

L'habitat de demain

L'habitat comme levier d'inclusion et de sobriété pour l'aménagement du territoire en Pays Pyrénées Méditerranée

Étudiants : Malek BEN HASSEN, Léa BESANCON, Nicolas DIAZ, Claire FOUSSAT, Maximilien GUIL, Lionel ISERN, Lisa PROVOST, Marcy RANDRIANANTENAINA, Sacha TESTANIER, Camille VAN CALSTER

Commanditaire : Pays Pyrénées Méditerranée
Caroline BATAILLON, Louise CHASSET, Pierre LE MEN

Encadrant : Guillaume LACQUEMENT

Table des matières

Introduction	3
I. Présentation de l'étude sur l'habitat sobre et inclusif	5
A. La commande.....	5
B. Éléments de définitions	5
II. Synthèse de la Stratégie Habitat & Paysage de PPM de 2012	12
A. Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée	12
B. Comparaison de la Stratégie Habitat et Paysage de 2012 avec la Stratégie 2021-2027	15
III. Des initiatives locales	19
A. Introduction : Inventaire et grille d'analyse	19
B. Initiatives locales.....	25
C. Synthèse	42
IV. Les leviers mobilisables pour promouvoir et intégrer l'habitat sobre et inclusif	44
A. Leviers juridiques	44
B. Leviers règlementaires	51
C. Leviers financiers.....	59
V. Retours d'expériences / Benchmarking	82
A. Inventaire des études de cas.....	82
B. L'analyse des études.....	83
C. Les modèles de présentation	85
D. Les aspects importants à retenir des études de cas.....	93
Conclusion	95
Table des figures.....	97
Annexes.....	100

Introduction

Dans l'aménagement, l'un des aspects qui suscite une attention particulière auprès des sociétés est la question de l'habitat. Dans un contexte où la ressource foncière se voit de plus en plus tendue et où un nombre important de personnes sont en attente ou en recherche de logement, l'habitat est une question principale dans le besoin et le confort des citoyens.

Un autre contexte à prendre en compte est celui que nous imposent la loi Climat et Résilience de 2021 et son objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui vise tout d'abord à réduire, limiter et à l'horizon 2050, prohiber l'étalement urbain et surtout réduire de moitié la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années. Dès lors, il faut penser des projets qui puissent favoriser des réhabilitations ou constructions propices à la mixité, qu'elle soit sociale ou fonctionnelle.

De plus, l'urbanisme prend de plus en plus en compte les enjeux écologiques et la crise climatique que nous traversons. Cette préoccupation donne lieu, dans les nouveaux projets qui voient le jour, à des solutions d'aménagement de plus en plus sobres et résilientes.

Dans le cas présent, c'est-à-dire, la commande passée par le Pays Pyrénées Méditerranée aux étudiants du Master 2 UHA de l'Université de Perpignan, il faut également pouvoir tenir compte du terrain d'étude sur lequel nous effectuons le diagnostic, en termes de démographie, de nombre de communes, de superficie ainsi que de topographie du périmètre. En effet, il est important de pouvoir penser le territoire à travers son paysage urbain, naturel et agricole existant dans le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, mais également dans l'optique de pouvoir envisager l'habitat à travers un urbanisme sobre, écologisé et inclusif.

Ainsi dans notre étude, nous réalisons dans ce premier livrable un travail d'évaluation. Le périmètre d'étude est celui du Pays Pyrénées Méditerranée (PPM) qui s'étend de la côte Vermeille aux moyennes montagnes des Aspres et des Albères. Nous proposons un diagnostic soit une image, un état des lieux du territoire qui permet d'identifier les besoins, les enjeux et les problématiques. Cela va, par la suite, nous permettre de formuler des préconisations d'aménagement en faveur d'un habitat sobre et inclusif.

Pour ce faire, le travail de diagnostic est structuré en plusieurs étapes. Premièrement, nous poserons les fondations en expliquant ce qu'est l'habitat sobre et inclusif. Dans un second temps, nous apporterons des précisions sur la stratégie développée par le Pays Pyrénées Méditerranée (PPM) en termes d'habitat et de paysage. Troisièmement, nous mettrons en avant les initiatives locales qui sont présentes sur le territoire PPM. Pour finir, nous montrerons les leviers juridiques, réglementaires et financiers à actionner afin de réaliser un habitat sobre et inclusif. De plus, nous illustrerons les possibles à travers des retours d'expériences sur des habitats inclusifs, participatifs et sur des écoquartiers.

I. Présentation de l'étude sur l'habitat sobre et inclusif

A. La commande

A la demande du Pays Pyrénées Méditerranée, les étudiants de deuxième année du master UHA, de l'Université de Perpignan ont été sollicités pour réaliser une étude sur le thème suivant « L'habitat comme levier d'inclusion et sobriété pour l'aménagement du territoire. Quelles formes d'habitat demain adaptées au changement climatique, accessibles à tout le monde et favorables au lien social sur le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée ? »

En effet, le Pays Pyrénées Méditerranée porte la stratégie de tendre vers un habitat accessible pour tous, de qualité et performant. Ce dernier est décliné dans le défi 7 de la Stratégie du Pays de 2012 : « *Des espaces de vie accessibles et de qualité* ».

Pour répondre à cette demande, il a été effectué un travail de diagnostic. Pour ce faire, quatre axes de travail ont été dégagés : Une recherche bibliographique spécifique à l'habitat sobre et inclusif ; Une synthèse des éléments de la stratégie Habitat et Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée (PPM) ; Un recensement des initiatives d'habitats sobres et inclusifs sur le territoire du PPM ; Des recherches d'habitats sobres et inclusifs, hors du territoire d'étude, sous forme de Benchmarking.

B. Éléments de définitions

Afin de faciliter la compréhension de la problématique de l'habitat sobre et inclusif dans le Pays Pyrénées Méditerranée, nous présentons une introduction qui s'appuie sur une réflexion théorique étayée par une recherche bibliographique approfondie sur le concept d'habitat. Ces définitions générales du vocabulaire associé à l'habitat ont pour objectif d'éclairer et d'harmoniser la réflexion sur ce sujet, rendant ainsi plus accessible la compréhension de la problématique.

MOTS DE DEFINITION	DEFINITION	SOURCES
Habiter	« Faire sa demeure, faire son séjour en quelque lieu. Habiter un lieu. »	Dictionnaire de l'Académie française
Habitat	« Aire de vie englobant l'ensemble des conditions relatives à l'habitation », cette dernière comme le « lieu où l'on habite », et qu'habiter c'est « résider en un tel lieu ».	Dictionnaire Le Petit Larousse
Habitat social (LSH)	« Chaque société développe sa propre conception du logement : un bien "comme les autres" ou un bien spécifique, dont l'accès doit faire l'objet d'une régulation publique. À partir du XIXe siècle, cela a mené à la construction de politiques nationales du logement social relevant de différents modèles : universaliste (un logement social pensé comme universel et accessible à tous), résiduel (un logement social réservé aux ménages très pauvres) ou encore, comme dans le cas français, généraliste (un logement social relativement ouvert aux classes moyennes). »	Sala Pala, V. (2020). Logement et habitat. Dans : Romain Pasquier éd., Dictionnaire des politiques territoriales (pp. 333-338). Paris : Presses de Sciences Po.
Habitat social (politiques publiques)	« L'habitat est une notion plus large et plus complexe. Elle regroupe le logement lui-même et les services produits : habitat pavillonnaire, habitat social, habitat dense, etc. » « Le logement et son extension vocable, à savoir l'habitat, participe directement à la fabrication des villes, aux paysages urbains. L'habitat façonne les villes. Toutes les politiques urbaines intègrent le champ habitat : PLU ¹ , PLUI ² , SCoT ³ »	Les politiques du logement et de l'habitat (vitrine.Les politiques du logement et de l'habitat.WebHome) - XWiki (cnfpt.fr)
Habitat (architecture)	« L'habitat est l'ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.). » Mais plus spécifiquement à l'architecture est traduit en architecture par un terme plus spécifique qui est le logement ou le bâtiment. L'encyclopédie du Larousse dit : « En architecture, on distingue deux types de bâtiments destinés au logement d'un ou de plusieurs individus : l'habitat individuel et l'habitat collectif. »	Dictionnaire Le Petit Larousse

¹ Plan Local d'Urbanisme : Document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la

² Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Plan Local d'Urbanisme au niveau intercommunal.

³ Schéma de Cohérence Territoriale : Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique.

<p>Inclusion</p>	<p>« <i>État de quelque chose qui est inclus dans un tout, un ensemble</i> ». Ce terme vient du latin inclusio : Emprisonnement.</p> <p>« <i>Action d'intégrer une personne, un groupe, de mettre fin à leur exclusion (sociale, notamment)</i> ». »</p>	<p>Bouquet, B. (2015). L'inclusion : approche socio-sémantique. <i>Vie sociale</i>, 11, 15-25.</p> <p>https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/inclusion/42281</p>
<p>Habitat inclusif</p>	<p>Une forme d'habiter désignant des logements indépendants incluant des espaces de vie individuels et des espaces de vie partagés. C'est un mode de logement souvent désigné pour des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées, selon plusieurs sites du gouvernement.</p>	<p>Déf dans les politiques publiques dans cet article scientifique : Chariot, J. (2020). L'habitat inclusif, où en est-on ? <i>Les Cahiers de l'Actif</i>, 534-535, 9-30.</p> <p>Habitat inclusif - Financement du logement social</p>
<p>Habitat (écologie)</p>	<p>« <i>L'habitat, au sens des écologues, désigne les espaces de vie des espèces animales et végétales. Un même écosystème peut fournir un habitat à de nombreuses espèces différentes.</i> »</p> <p>Terme qui peut être employé à plusieurs échelles.</p>	<p>Habitat écologique — Géoconfluences (ens-lyon.fr)</p>
<p>habitat durable</p>	<p>Au-delà du caractère écologique des bâtiments, la notion d'habitat durable fait référence à un cadre de vie confortable et attrayant qui soutient des modes de vie eux-mêmes durables.</p> <p>Comme son nom l'indique, un habitat durable incarne tout ou partie des piliers du développement durable. De manière extrêmement générique, il se définit comme un lieu de vie sain, peu énergivore et soucieux de l'environnement.</p>	<p>https://collectivitesviables.org/articles/habitat-durable.aspx</p> <p>https://www.toutvert.fr/habitat-durable/#google_vignette</p>
<p>Sobre</p>	<p>Agir avec modération</p>	<p>Dictionnaire Larousse</p>
<p>Sobriété</p>	<p>« <i>La sobriété consiste en un ensemble de pratiques collectives permettant de modérer de manière volontaire l'ensemble de nos consommations, notamment l'énergie, l'eau et les matériaux.</i> »</p>	<p>Paragraphe 3, Hache, E. (2022). La sobriété, vecteur de puissance ?. <i>Revue internationale et stratégique</i>, 128, 77-86.</p>

Sobriété foncière	La notion découle de la loi SRU ⁴ de 2000, dans l'idée de lutte contre l'étalement urbain et une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle s'inscrit dans une logique de développement durable des territoires. Cette notion est par la suite renforcée par les lois Grenelle et ALUR ⁵ . Elle induit la réduction de la consommation d'espaces de moitié d'ici dix ans. De plus, elle rend également obligatoire d'ici 2050 d'atteindre l'objectif du ZAN ⁶ .	Foncier / Sobriété foncière - Club PLUI (logement.gouv.fr)
Sobriété dans l'habitat	Désigne les actions volontaires adoptées afin de réduire les consommations énergétiques dans le bâti. On peut également traduire cette notion comme l'action d'une meilleure gestion et consommation des énergies dans le bâti sans porter atteinte à son confort de vie.	Plan sobriété énergétique, 6 septembre 2022, Présentation du plan de sobriété énergétique - YouTube Lancement du groupe de travail "Logement" le 27 juillet 2022 dans le cadre du Plan Sobriété énergétique de l'État.
Habitat sobre	Un habitat qui intègre trois domaines d'actions : « <i>un usage très pondéré du sol, la réduction de la consommation d'énergie avec un minimum de technicité, et [donne] la priorité à des matériaux de construction écologiques issus de la région</i> »	Pour un habitat plus sobre : une architecture frugale et créative (youmatter.world)
Résilience	La capacité d'un système à revenir à son état initial après avoir été perturbé. De façon plus précise, l'UNISDR ⁷ définit la résilience comme « <i>la capacité d'un système, une communauté ou une société exposée aux risques, de résister, d'absorber, d'accueillir et de corriger les effets d'un danger (...), notamment par la préservation et la restauration de ses structures essentielles et de ses fonctions de base</i> »	https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/resilience
Habitat résilient	Il peut se traduire concrètement par un habitat capable de continuer à fonctionner même en cas de panne et cela indépendamment des réseaux traditionnels.	Qu'est-ce qu'un habitat durable ? – Blog Logiscopia

⁴ Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

⁵ Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

⁶ Zéro Artificialisation Nette

⁷ *United Nations International Strategy for Disaster Reduction*

<p>Concertation</p>	<p>Pratique qui consiste à faire précéder une décision d'une consultation des parties concernées.</p> <p>Concertation « <i>classique</i> » vise à associer le plus tôt possible les habitants, les associations locales, ainsi que les autres personnes concernées, à l'élaboration de certains projets d'aménagement et de construction et de documents d'urbanisme.</p>	<p>Dictionnaire Le Petit Larousse</p> <p>Article L.103-2 du Code de l'urbanisme</p>
<p>Coopération</p>	<p>« <i>La coopération est une relation de réciprocité équitable entre les partenaires d'un échange, dans une perspective de coévolution.</i> »</p>	<p>Vander Borgh, Christine.</p> <p>« Coopération », Agnès Vandeveld-Rougale éd., <i>Dictionnaire de sociologie clinique</i>. Érès, 2019, pp. 160-161.</p>
<p>Prospective</p>	<p>« <i>Science ayant pour objet l'étude des causes techniques, scientifiques, économiques et sociales qui accélèrent l'évolution du monde moderne, et la prévision des situations qui pourraient découler de leurs influences conjuguées.</i> (le créateur de la prospective est Gaston Berger) ».</p>	<p>Dictionnaire Le Petit Larousse</p>

Figure 1 : Tableau des concepts clés.
 Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

A partir de ce tableau des liens ressortent entre ces notions et concepts. Le schéma ci-dessous montre ces liens en partant de l'habitat comme élément central à partir duquel

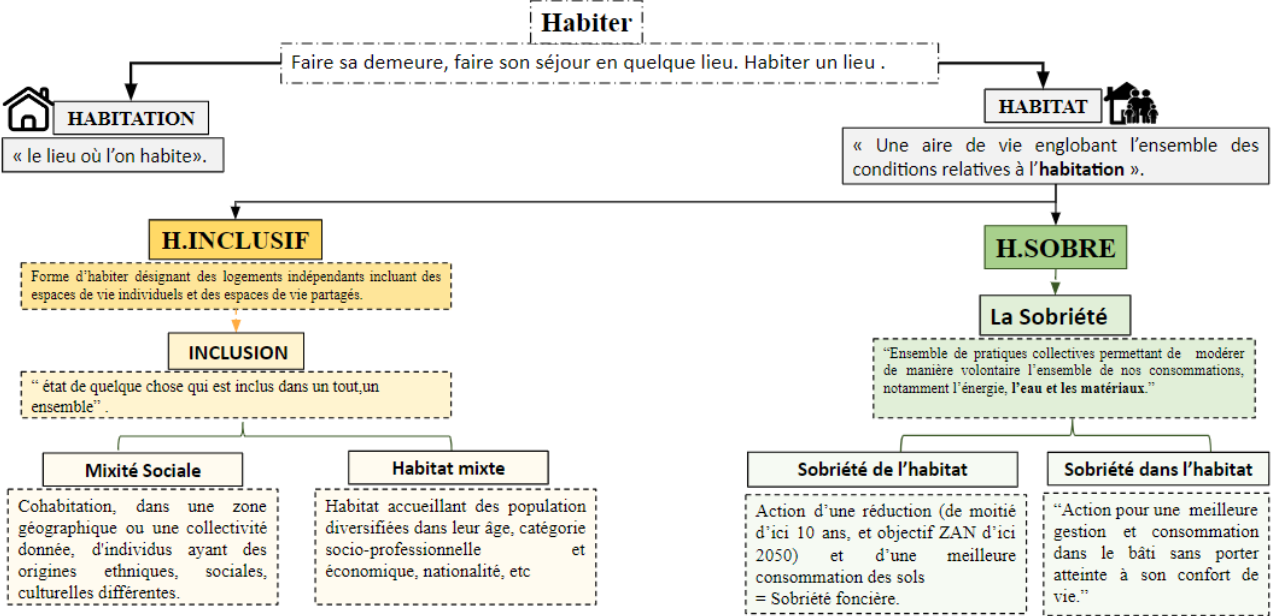


Figure 2 : Schémas des définitions de l'habitat sobre et inclusif.
 Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

s'articule la réflexion du sujet.

