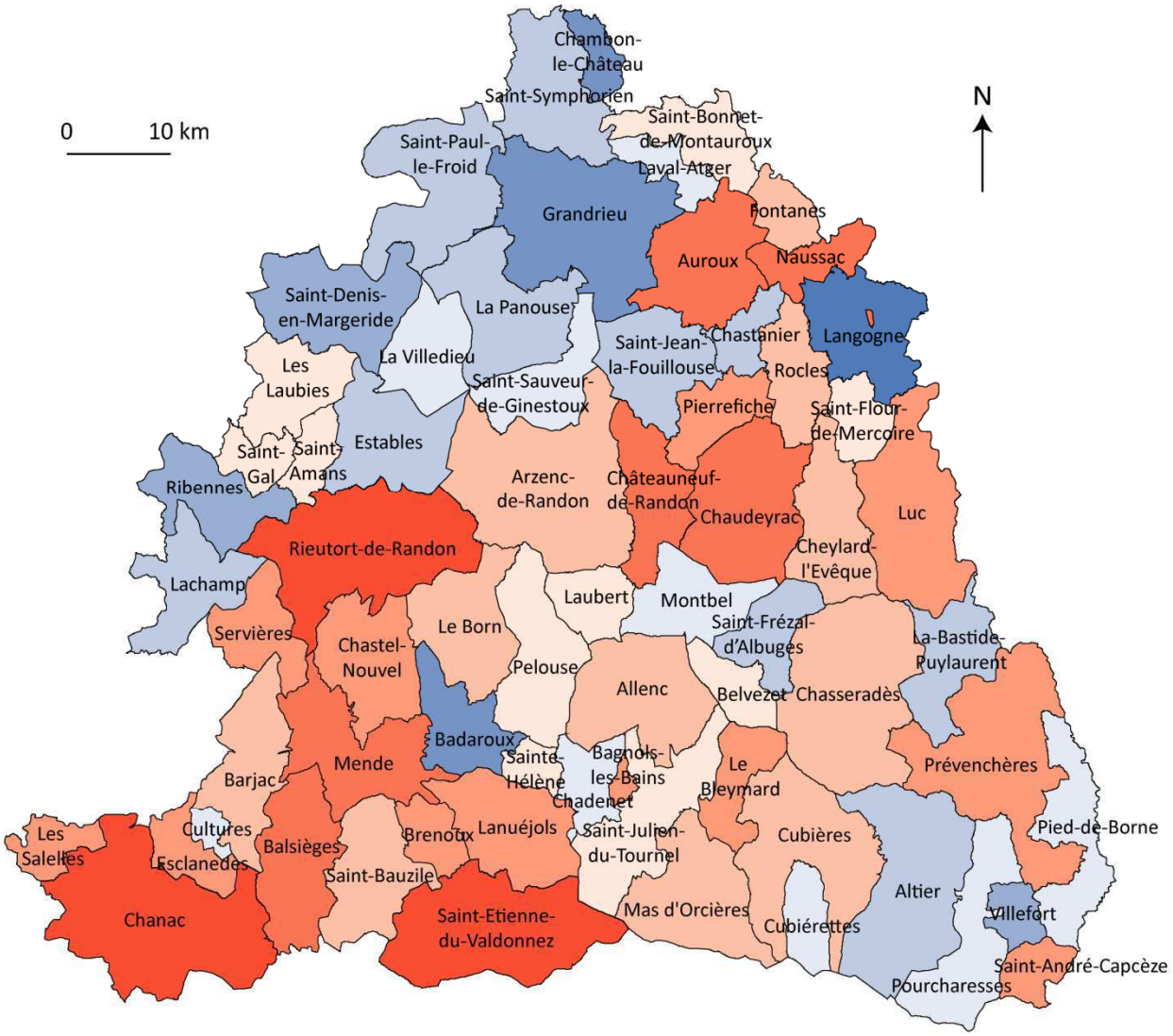
Carte 5 : Evolution de la population par commune entre 1999 et le dernier recencement



- Perte de plus de 20%
- Perte de 10 à 20%
- Perte de 0 à 10%
- Gain de 0 à 10%
- Gain de 10 à 20%
- Gain de 20 à 30%
- Gain de 57%
- Gain de 85%
- Recensement 2008 en cours

Source : INSEE, RGP 1999 et recensements 2004, 2005, 2006 et 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 6 : Solde migratoire par commune entre 1990 et 1999

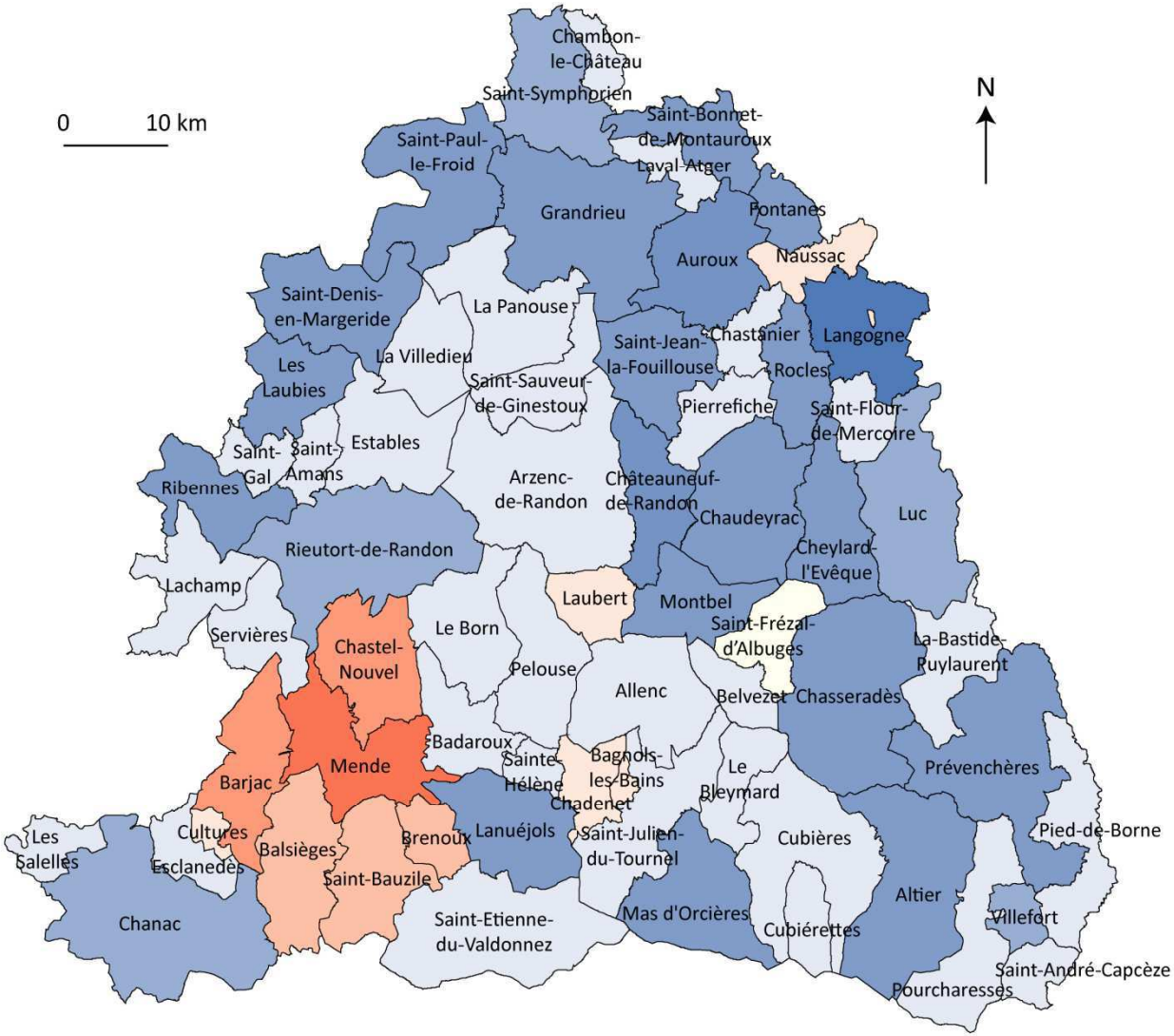


- Perte de 188 habitants
- Perte de 41 à 60 habitants
- Perte de 26 à 40 habitants
- Perte de 11 à 25 habitants
- Perte de 1 à 10 habitants
- Gain de 1 à 10 habitants
- Gain de 11 à 25 habitants
- Gain de 26 à 40 habitants
- Gain de 41 à 70 habitants
- Gain supérieur à 100 habitants

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 7 : Solde naturel par commune entre 1990 et 1999

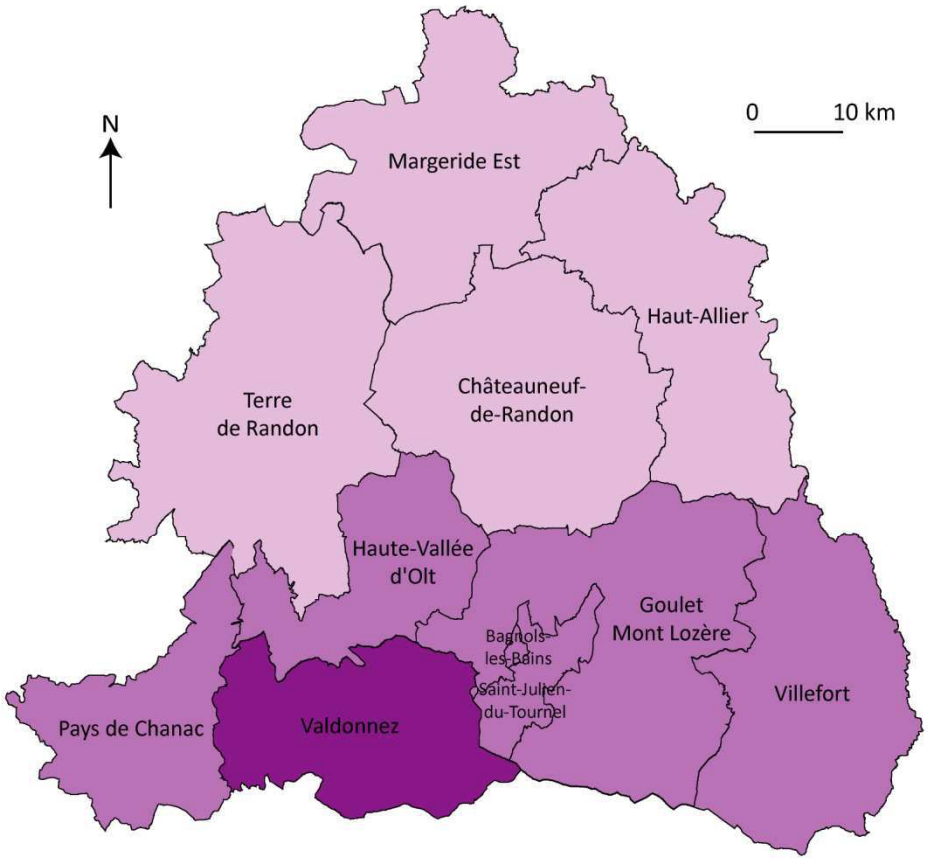


- Perte de 97 habitants
- Perte de 41 à 60 habitants
- Perte de 26 à 40 habitants
- Perte de 11 à 25 habitants
- Perte de 1 à 10 habitants
- Stagnation
- Gain de 1 à 10 habitants
- Gain de 11 à 25 habitants
- Gain de 26 à 40 habitants
- Gain supérieur à 100 habitants

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

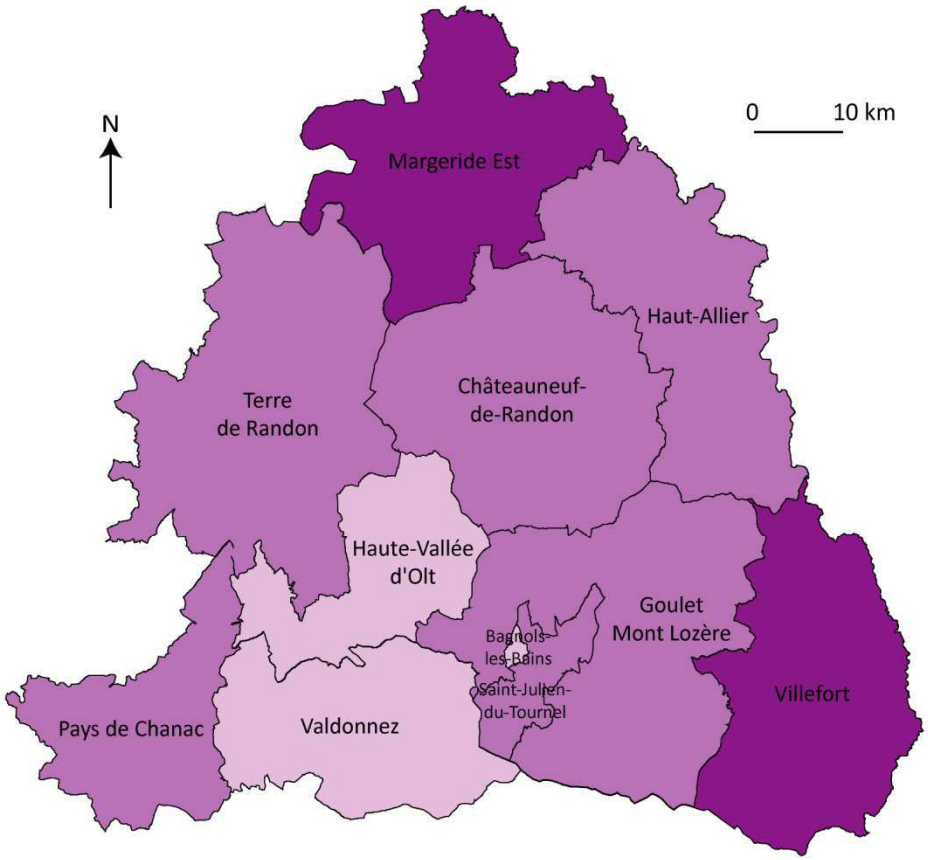
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 8 : Part de la population de 20 ans et moins par communauté de communes en 1999



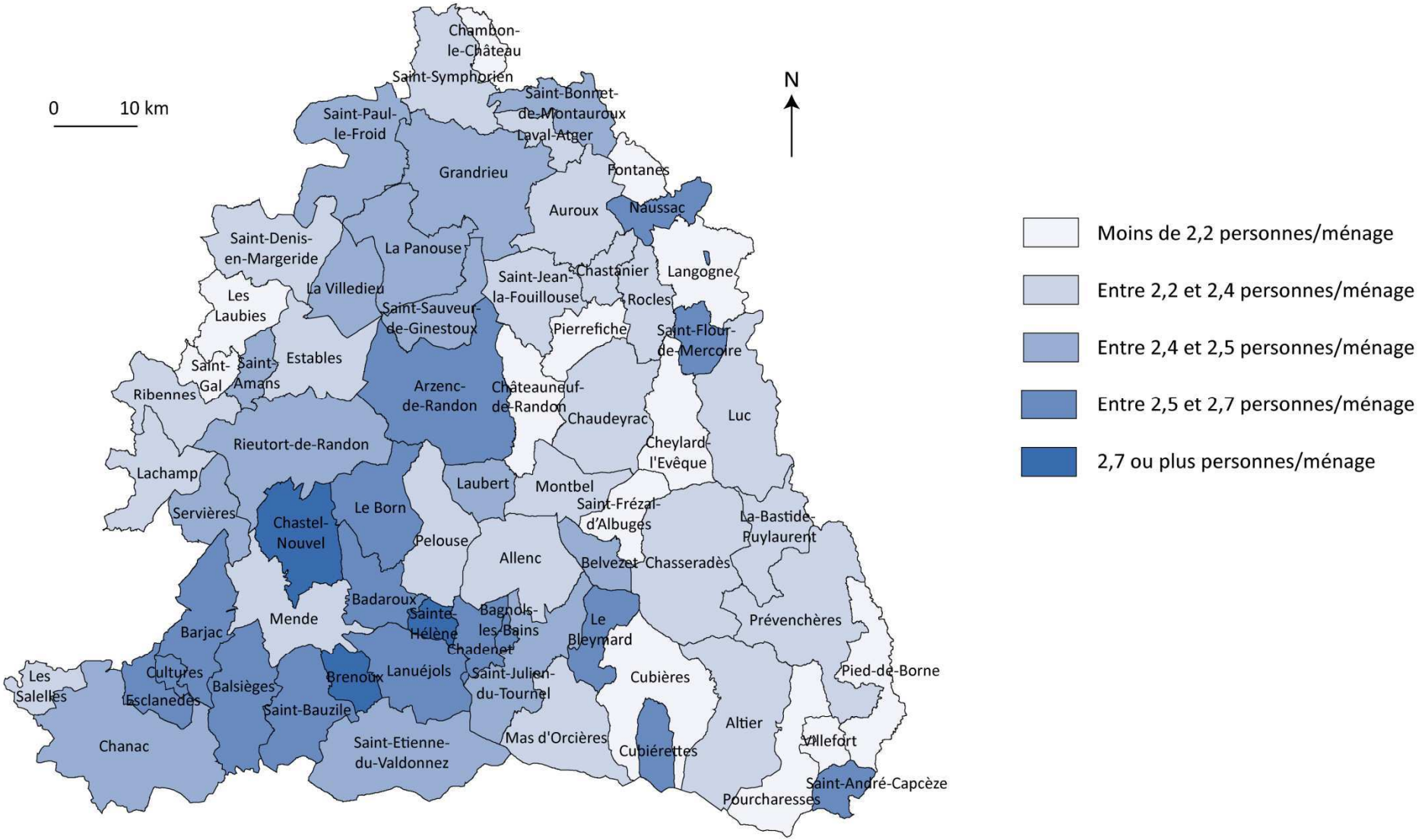
Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 9 : Part de la population de 75 ans et plus par communauté de communes en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 10 : Nombre moyen de personnes dans les ménages par commune en 1999

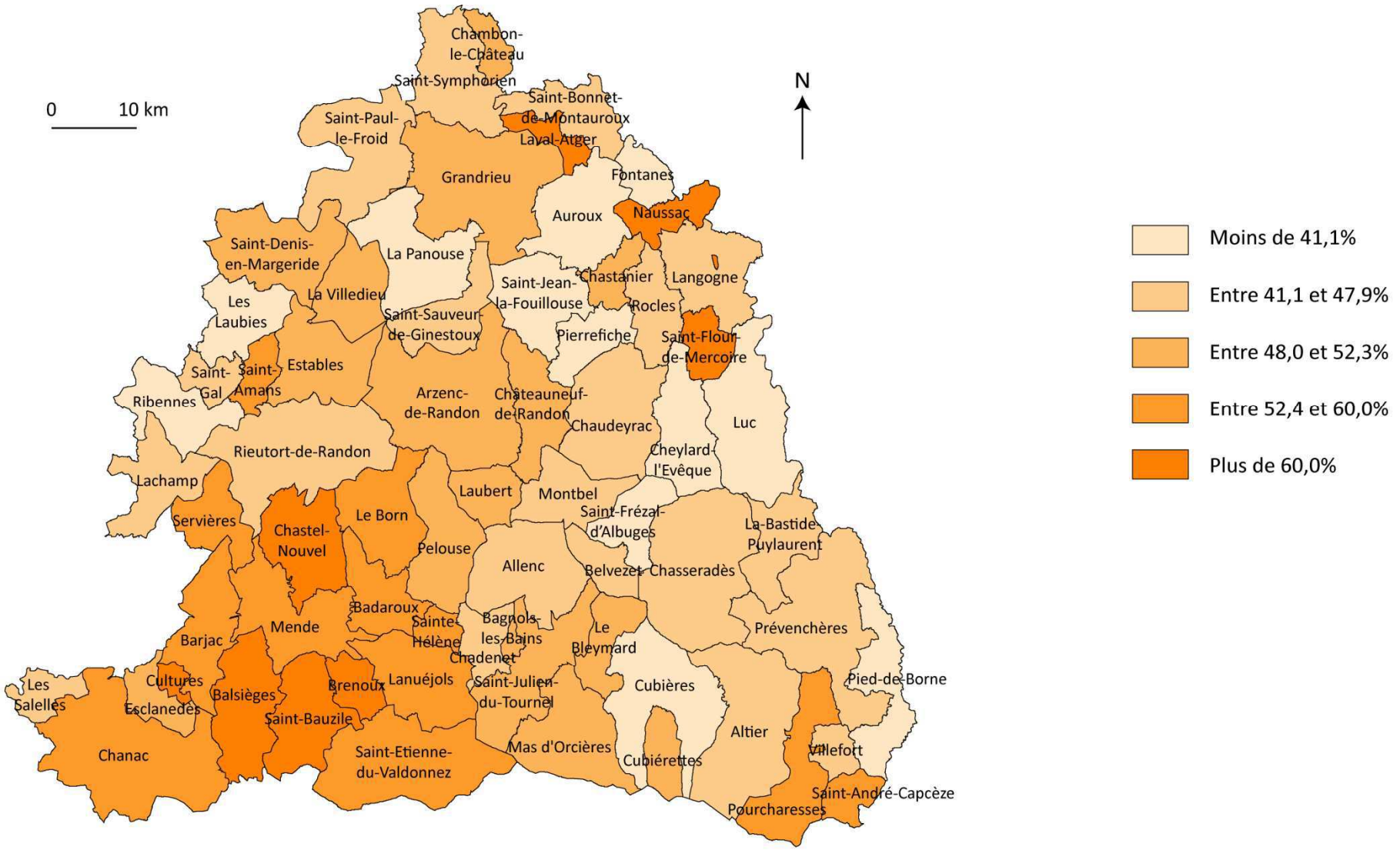


- Moins de 2,2 personnes/ménage
- Entre 2,2 et 2,4 personnes/ménage
- Entre 2,4 et 2,5 personnes/ménage
- Entre 2,5 et 2,7 personnes/ménage
- 2,7 ou plus personnes/ménage

Source : INSEE, RGP 1999

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 11 : Taux d'activité par commune en 1999



Moins de 41,1%

Entre 41,1 et 47,9%

Entre 48,0 et 52,3%

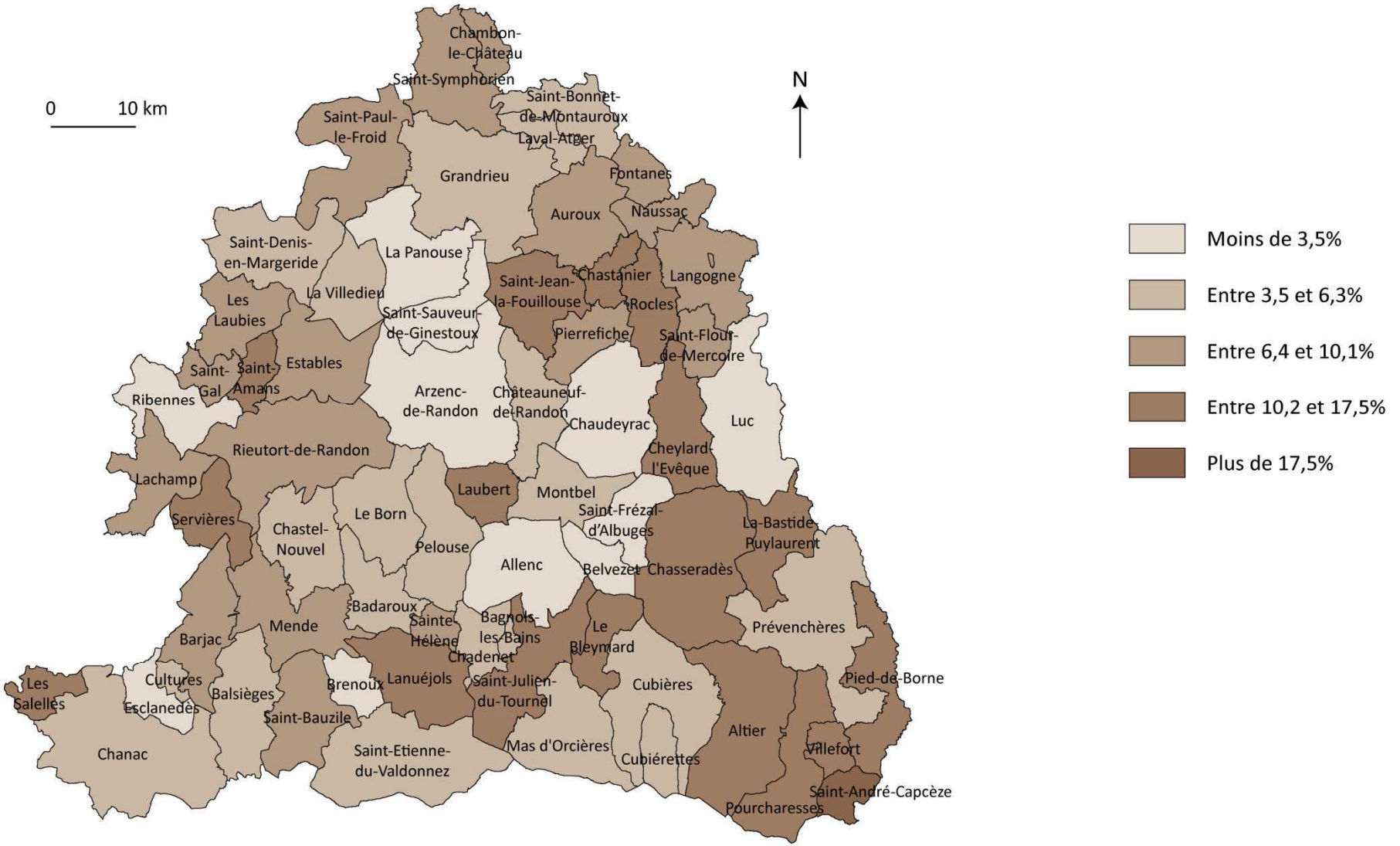
Entre 52,4 et 60,0%

Plus de 60,0%

Source : INSEE, RGP 1999

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

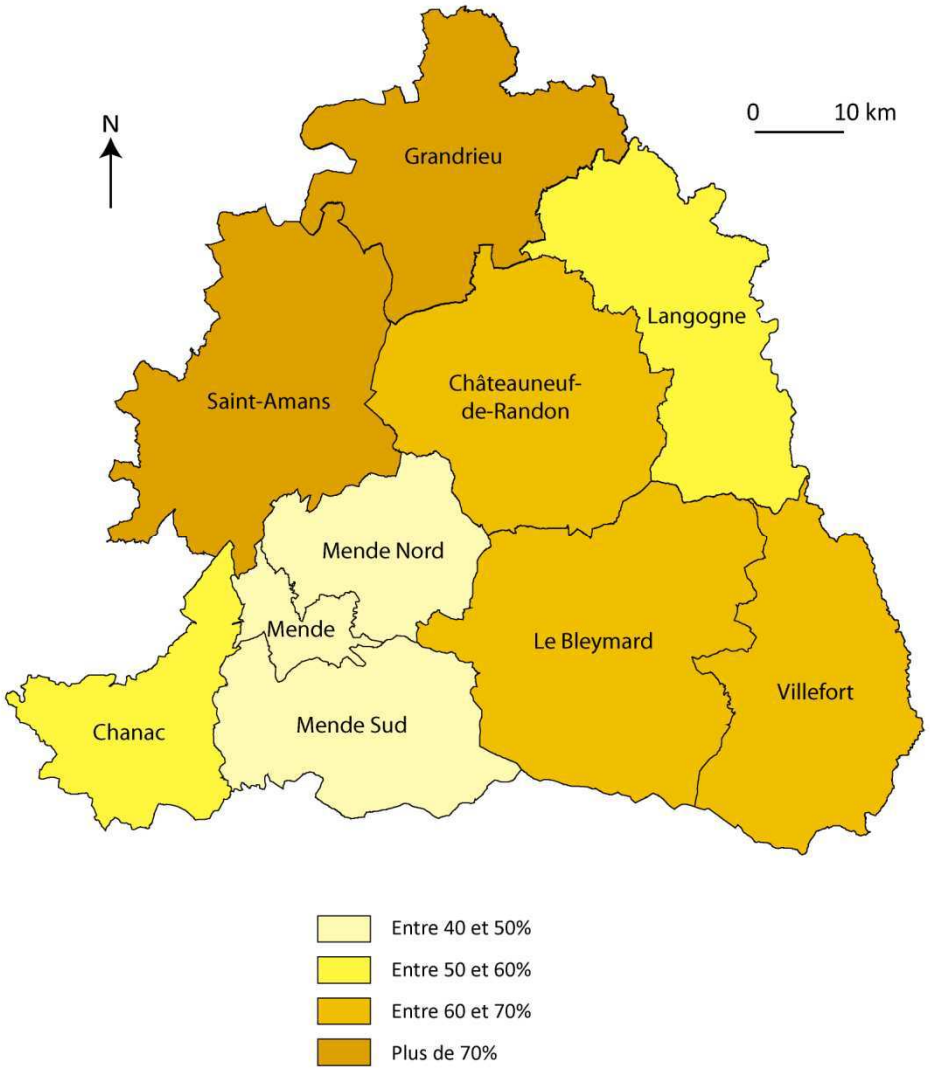
Carte 12 : Taux de chômage par commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

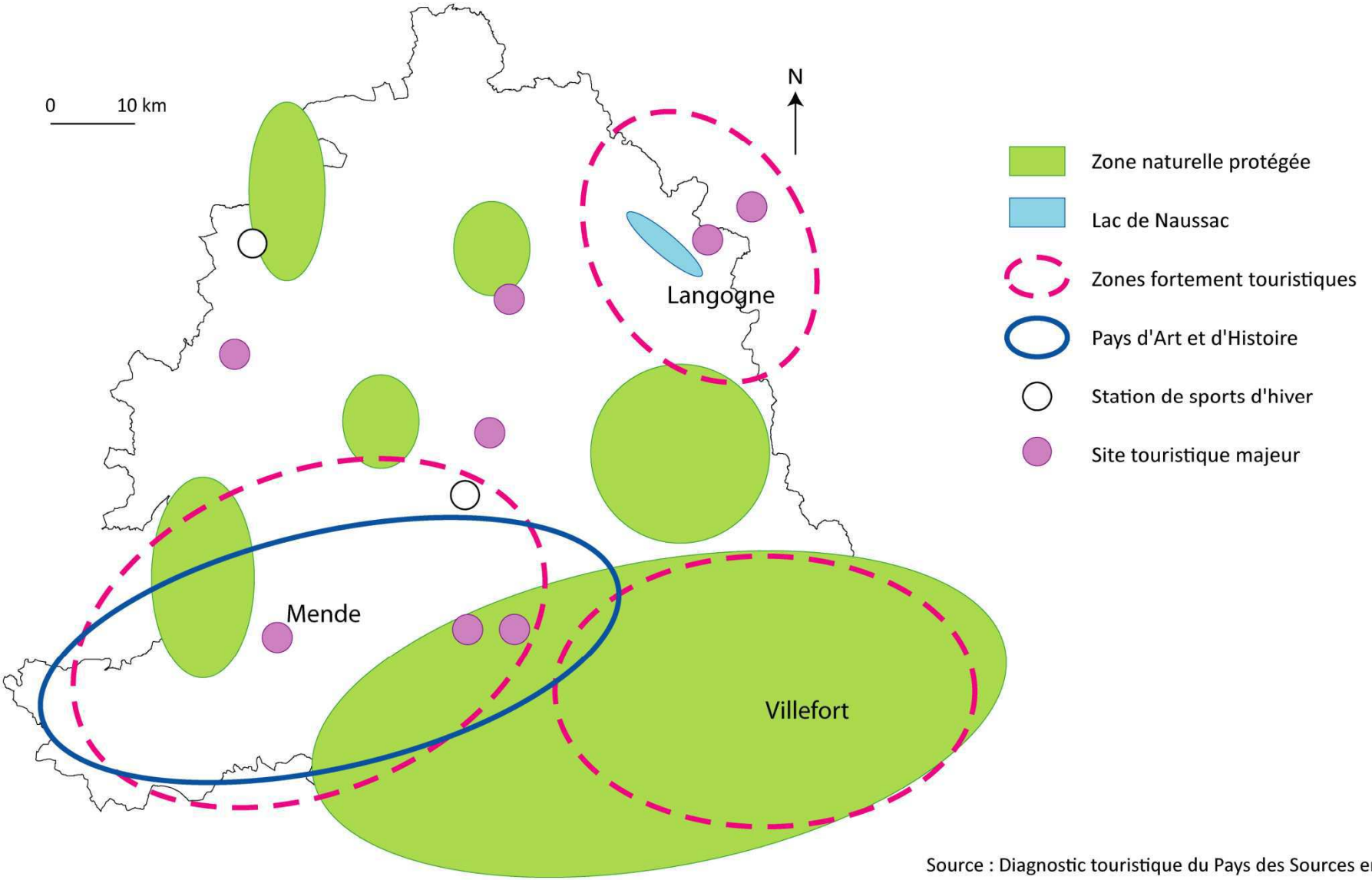
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 13 : Part des foyers non imposés par canton en 1998



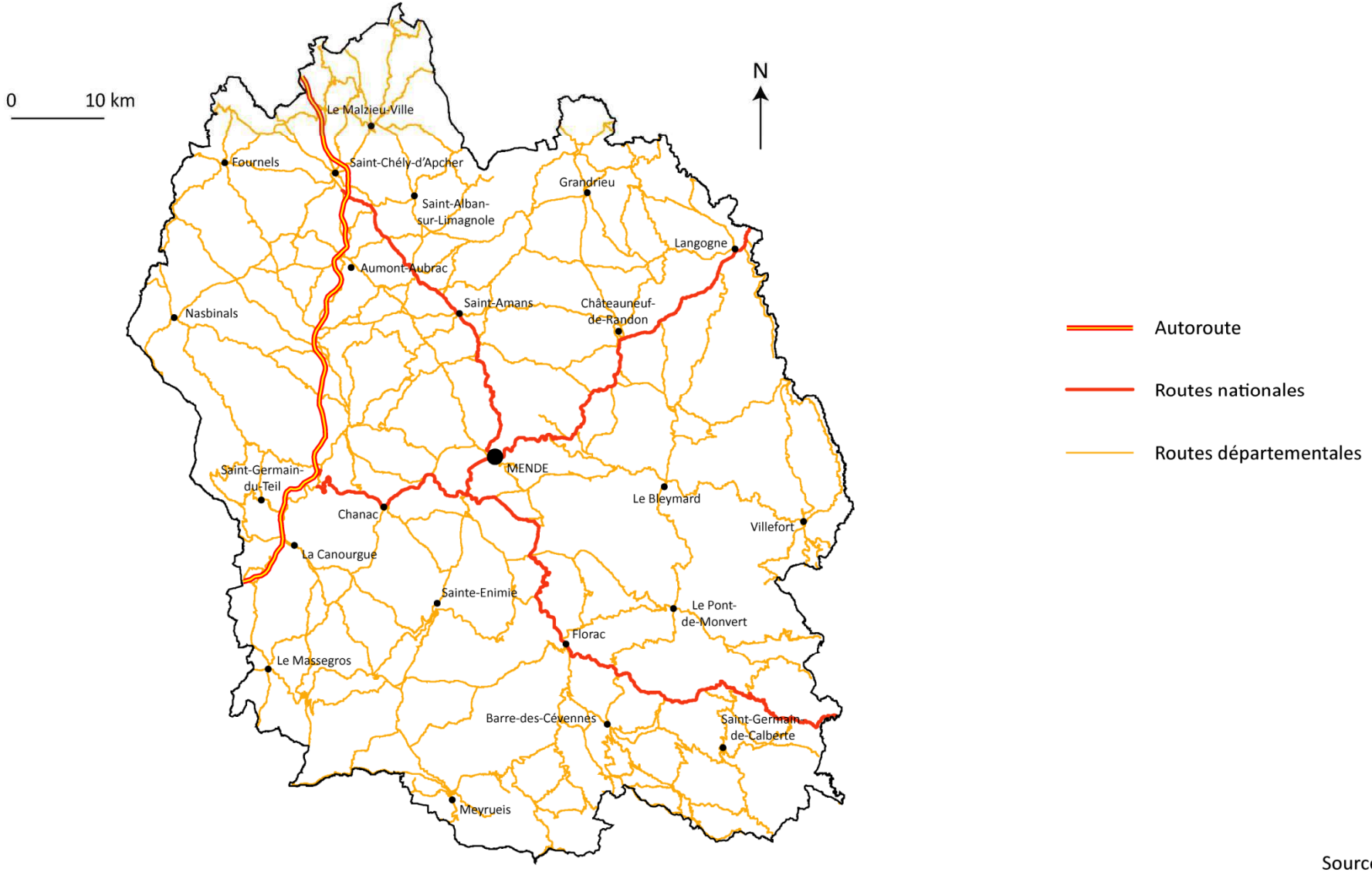
Source : INSEE, Direction Générale des Impôts
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 14 : Carte schématique de l'attrait touristique du Pays des Sources en Lozère



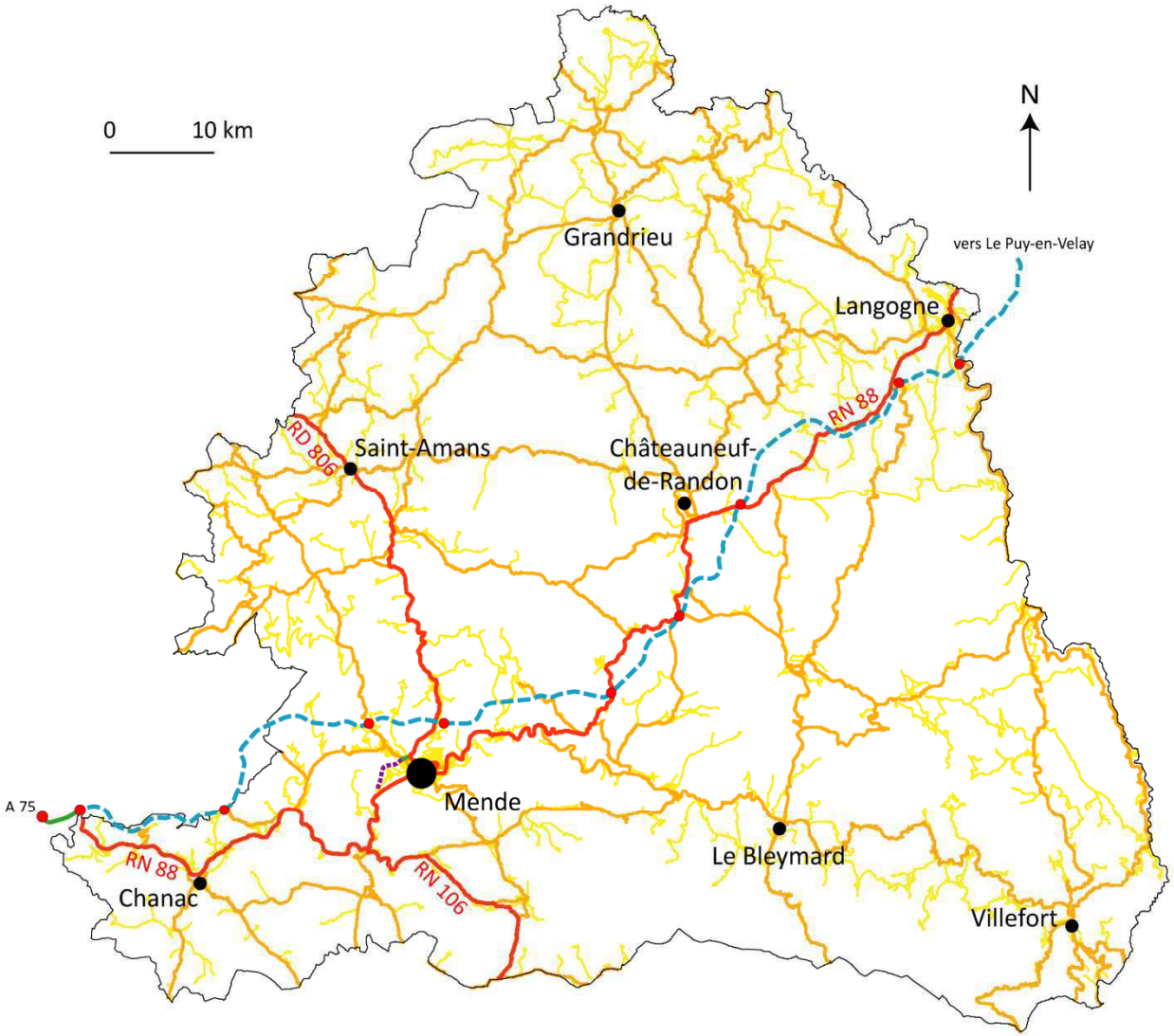
Source : Diagnostic touristique du Pays des Sources en Lozère, 2007
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 15 : Réseau routier principal de Lozère



Source : DDE 48
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 16 : Réseau routier actuel et futur du Pays des Sources en Lozère



Route nationale

Route départementale

Route communale

Voirie à 2x2 voies (ouverture fin 2008)

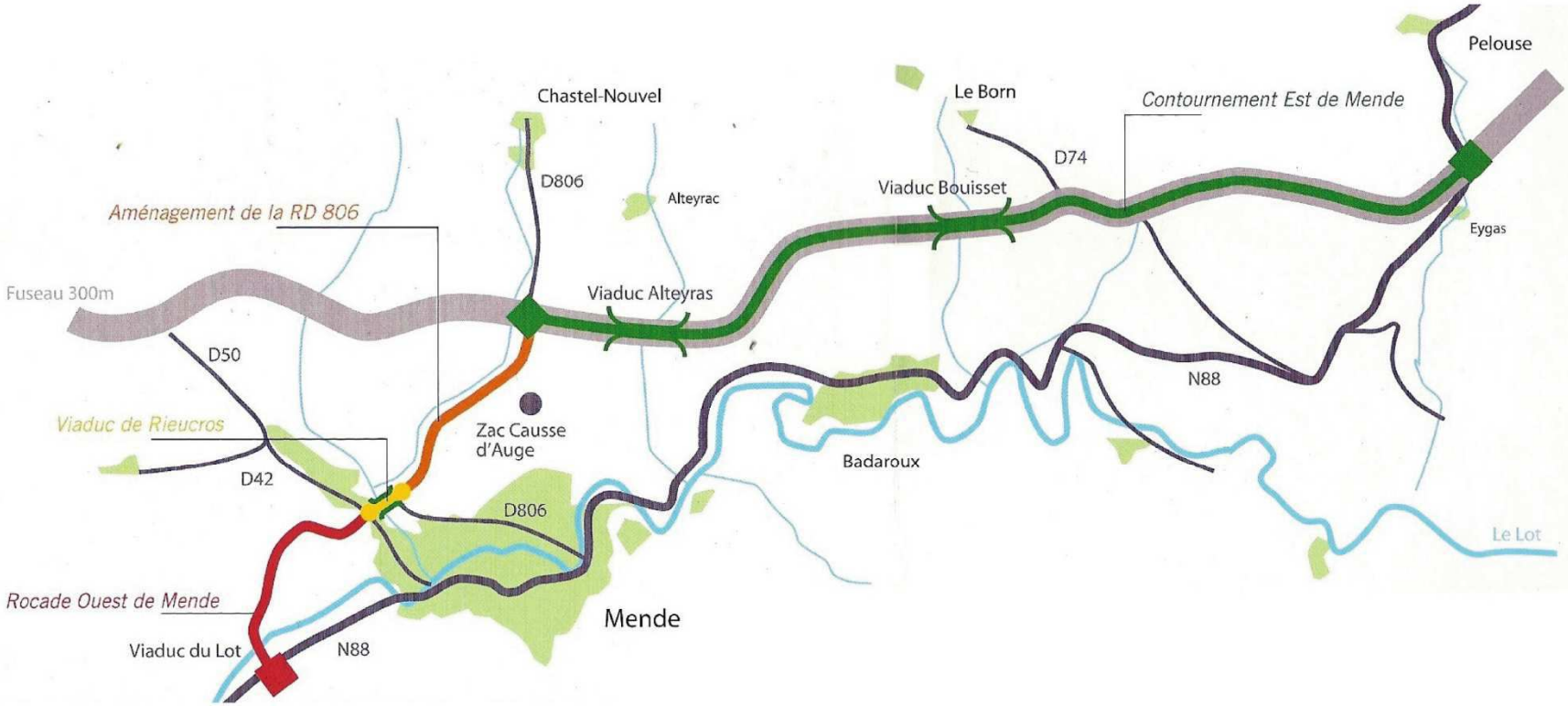
RN 88 à 2x2 voies (horizon 2025)

Future rocade Ouest de Mende

Sources : DDE 48 et DIR Massif Central

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 17 : Tracé du futur contournement de Mende