A partir de ces interrogations générales, nous avons constaté l'enjeu majeur du concept de résilience dont nous avons développé les définitions dans le tableau ci-dessous. Il montre la définition de la résilience selon différents domaines d'études, et permet ainsi d'en aborder sa conception sous différents angles d'approche.

MOTS DE DEFINITIONS	DEFINITION	SOURCES
Résilience (origine du mot)	Les origines de la notion sont principalement liées à la physique, à la psychologie et à l'écologie. Quel que soit son champ d'application, la notion est née de l'analyse systémique.	https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/resilience
Résilience (pour les écologues)	Exprime, d'une part, la capacité de récupération ou de régénération d'un organisme ou d'une population, et, d'autre part, l'aptitude d'un écosystème à se reconstituer à la suite d'une perturbation (la reconstitution d'une forêt après un incendie, par exemple).	https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/resilience
Résilience (définition générale)	La capacité d'un système à revenir à son état initial après avoir été perturbé. De façon plus précise, l'UNISDR (<i>United Nations International Strategy for Disaster Reduction</i>) définit la résilience comme « la capacité d'un système, une communauté ou une société exposée aux risques, de résister, d'absorber, d'accueillir et de corriger les effets d'un danger [...], notamment par la préservation et la restauration de ses structures essentielles et de ses fonctions de base ».	https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/resilience
Résilience (définition analyse socio spatiale)	La capacité d'un système à assimiler, voire à tirer profit, d'une perturbation extérieure. Dans ce cas, il s'agit de capacités d'adaptation, plus que de retour à un état initial, telles qu'elles permettront au système socio spatial de fonctionner après un désastre, en présence d'un stress continu ou plus couramment d'une bifurcation géopolitique, économique, environnementale.	https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/resilience
Résilience Urbaine	Est la capacité de tout système urbain et de ses habitants à affronter les crises et leurs conséquences, tout en s'adaptant positivement et en se transformant pour devenir pérenne.	https://unhabitat.org/fr/node/3774

Ville résiliente	Évalue, planifie et prend des mesures pour se préparer et réagir à tous les aléas – qu'ils soient soudains ou à évolution lente, prévus ou non. Les villes résilientes sont donc mieux à même de protéger et d'améliorer la vie des gens, de sécuriser leurs acquis, de promouvoir un environnement favorable aux investissements et de favoriser les changements positifs	https://unhabitat.org/fr/node/3774
-------------------------	--	---

À partir de cet ensemble de définitions, notre attention se concentre particulièrement sur le concept d'habitat résilient. Ce faisant, nous explorons les diverses facettes de la résilience à travers les définitions issues de disciplines connexes à l'urbanisme (cf. figure 4, pour une vision plus détaillée).

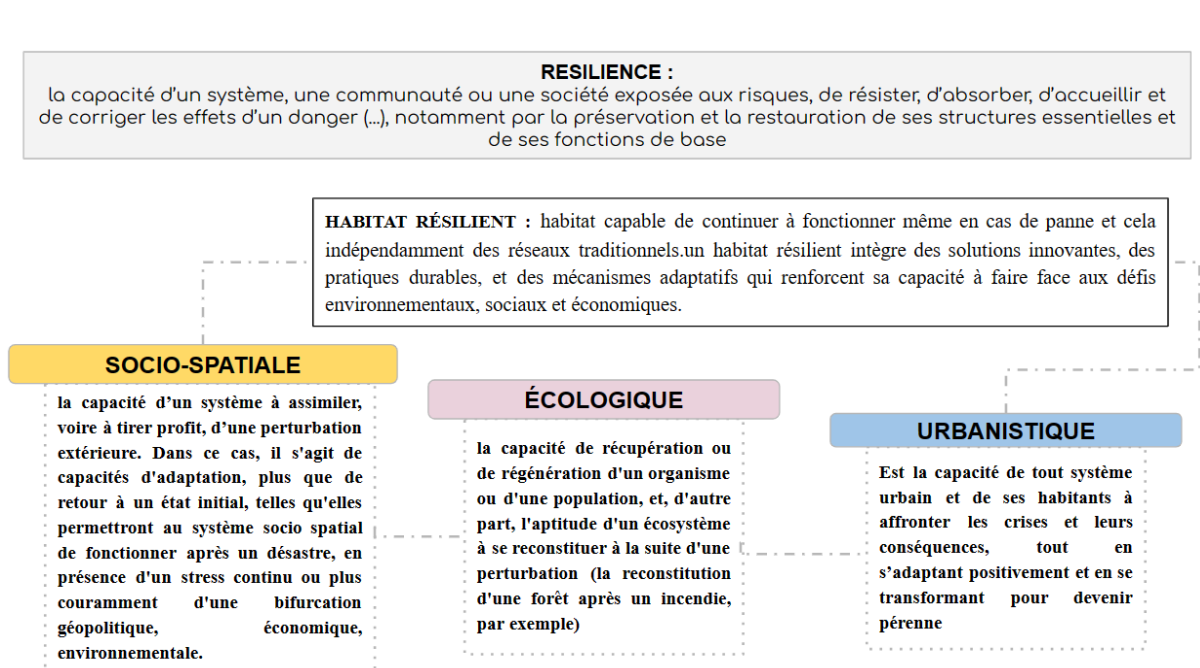


Figure 3 : Tableau de définitions de la résilience d'après diverses disciplines.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

En somme, nous pouvons constater que la diversité des définitions proposées pour des notions connexes telles que l'habitat durable, la résilience urbaine, la sobriété, etc., reflète la complexité et la richesse de la thématique de l'habitat. À travers une analyse approfondie des sources consultées, nous avons cherché à établir des bases conceptuelles claires, contribuant ainsi à la clarification et à l'harmonisation des termes-clés. Ces définitions, ancrées dans la littérature spécialisée, serviront de socle solide pour la suite de notre étude sur l'habitat sobre et inclusif dans la région des Pyrénées-Méditerranée. En intégrant ces concepts-clés, notre démarche vise à éclairer les enjeux actuels et à orienter nos futures recommandations vers des solutions cohérentes et adaptées aux défis spécifiques de ce territoire.

II. Synthèse de la Stratégie Habitat & Paysage de PPM de 2012

A. Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée



Figure 5 : Visuel de la Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012.
Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

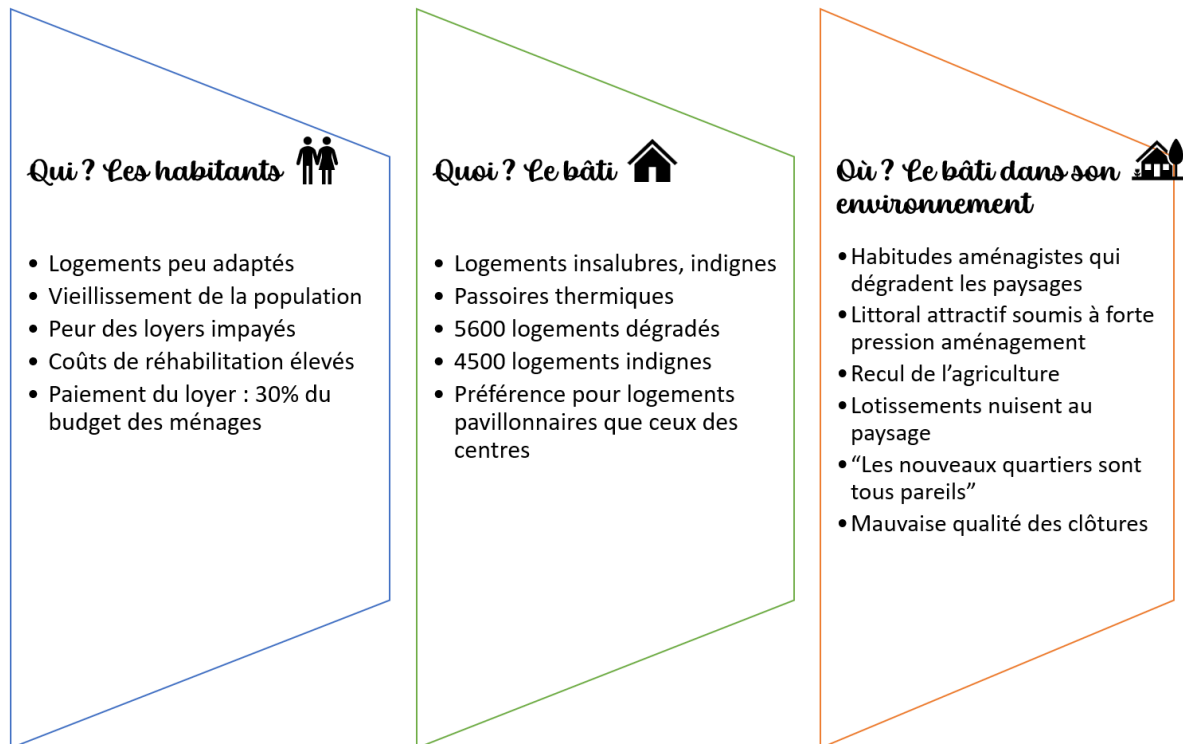
Tout d'abord, afin de répondre à la commande et de bien identifier les enjeux et les besoins du territoire en termes d'habitat, la Stratégie Habitat et Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée a été analysée. Même si celle-ci commence à être datée, puisqu'elle est parue en 2012, elle demeure pertinente et permet d'établir une comparaison avec la nouvelle stratégie qui, elle, est plus générale.

Afin d'analyser ce document, une entrée thématique a été adoptée. En effet, en lisant la stratégie, plusieurs enjeux et thématiques ressortent. Les enjeux concernent les habitants et la vie sociale, notamment les jeunes ménages, les personnes âgées, le niveau de vie des habitants, donc « qui ? ». Ensuite, les enjeux concernent aussi le bâti à travers l'insalubrité, la vacance, le confort thermique, donc « quoi ? ». Le paysage est également un enjeu fort de cette stratégie, notamment le paysage environnant le bâti, les abords immédiats, donc « où ? ». Enfin, le dernier enjeu fait référence à la gestion du bâti, qui est propriétaire, qui loue, donc « comment ? ». Voici un tableau qui reprend synthétiquement les éléments ci-dessous :

Qui ? Les habitants	Quoi ? Le bâti	Où ? Le bâti dans son environnement

Figure 6 : Tableau de base pour faire ressortir des enjeux de la stratégie.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Ensuite, un travail approfondi de synthèse a été mené, afin de faire ressortir les éléments saillants de cette Stratégie. Voici, les éléments qui ressortent, sous l'angle thématique présenté ci-dessus, du diagnostic de la Stratégie.



Pour continuer, voici, ci-dessous, les éléments saillants des enjeux qui ressortent au sein de la Stratégie Habitat et Paysage du PPM de 2012 :

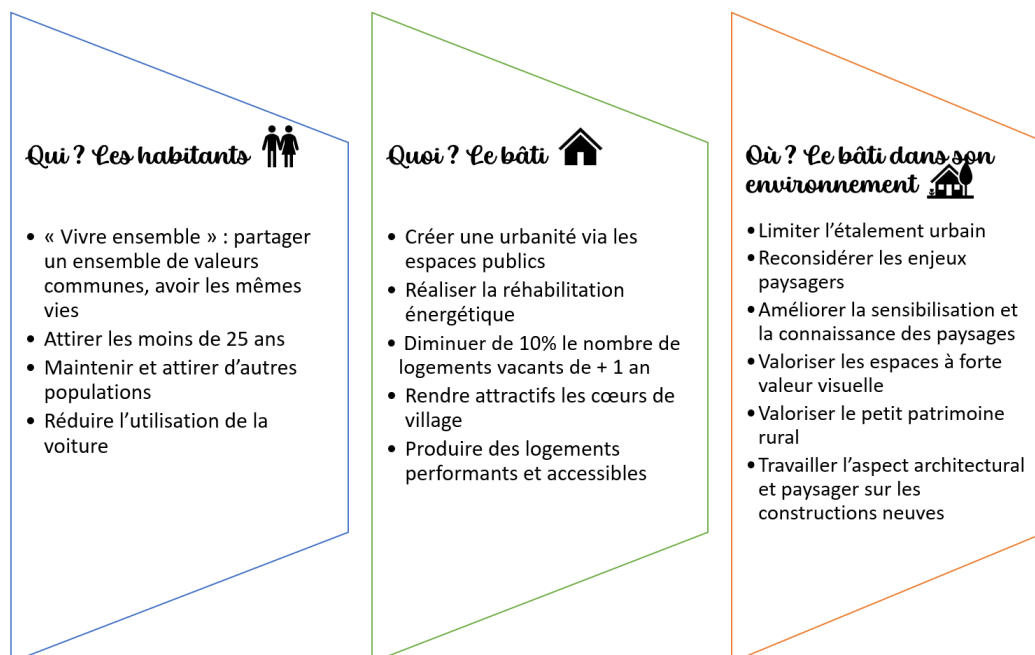


Figure 7 : Tableau de synthèse des enjeux de la Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Pour terminer cette synthèse du diagnostic établi par la stratégie du PPM sur l'Habitat et les Paysages de 2012, voici la synthèse des outils et de la gestion.