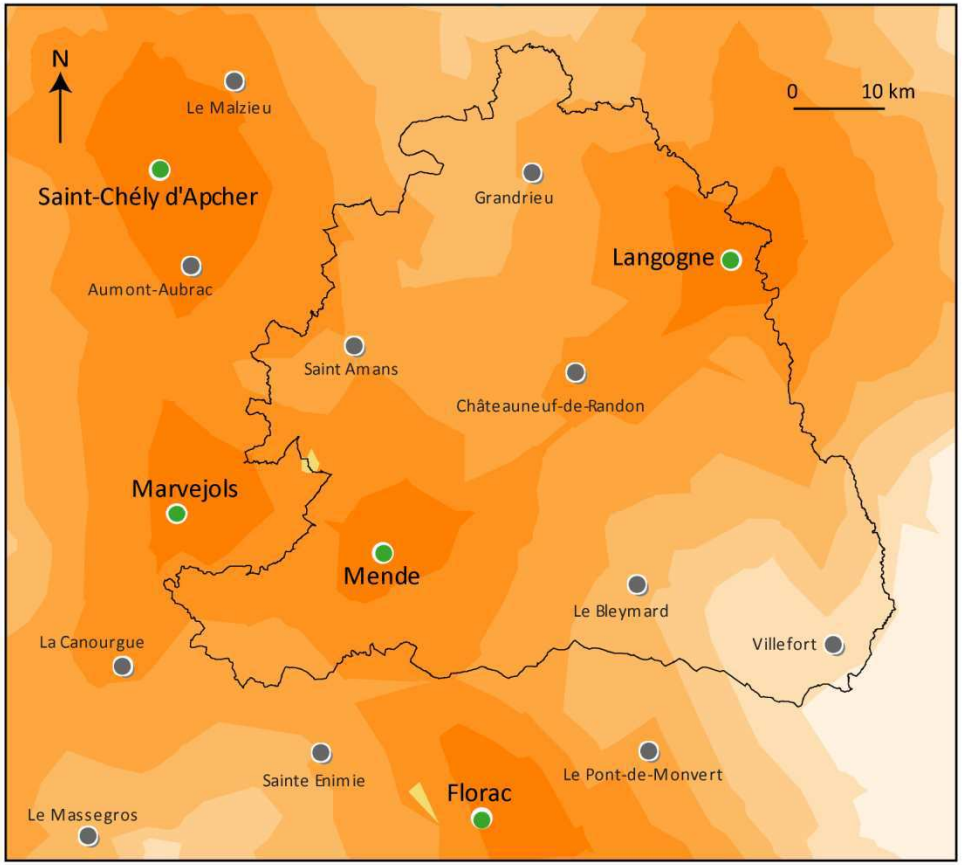
Source : DRE Languedoc-Roussillon

Carte 18 : Réseau ferré de la Lozère



Sources : Urbanisme et Territoires et RFF
Modification : Stage Polytech'Tours, 2008

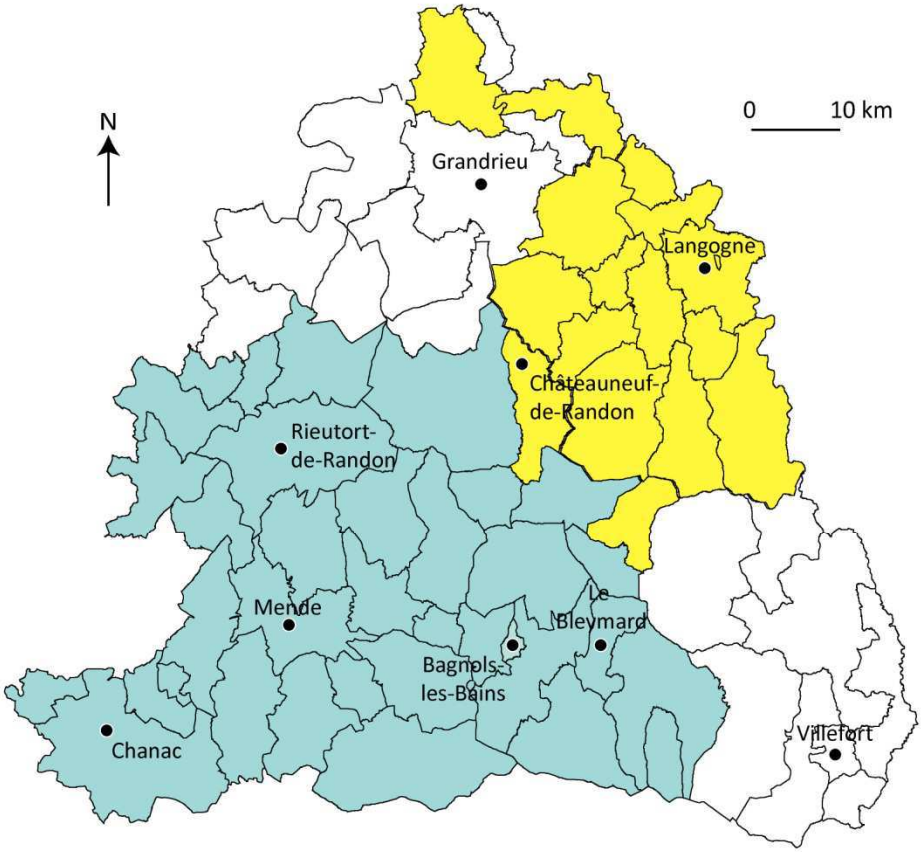
Carte 19 : Temps de parcours routier à partir des principales villes de Lozère



- Moins de 10 minutes
- Entre 10 et 20 minutes
- Entre 20 et 30 minutes
- Entre 30 et 40 minutes
- Entre 40 et 50 minutes
- Entre 50 et 60 minutes
- Plus de 60 minutes
- Principales villes de Lozère (base du calcul)
- Autres chefs-lieux de canton

Source : DDE 48
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

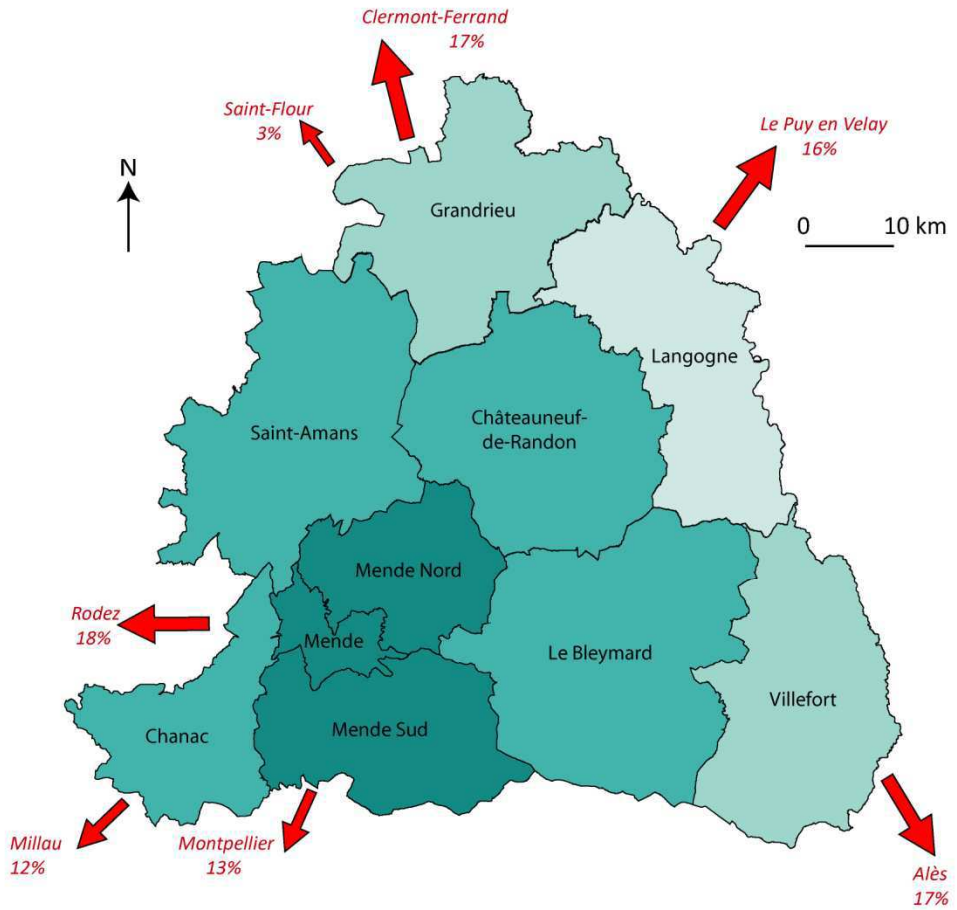
Carte 20 : Aire d'influence de Mende et Langogne par commune



- Influence primaire de Mende
- Influence primaire de Langogne
- Pôles secondaires

Source : CCI d'après enquêtes, 2005
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 21 : Zone de chalandise de Mende par canton



Part des ménages réalisant des achats à Mende :

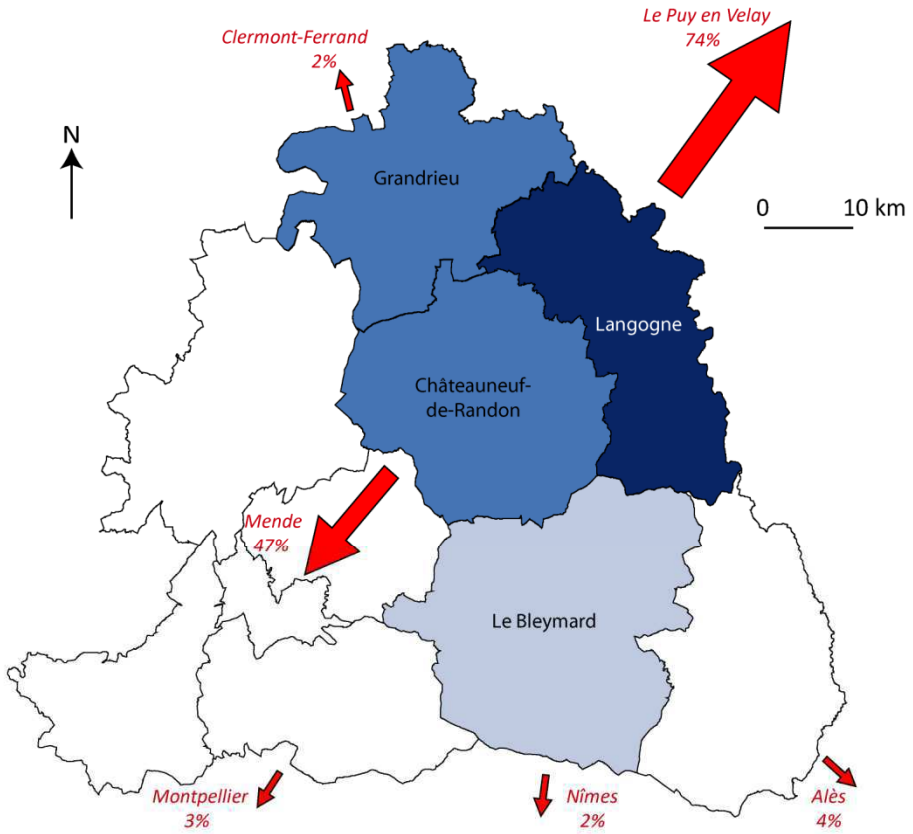
- Entre 0 et 20%
- Entre 20 et 60%
- Entre 60 et 90%
- Plus de 90%
- Influence des villes extérieures

Part des ménages réalisant des achats hors Lozère : 57%

Taux d'emprise moyen sur la zone : 54%

Source : CCI d'après enquêtes, 2005
COnception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 22 : Zone de chalandise de Langogne par canton



Part des ménages réalisant des achats à Langogne :

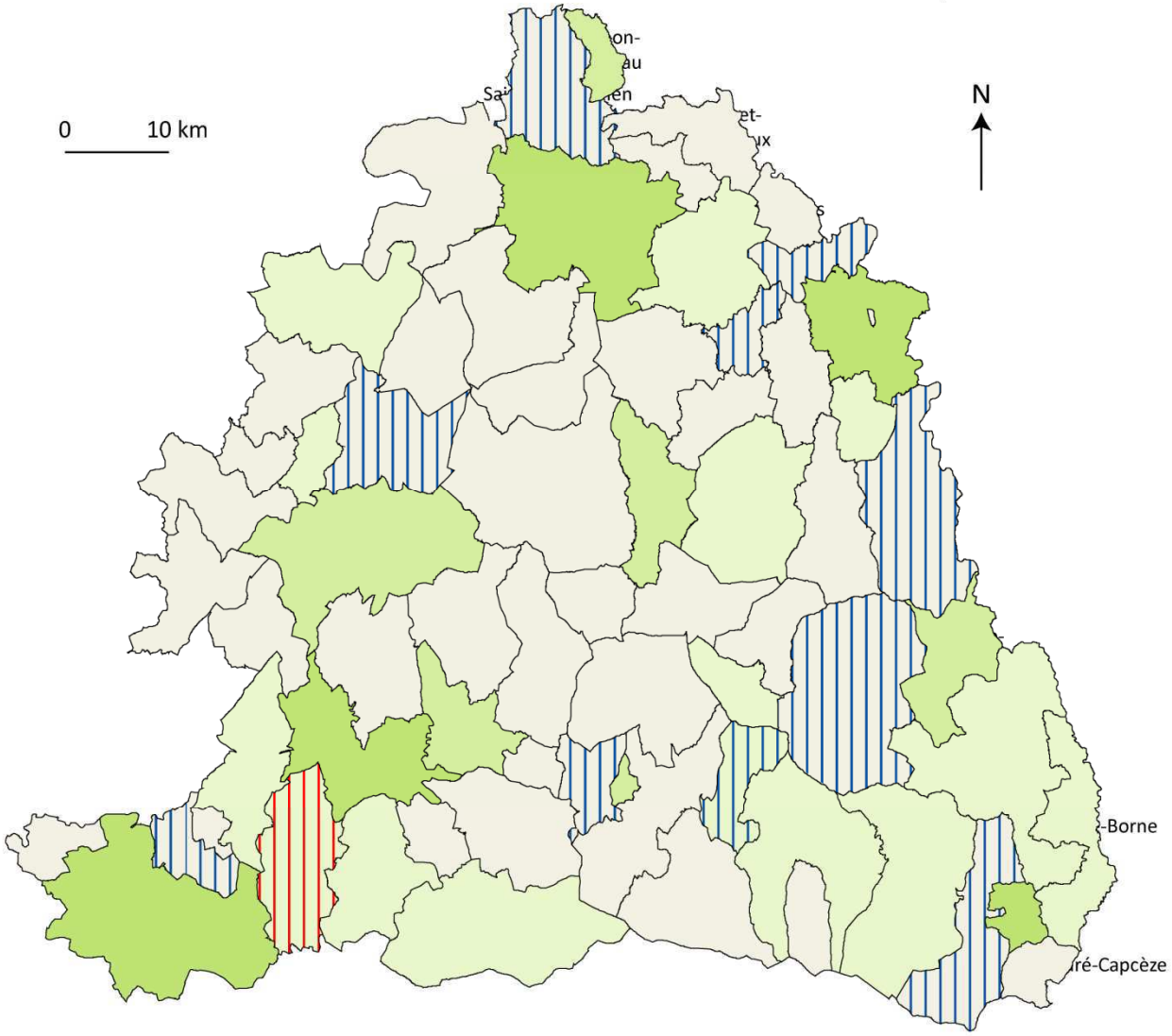
- 0%
- Entre 10 et 20%
- Entre 20 et 60%
- Entre 60 et 90%
- Influence des villes extérieures

Part des ménages réalisant des achats hors Lozère : 59%

Taux d'emprise moyen sur la zone : 61%

Source : CCI d'après enquêtes, 2005
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 23 : Nombre de commerces par commune en 2004 et évolution depuis 1996



Nombre de commerces :

- Aucun commerce
- Entre 1 et 4 commerces
- Entre 5 et 10 commerces
- Plus de 10 commerces

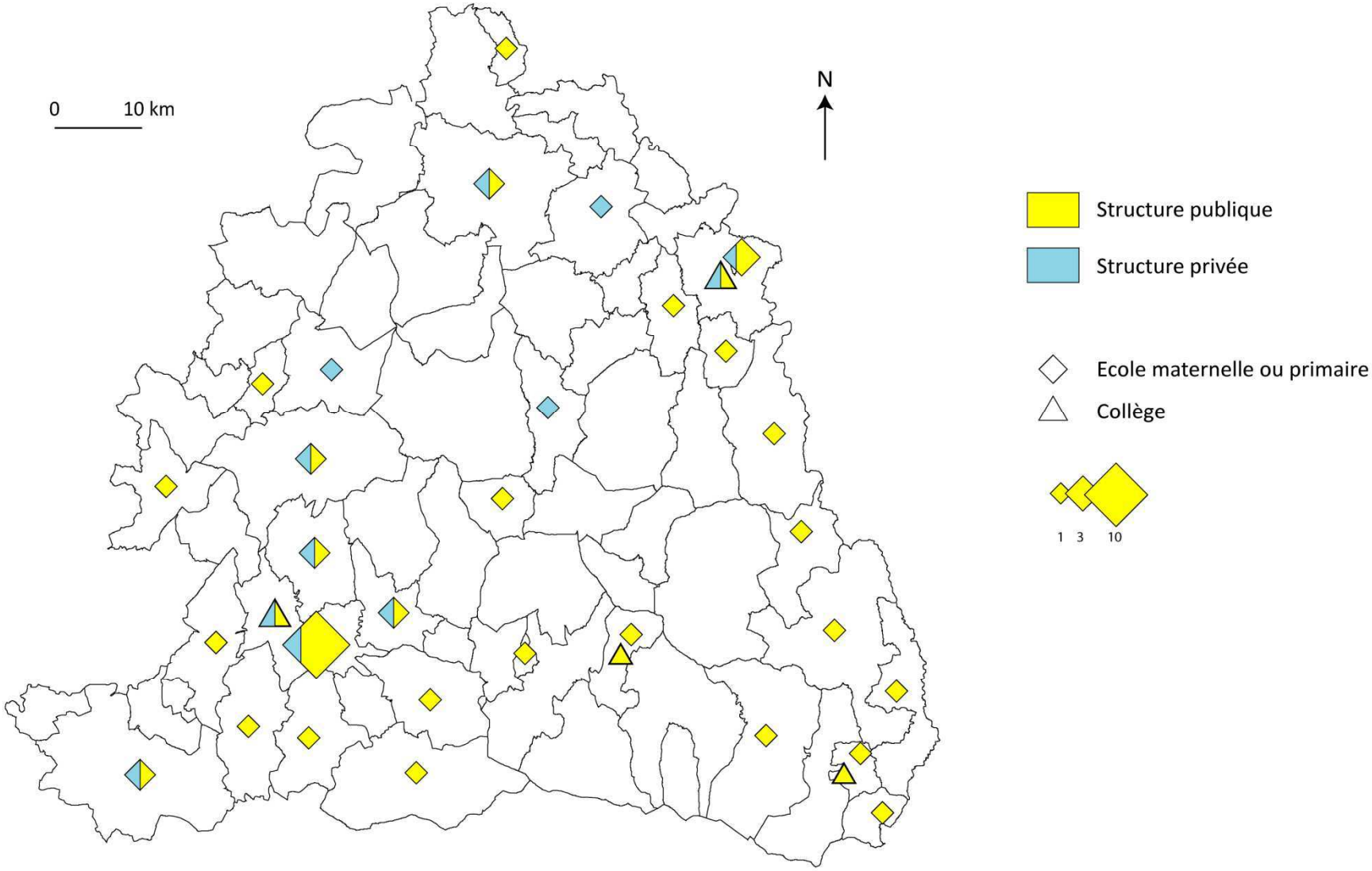
Evolution depuis 1996 :

- Evolution positive
- Evolution négative

Source : CCI, 2007

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

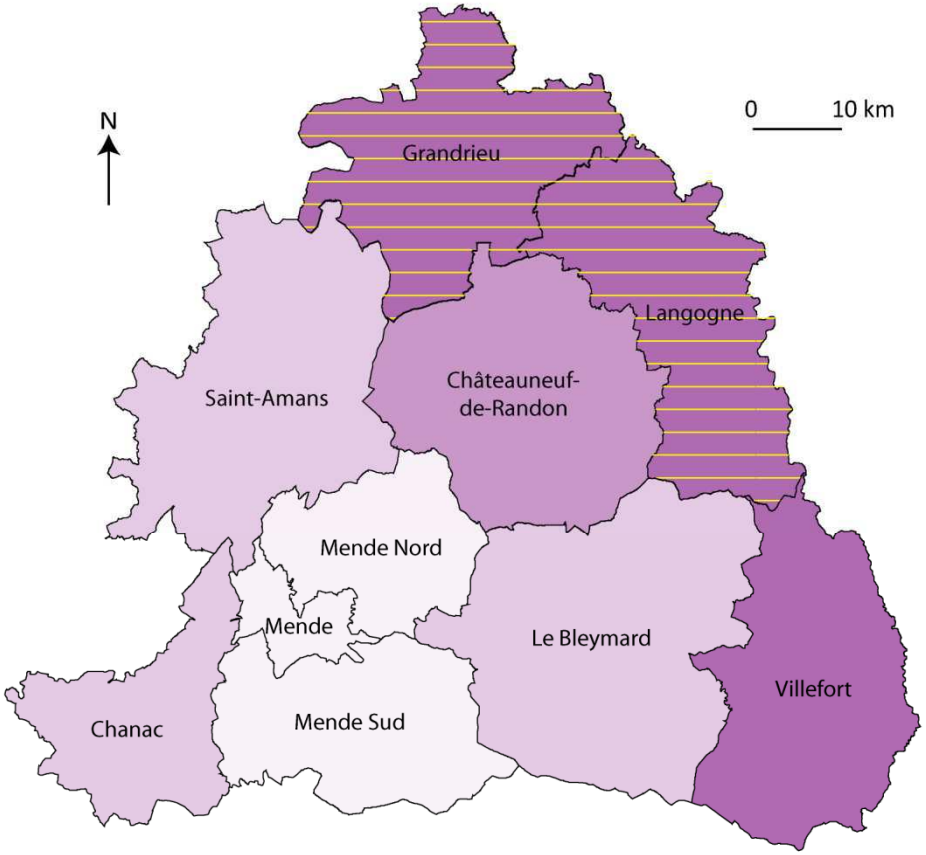
Carte 24 : Répartition des écoles et collèges par commune en 2008



Source : DDE 48

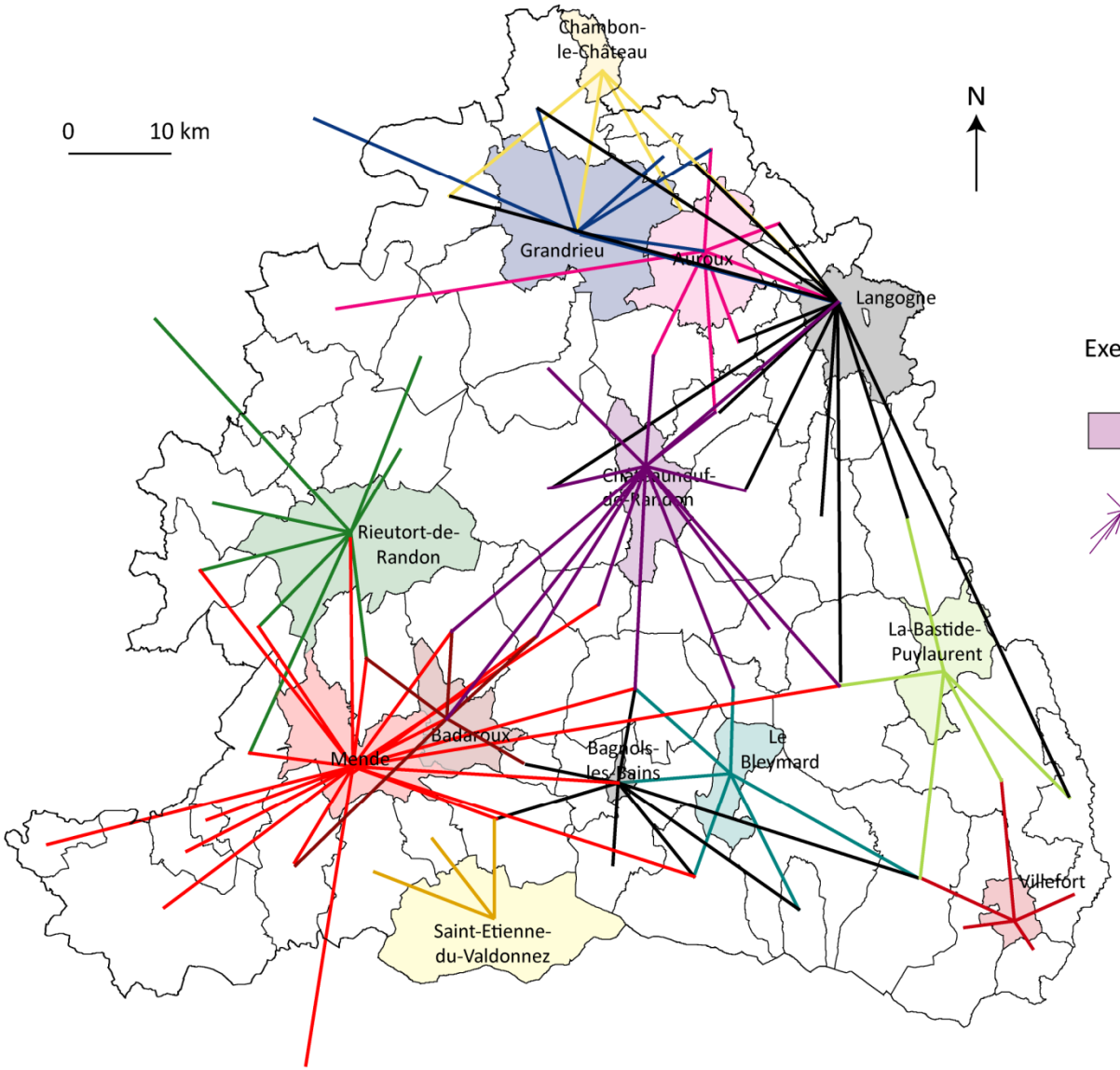
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 25 : Temps d'accès aux services d'urgences de Mende par canton



Source : Observatoire de la santé du Languedoc Roussillon, 2004
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 26 : Communes d'installation et zone d'attraction des médecins généralistes libéraux en 2001



Exemple de la commune de Châteauneuf-de-Randon :

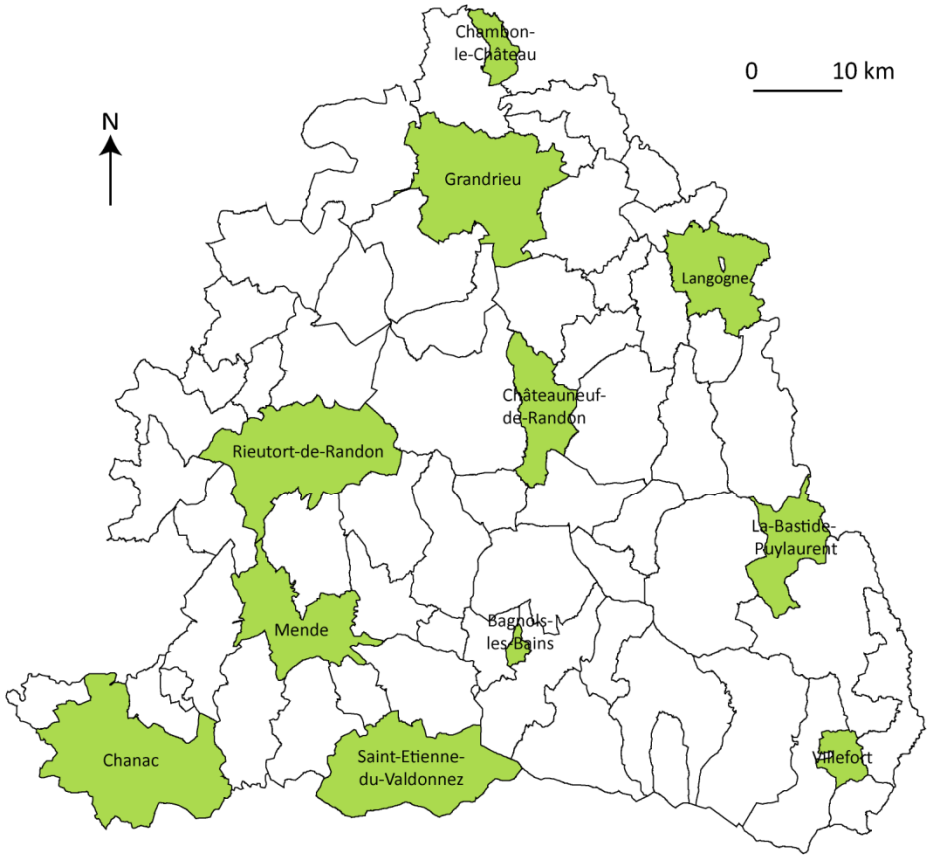
Commune possèdant au moins un médecin

Zone d'attraction des médecins de la commune

Source : Assurance Maladie, données RG-MSA-URCAM LR, 2001

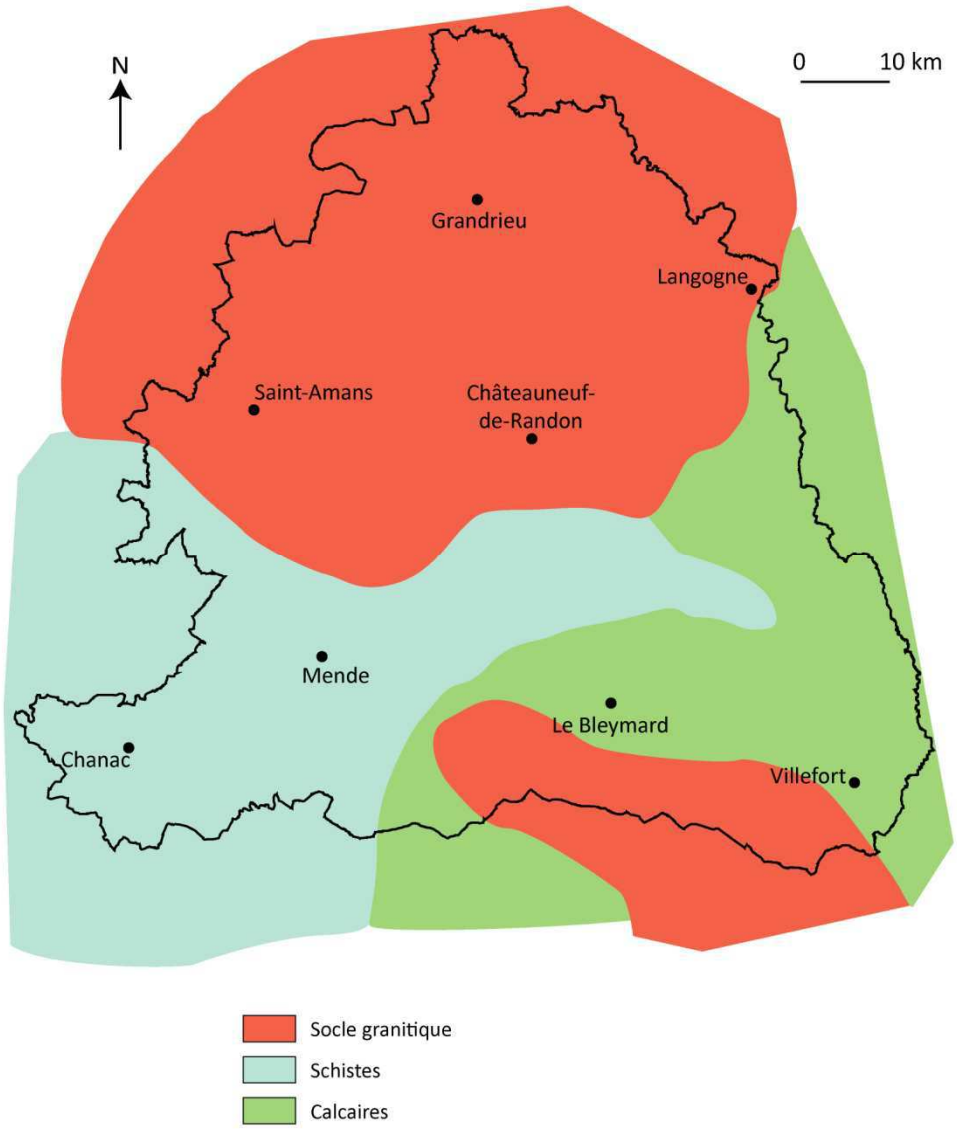
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 27 : Répartition des pharmacies sur le territoire en 2008



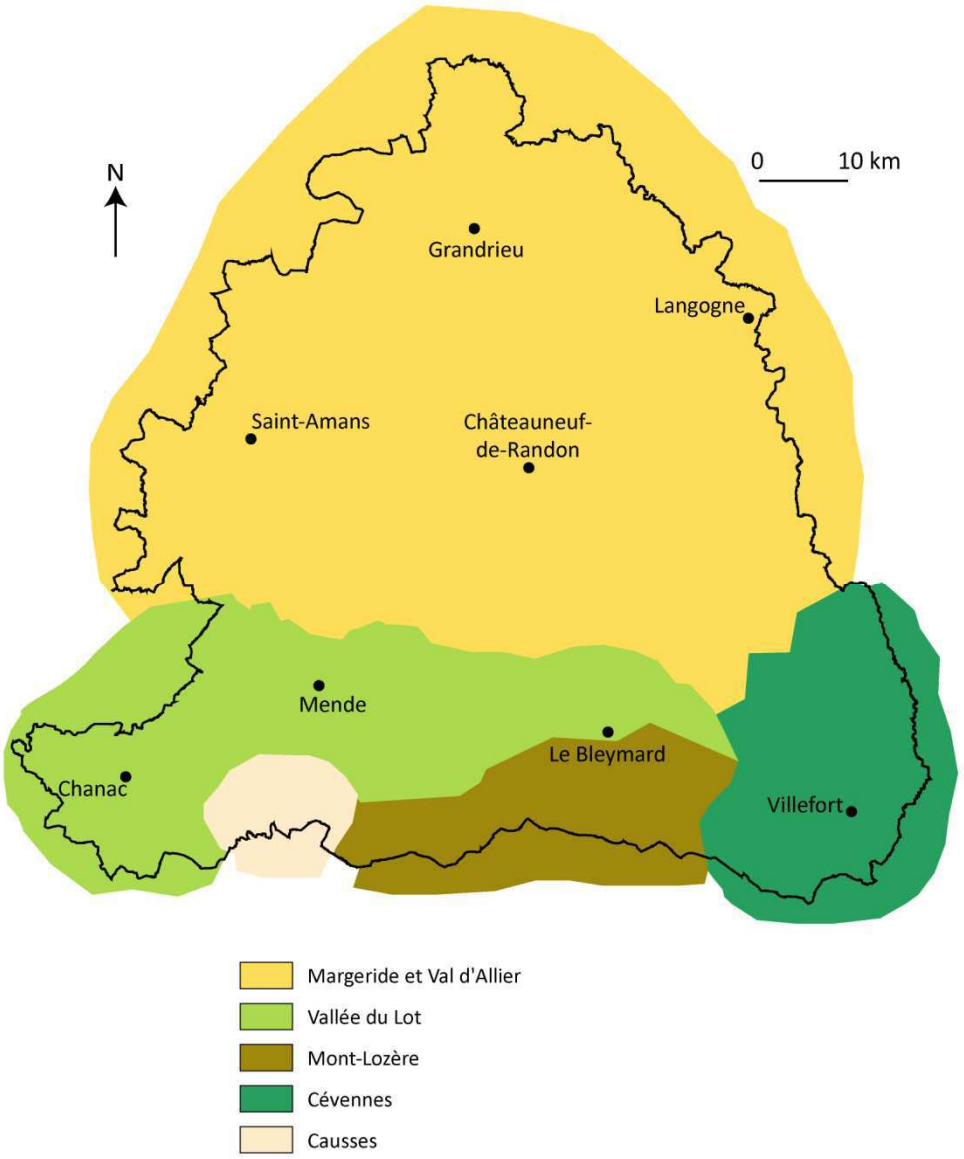
Source : CCI, 2008
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 28 : Unités géologiques du Pays des Sources en Lozère



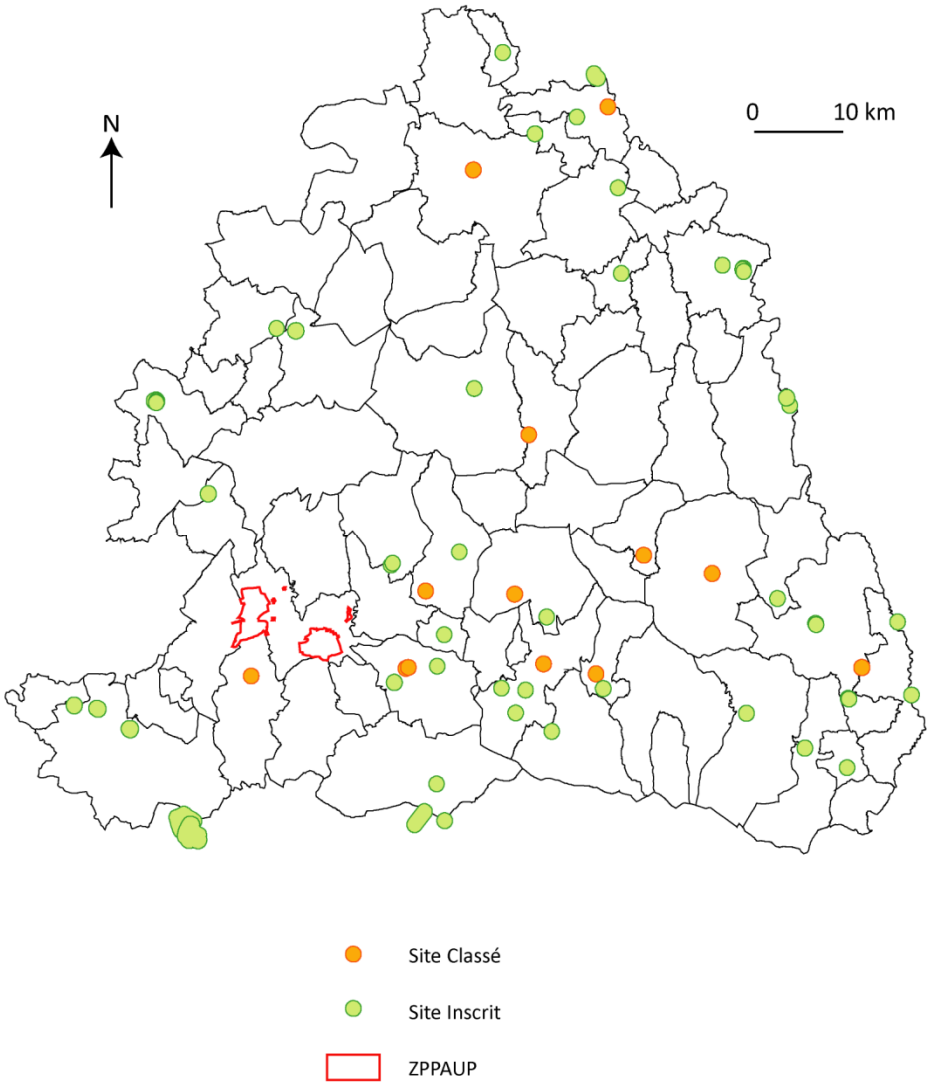
Source : Carte géologique simplifiée, Géolozère
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 29 : Entités paysagères du Pays des Sources en Lozère



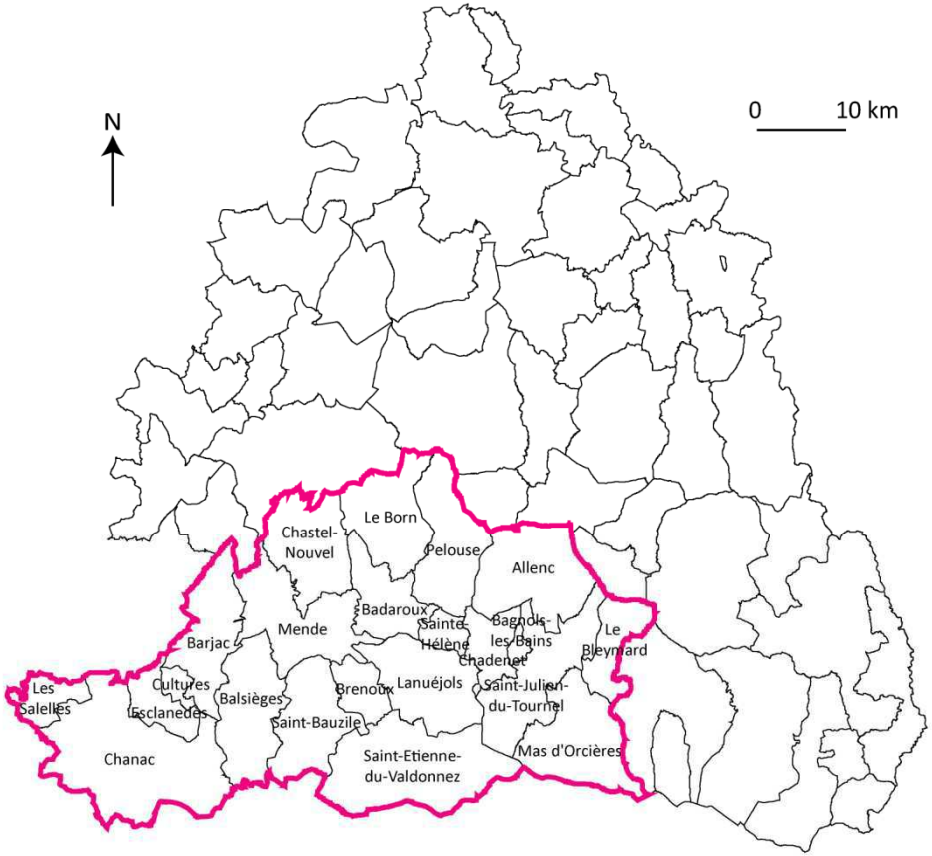
Source : Urbanisme et Territoires
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 30 : Localisation des sites inscrits et classés aux monuments historiques



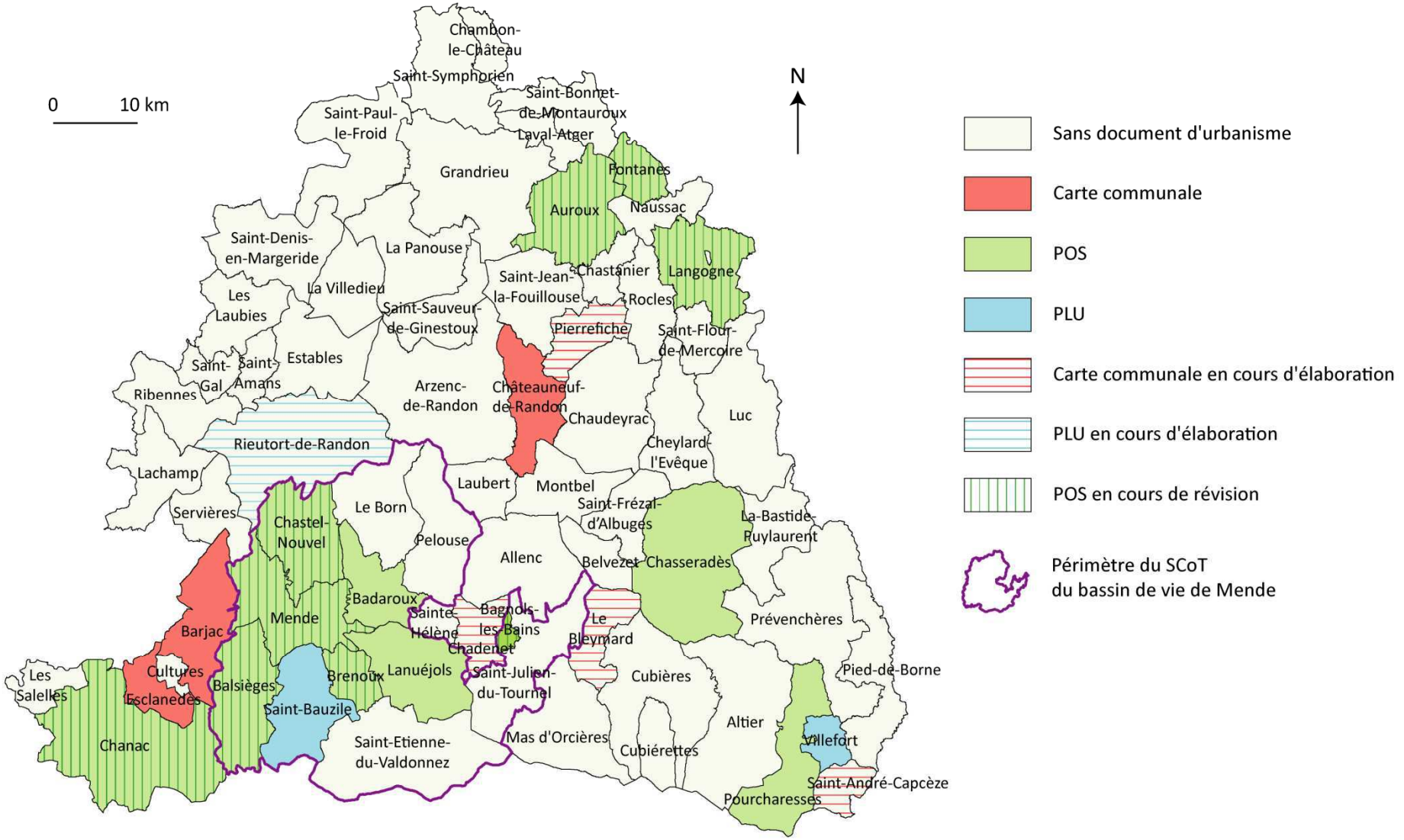
Source : SDAP 48
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 31 : Pays d'Art et d'Histoire