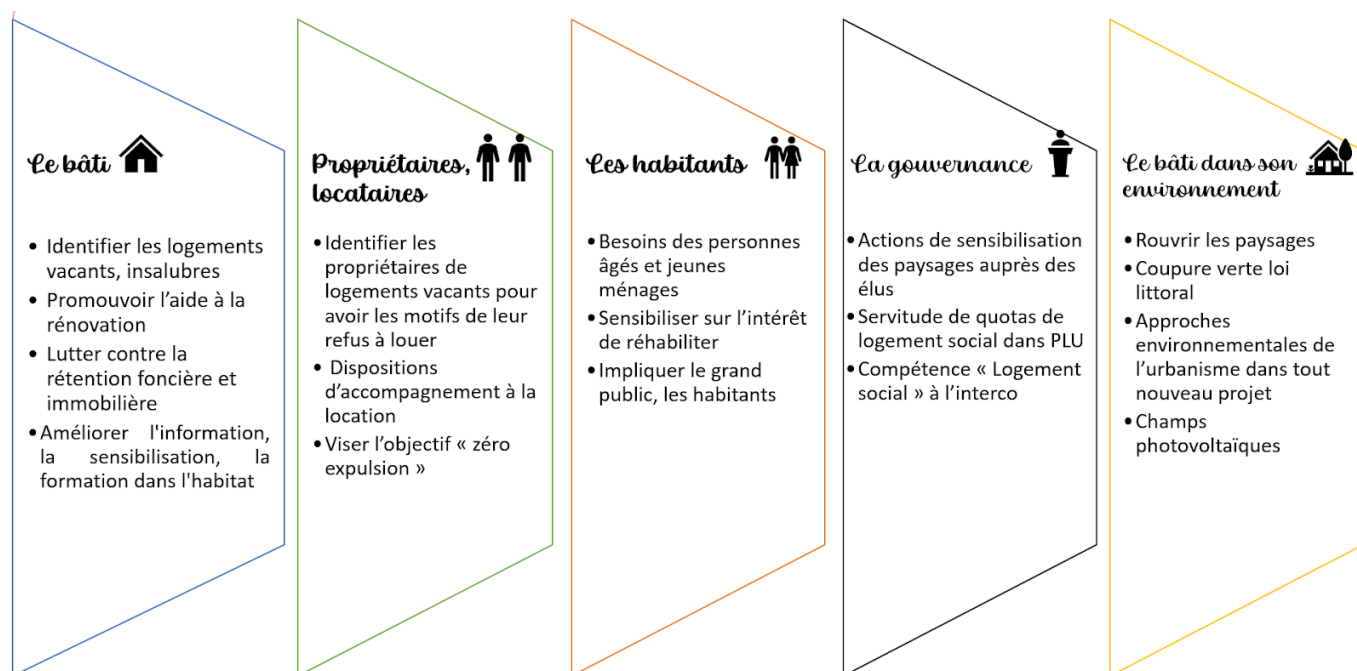


Figure 8 : Tableau de synthèse des outils de gestion de la Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

B. Comparaison de la Stratégie Habitat et Paysage de 2012 avec la Stratégie 2021-2027

Pour continuer, il est utile de comparer la Stratégie Habitat et Paysage de 2012 avec la Stratégie actuelle du Pays Pyrénées Méditerranée. Nous prenons comme objet d'analyse le Contrat Territorial Occitanie (CTO) issu de la Stratégie actuelle 2022-2028 afin de comparer l'évolution des objectifs en termes d'habitat et d'inclusion.

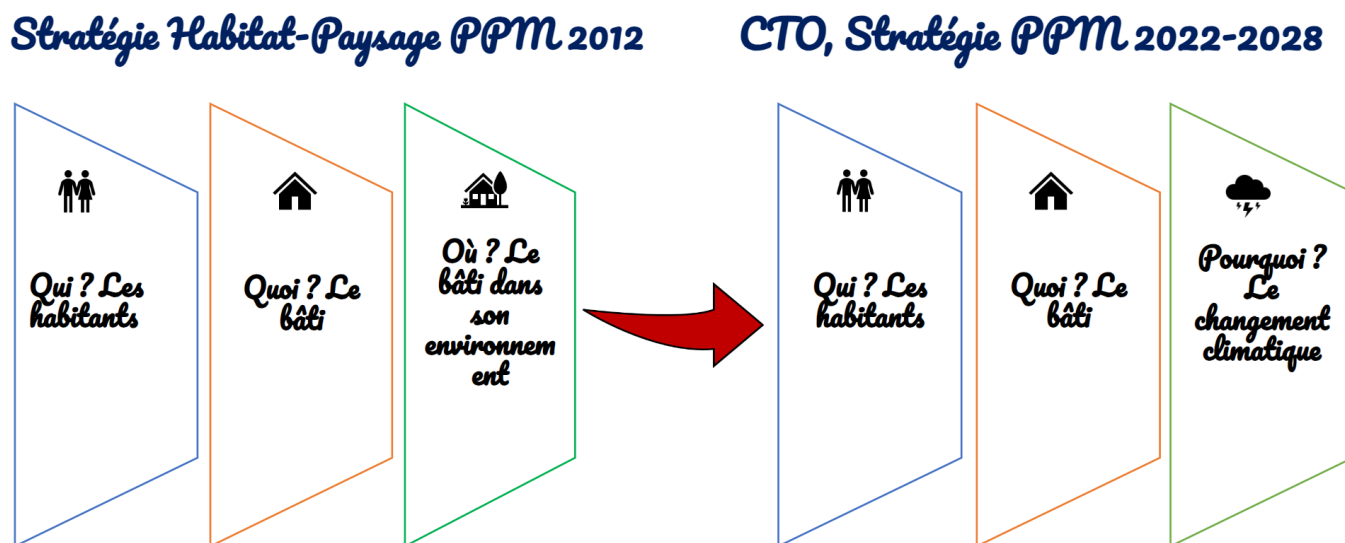


Figure 9 : Comparaison de la Stratégie Habitat & Paysage de du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012 et de la Stratégie 2022-2028.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

En comparant avec la Stratégie Habitat-Paysage de 2012, la plupart des entrées d'analyse sont toujours valables ; à savoir les habitants et le bâti, qui sont tout aussi présents que dans l'ancienne stratégie. Cependant, le volet paysager s'efface au profit d'une nouvelle entrée thématique plus actuelle, le changement climatique et les risques qui y sont liés. En effet, des éléments de paysage restent présents dans le CTO de cette nouvelle stratégie mais demeurent moins importants que ceux concernant le changement climatique. Les enjeux en lien avec le changement climatique sont bien plus nombreux et répondent à un état des lieux orienté en ce sens.

De plus, la fiche mesure n°1B issue de l'objectif stratégique 1 du CTO a été la base d'analyse de la stratégie actuelle. Au sein de cette fiche, il y a des éléments de diagnostic et les enjeux saillants.


Objectif stratégique 1 : Intégrer la sobriété et la résilience dans l'aménagement, l'organisation et la vie du territoire
Fiche mesure n° 1.B : Produire un habitat responsable et adapté aux besoins, tout au long de la vie, en luttant contre la précarité énergétique
<p>Contexte général : La problématique de l'habitat est centrale sur le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée qui a abordé cette thématique dans son Schéma territorial de l'Habitat et des Paysages, et s'investit sur les questions de précarité énergétique via son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2019-2026.</p> <p>Le territoire possède un parc de logements ancien, avec une faible performance énergétique (mauvaise isolation, chauffage peu adapté) contribuant à la précarité énergétique d'une partie de la population. Les agencements de certains logements ne sont pas adaptés aux besoins des habitants (notamment des personnes âgées). L'offre de logements ne correspond pas à la demande en termes de quantité et de qualité (parc locatif sous-développé, prix élevés). Certains besoins spécifiques de logements ne sont pas satisfaits : travailleurs saisonniers, locatif social, hébergement d'urgence, nomades etc. De plus, l'artificialisation des sols liés à la pression foncière d'un territoire attractif, continue malgré la désertification de certains centres de villages, créant une inégale répartition des aires d'habitations et des offres de services ou de commerces.</p> <p>Ainsi, il s'agit de produire un habitat sobre et responsable et développer une offre de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qui favorise le renouvellement urbain et la lutte contre la précarité énergétique (rénovation énergétique des bâtiments via des matériaux et filières locales, éco-construction, etc.). • Accessibles à tous (quel que soit le niveau de ressources des habitant-es ou encore leur situation au regard du handicap) • En adéquation avec les besoins repérés ou à venir, et les ressources. <p>Objectifs et contenu de la mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat • Produire un habitat répondant aux besoins de tous • Produire un habitat sain avec des matériaux biosourcés • Maîtriser les coûts et les budgets dans l'habitat • Améliorer l'information des privés sur la sobriété énergétique et la rénovation thermique • Déployer les outils d'analyse des potentiels d'économie et diffuser les connaissances • Stimuler et accompagner la rénovation du bâti et les actions de maîtrise de l'énergie • Réduire la précarité énergétique • Créer une souveraineté et une durabilité dans le secteur de l'habitat avec des ressources et savoir-faire locaux : matériaux de construction et isolation biosourcés (bois, liège, paille, chanvre, etc.), sources énergétiques locales (bois énergie, solaire) <p>Contribution de cette mesure à l'atteinte des objectifs du PACTE VERT : </p> <ul style="list-style-type: none"> • S'adapter au changement climatique • Améliorer la santé et le bien-être des habitants • Utiliser durablement les ressources naturelles dont l'eau et préserver la biodiversité, prévenir et réduire les pollutions • Agir pour le rééquilibrage territorial, l'attractivité et les mobilités durables • Contribuer à la transition vers une économie circulaire et une région à énergie positive <p>Exemples de projets concernés par cette mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements communaux (à vocation sociale) • Structures d'hébergement des travailleurs saisonniers (baux saisonniers en zone de montagne) • Logements pour étudiants / Foyer Jeunes Travailleurs • Logements sociaux <p>Calendrier prévisionnel de mise en œuvre au sein de la période 2022-2028 : la mesure est prévue sur la totalité de la période contractuelle.</p>
Indicateurs de suivi et mode d'évaluation Production d'habitat adapté, de logements sociaux

Figure 10 : Fiche de mesure n°1B de la Stratégie du Contrat Territorial Occitanie.
Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

A partir de là, une comparaison des deux stratégies peut être effectuée, après avoir analysé les éléments de diagnostic, les enjeux de la Stratégie Habitat-Paysage de 2012 et le Contrat Territorial Occitanie 2022-2028 issu de la Stratégie 2021-2027 du Pays Pyrénées Méditerranée.

Tout d'abord, voici une grille de comparaison des éléments de diagnostic. En vert, ce sont les éléments que l'on retrouve dans les deux Stratégies et en bleu, les éléments nouveaux du CTO 2022-2028 issu de la Stratégie 2021-2027, qu'il n'y avait pas dans l'ancienne Stratégie Habitat et Paysage :

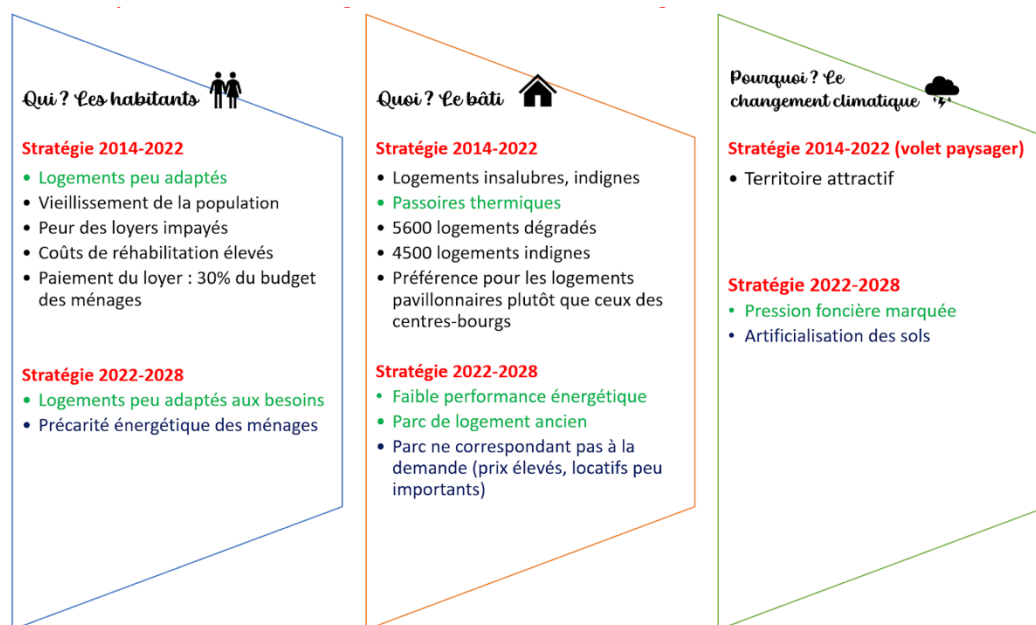


Figure 11 : Tableau de synthèse des éléments de diagnostic de la Stratégie 2022-2028.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Voici la même démarche avec les enjeux saillants :

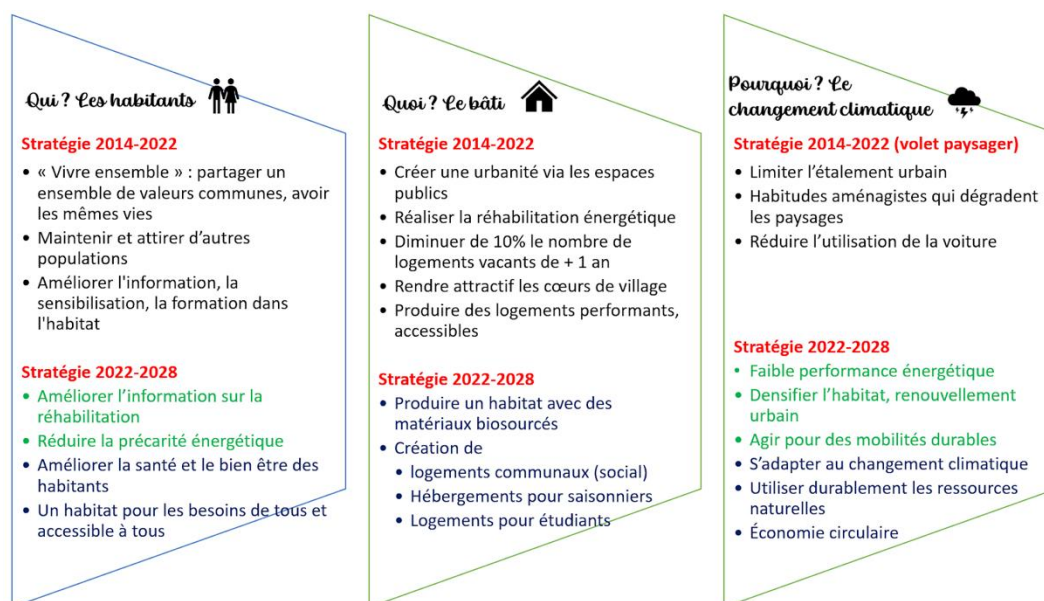


Figure 12 : Tableau de synthèse des enjeux de la Stratégie 2022-2028.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

En synthèse, voici les éléments qui ressortent en faveur d'un habitat sobre et inclusif au sein du CTO de la stratégie 2022-2028 :

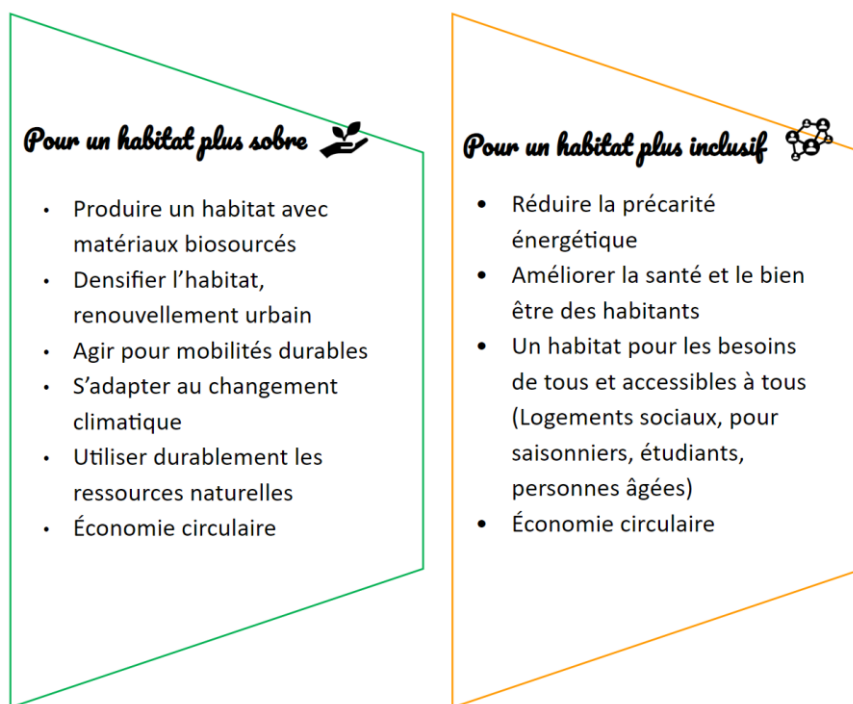


Figure 13 : Tableau de synthèse des éléments en faveur de l'habitat plus sobre et inclusif.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

III. Des initiatives locales

A. Introduction : Inventaire et grille d'analyse

1. Inventaire de nos initiatives

Le but premier de notre démarche fut de faire un recensement non exhaustif des projets (en cours, à venir ou réalisés) d'habitats sobres et inclusifs.