Source : Candidature Pays d'Art et d'Histoire
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 32 : L'état des documents d'urbanisme par commune en 2008



Sans document d'urbanisme

Carte communale

POS

PLU

Carte communale en cours d'élaboration

PLU en cours d'élaboration

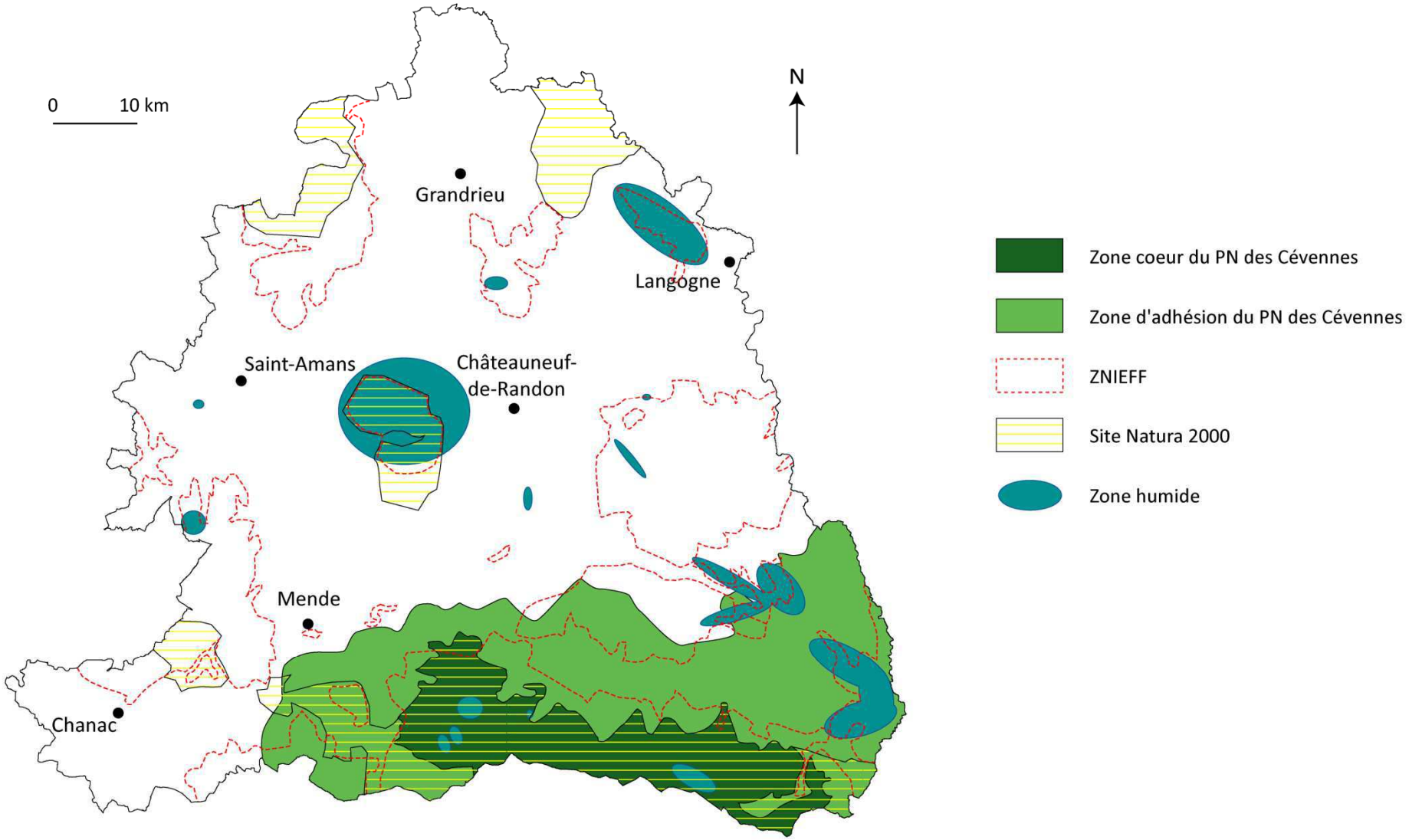
POS en cours de révision

Périmètre du SCoT du bassin de vie de Mende

Source : DDE 48, février 2008

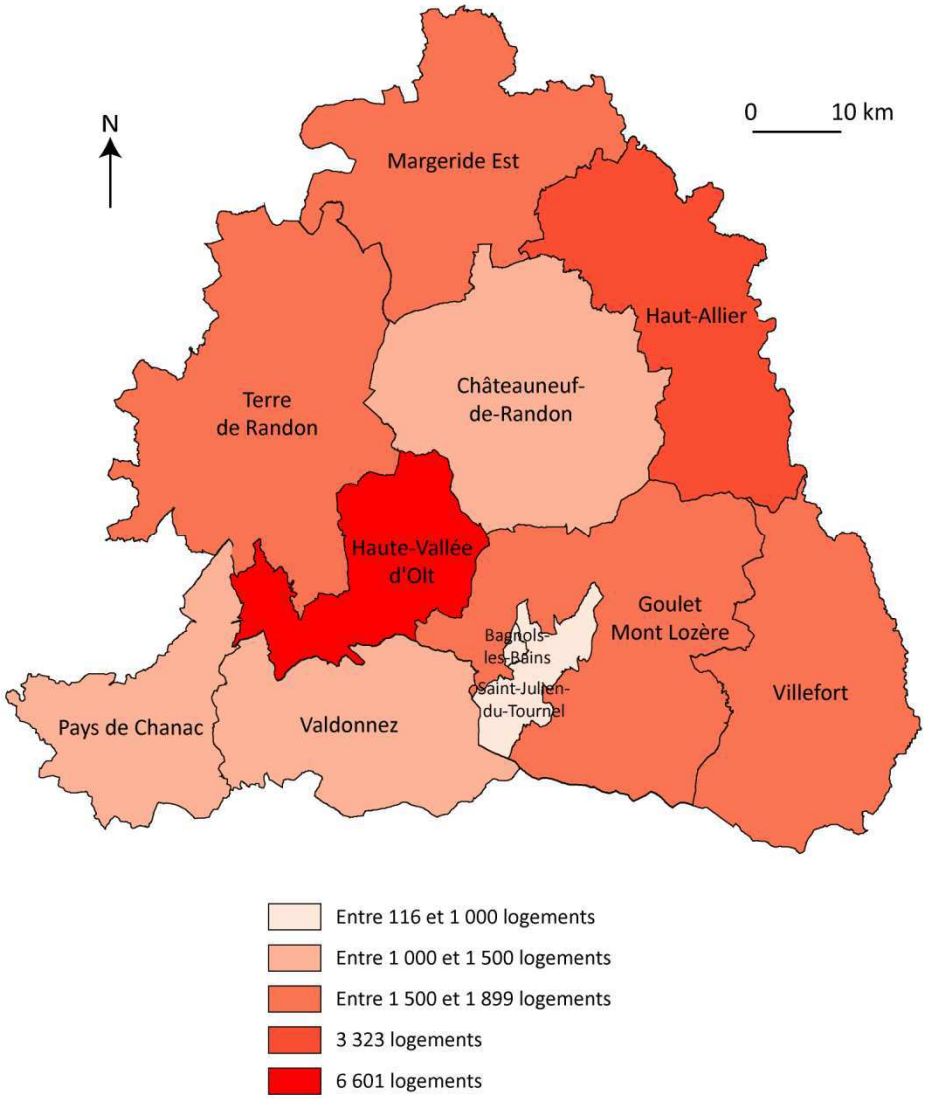
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 33 : Les zones naturelles protégées du Pays des Sources en Lozère



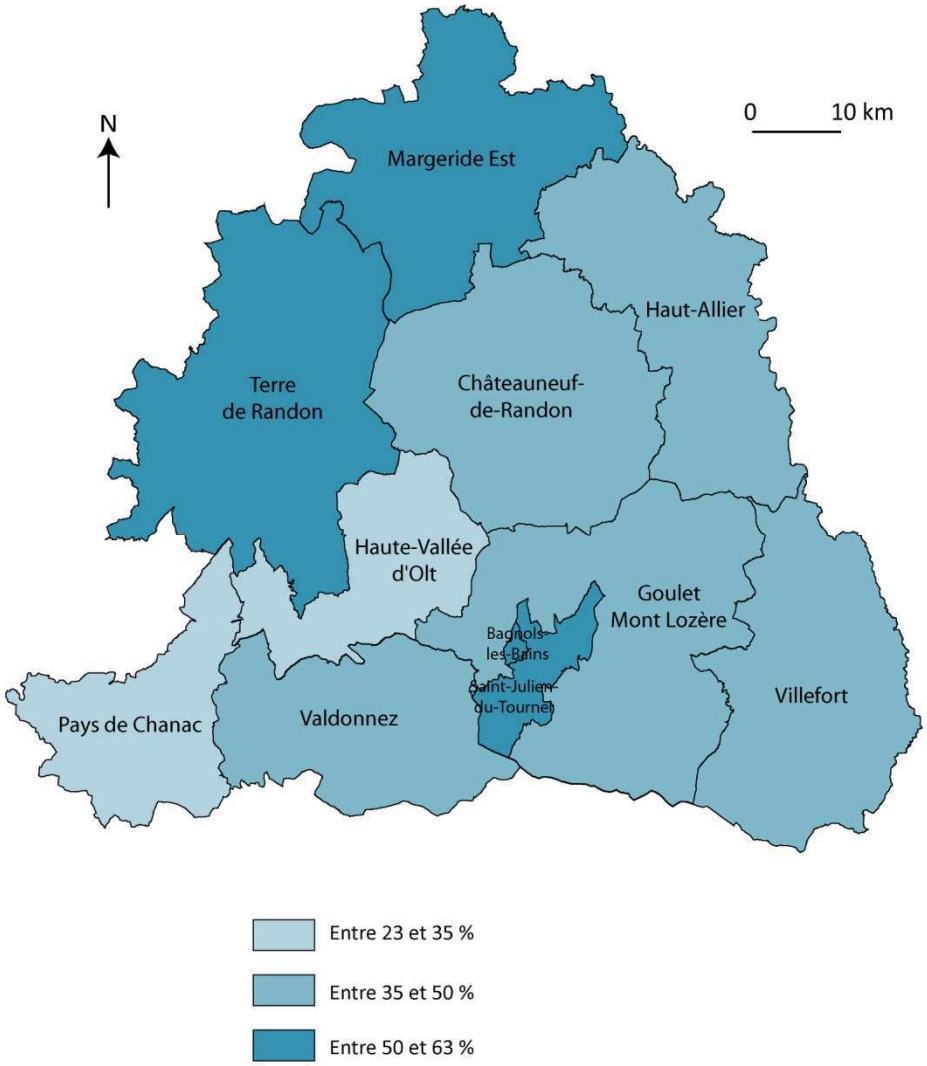
Source : Urbanisme et Territoires d'après IGN
Réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 34 : Nombre de logements par communauté de communes en 1999



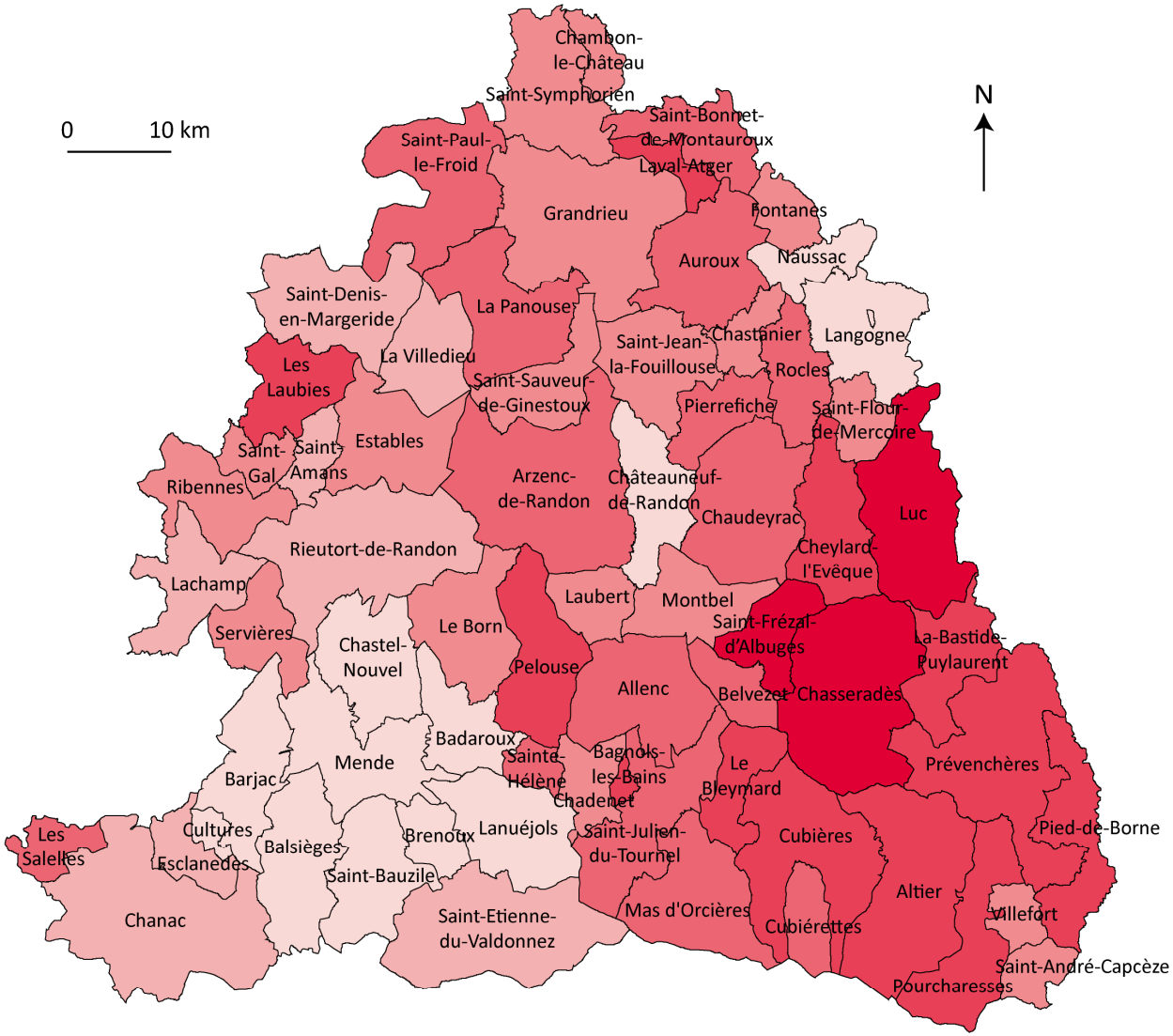
Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 35 : Part des logements construits avant 1949 par communauté de communes



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

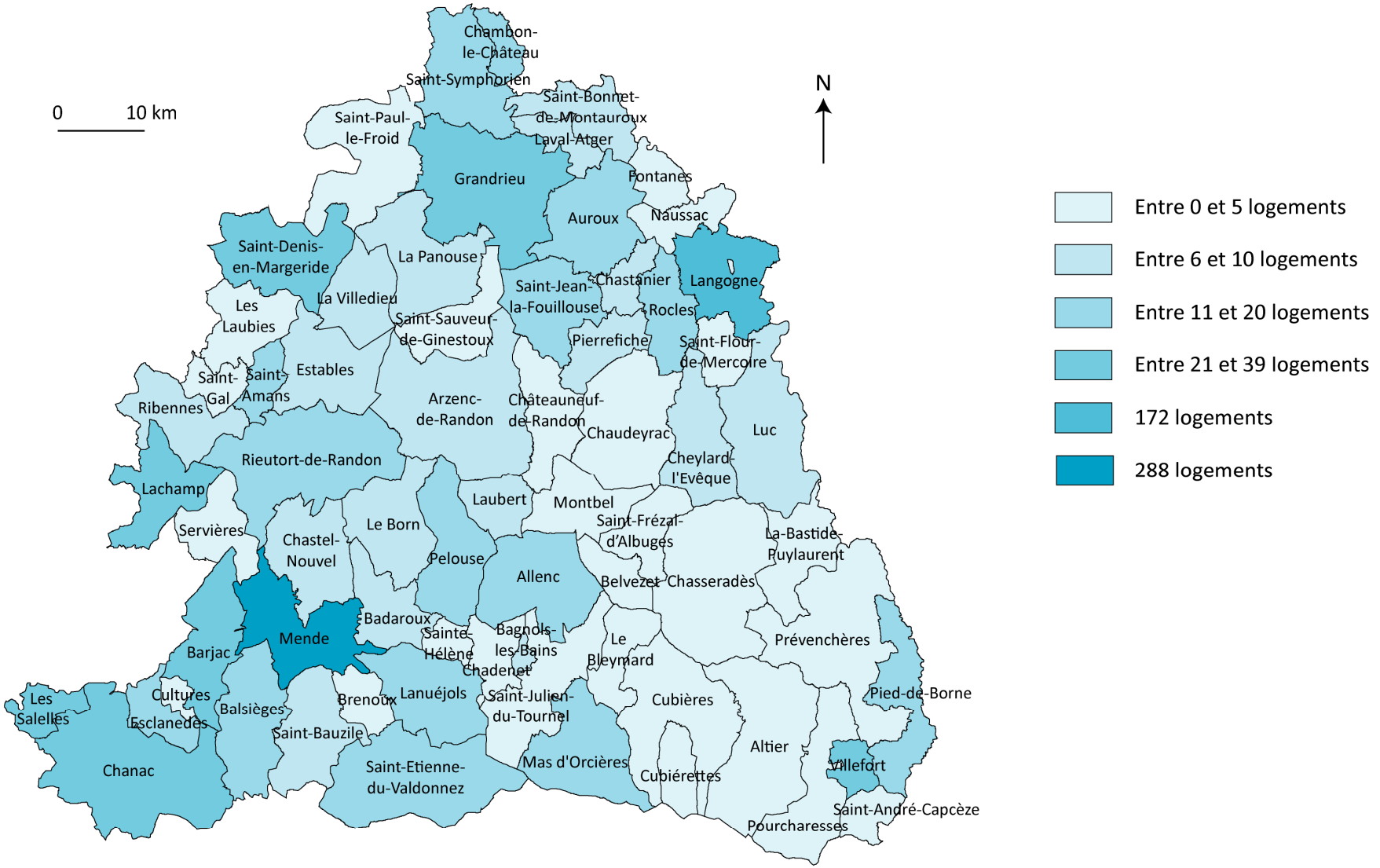
Carte 36 : Part des résidences secondaires par commune en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 37 : Nombre de logements vacants par commune en 1999



Entre 0 et 5 logements

Entre 6 et 10 logements

Entre 11 et 20 logements

Entre 21 et 39 logements

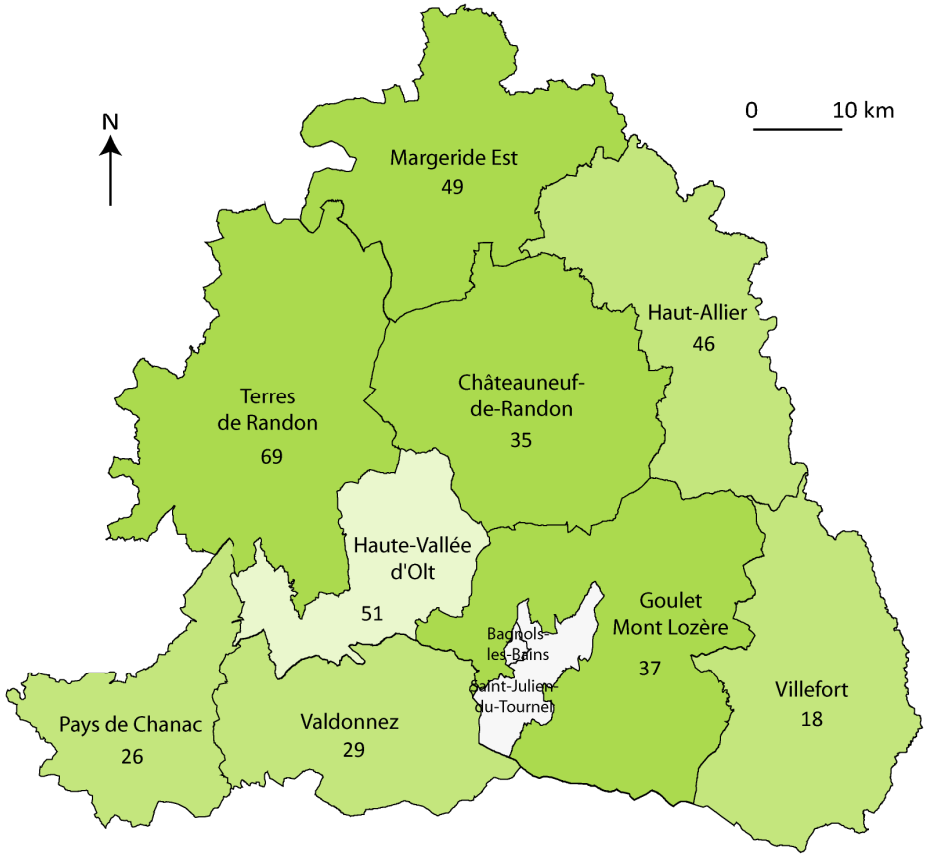
172 logements

288 logements

Source : INSEE, RGP 1999

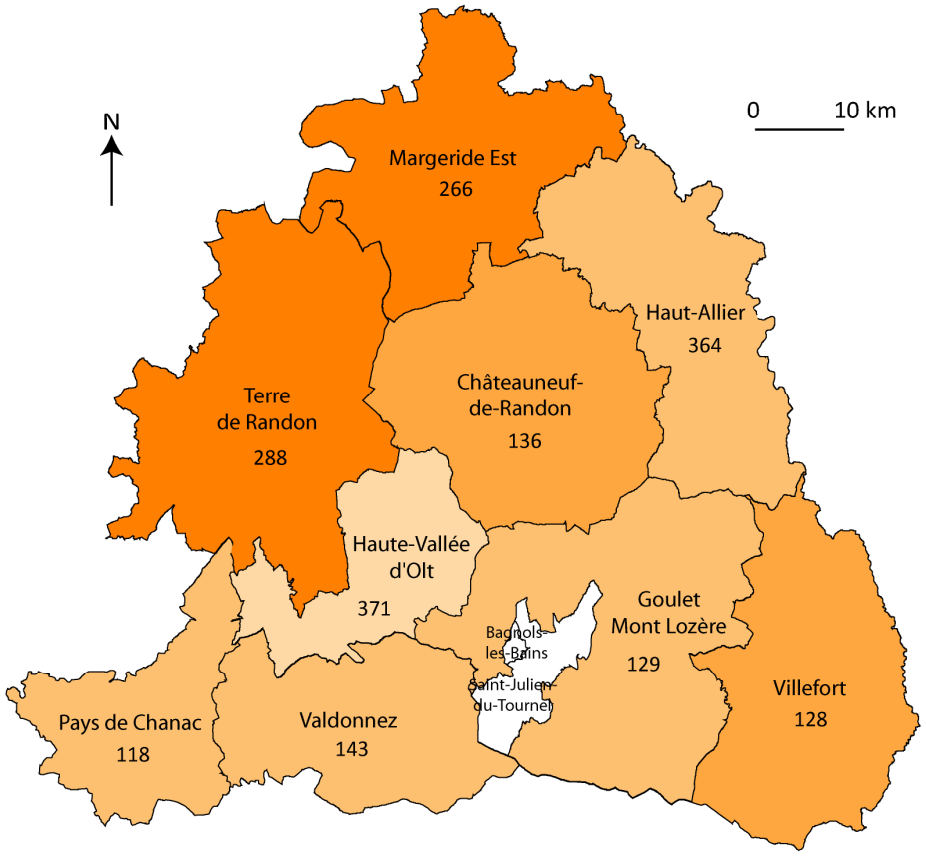
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 38 : Part de logements très inconfortables par communauté de communes en 2000