Dans un premier temps, nous avons commencé nos recherches en téléphonant aux différentes communautés de communes qui composent le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée, soit les communautés de communes des Aspres, Albères Côte Vermeille Illibéris, du Haut Vallespir et du Vallespir. Nos sollicitations furent infructueuses, du fait du manque d'outils et de connaissances spécifiques à chaque territoire. En effet, de tels projets sont de nature communale et non au niveau communautaire.

Ensuite, nos recherches se sont tournées vers des mots-clefs sur internet tels que : "Habitat participatif et sobre dans les Pyrénées-Orientales" ou encore "Habitat sobre et inclusif dans le Vallespir" et ainsi de suite pour chaque secteur. Cette démarche nous a permis de prendre connaissance de 4 initiatives, qu'elles soient réalisées, en cours ou en phase de projet. Deux d'entre elles, l'Hôtel Garreta à Céret et l'écoquartier de Tresserre sont suffisamment détaillées sur internet pour faire l'objet d'une analyse plus stricte. En revanche, les deux autres (la réhabilitation de l'ancienne gare de Céret et le béguinage du Boulou) ne sont pas assez avancées ou ne correspondent que trop peu au type d'initiative recherchée.

Assurément, nos connaissances de quelques projets sur le territoire, nous ont permis d'ajouter deux initiatives spécifiques à notre étude. En effet, on retrouve sur la commune de Oms, un projet de flexagone porté par un particulier, de même que sur la commune d'Argelès-sur-Mer, une maison exclusivement construite en bois, terre et paille, servant d'objet d'étude à l'Université de Grenoble.

Enfin la dernière initiative sur laquelle nous avons travaillé est le projet de résidence Coste Baills à Elne. Celle-ci nous a été indiquée par nos partenaires au Pays Pyrénées Méditerranée.

Pour conclure, nous avons donc recensé sept initiatives sur tout le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée et analysé cinq d’entre elles.

2. Une grille d’analyse

Pour chaque cas d’étude repérée, une grille d’analyse lui a été appliquée. Cette grille d’analyse est la même pour toutes les initiatives locales retenues et comprend trois parties : Les informations générales du projet, sa mise en œuvre et son processus de création et enfin ses caractéristiques en lien avec la sobriété et ses caractéristiques en lien avec l’inclusion.

Nom de l'initiative	
Informations générales du projet	
Commune :	
Nombre d'habitants	
Densité	
Documents d'urbanisme en vigueur	
Communauté de communes :	
Nombre d'habitants	
Densité	
Document d'urbanisme en vigueur	
Date de :	-
Emergence de l'idée/ projet	
Réalisation	
Maître d'ouvrage	
Maître d'oeuvre	
Projet :	-
Objectif	
Forme bati	
Type de logement	
Nombre de logement	
Observations	
Mise en oeuvre et processus	
Etat d'avancement du projet	
Outils administratifs et/ou financiers	
Processus de creation	
Gouvernance	
Critères d'évaluations	
Label	
Caractéristiques en lien avec la sobriété	
Caractéristiques en lien avec l'inclusion	

Figure 14 : Grille d’analyse des initiatives locales de l’habitat sobre et inclusif.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

La première partie de la grille permet de situer le projet dans son environnement et de donner des informations-clés pour comprendre son but ainsi que ses caractéristiques. Ensuite, la seconde partie de la grille d’analyse porte quant à elle sur les outils menant à la création du projet et donne des informations sur le processus de mise en œuvre de ce dernier. Enfin, la dernière partie de notre analyse est orientée sur les spécificités de chaque initiative qui font d’elle un habitat sobre et inclusif. C’est cette dernière partie qui démontre la pertinence de notre sélection.

A noter que chaque donnée présente, dans les parties 1 et 2 de la grille d'analyse, est tirée du site de l'INSEE, des sites internet des communes, ainsi que des porteurs du projet comme les promoteurs immobiliers ou encore les architectes et pour certaines, les informations proviennent directement d'un entretien avec le maître d'ouvrage. En outre, pour les informations fournies au titre de l'inclusion et de la sobriété, elles s'appuient sur les critères définis ci-après.

En effet, pour analyser chacune des initiatives locales et rendre compte de leur dimension inclusive et sobre, nous nous sommes d'abord basés sur des définitions normées. La sobriété est définie comme la modération de la consommation de l'eau, de l'énergie et des matériaux peu importe le type d'habitat, ainsi que comme la faible consommation de l'espace et la réduction de l'utilisation du foncier. L'inclusion quant à elle, renvoie d'une part à la mixité sociale, notamment économique, intergénérationnelle et socio-professionnelle, et d'autre part à la mixité des espaces publics, des espaces de vie partagés. De même, elle prend en compte l'échange et la coopération (cf. I.B. ; Selon le Plan sobriété énergétique, 6 septembre 2022 et Chariot, J. (2020). L'habitat inclusif, où en est-on ? Les Cahiers de l'Actif, 534-535, 9-30).

Ensuite, au regard de nos initiatives et à partir de l'expérience de notre diagnostic, nous avons relevé des définitions autres que celles présentées plus haut, bien que proches, elles sont plus détaillées et centrées sur des domaines en particulier. Cette fois, l'habitat sobre est caractérisé par les matériaux employés lors de la construction du projet (biosourcés, biodégradables, issus du réemploi) ; la forme du bâti (mise en avant de la compacité) ; ses performances énergétiques (présence d'énergies actives, passives, énergies renouvelables ; son environnement immédiat (travail sur l'accessibilité, les mobilités, l'artificialisation des sols, la végétalisation). Pour l'habitat inclusif, il quant à lui définit par les spécificités du chantier et de sa mise en œuvre (prise en compte d'une économie locale, sociale et solidaire, participation de plusieurs acteurs), ainsi que par la place donnée à l'individu grâce au projet (accès à la propriété, au Savoir).

De fait, ci-après, nous présentons nos critères d'analyse utilisés pour définir la sobriété et l'inclusion pour chacune de nos initiatives, définis grâce aux définitions normées et aux définitions plutôt basées sur l'expérience du diagnostic.

Critères d'évaluation des initiatives de la sobriété

1/ Performances énergétiques du bâtiment :

- a/ Conception bioclimatique / énergies passives ⁸
- b/ Sobriété énergétique / énergies actives ⁹
- c/ Production d'énergies renouvelables / autonomie énergétique

2/ Matériaux :

- a/ Recours aux matériaux biosourcés / biodégradables
- b/ Recours au réemploi / rénovation
- c/ Gestion des déchets liés à l'exploitation du bâtiment

3/ Forme bâtie et environnement :

- a/ Compacité
- b/ Maîtrise de l'artificialisation des sols / végétalisation / zone tampon
- c/ Travail sur l'accessibilité / les mobilités

Critères d'évaluation des initiatives de l'inclusion

1/ Mixité :

- a/ Sociale : critères économiques
- b/ Culturelle : générationnelle, ethnique
- c/ Fonctionnelle

2/ Développement Individuel :

- a/ Accès facilité au logement
- b/ Accès à la propriété
- c/ Prix et techniques de construction accessibles

⁸ Énergies disponibles directement dans l'environnement : énergie solaire, de l'énergie éolienne, etc.

⁹ Énergies produites par l'homme ou exploitées et acheminées par l'homme : énergie électrique, gaz naturel, etc.

3/ Le Chantier comme acte culturel :

a/ Soutien à l'économie sociale solidaire

b/ Soutien à l'économie locale

c/ Transmission de savoir : chantier expérimental ou participatif

Assurément, ces critères ont été utilisés pour rendre compte de la sobriété et de l'inclusion dans la grille d'analyse mais aussi pour élaborer des baromètres propres à chaque habitat.

En effet, ces critères ont été repris sous forme de tableau, pour en permettre une meilleure utilisation et ont été ensuite sélectionnés au travers d'une cochage , en fonction de leur respect par nos cas d'étude.

SOBRIÉTÉ	Performances énergétiques du bâtiment	Matériaux : Cycle de vie et déchets	Forme bâtie et environnement
	Conception Bioclimatique : Exploitation d'énergies passives	Recours aux matériaux biosourcés et biodégradables	Compacité
	Performances lors du recours aux énergies actives	Recours aux matériaux issus du réemploi ou à la rénovation	Végétalisation, maîtrise de l'artificialisation des sols, zone tampon
	Production d'énergies renouvelables et autonomie énergétique	Gestion des déchets liés à l'exploitation du bâtiment	Accessibilité et recours aux mobilités douces
INCLUSION	Mixité et intégration	Développement individuel	le Chantier comme acte culturel
	Sociale : sur critères économiques	Accès facilité au logement, et aux services	Soutien à l'économie sociale solidaire
	Culturelle : générationnelle, ethnique, ...	Accès à la propriété	Soutien à l'économie locale
	Fonctionnelle	Prix bas, technicité maîtrisée	Transmission de savoir : chantier expérimental, participatif

Figure 15 : Tableau des critères de sobriété et d'inclusion.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Ce tableau a permis de rendre compte du niveau de sobriété et d'inclusion de chaque habitat sous forme d'un baromètre et ainsi les comparer entre eux plus aisément.

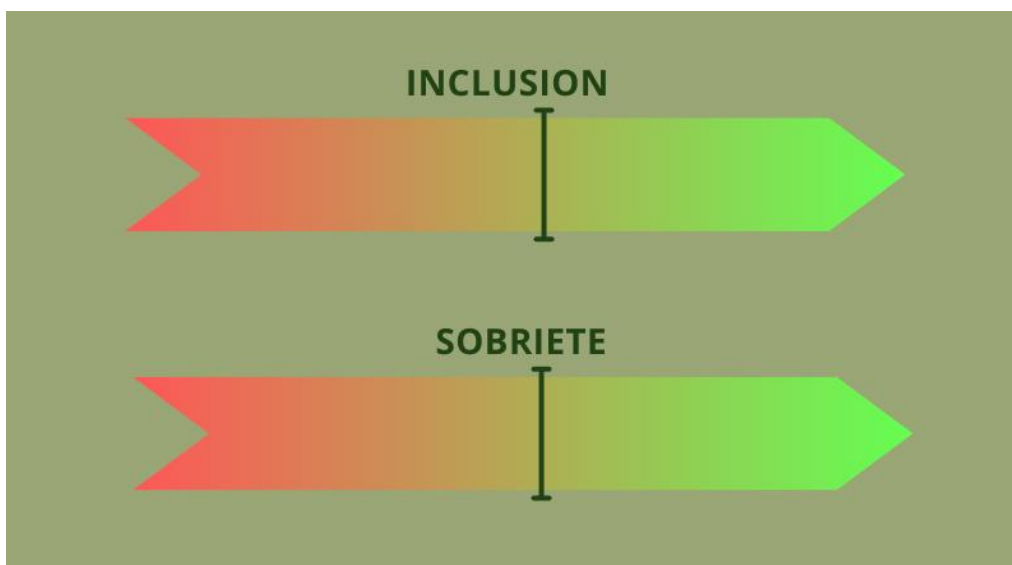


Figure 16 : Baromètres de base de l'inclusion et de la sobriété.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

3. Présentation du travail

Pour chaque initiative, le travail est présenté en 4 parties distinctes :

- La première révèle l'habitat sobre et inclusif par le nom de l'initiative, ainsi que par une ou deux photos du projet et/ou plans, tirés soit des sites internet des communes, soit des porteurs du projet comme les promoteurs immobiliers ou encore les architectes et pour certains directement du maître d'ouvrage.
- A la suite de ces photos, c'est un texte explicatif du cas d'étude, qui reprend sa mise en œuvre, son financement (lorsque l'information est connue), l'exposition de ses caractéristiques sobres et inclusives, accompagnées d'exemples concrets du projet. En outre, une nuance et une limite à cet habitat, sont aussi apportées à la fin de ce texte.
- Ensuite, sous forme de tableau, les mêmes critères en lien avec l'inclusion et la sobriété établis au préalable sont repris et rendent compte du respect de ces derniers par l'habitat spécifique à l'étude, grâce à une coche sur chaque critère. Cette dernière représente le respect et l'intégration du critère dans le projet étudié.
- Enfin, la dernière partie rend compte de l'habitat sobre et inclusif sur le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée, sous forme d'une fiche synthétique et schématique, qui permet d'avoir rapidement les informations clés sur l'initiative en question. Cette fiche est composée de trois parties :
 - La présentation générale du projet, reprenant les données de la grille d'analyse, comme la commune d'accueil du projet, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, la réalisation ou non du projet etc., ainsi qu'une photo ou un plan de l'initiative locale.

- Ensuite, ses spécificités en lien avec l'inclusion et la sobriété, sous forme de liste, qui retranscrit les informations pertinentes tirées du texte explicatif combinées à la grille d'analyse.
- Enfin une dernière partie avec deux baromètres, l'un sur la sobriété et l'autre sur l'inclusion, ajustés avec l'aide d'un curseur en faveur ou en défaveur du cas à l'étude. Ces baromètres sont créés grâce aux critères d'analyse énumérés plus en amont.

A noter, que pour certaines initiatives, notamment la réhabilitation de l'hôtel Garreta à Céret, une cinquième partie a été ajoutée à la présentation du travail. Elle se place directement après le texte explicatif. C'est la partie "Retour d'expérience". Dans cette dernière, on retrouve une citation d'une locataire, tirée de la Fondation Abbé Pierre, pour l'hôtel Garreta. Pour conclure, cette partie "Retour d'expérience" peut être un bon indicateur des avantages de la mise en œuvre de ce type d'habitat sur le territoire.

B. Initiatives locales

Toutes les initiatives locales d'habitats sobres et inclusifs recensées sur le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée sont présentées ci-après.

- L'écoquartier de Tresserre



Figure 17 : Schéma de l'écoquartier de Tresserre.
Source : Turbines et Municipalité de Tresserre.



Figure 18 : Photographie de l'écoquartier de Tresserre.
Source : Turbines et Municipalité de Tresserre

Début 2020, l'équipe municipale de la ville de Tresserre dans les Aspres met en place un projet d'habitat de quartier sobre et inclusif sur une partie de son territoire, avec comme objectif, selon les élus, de répondre aux besoins de tous. Ce projet est à la charge du lotisseur-aménageur Europrofim et accompagné par l'agence d'urbanisme Turbines et les consultants en ingénierie de Diagobat, au travers de nombreuses consultations publiques, notamment avec les habitants de Tresserre.

Ensuite, en 2021, le projet se labellise écoquartier, car il répond à un aménagement durable du territoire. En effet, les porteurs du projet proposent la mise en place de 9 logements sociaux sur la zone ainsi que des terrains d'une superficie minimale de 184m² disponibles à la construction. De fait, cette approche va permettre une mixité sociale au niveau des catégories socioprofessionnelles dans un premier temps, bien que les mandataires espèrent aussi une mixité transgénérationnelle par la suite. De plus, au travers de la labellisation écoquartier, on retrouve une sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie. Assurément, cette dernière peut être illustrée par la maîtrise de l'artificialisation des sols proposée par les porteurs du projet, notamment en exigeant une majorité de logements de type T4 à étage. De même, entre le quartier et les vignes avoisinantes, une zone tampon a été pensée pour compenser l'impact sur l'environnement, ainsi que la mise en place d'espaces partagés propices à l'agriculture, mis à disposition des futurs habitants. Enfin, la seule voie de circulation intérieure de l'écoquartier, est une voie douce à destination des piétons et cyclistes inclusivement. En revanche, il est important de relever que malgré ces démarches en faveur d'une sobriété et d'une inclusion, l'écoquartier se construit en continuité de l'urbanisation et favorise alors l'étalement urbain.

A noter que ce projet est accompagné financièrement et techniquement par le département des Pyrénées-Orientales, ainsi que par l'Union Européenne.

Ensuite, afin de quantifier qualitativement la sobriété et l'inclusion pour ce projet, les critères énumérés, ont été appliqués sous forme de tableau. Ce dernier a été utile à la réalisation des baromètres, présents sur la fiche de synthèse ci-après.

SOBRIÉTÉ	Performances énergétiques du bâtiment	Matériaux : Cycle de vie et déchets	Forme bâtie et environnement
	Conception Bioclimatique : Exploitation d'énergies passives	Recours aux matériaux biosourcés et biodégradables	Compacité ✓
	Performances lors du recours aux énergies actives ✓	Recours aux matériaux issus du réemploi ou à la rénovation	Végétalisation, maîtrise de l'artificialisation des sols, zone tampon ✓
	Production d'énergies renouvelables et autonomie énergétique	Gestion des déchets liés à l'exploitation du bâtiment	Accessibilité et recours aux mobilités douces ✓
INCLUSION	Mixité et intégration	Développement individuel	le Chantier comme acte culturel
	Sociale : sur critères économiques ✓	Accès facilité au logement, et aux services ✓	Soutien à l'économie sociale solidaire
	Culturelle : générationnelle, ethnique, ...	Accès à la propriété ✓	Soutien à l'économie locale ✓
	Fonctionnelle	Prix bas, technicité maîtrisée	Transmission de savoir : chantier expérimental, participatif

Figure 19 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de l'écoquartier Tesserre.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

ECOQUARTIER TRESSERRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



COMMUNE : Tresserre
MAÎTRE D'OUVRAGE :
Municipalité de Tresserre
MAÎTRE D'OEUVRE : OCCITER et
EUROPROFIM
LOGEMENTS : 9 x T4 et terrains
à bâtir

OBSERVATIONS : Logements
sociaux et terrains à bâtir de
minimum 184 m²

En cours de réalisation

POURQUOI INCLUSIF ?

- Logements sociaux et disponibilité du foncier
- Mixité des catégories socioprofessionnelles
- Souhait mixité transgénérationnelle par les mandataires

POURQUOI SOBRE ?

- Labellisation "Ecoquartier"
- Maîtrise de l'artificialisation des sols
- Présence de zone tampon
- Voie de circulation douce
- Espaces agricoles partagés

INCLUSION



SOBRIETE



Figure 20 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de Tresserre.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

- La réhabilitation de l'hôtel Garreta à Céret



Figure 21 : Photographie de la façade de l'hôtel Garreta

Source : DamusMedia

Début 2012, l'équipe municipale de la ville de Céret dans le Vallespir, conclut un bail avec la Fédération départementale pour le logement social (FDPLS), pour un immeuble dont elle est propriétaire. Le projet est de réhabiliter un ancien hôtel, l'hôtel Garreta, en 6 logements sociaux aux étages et de réserver le rez-de-chaussée à l'installation des locaux de l'Office du tourisme. Cette réhabilitation se fait en 2014, par Bernard Moreau Architecte, en concertation avec divers acteurs du territoire comme la Caisse d'Allocation Familiale, l'État, la Fondation Abbé Pierre, l'Agence nationale de l'Habitat, et enfin la Municipalité de Céret et la FDPLS. Par conséquent, ce bâtiment, accueillant autrefois des artistes, tel que des peintres, loge maintenant des mères isolées et leurs enfants de 0 à 4 ans, dans des T3.

A noter que les travaux de rénovation ont duré un an et demi, pour un coût total (incluant les honoraires) de 739 281 euros. En outre, ce projet s'est vu être subventionné par différents acteurs publics, notamment l'État, la Région, le Département, la Fondation Abbé Pierre, ainsi que quelques acteurs privés, pour un montant total de 376 617 euros.

Ce projet s'inscrit dans les initiatives locales d'habitats sobres et inclusifs sur le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée car il comporte des caractéristiques en lien avec ces deux adjectifs et répond à plusieurs de nos critères de sélection. Tout d'abord, l'utilisation du lieu par l'Office du Tourisme et par de l'habitat, confère une mixité fonctionnelle à l'immeuble et met aussi en avant l'inclusion proposée par ce type de projet, en intégrant des personnes de catégories socio-professionnelles différentes. Ensuite, cette inclusion est visible au sein même des logements sociaux, qui proposent un loyer modeste pour permettre aux plus

démunis de pouvoir se loger et qui met aussi l'accent sur l'accompagnement des locataires, par des activités pour renforcer les liens entre eux et ainsi briser l'isolement. Enfin, ces logements sont à destination des mères avec leurs enfants, pour les inclure de nouveau dans la société. De plus, au travers de la réhabilitation de cet ancien hôtel, on retrouve une sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie. Assurément, cette dernière peut être illustrée par la réutilisation et le recyclage d'un bâti déjà présent, qui met en avant l'aménagement de la ville sur la ville. De même, les travaux entrepris pour la rénovation sont, selon la Fondation Abbé Pierre "proches du label BBC"¹⁰. En effet, cet immeuble solidaire se veut peu consommateur d'énergie et inscrit dans une démarche de sobriété et de durabilité. En revanche, il est important de relever que malgré ces démarches en faveur d'une sobriété et d'une inclusion, "proche du label BBC" selon les porteurs du projet et ses partenaires, ne signifie pas que toutes les conditions en matière de développement durable, de moindre consommation des ressources et de l'énergie sont respectés, bien que les efforts pour y parvenir sont à souligner.

Commentaire d'une locataire d'un logement social au sein de l'hôtel Garreta, tiré de la Fondation Abbé Pierre :

« J'ai emménagé en mars, j'ai une très belle vue. Avec l'Allocation logement, je ne paye finalement que 11,50 euros par mois, c'est formidable. Avant, on a vécu, avec ma fille de 4 ans, 6 mois en bungalow, dans un 20 m², sur le camping de Céret. Je payais 350 euros mensuels, sans les charges... et l'hiver, c'était inchauffable. Cet appartement, c'est une très belle surprise, une très belle étape ! » N., 47 ans.

Ensuite, afin de quantifier qualitativement la sobriété et l'inclusion pour ce projet, les critères énumérés dans la partie A.2, ont été appliqués sous forme de tableau. Enfin, ce dernier a été utile à la réalisation des baromètres, présents sur la fiche de synthèse ci-après.

¹⁰ Label « Bâtiment Basse Consommation », est un label décerné par l'État, sous réserve de respecter une limite de consommation énergétique (50 kWh/m²/an pour les bâtiments neufs et 80 kWh/m²/an pour les bâtiments rénovés). Il concerne les « bâtiments et les maisons reconnues pour leur haute performance énergétique et leur faible impact sur l'environnement » (Selon le lexique, du site internet d'EDF ENR).

SOBRIÉTÉ	Performances énergétiques du bâtiment	Matériaux : Cycle de vie et déchets	Forme bâtie et environnement
	Conception Bioclimatique : Exploitation d'énergies passives	Recours aux matériaux biosourcés et biodégradables	Compacité ✓
	Performances lors du recours aux énergies actives ✓	Recours aux matériaux issus du réemploi ou à la rénovation ✓	Végétalisation, maîtrise de l'artificialisation des sols, zone tampon
	Production d'énergies renouvelables et autonomie énergétique	Gestion des déchets liés à l'exploitation du bâtiment	Accessibilité et recours aux mobilités douces ✓
INCLUSION	Mixité et intégration	Développement individuel	le Chantier comme acte culturel
	Sociale : sur critères économiques ✓	Accès facilité au logement, et aux services ✓	Soutien à l'économie sociale solidaire
	Culturelle : générationnelle, ethnique, ... ✓	Accès à la propriété	Soutien à l'économie locale ✓
	Fonctionnelle ✓	Prix bas, technicité maîtrisée ✓	Transmission de savoir : chantier expérimental, participatif

Figure 22 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de l'hôtel Garreta.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

RÉHABILITATION HÔTEL GARRETA

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



COMMUNE : Céret
MAITRE D'OUVRAGE :
Fédération départementale
pour le logement social (FDPLS)
MAITRE D'OEUVRE : Architecte
Bernard Moreau
LOGEMENT COLLECTIF : 6 x T3

OBSERVATIONS : Office du
Tourisme au rez-de-chaussée et
logements à l'étage

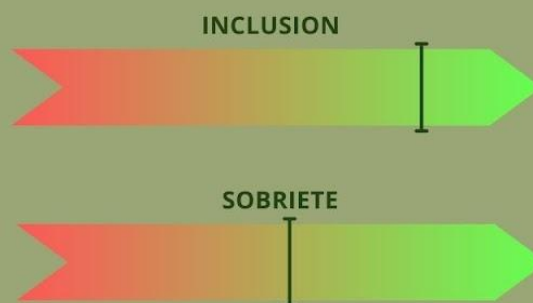
Projet réalisé en 2014

POURQUOI INCLUSIF ?

- Logement solidaire à loyer modeste
- Mixité fonctionnelle de l'immeuble
- Catégories socio-professionnelles diverses
- Renforcement des liens entre les habitants

POURQUOI SOBRE ?

- Moindre consommation des ressources et de l'énergie
- Rénovation d'un immeuble délaissé
- "Proche du label BBC" *
- Démarche de durabilité



*Label BBC "Bâtiment Basse Consommation", est un label décerné par l'Etat, sous réserve de respecter une limite de consommation énergétique (50 kWh/m²/an pour les bâtiments neufs et 80 kWh/m²/an pour les bâtiments rénovés). Il concerne les "bâtiments et les maisons reconnues pour leur haute performance énergétique et leur faible impact sur l'environnement." (selon le lexique, du site internet d'EDF-ener)

Figure 23 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de l'hôtel Garreta.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

- La Maison Bois, Terre, Paille d'Argelès-sur-Mer



Figure 24 : Photographies avant-projet de la construction de la Maison Bois, Terre, Paille.
Source : Laurant A.



Figure 25 : Photographies après-projet de la construction de la Maison Bois, Terre, Paille.
Source : Laurant A.

Laurent A. a une formation de paysagiste. Il a une forte sensibilité écologique et s'intéresse à toutes les composantes de la construction écologique, depuis la provenance des matériaux, jusqu'à leur fin de cycle de vie, en passant par leur mise en œuvre.

Son projet de maison individuelle a soulevé plusieurs enjeux :

- Loger sa famille
- Autoriser une cohabitation éventuelle avec son père, âgé
- Expérimenter des techniques éco-responsables et mesurer leurs performances

La volonté de porter ce projet naît en 2009. Laurent A. désire faire appel à un architecte, mais il se rend compte que les techniques qu'il veut mettre en place pour sa construction sont difficilement utilisables pour un professionnel, en raison du manque de documentations et d'informations techniques sur les différents matériaux ou systèmes de mise en œuvre. Laurent A. décide alors de porter son projet lui-même, de la conception à la réalisation.

→ La conception :

Il s'agit d'une maison individuelle de 110 m² de Surface de Plancher (SdP). Elle compte 3 chambres, c'est un logement T4. Elle reprend les principes de l'architecture bioclimatique : une orientation soignée, un jeu de masques orienté selon la position du soleil en saison... La maison est réalisée en matériaux biosourcés, le cycle de vie des matériaux est

maîtrisé : la démolition n'entraînera pas de déchets. L'exploitation du bâtiment génère peu de déchets : les eaux grises sont traitées en phytoépuration. Il existe des toilettes sèches et des toilettes classiques (raccordement obligatoire aux réseaux publics). Les produits d'entretien utilisés sont biocompatibles. En cas d'utilisation de détergents ou autres biocides, l'eau peut être évacuée dans les toilettes connectées au réseau public d'eaux usées. Ensuite, il n'y a pas de différence de niveaux. Les pièces sont accessibles pour une personne en fauteuil roulant. Des modifications mineures permettraient d'adapter ce logement. Enfin, Laurent A. a mis à profit sa formation de paysagiste pour créer des interactions fortes entre le logement et le jardin, à travers notamment des cadrages de vue vers des sujets végétaux. Les arbres bénéficient également d'un écoulement des eaux ciblé.

→ Le dépôt de permis de construire :

Laurent A. a réalisé, après s'être formé, la demande de permis de construire de son logement. La Réglementation Thermique 2012, et son appareil d'estimation des performances des matériaux auraient pu constituer un problème : la maison étant en bois, terre crue et paille de blé, il aurait été difficile de collecter les données de performance des matériaux. Le permis de construire a été délivré avant son application.

→ Le chantier :

Le chantier a duré entre 2 et 3 ans et a fait l'objet d'expérimentations. Un charpentier y a travaillé, missionné et rémunéré par Laurent A. Son frère, étudiant en archéologie y a également travaillé, et a pu expérimenter des techniques anciennes de construction. Le logement est équipé de capteurs et sert encore d'objet d'études, en lien avec l'école d'architecture de Grenoble notamment.

Ensuite, afin de quantifier qualitativement la sobriété et l'inclusion pour ce projet, les critères énumérés dans la partie A.2, ont été appliqués sous forme de tableau. Ce dernier a été utile à la réalisation des baromètres, présents sur la fiche de synthèse ci-après.