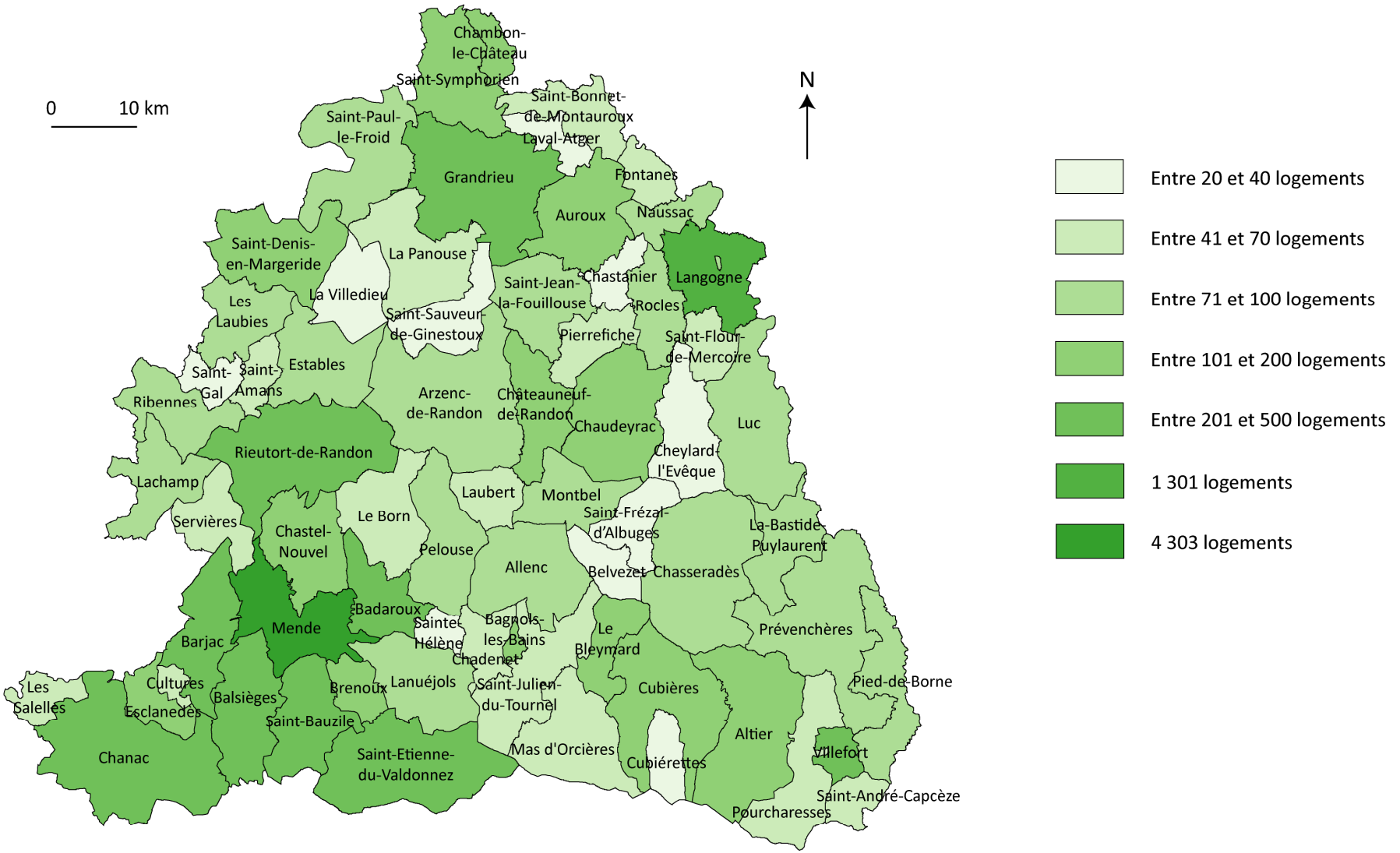
Source : IRIS 2000
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 39 : Parc des logements potentiellement indignes dans le parc privé



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

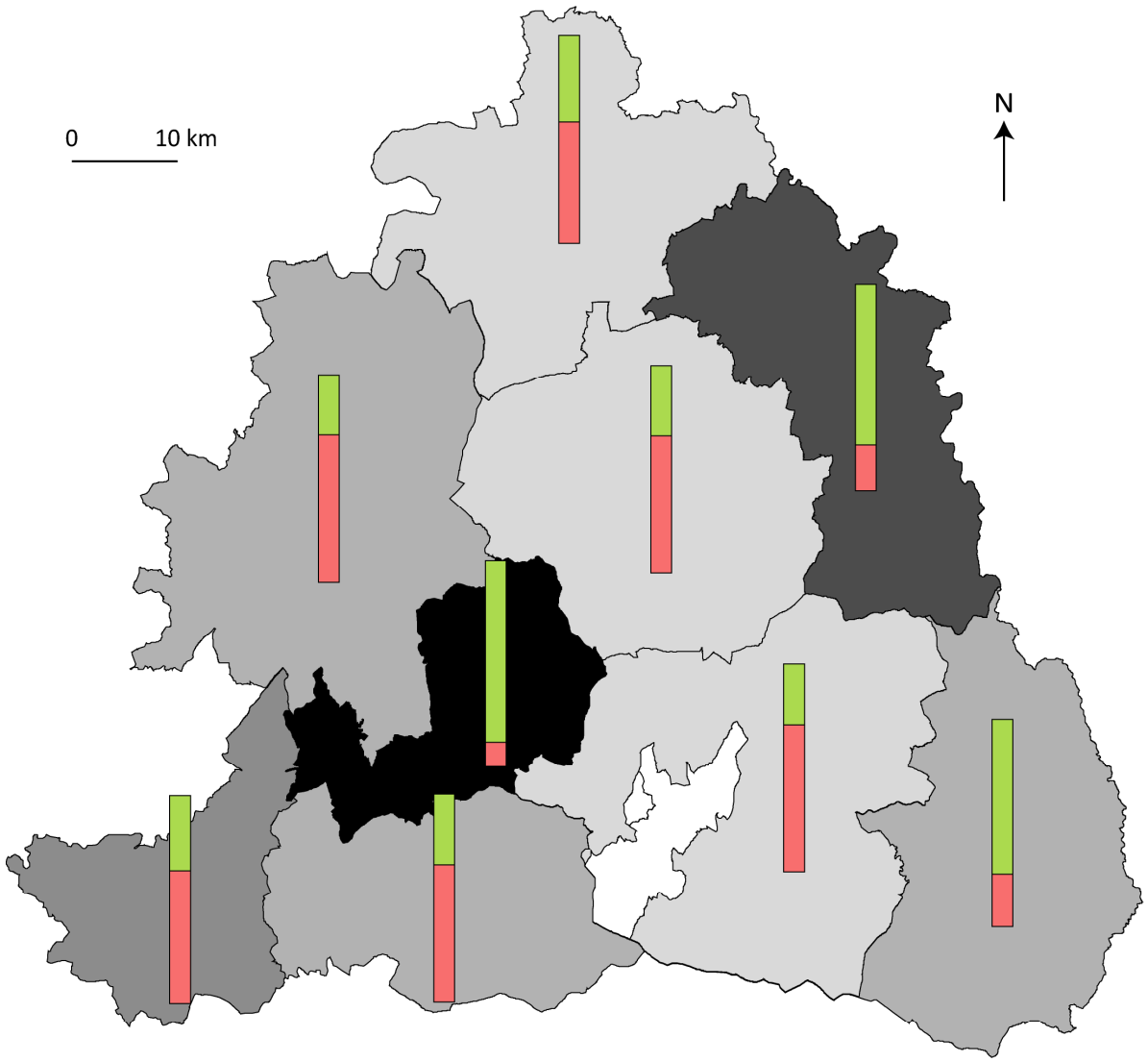
Carte 40 : Nombre de résidences principales privées par commune en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 41 : Répartition du parc locatif privé par communauté de communes en 2003



Entre 56 et 100 logements

Entre 101 et 150 logements

191 logements

407 logements

1 547 logements

Secret statistique

100%

50%

0%

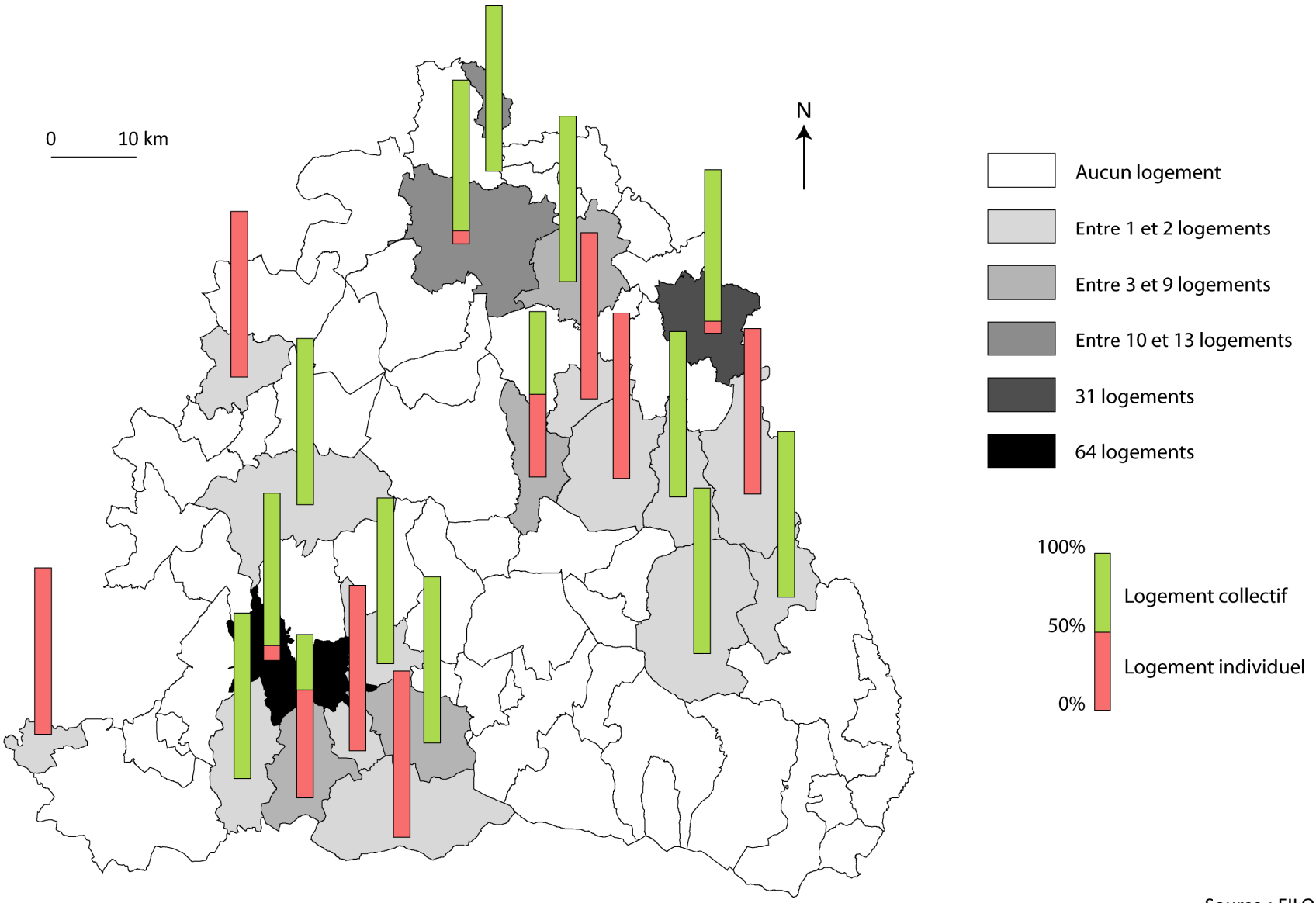
Locatif privé collectif

Locatif privé individuel

Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

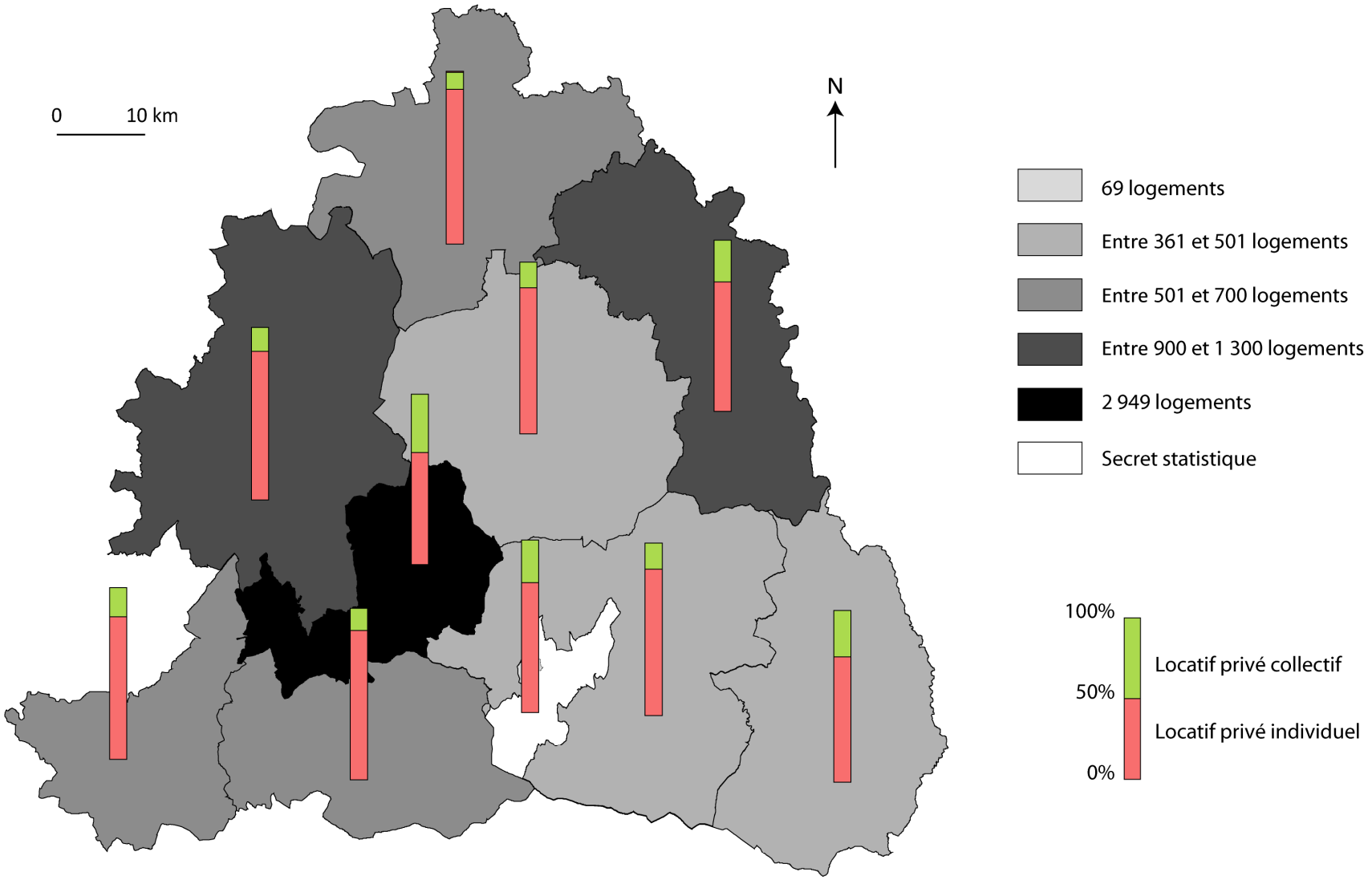
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 42 : Répartition du parc locatif privé conventionné par commune en 2003



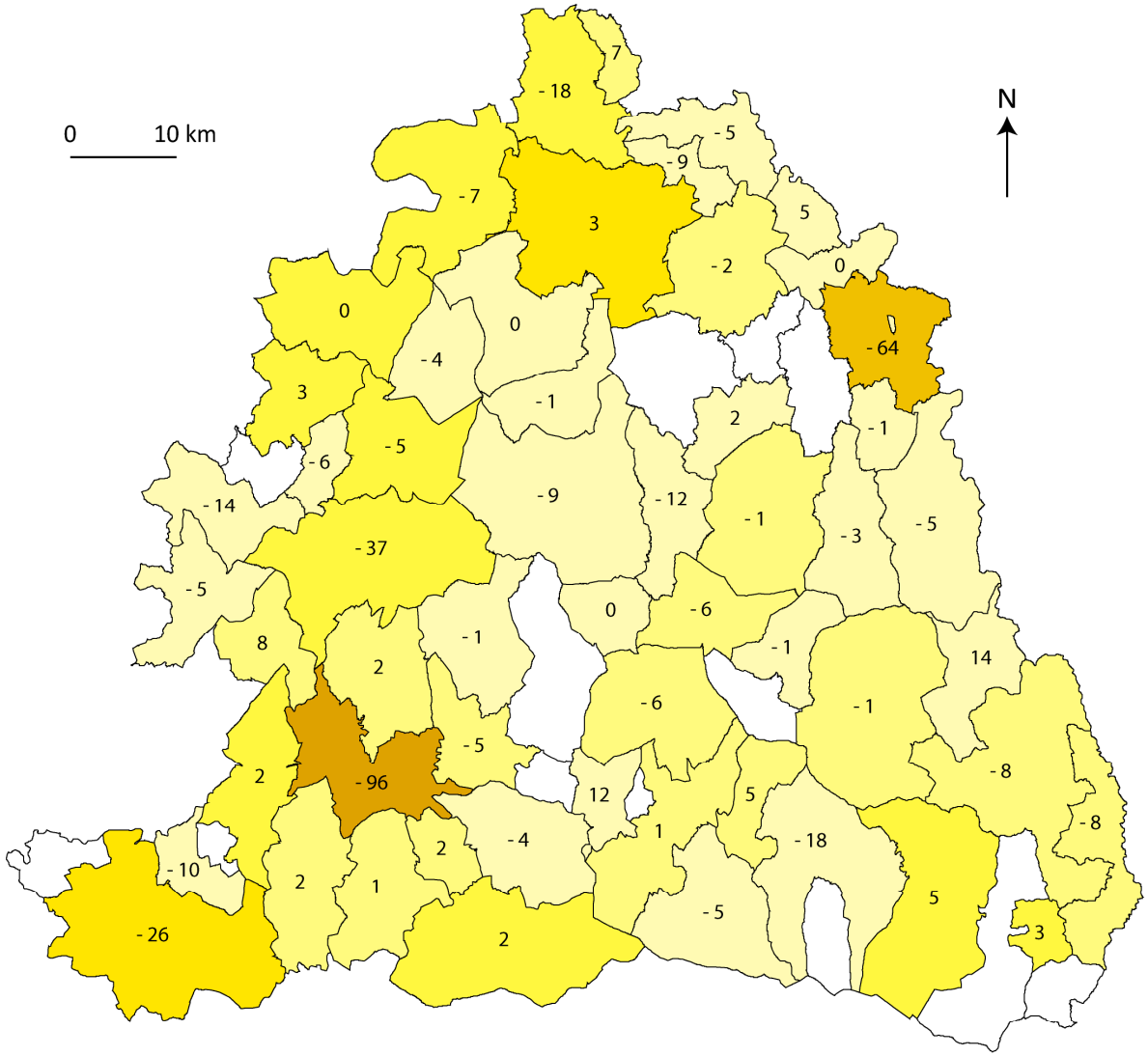
Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 43 : Répartition des logements occupés par leur propriétaire par communauté de communes en 2003



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 44 : Nombre de logements potentiellement indigne par commune en 2003 et évolution depuis 1999