SOBRIÉTÉ	Performances énergétiques du bâtiment	Matériaux : Cycle de vie et déchets	Forme bâtie et environnement
	Conception Bioclimatique : Exploitation d'énergies passives ✓	Recours aux matériaux biosourcés et biodégradables ✓	Compacité
	Performances lors du recours aux énergies actives ✓	Recours aux matériaux issus du réemploi ou à la rénovation ✓	Végétalisation, maîtrise de l'artificialisation des sols, zone tampon ✓
	Production d'énergies renouvelables et autonomie énergétique	Gestion des déchets liés à l'exploitation du bâtiment ✓	Accessibilité et recours aux mobilités douces
INCLUSION	Mixité et intégration	Développement individuel	le Chantier comme acte culturel
	Sociale : sur critères économiques	Accès facilité au logement, et aux services	Soutien à l'économie sociale solidaire
	Culturelle : générationnelle, ethnique, ...	Accès à la propriété ✓	Soutien à l'économie locale ✓
	Fonctionnelle	Prix bas, technicité maîtrisée ✓	Transmission de savoir : chantier expérimental, participatif ✓

Figure 26 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de la Maison Bois, Terre, Paille.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

MAISON BOIS, TERRE, PAILLE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



COMMUNE : Argelès-sur-Mer
MAÎTRE D'OUVRAGE : Laurent A.
MAÎTRE D'OEUVRE : Laurent A.
LOGEMENT : Maison individuelle de 110 m²

OBSERVATIONS : Construction éco-responsable, à l'initiative d'un particulier

Projet réalisé



POURQUOI INCLUSIF ?

- Accessible aux personnes en situation de handicap
- Pas d'étage
- Objet d'étude pour l'école d'architecture de Grenoble



POURQUOI SOBRE ?

- Architecture bioclimatique
- Matériaux biosourcés
- Maîtrise des déchets
- Réemploi/Recyclage des matériaux et ressources
- Interactions entre logement et végétaux du logement

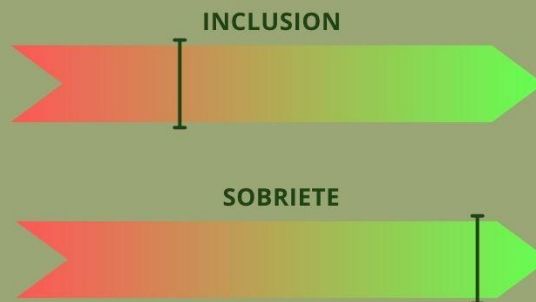


Figure 27 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de la Maison Bois, Terre, Paille.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



Figure 28 : Photographie des travaux de construction du toit du Flexagone.

Source : Twiza



Figure 29 : Photographie des travaux de construction du toit du Flexagone à une étape supérieure.

Source : Twiza

- Le Flexagone de Oms

Début 2018, c'est un particulier, Sabine D., qui lance le projet d'un habitat éco-responsable sur la commune de Oms. Elle acquiert un terrain et un permis de construire avec l'appui de l'équipe municipale en place à cette période.

Sabine D. est documentée sur les techniques de construction en paille, et opte pour la réalisation d'un logement de 30 m² en recourant au système constructif du flexagone. Ce système utilise la cellule sous tension (CST) en comprimant des bottes de paille au moyen de montants bois. Elle organise le chantier sur plusieurs années, et fait participer des constructeurs bénévoles, nourris et logés désirant se former à cette technique. Cette approche va permettre de mettre en avant l'inclusion au sein du projet car ce dernier est ouvert à tous sans compétences techniques particulières. Le flexagone, bien que particulièrement contraint, est un système constructif écoresponsable, adapté à l'autoconstruction, et convient parfaitement aux petits budgets.

Ce projet, utilisant des matériaux biosourcés tels que le bois et la paille, représente un modèle de sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie. La toiture y est végétalisée.

Ensuite, afin de quantifier qualitativement la sobriété et l'inclusion pour ce projet, les critères énumérés dans la partie A.2, ont été appliqués sous forme de tableau. Ce dernier a été utile à la réalisation des baromètres, présents sur la fiche de synthèse ci-après.

SOBRIÉTÉ	Performances énergétiques du bâtiment	Matériaux : Cycle de vie et déchets	Forme bâtie et environnement
	Conception Bioclimatique : Exploitation d'énergies passives ✓	Recours aux matériaux biosourcés et biodégradables ✓	Compacité ✓
	Performances lors du recours aux énergies actives ✓	Recours aux matériaux issus du réemploi ou à la rénovation	Végétalisation, maîtrise de l'artificialisation des sols, zone tampon ✓
	Production d'énergies renouvelables et autonomie énergétique	Gestion des déchets liés à l'exploitation du bâtiment ✓	Accessibilité et recours aux mobilités douces
INCLUSION	Mixité et intégration	Développement individuel	le Chantier comme acte culturel
	Sociale : sur critères économiques	Accès facilité au logement, et aux services	Soutien à l'économie sociale solidaire
	Culturelle : générationnelle, ethnique, ...	Accès à la propriété ✓	Soutien à l'économie locale
	Fonctionnelle	Prix bas, technicité maîtrisée ✓	Transmission de savoir : chantier expérimental, participatif ✓

Figure 30 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de Flexagone.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

FLEXAGONE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



COMMUNE : Oms
MAITRE D'OUVRAGE : Sabine D.
MAITRE D'OEUVRE : Sabine D.
LOGEMENT : Maison 1 pièce

OBSERVATIONS : Construction éco-responsable, à l'initiative d'un particulier

En cours de réalisation

POURQUOI INCLUSIF ?

- Chantier participatif
- Techniques de construction simples et accessibles
- Transmission du Savoir

POURQUOI SOBRE ?

- Utilisation de matériaux locaux
- Démarche éco-responsable
- Utilisation de végétaux
- Moindre consommation des ressources et de l'énergie

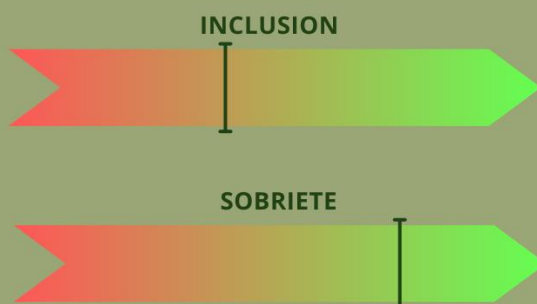


Figure 31 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de Flexagone.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

- La résidence Coste Baills à Elne



Figure 32 : Plan de la réhabilitation de la résidence Coste Baills.

Source : Envirobot.

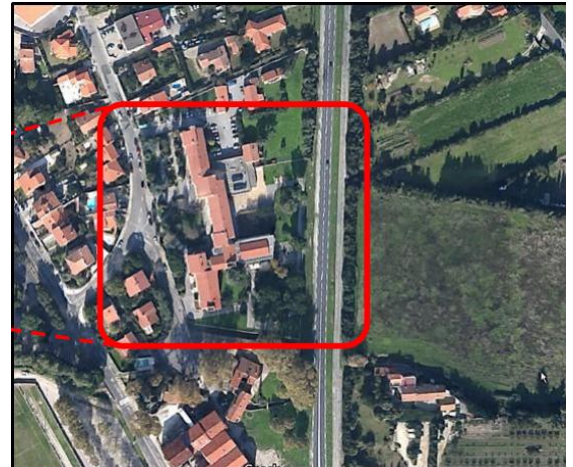


Figure 33 : Photographie de la projection de la réhabilitation de la résidence Coste Baills.

Source : Envirobot.

Fin mars 2019, l'EHPAD Coste Baills de la ville d'Elne en collaboration avec Roussillon Aménagement, entreprend la réhabilitation et l'extension de son bâtiment accueillant des personnes âgées. Ce projet, réalisé par Envirobot et les architectes Yannick Ayats et Jean-Louis Romero, a pour but de réduire la vulnérabilité de l'établissement au risque d'inondation et de moderniser la résidence en améliorant le cadre de vie des résidents. La construction finale comprend un bâtiment de trois niveaux, dénombrant 114 chambres.

A noter que le montant total des travaux est inconnu mais que la région Occitanie a financé à hauteur de 540 000 euros.

Ce projet a suivi une démarche de construction durable et a donc été reconnu comme « Bâtiment Durable Occitanie », niveau argent pour sa phase de conception. En effet, il répond à un aménagement sobre et durable du territoire, notamment grâce à la mise en place d'un jardin/potager participatif et d'espaces verts partagés, à l'utilisation de matériaux de construction biosourcés (bois, végétalisation) et à l'application de béton bas carbone. Assurément, on retrouve aussi un chantier propre, en phase avec le recyclage des matériaux utilisés et/ou leur réemploi au sein de la construction. De même, l'utilisation d'énergies renouvelables peut être mise en avant, par l'installation d'un système solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire et d'un système photovoltaïque. De plus, ce projet de résidence pour personnes âgées a aussi reçu le label Humanitude, gage de bienveillance et de bienveillance, qui met en avant l'inclusion, l'accompagnement et le suivi des personnes âgées dans les meilleures conditions possibles. De fait, cette approche est renforcée par la création de lieux de promenade et d'espaces verts partagés entre les résidents et les visiteurs, témoins d'une mixité intergénérationnelle. En revanche, il est important de relever que malgré ces démarches en faveur d'une sobriété et d'une inclusion, le projet de la résidence porte aussi sur l'extension de cette dernière, soit sur une nouvelle construction et potentiellement de l'étalement urbain.

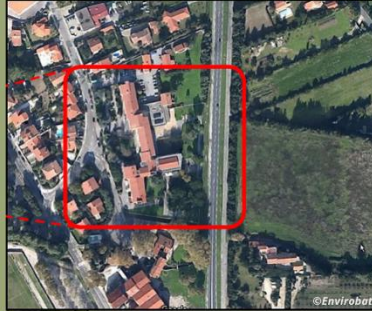
Ensuite, afin de quantifier qualitativement la sobriété et l'inclusion pour ce projet, les critères énumérés dans la partie A.2, ont été appliqués sous forme de tableau. Ce dernier a été utile à la réalisation des baromètres, présents sur la fiche de synthèse ci-après.

SOBRIÉTÉ	Performances énergétiques du bâtiment	Matériaux : Cycle de vie et déchets	Forme bâtie et environnement
	Conception Bioclimatique : Exploitation d'énergies passives	Recours aux matériaux biosourcés et biodégradables ✓	Compacité ✓
	Performances lors du recours aux énergies actives ✓	Recours aux matériaux issus du réemploi ou à la rénovation ✓	Végétalisation, maîtrise de l'artificialisation des sols, zone tampon
	Production d'énergies renouvelables et autonomie énergétique ✓	Gestion des déchets liés à l'exploitation du bâtiment	Accessibilité et recours aux mobilités douces ✓
INCLUSION	Mixité et intégration	Développement individuel	le Chantier comme acte culturel
	Sociale : sur critères économiques	Accès facilité au logement, et aux services ✓	Soutien à l'économie sociale solidaire
	Culturelle : générationnelle, ethnique, ... ✓	Accès à la propriété	Soutien à l'économie locale ✓
	Fonctionnelle ✓	Prix bas	Transmission de savoir : chantier expérimental, participatif

Figure 34 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de la résidence Coste Baills.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

RÉSIDENCE COSTE BAILLS

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



COMMUNE : Elne
MAITRE D'OUVRAGE : EHPAD
Coste Baills et Roussillon
Aménagement
MAITRE D'OEUVRE : EnviroBat

LOGEMENTS : Collectif, 114
chambres

OBSERVATIONS : Bâtiment
Durable Occitanie, niveau
argent

Projet réalisé en 2021



POURQUOI INCLUSIF ?

- Accompagnement et suivi personnes âgées
- Mixité intergénérationnelle avec les espaces partagés
- Jardins participatifs
- Label Humanitude



POURQUOI SOBRE ?

- Bâtiment Durable Occitanie
- Matériaux biosourcés et bas carbone
- Chantier propre
- Système solaire thermique et photovoltaïque
- Espaces verts partagés

INCLUSION



SOBRIETE



Figure 35 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de la résidence Coste Baills.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Enfin, deux autres initiatives d'habitats sobres et inclusifs peuvent être considérées : Le quartier de la gare à Céret et Le Béguinage au Boulou. Ces deux études de cas, sont encore au stade très précoce de projet et ne permettent pas une analyse et une réflexion aussi poussée que pour toutes les autres initiatives recensées sur le territoire. C'est pour cette raison, et pour un souci de pertinence, qu'elles ne seront pas présentées.

C. Synthèse

1. Retour critique sur la méthode

Restreints par le temps consacré à l'analyse, nous n'avons pas pu approcher tous les porteurs de ces projets. Il conviendrait, pour obtenir des informations précises, d'interroger indépendamment maître d'ouvrage et maître d'œuvre de chaque projet.

En ce qui concerne l'analyse, nous avons établi des critères sans traduire l'intensité avec laquelle chaque projet s'y engage. Ainsi, un projet qui présente un engagement moyen dans de nombreux critères apparaît plus performant qu'un projet qui est très engagé dans des critères plus ciblés. Nous pourrions, pour réduire ce biais, remplacer des cochages (☐☐) sur les tableaux par des signes de qualité variables. (+/++/+++).

Nous nous sommes concentrés sur les qualités des projets et avons volontairement évité d'étudier leurs faiblesses par souci d'efficacité. Si l'étude devait être approfondie, et qu'il semblait pertinent de les étudier, elles pourraient également être représentées par des signes de qualité variables (- /- -/ - - -).

2. Retour analytique sur l'étude

Les projets étudiés nous permis de dégager trois comportements de projet :

- Projets moyennement performants en sobriété et en inclusion
- Projets très performants en sobriété et peu en inclusion
- Projets très performants en inclusion et peu en sobriété

Il y a plusieurs raisons à l'apparition à ce classement :

- Certains critères sont facilement accessibles, d'autres nécessitent un engagement beaucoup plus franc. Les projets à performance moyenne en sobriété et inclusion remplissent les critères faciles d'accès. Ils ne parviennent pas à atteindre les critères plus difficiles d'accès.
- Certains critères se concurrencent. L'utilisation de matériaux biosourcés peut par exemple représenter des surcoûts par rapport à d'autres matériaux et rendre plus difficile l'accès aux prix bas.
- Les projets analysés ont des échelles différentes, et n'activent pas les mêmes leviers : les projets urbains auront peu d'effets sur le choix des matériaux employés, les projets d'architecture peu d'effets sur les mobilités.

En somme, il n'est pas possible d'être efficace dans tous les critères car certains se concurrencent. L'approche la plus stratégique semble d'étudier les projets au cas par cas, et de saisir les enjeux et les opportunités qu'ils soulèvent.

Par exemple, du logement axé sur des prix bas évitera les cages d'ascenseur pour diminuer les coûts, et sera moins accessible aux personnes atteintes de handicaps. Il pourra également diminuer voir se passer de places de stationnement automobile selon sa situation par rapport aux services.

Les échelles n'activant pas les mêmes critères, il convient de mener un travail de recherche de sobriété et d'inclusion dans le projet urbain et le travail architectural. En effet, un projet urbain très engagé dans cette démarche ne pourra pas accéder aux critères clés du projet d'architecture et inversement. Enfin, les projets portés par des non-professionnels doivent être étudiés pour leur capacité d'innovation. Les réglementations successives et leur fonctionnement poussent les professionnels à utiliser des ressources et des moyens récurrents. Cependant, le risque de mauvaise mise en œuvre des matériaux est plus important chez les particuliers qui portent eux-mêmes le projet. Il convient de s'interroger sur les relations entre maître d'ouvrage, maître d'œuvre, et utilisateur pour permettre de faire émerger des solutions créatives et d'assurer la qualité de réalisation des projets.