Entre 11 et 20 logements

Entre 21 et 30 logements

Entre 31 et 50 logements

Entre 62 et 109 logements

241 logements

318 logements

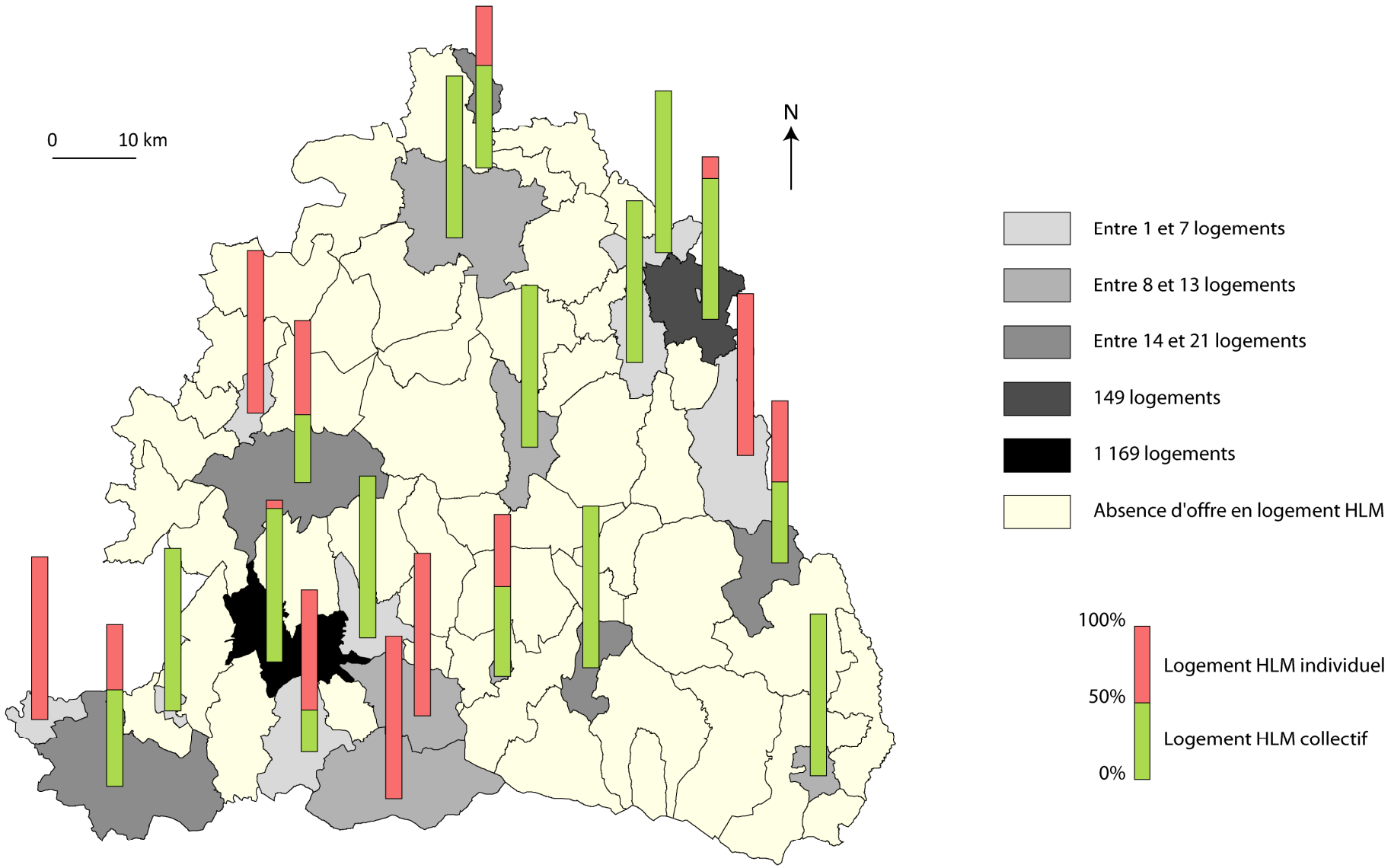
Absence de données

- 96 Evolution du nombre de logements portentiellement indignes entre 1999 et 2003

Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

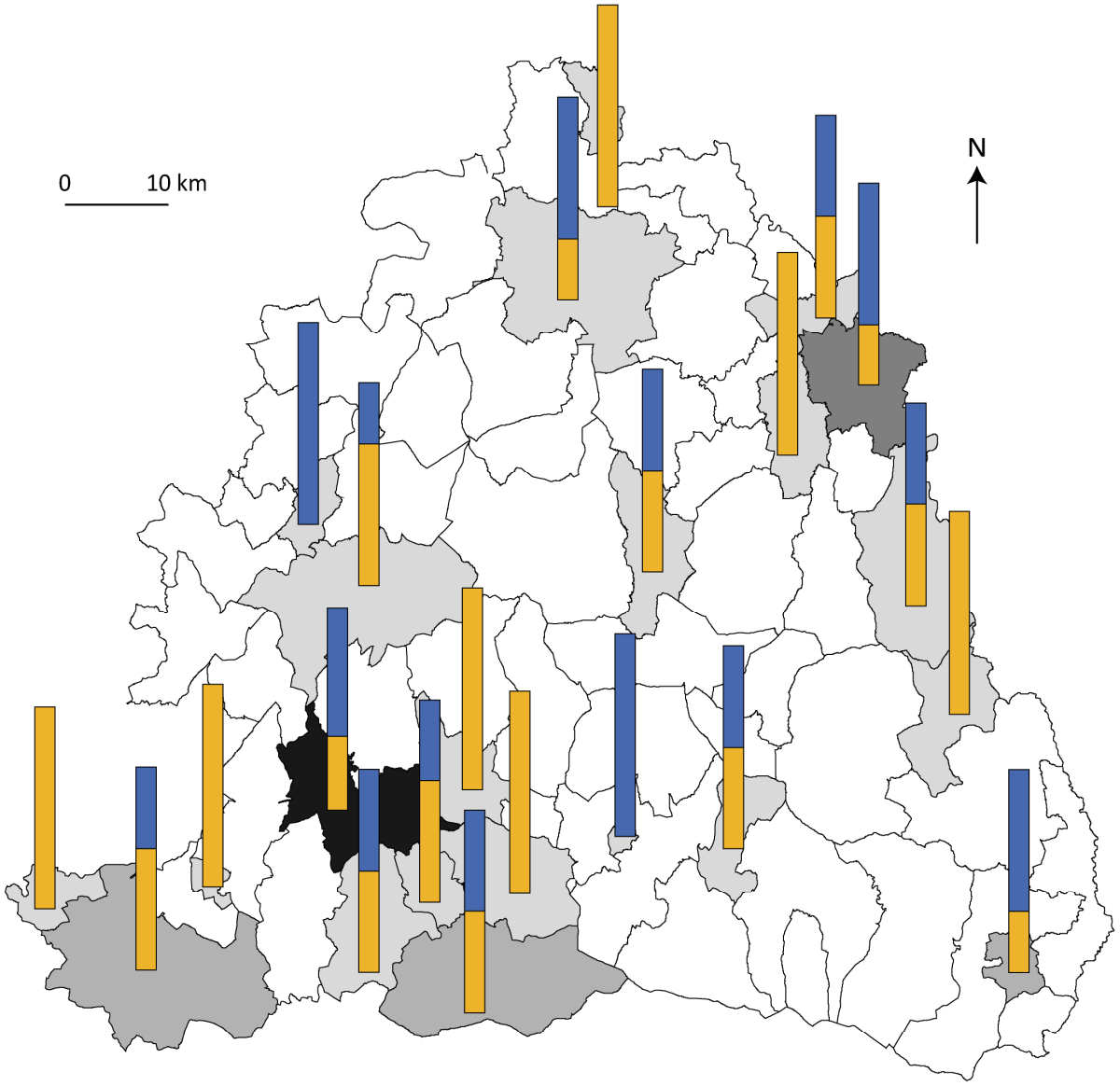
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 45 : Répartition des logements HLM par commune en 2006



Source : FILOCOM 2003 d'après DGI
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 46 : Répartition et provenance de la demande en logement HLM par commune en 2006



Entre 1 et 5 demandes

Entre 6 et 12 logements

27 demandes

410 demandes

Données non connues

100%

50%

0%

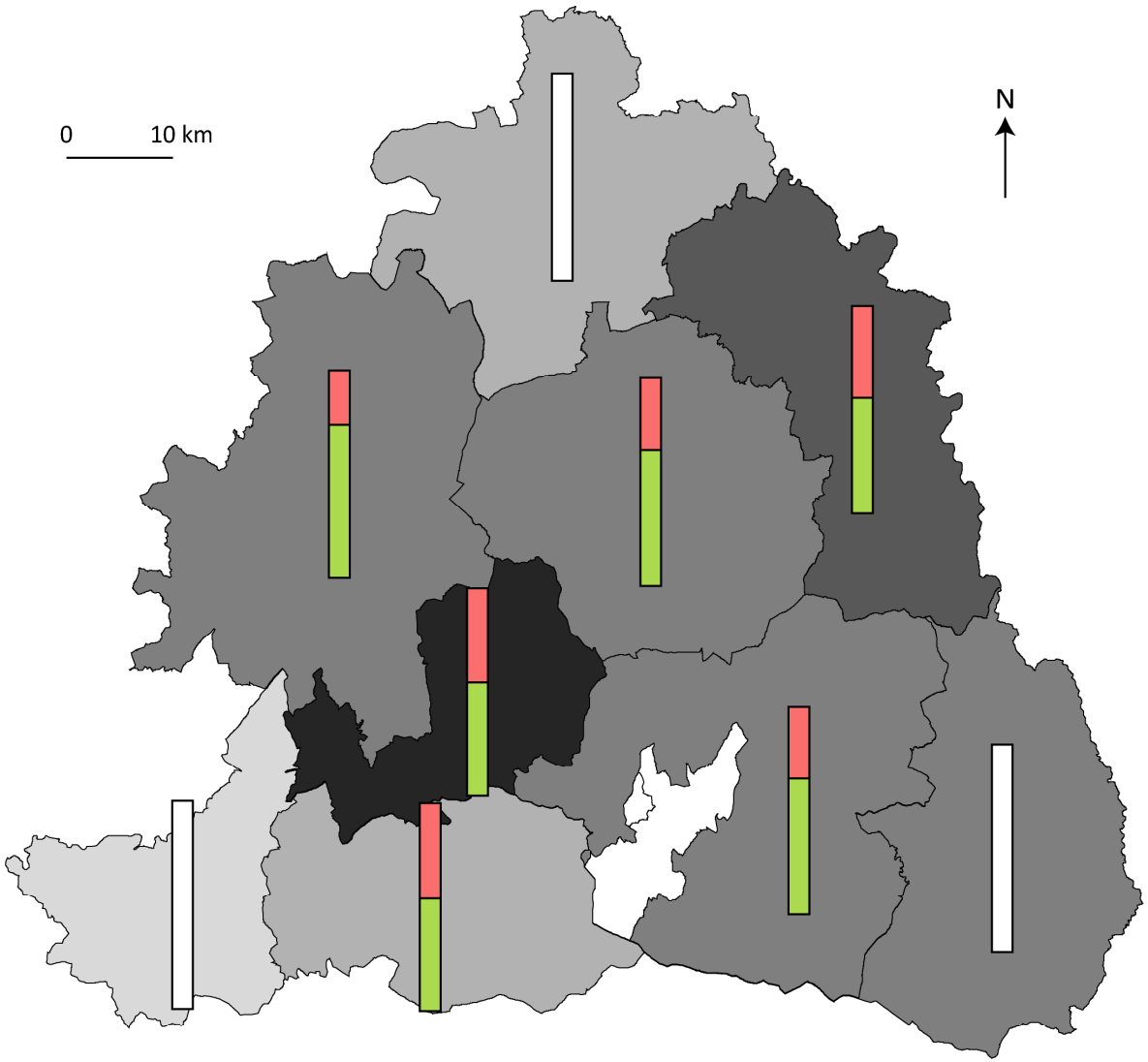
Demande locale
(même commune ou même EPCI)

Demande extérieure

Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 47 : Répartition des logements communaux par communauté de communes en 2003



13 logements

Entre 25 et 35 logements

Entre 50 et 60 logements

71 logements

83 logements

Secret statistique

100%

50%

0%

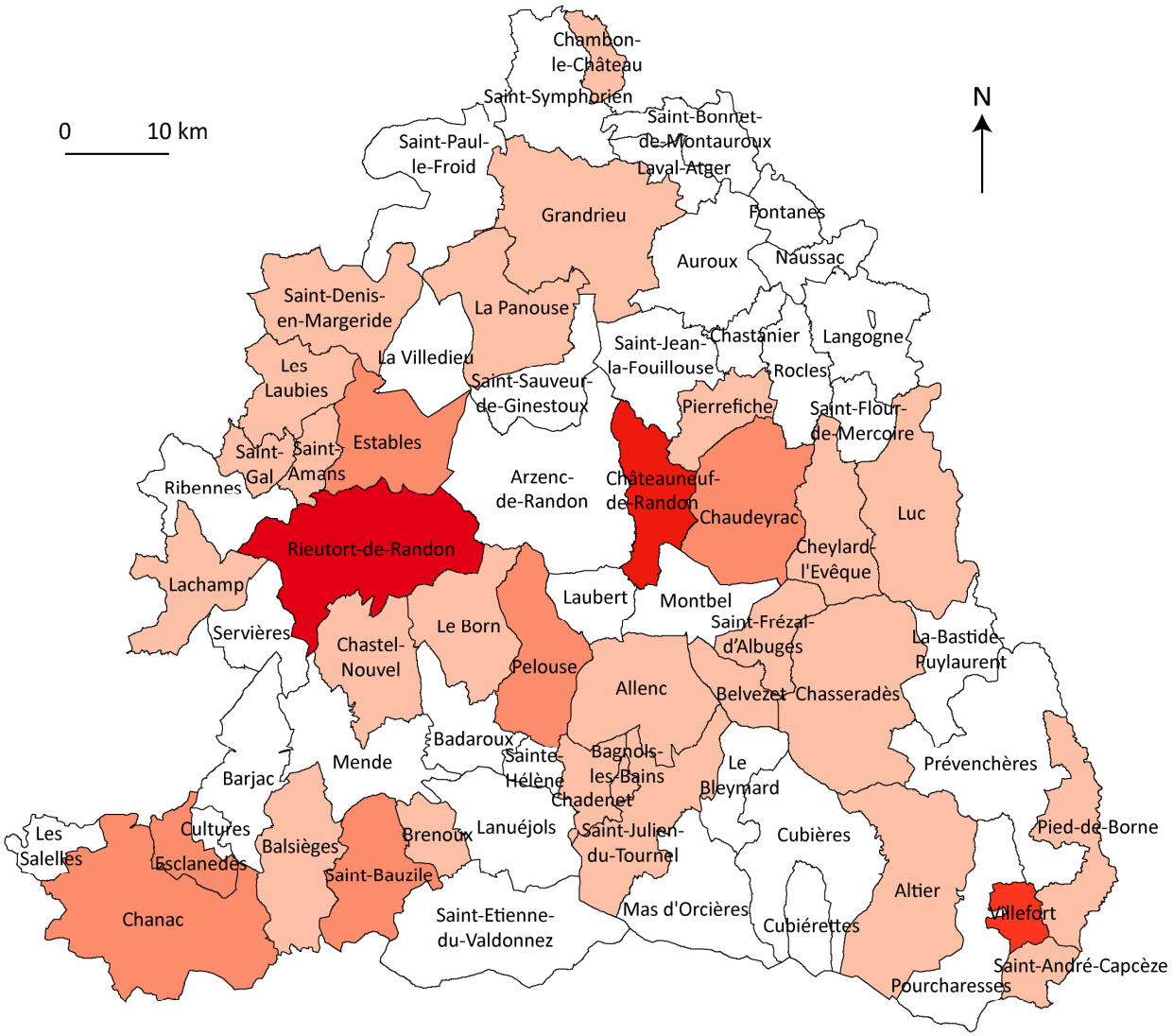
Logement HLM individuel

Logement HLM collectif

Source : FILOCOM 2003 d'après DGI

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 48 : Nombre de logements communaux conventionnés par commune en 2006

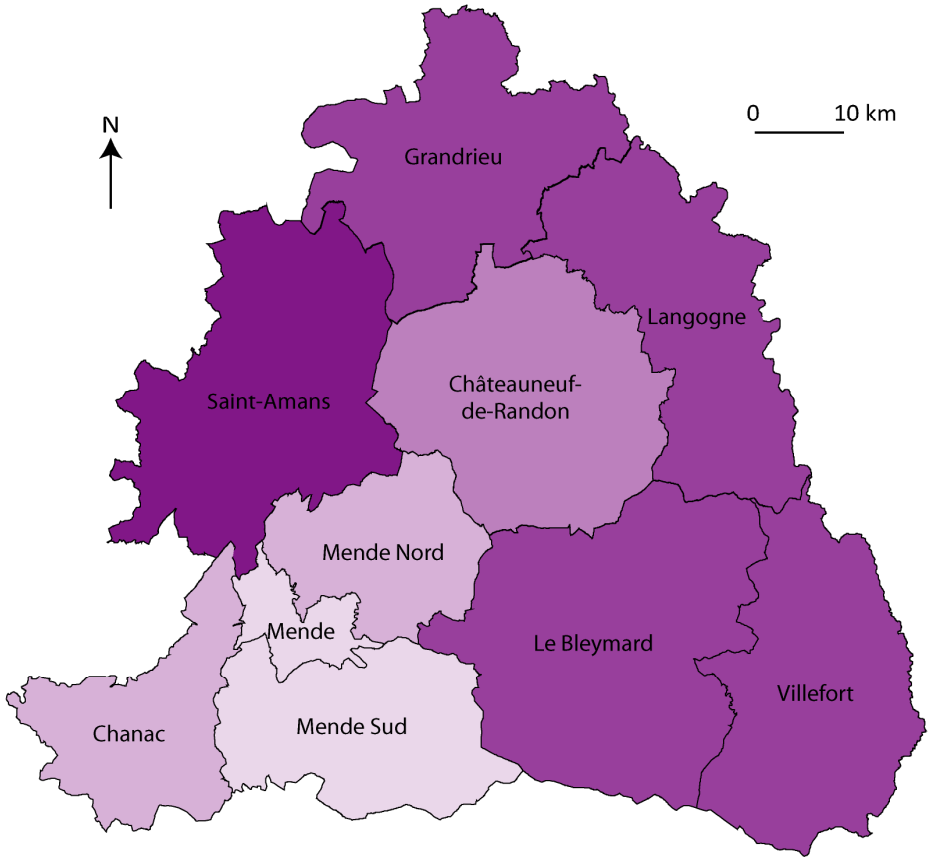


- Entre 1 et 5 logements
- Entre 6 et 10 logements
- Entre 11 et 15 logements
- Entre 16 et 20 logements

Source : ECOLO

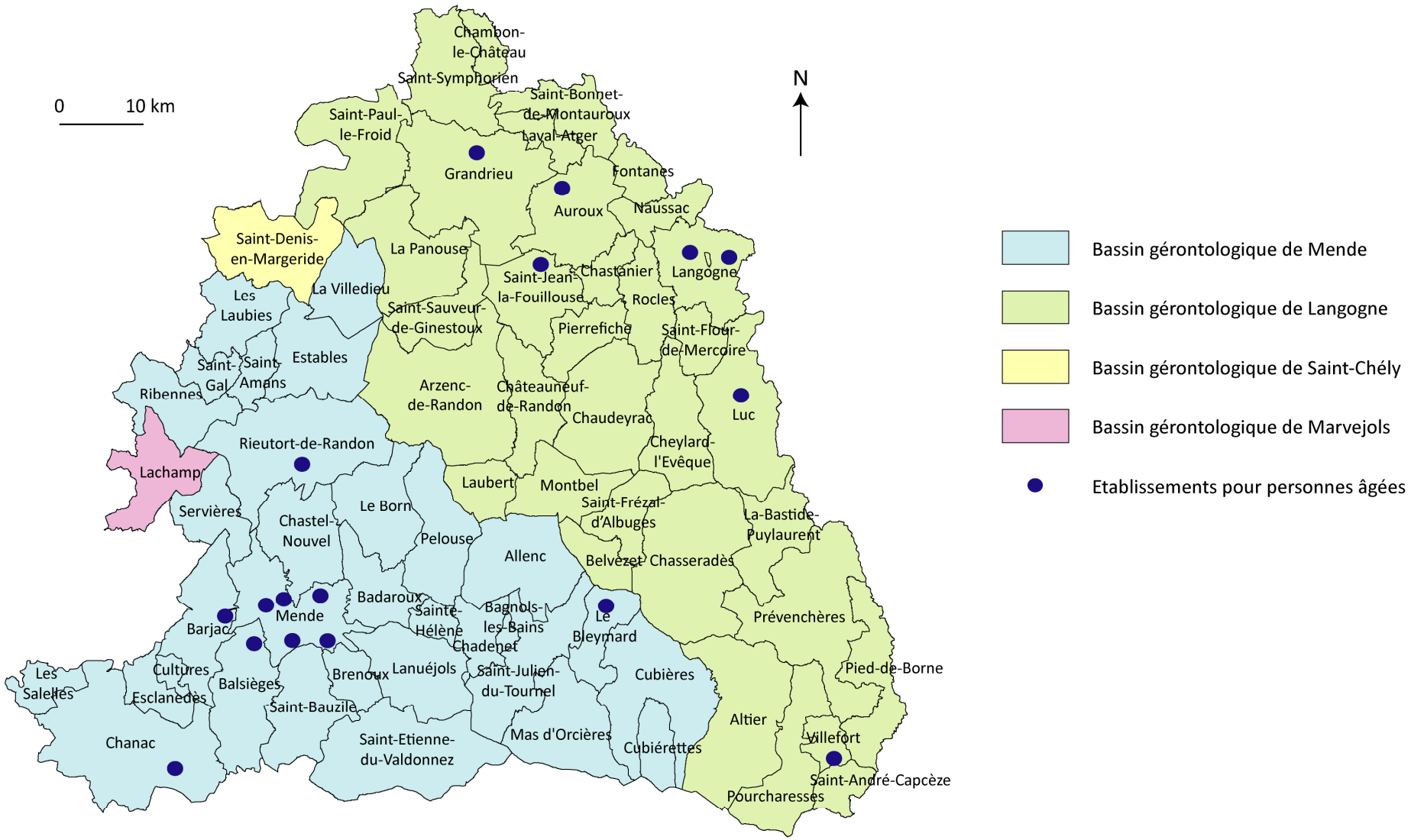
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 49 : Part de la population de 60 ans et plus par canton en 1999



Source : INSEE, RGP 1999
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 50 : Les établissements pour personnes âgées par commune en 2005