IV. Les leviers mobilisables pour promouvoir et intégrer l'habitat sobre et inclusif

Nous allons aborder dans cette partie les différents leviers juridiques, réglementaires et financiers afin de promouvoir et intégrer l'habitat sobre et inclusif dans le territoire.

Ainsi, nous nous demanderons dans quelle mesure est-il possible de développer une offre d'habitat sobre et inclusif dans le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée.

A. Leviers juridiques

Pour promouvoir et intégrer l'habitat sobre et inclusif dans un territoire, il existe une pluralité de normes juridiques. De ce fait, nous pouvons observer une inflation de textes juridiques se dirigeant de plus en plus vers de la sobriété et de l'inclusion de l'habitat.

Ainsi, nous avons donc répertorié différents leviers juridiques mobilisables pour une action publique en faveur de l'habitat sobre et inclusif sur le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée. Nous avons donc répertorié douze lois et circulaires en fonction de leur tendance à l'inclusion ou la sobriété.

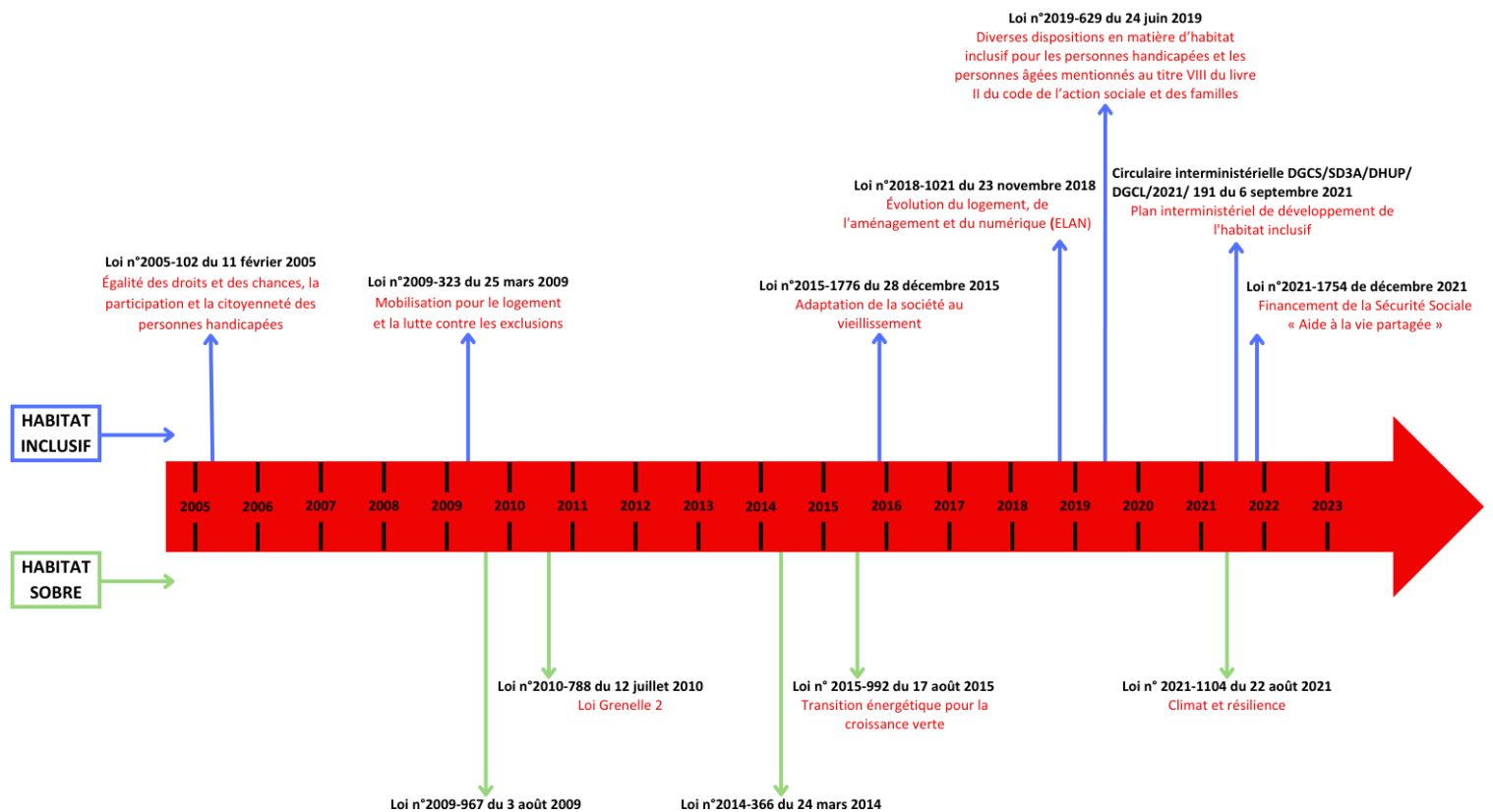


Figure 36 : Frise chronologique des leviers juridiques en faveur de l'habitat sobre et inclusif.

Source : Sites gouvernementaux.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Nous avons ensuite divisé ces leviers en deux frises chronologiques afin d'en retirer les informations les plus importantes. Il nous a paru primordial de représenter ces lois et circulaires dans ce document graphique de façon visuelle afin d'aller à l'essentiel directement et distinctement.

1. Les leviers juridiques pour un habitat inclusif

Les leviers mobilisables pour promouvoir et intégrer l'habitat inclusif sont nombreux et divers, on en dénombre sept importants.

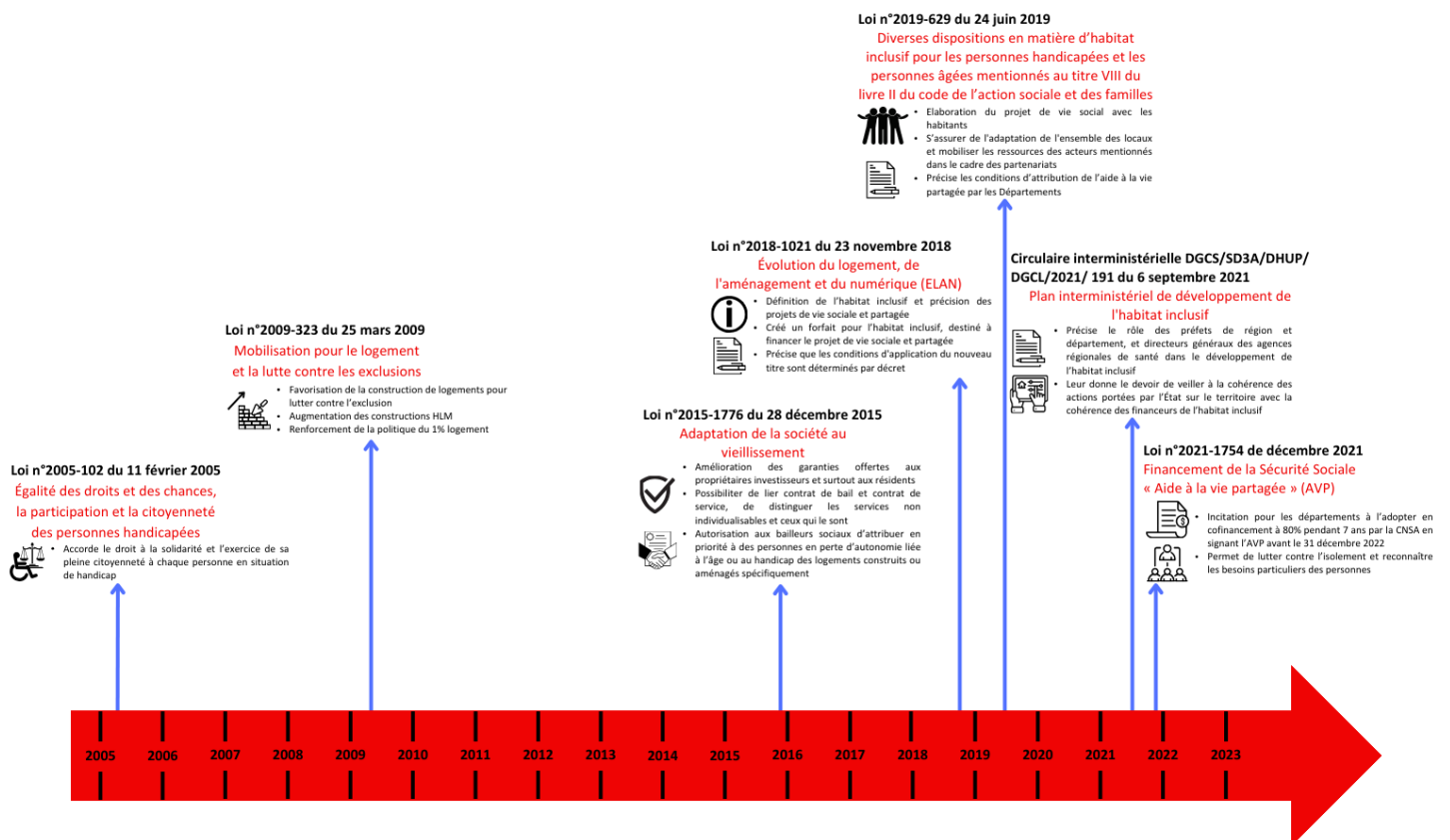


Figure 37 : Frise chronologique des leviers juridiques en faveur de l'habitat inclusif.

Source : Sites gouvernementaux.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Tout d'abord, il est crucial d'aborder la loi pour l'Égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 lorsque nous abordons l'idée d'habitat inclusif. C'est une loi fondamentale quant aux droits des personnes en situation de handicap afin que leurs droits soient semblables, légalement, aux personnes valides. L'habitat inclusif propose une solution de logement adaptée aux personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Ensuite, le 25 mars 2009 est adoptée la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions afin de favoriser la construction de logements notamment d'habitations à loyer modéré (HLM). En effet, pour lutter contre l'exclusion et favoriser l'inclusion afin de permettre à chacun d'être logé dans les conditions convenables répondant à ses besoins, la construction de logement est importante. De plus, pour obtenir un logement social en HLM, il ne faut pas dépasser un certain revenu annuel moyen c'est pourquoi les personnes qui y habitent ont donc des revenus modérés pour vivre. Ces logements augmentent donc l'inclusion pour permettre à chacun de pouvoir se loger malgré les difficultés financières qui

peuvent exister. Cette loi renforce également la politique du « 1% logement » qui fait participer des employeurs à l'effort de construction (PEEC) avec une cotisation versée par ceux-ci pour permettre, notamment, d'améliorer l'offre de logements.

Pour l'encadrement de l'habitat inclusif, le 28 décembre 2015, la loi d'Adaptation de la société au vieillissement a été promulguée. Cette loi est élémentaire puisqu'elle améliore les garanties offertes aux propriétaires investisseurs et surtout aux résidents de ces logements. Ainsi, elle met en place la possibilité de lier un contrat de bail et de services et de distinguer les services proposés qui sont non individualisables et ceux qui le sont. De plus, puisque l'habitat inclusif concerne notamment les personnes âgées et/ou en situation de handicap, cette loi permet aux bailleurs sociaux de leur attribuer des logements construits ou aménagés spécifiquement en priorité. C'est la première loi qui promeut l'habitat inclusif en France.

Par la suite, la première loi qui encadre l'habitat inclusif a été décrétée le 23 novembre 2018. En effet, la loi portant sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) est centrale dans la promotion de l'habitat inclusif. La loi ELAN vise à « construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants » (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires) et définit donc pour la première fois l'habitat inclusif en précisant que tout projet sera assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Elle a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles en créant un forfait pour l'habitat inclusif destiné à financer le projet de vie sociale et partagée. De fait, la loi ELAN précise donc que les conditions d'application du nouveau titre sont déterminées par décret. Et ce décret précise les missions de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée, le forfait pouvant être attribué, et les modalités et conditions de versement du forfait.

Pour donner suite à la loi ELAN, le 24 juin 2019 est mise en place une loi dans le code de l'action sociale et des familles mentionnée au titre VIII du livre. Cette loi permet donc diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées et permet ainsi d'élaborer le projet de vie sociale des habitants en s'assurant de leur parfaite adaptation. Elle établit également les conditions d'attribution de l' « Aide à la vie partagée » par les départements, qui sera engagée réellement deux années plus tard.

Le 6 septembre 2021, une circulaire interministérielle relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif a été rédigée pour certains ministres, les préfets de régions et départements afin de préciser leur rôle dans le développement de l'habitat inclusif. Elle leur donne également le devoir de veiller à la cohérence des actions portées par l'État sur les territoires en cohérence avec des financeurs de l'habitat inclusif.

Enfin, en décembre 2021 est promulguée la loi de Financement de la Sécurité Sociale « Aide à la vie partagée » (AVP) qui avait été abordée dans la loi ELAN comme nous l'avons expliqué ci-dessus. Plus précisément, c'est une incitation pour les départements à l'adopter en cofinancement à 80% pendant 7 ans par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) en signant les conventions AVP avant le 31 décembre 2022. L'AVP permet donc de lutter contre l'isolement et reconnaît la particularité des besoins de chaque personne. En somme, il a été prévu 95 programmations prévoyant la mise en place de 1 885 habitats inclusifs et 18 070 AVP, aidant donc 8 872 personnes en situation de handicap et 9 198 personnes âgées.

2. Les leviers juridiques pour un habitat sobre

Les leviers mobilisables pour promouvoir et intégrer l'habitat sobre sont divers, on en dénombre cinq importants.

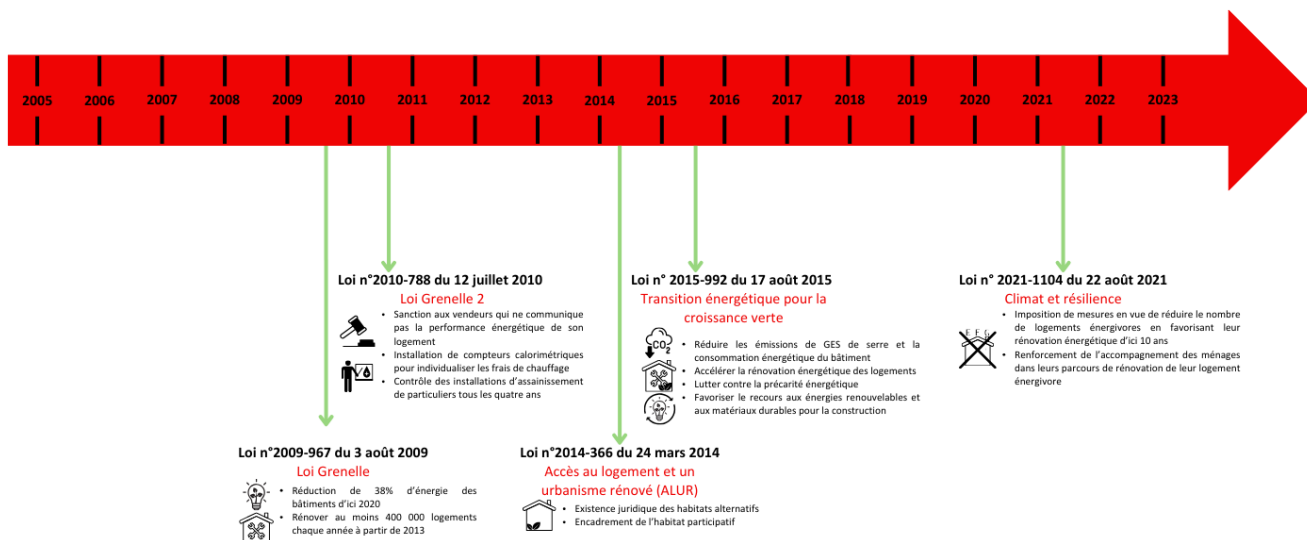


Figure 38 : Frise chronologique des leviers juridiques en faveur de l'habitat sobre.