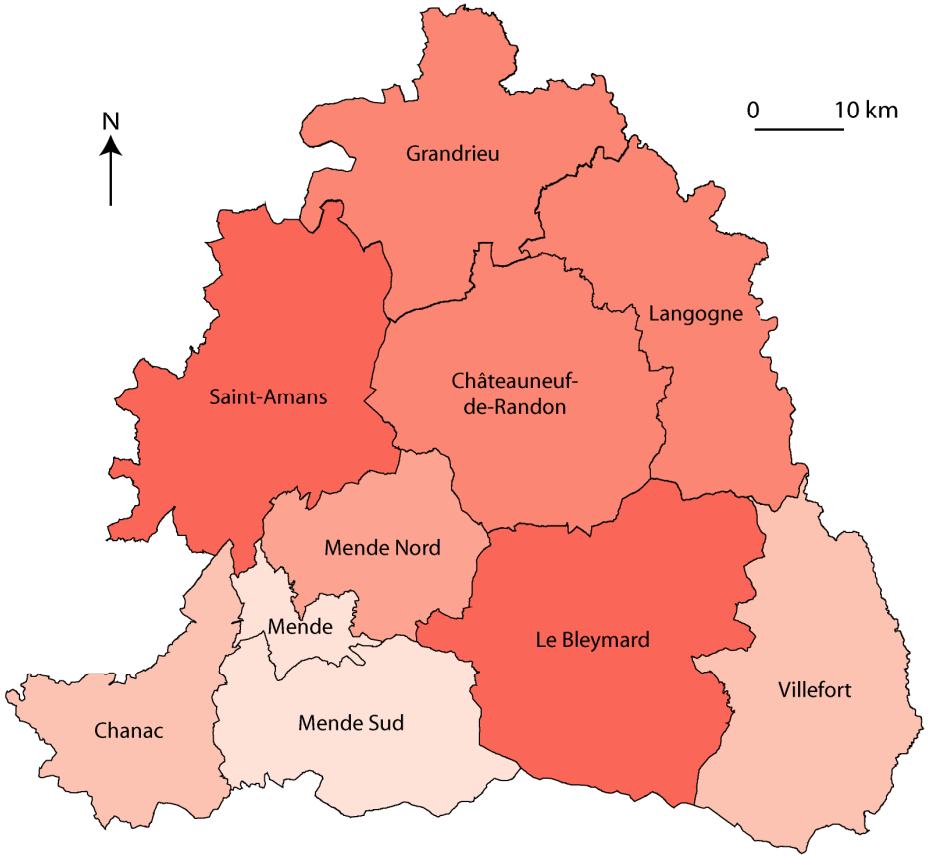


- Bassin gérontologique de Mende
- Bassin gérontologique de Langogne
- Bassin gérontologique de Saint-Chély
- Bassin gérontologique de Marvejols
- Etablissements pour personnes âgées

Source : Conseil Général de la Lozère

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 51 : Proportion des dossiers ANAH par ménage par canton entre 1995 et 2003

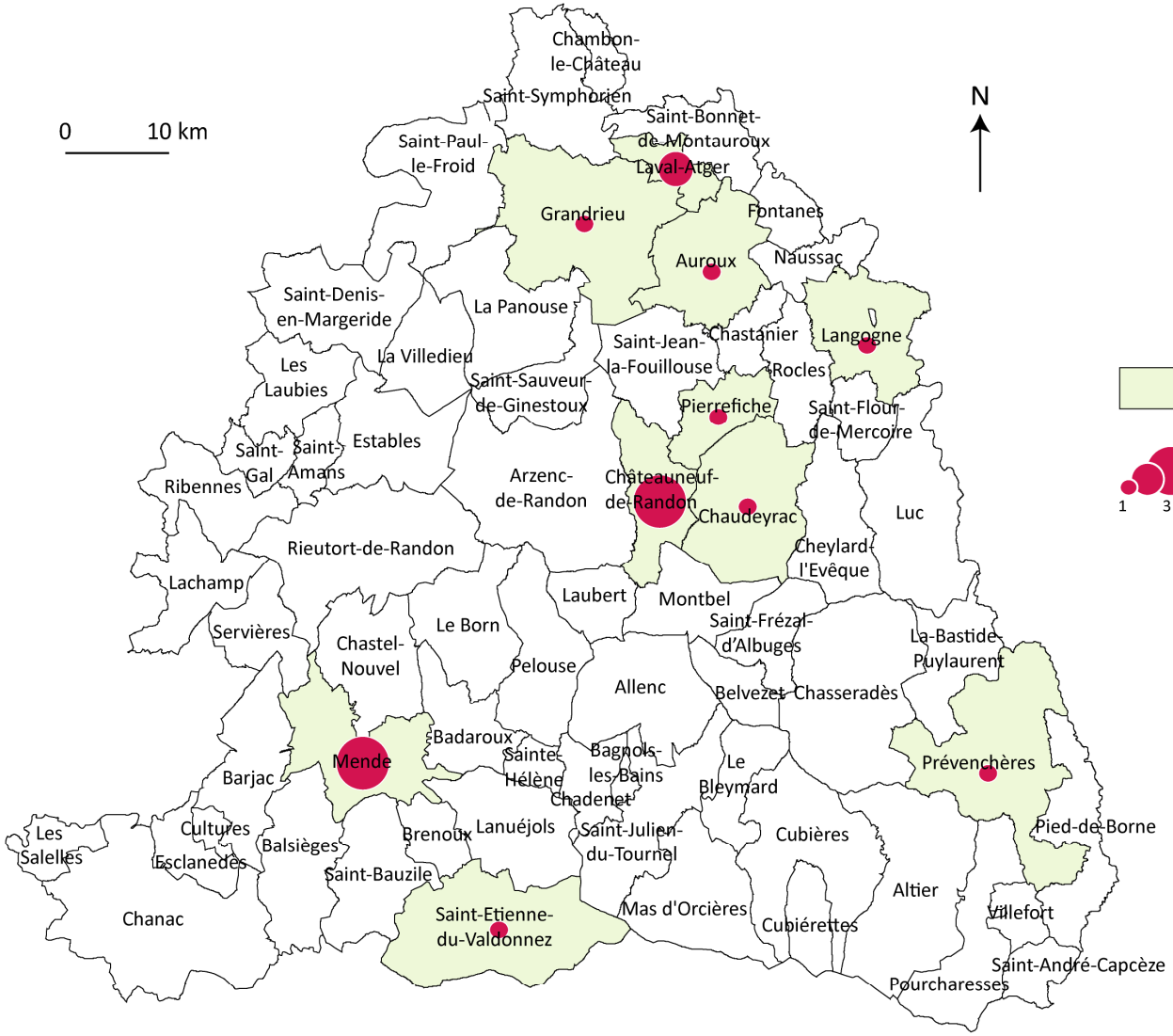


Part par rapport au nombre total de ménages

- Entre 2,0 et 4,0%
- Entre 4,0 et 6,0%
- Entre 6,0 et 8,0%
- Entre 8,0 et 10,0%
- Entre 10,0 et 21,1%

Source : Etude de faisabilité pour la mise en place d'un PIG
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 52 : Les établissements pour personnes handicapées par commune en 2008

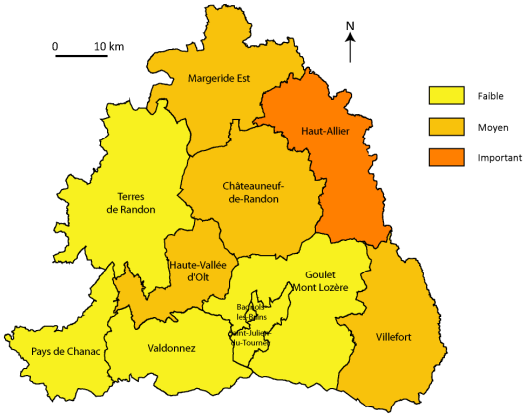


Source : DDASS 48

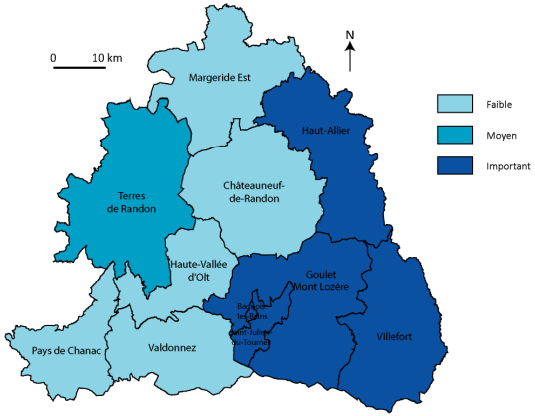
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 53 : Offre en logements touristiques par communauté de communes

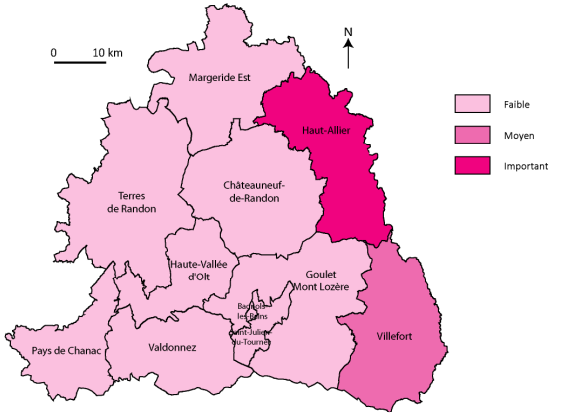
Nombre de chambres d'hôtes



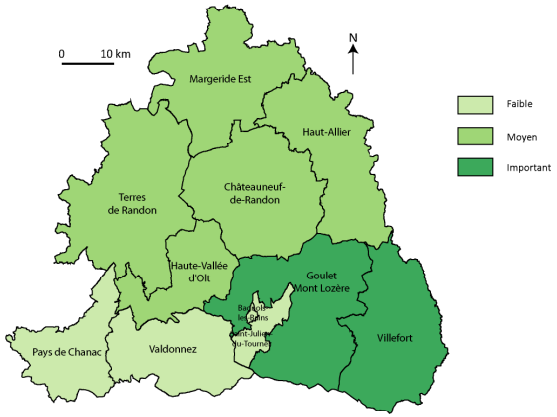
Nombre de meublés



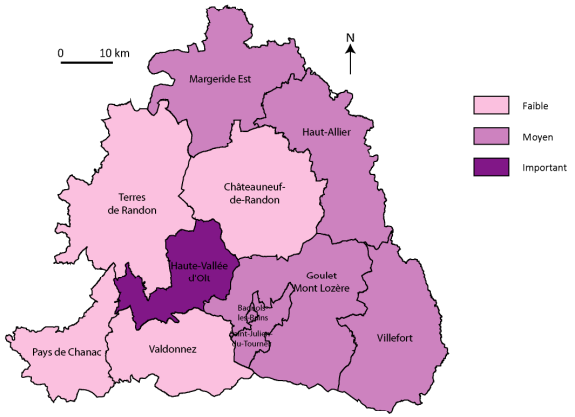
Nombre de campings



Nombre de maisons secondaires



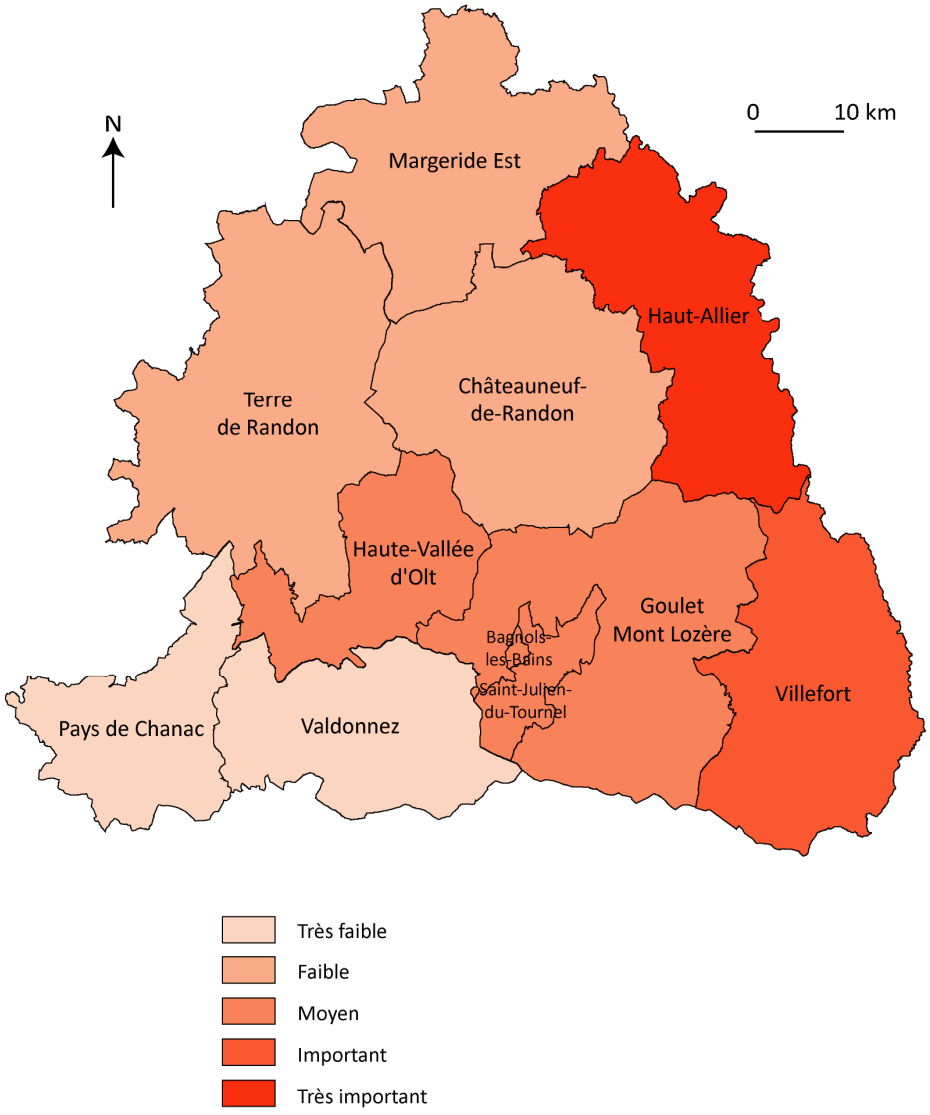
Nombre d'hôtels



Source : Diagnostic touristique du Pays des Sources en Lozère, 2007

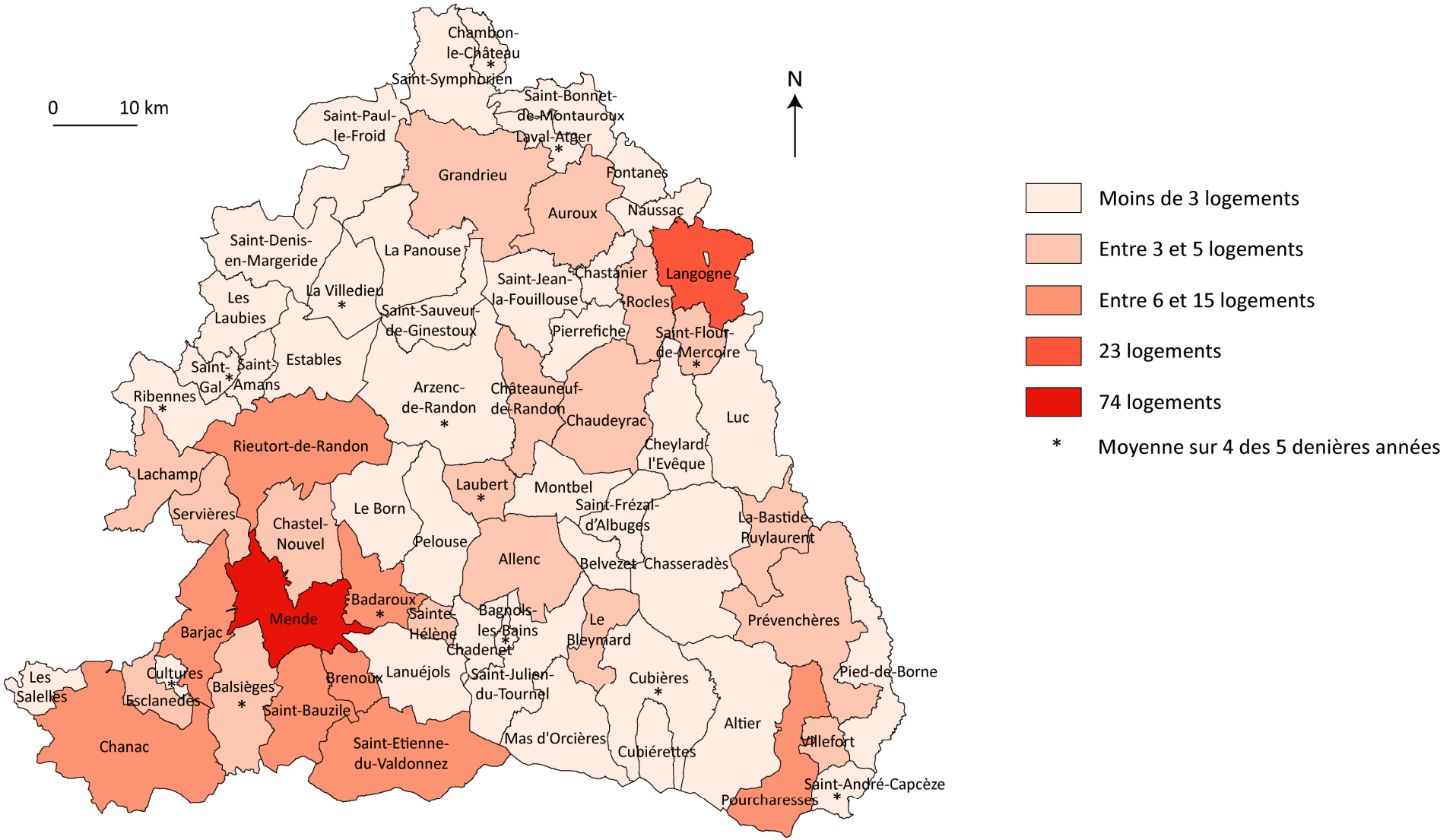
Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 54 : Carte de synthèse du nombre de logements touristiques par communauté de communes en 2007



Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

Carte 55 : Nombre de logements autorisés par commune (moyenne annuelle de 2003 à 2007)



- Moins de 3 logements
- Entre 3 et 5 logements
- Entre 6 et 15 logements
- 23 logements
- 74 logements
- * Moyenne sur 4 des 5 denières années

Source : SITADEL 2007

Conception et réalisation : Stage Polytech'Tours, 2008

ERRATUM

Page, colonne	On peut lire…	Lisez plutôt…
Volume 1		
p.35, c.1	…Mende […] se *distinguent*…	…Mende […] se *distingue*…
p.57, c.2	…les chantiers de réhabilitation de l'habitat, de création *d'infrastructure*…	…les chantiers de réhabilitation de l'habitat, de création *d'infrastructures*…
p.57, c.2	…quelques activités isolées *tels que*…	…quelques activités isolées telles que…
p.59, c.1	…la pratique touristique *connu*…	…la pratique touristique connue…
p.81, c.1	…une contrainte *par pour* le maintien…	…une contrainte *pour* le maintien…
p.105, c.2	*L'architecture* est souvent standard […] reniant les caractères traditionnels du territoire sur lequel elles se localisent.	*L'architecture des constructions* est souvent standard […] reniant les caractères traditionnels du territoire sur lequel elles se localisent.
p.243, c.2	Les collectivités ne se sont pas encore *approprié*…	Les collectivités ne se sont pas encore *appropriées*…
Volume 2		
p.10, c.1	…à l'installation de nouvelles populations. *Je ne la mettrai pas*	*Ne pas tenir compte de cette remarque.*
p.10, c.2	…la plupart des commerces *sont*…	…la plupart des commerces *est*…
p.10, c.2	…un niveau de commerces *supérieure* et plus *diversifiée*…	…un niveau de commerces *supérieur* et plus *diversifié*…
p.15, c.1	…tout *est* préservant…	…tout *en* préservant…
p.20, c.2	L'attachement à la terre et à la propriété privée profondément *ancrée*…	L'attachement à la terre et à la propriété privée profondément *ancré*…
p.21, c.1	…pour la réalisation de *lotissement* ou…	…pour la réalisation de *lotissements* ou…
p.22, c.2	…permettrait d'augmenter la part de *logement*.	…permettrait d'augmenter la part de *logements*.
p.F2, c.1	…la Communauté de communes *de du* Pays…	…la Communauté de communes *du* Pays…
p.F2, c.2	…mais oblige à avoir *au moins* une *chambres*…	…mais oblige à avoir *au minimum* une *chambre*…
p.F3, c.2	… *la* Conseil Général…	…*le* Conseil Général…
p.F4, c.2	…les baux ont permis *à* d'engager…	…les baux ont permis d'engager…
p.F4, c.2	…lorsque les politiques sur le logement peu marquées.	…lorsque les politiques sur le logement *sont* peu marquées.
p.F10, c.1	…d'accueil de *nouvelle population*…	…d'accueil de *nouvelles populations*…
p.F14, c.1	…la personne âgée ou *handicapées…*	*handicapée*
p.F15, c.2	Enfin, d'autres *action*…	Enfin, d'autres *actions*…
p.F17, c.1	…de *personnalité* de la société civile…	…de *personnalités* de la société civile…
p.F19, c.2	Un partenariat pourrait *peut* être envisagé.	Un partenariat pourrait être envisagé.
p.F53, c.2	La communication auprès de la population *peut* simple à mettre en place, mais elle ne permet…	La communication auprès de la population *peut être* simple à mettre en place, mais elle ne permet…
p.F58, c.2	Les aides supplémentaires […] ne *modifierait*…	Les aides supplémentaires […] ne *modifieraient*…
p.119	Un des domaines principaux à retenir *des réflexions abordées* concerne…	Une des principaux domaines à retenir concerne…

Volume de synthèse		
p.25, c.1	…ont façonné des paysages variés qui, *liées* aux traditions…	…ont façonné des paysages variés qui, *liés* aux traditions…
p.25, c.1	*L'architecture* est souvent standard […] reniant les caractères traditionnels du territoire sur lequel elles se localisent.	*L'architecture des constructions* est souvent standard […] reniant les caractères traditionnels du territoire sur lequel elles se localisent.
p.29, c.2	…délimite les zones constructibles et inconstructibles dans un document cartographiant les zones *et* *à* un règlement.	…délimite les zones constructibles et inconstructibles dans un document cartographiant les zones *et associé* *à* un règlement.
p.51, c.1	Offrir un nombre suffisant de places dans les centres d'hébergement pour personnes âgées.	*Cet enjeu a été filtré au cours des différentes étapes de notre réflexion, il ne faut donc pas en tenir compte.*
p.59, c.1	Informer les personnes âgées des aides *a* leur disposition.	Informer les personnes âgées des aides *à* leur disposition.