Source : Sites gouvernementaux.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023

Tout d'abord, c'est la loi Grenelle du 3 août 2009 qui a engagé réellement la question de la sobriété au niveau des logements. Elle prévoit plusieurs mesures importantes quant à la consommation énergétique des logements. En effet, elle prévoyait une réduction conséquente de la consommation d'énergie pour l'année 2020 soit une réduction de 38%. Elle prévoit également la rénovation de 400 000 logements chaque année à partir de 2013, notamment par des enveloppes de prêt à taux fixe sur une durée de moyen terme pour les financer selon des modalités définies dans la convention spécifique conclue entre l'État et la CDC (filiale de la Caisse des Dépôts).

Un an plus tard, le 12 juillet 2010, la loi Grenelle 2 a été engagée pour donner suite à la loi Grenelle 1 se basant sur la thématique des bâtiments et de l'urbanisme ou énergie et climat par exemple. Elle prévoit ainsi de diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves à partir de 2012 et modifie le Code de l'urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables. Un des objectifs centraux de cette loi est de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20% pour 2020.

Elle prévoit également une sanction contre les vendeurs qui ne communiquent pas la performance énergétique de leur logement pour éviter que des potentiels acheteurs n'achètent un logement énergivore sans le savoir. Il est important de retenir qu'elle permet notamment l'installation de compteurs calorimétriques pour individualiser le chauffage et le contrôle des installations d'assainissement de particuliers tous les quatre ans.

Le 24 mars 2020 est un point fondamental dans l'habitat sobre puisque la loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée. Dans la promotion de l'habitat sobre, elle crée une existence juridique à de nombreux habitats légers dont les yourtes, les roulottes et les tiny house, et reconnaît également que ces habitations engendrent un mode de vie alternatif, écologique et autonome. La loi ALUR permet également l'encadrement de l'habitat participatif qui repose sur une démarche citoyenne permettant à des groupes de personnes de construire leur logement et de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût.

En se basant dans la continuité des lois Grenelle 1 et Grenelle 2, le 17 août 2015, née la loi sur la Transition énergétique pour la croissance verte s'engageant dans l'accélération de la rénovation énergétique des logements. Pour cela, elle prévoit la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique des bâtiments. Pour cela, elle tend à vouloir favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux durables pour la construction de nouveaux bâtiments ce qui permettra par la suite de pouvoir ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Enfin, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 prend son importance dans la promotion et l'intégration de l'habitat sobre dans les politiques publiques. En effet, elle prévoit l'accélération de la rénovation énergétique des logements afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 en imposant des mesures en vue de réduire le nombre de logements énergivores d'ici 10 ans. Pour cela, il faudrait donc favoriser leur rénovation énergétique.

Ainsi, dès 2022, la vente de logements considérée comme passoire énergétique est interdite, cela concerne donc des logements/bâtiments classés en F ou G, et E à partir de 2025. Quant à la location, l'interdiction concerne le fait de louer des logements considérés comme passoire énergétique classés G, F et E pour respectivement 2025, 2028 et 2034. Enfin, elle s'engage dans le renforcement de l'accompagnement des ménages dans leurs parcours de rénovation de leur logement énergivore (notamment accompagnateur rénov').

B. Leviers réglementaires

Ensuite, une analyse des leviers réglementaires en faveur d'un habitat sobre et inclusif semble pertinente. Tout d'abord, il s'agit de savoir quels documents sont opposables juridiquement.

Outils prescriptifs et opposables	Outils non prescriptifs et non opposables
PLU (PADD ¹¹ et Règlement) SCoT (DOO ¹²) Objectifs à moyens et longs termes du SRADDET	PCAET

Figure 39 : Tableau des documents d'urbanisme mobilisables pour un habitat sobre et inclusif.
 Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Le tableau ci-dessus montre que plusieurs documents sont opposables, en partant de l'échelle locale à l'échelle régionale. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) voire les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) sont les documents de référence à l'échelle locale, puisqu'ils réglementent si un terrain est constructible et dans quelle mesure il peut l'être. Ensuite, à un niveau plus large, celui du bassin de vie, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est aussi un document primordial, puisqu'il fixe les grandes orientations, avec lesquelles les PLU devront être compatibles. Ainsi, les PLU(i) et les SCoT sont les deux documents de référence, en termes d'urbanisme.

En outre, le schéma ci-dessous souligne les rapports juridiques entre les documents des

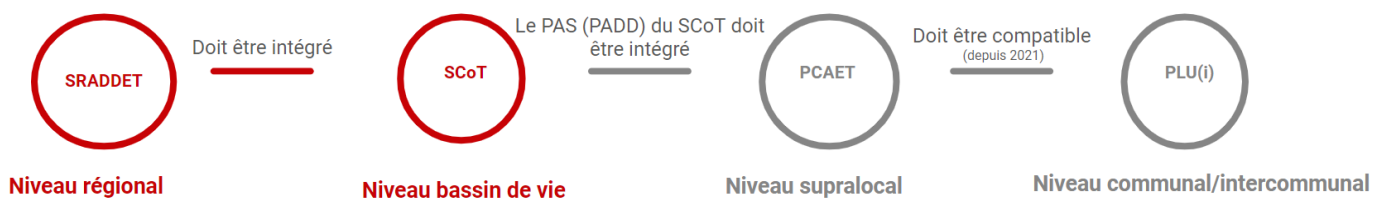


Figure 40 : Schéma des rapports juridiques entre les différents documents réglementaires.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

¹¹ Projet d'aménagement et de développement durable détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic

¹² Document d'Orientations et d'Objectifs constitue ainsi une feuille de route partagée pour la mise en œuvre du projet de territoire

différentes échelles.

Ainsi, les SCoT possèdent la tâche d'intégrer et de prendre en compte les documents supérieurs. Le SCoT est un document pivot, on parle de « SCoT intégrateur » et donc les PLU(i) ne peuvent se référer juridiquement qu'à lui.

Ci-dessous voici un schéma qui récapitule ce qu'est un « SCoT intégrateur »

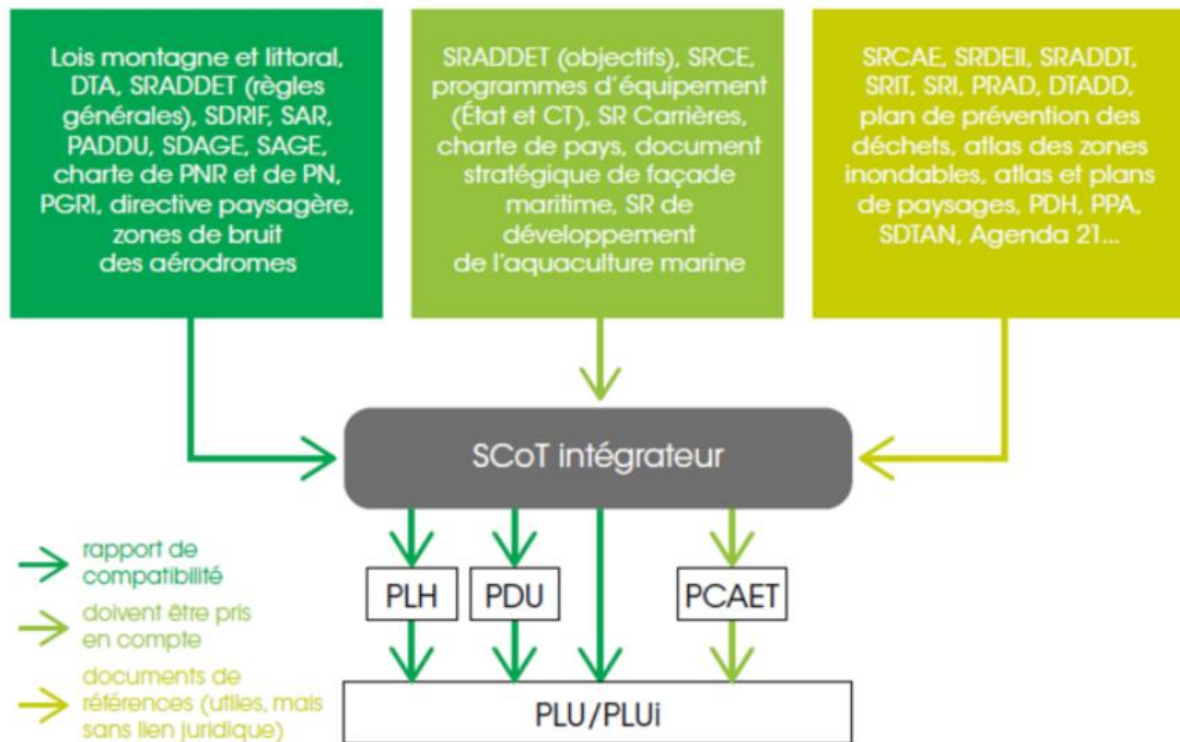


Figure 41 : Ce qu'est le SCoT intégrateur ?

Source : Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud

Pour continuer, si l'on s'intéresse à la situation du Pays Pyrénées Méditerranée, elle n'est pas simple. En effet, si l'on superpose la carte des territoires du département des Pyrénées-Orientales couvert par un SCoT et la carte des Établissements de Coopération Intercommunale (EPCI) qui composent le PPM, une situation complexe apparaît. Pour mémoire, le pays est composé de quatre EPCI de type communautés de communes. En effet, le territoire du pays est coupé en trois : le territoire est à la fois couvert par deux SCoT différents et une partie du territoire se retrouve en zone blanche, sans SCoT. Ainsi, la communauté de communes des Aspres se situe dans le SCoT de la Plaine du Roussillon, tandis que la communauté de communes des Albères, de la Côte Vermeille, Illibéris et celle

du Vallespir sont dans le SCoT Littoral Sud. Et, donc, la communauté de communes du Haut Vallespir se retrouve sans SCoT.

C'est alors une situation complexe à laquelle est confronté le Pays puisque le SCoT est le document de référence pour, notamment, un habitat plus sobre et inclusif.

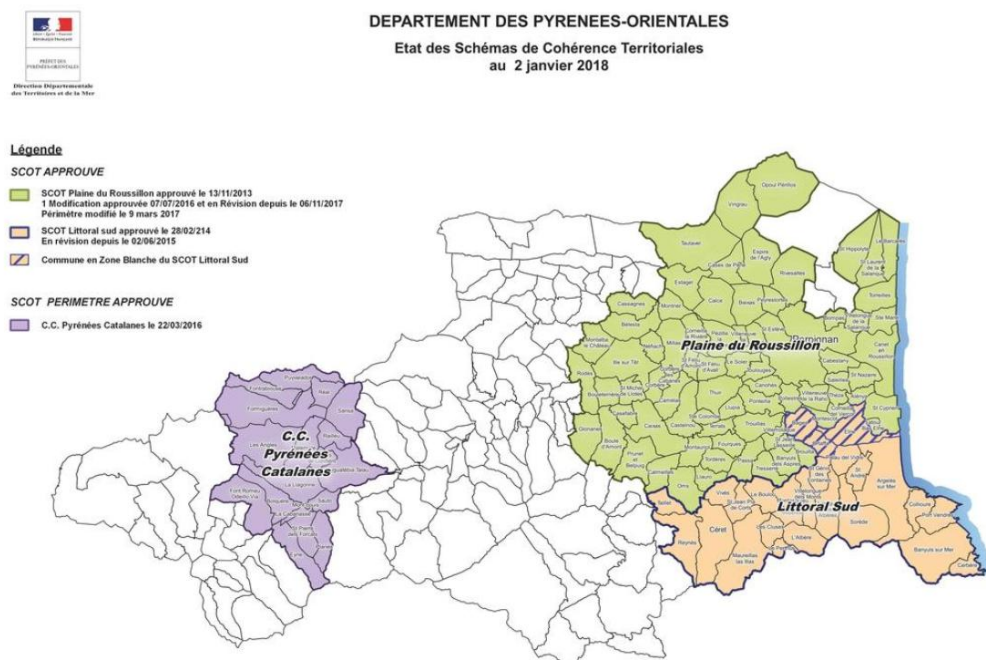


Figure 43 : Les différents SCoT des Pyrénées-Orientales.
Source : Préfecture des Pyrénées-Orientales.

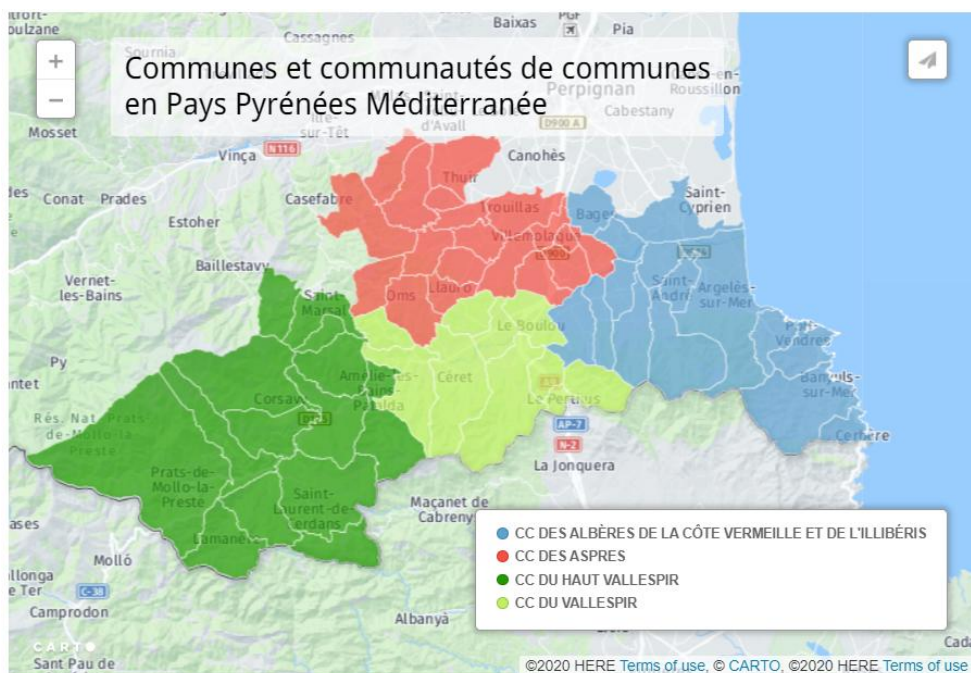


Figure 42 : Maillage territorial du PPM.
Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Après avoir analysé la situation politico-administrative du Pays Pyrénées Méditerranée, une étude plus détaillée de chacun des SCoT peut être développée afin de retenir les éléments saillants en faveur d'un habitat plus sobre et inclusif, puisque le SCoT est le document de référence.

1. Le SCoT de la Plaine du Roussillon pour un habitat plus dense

Commençons par analyser le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon. C'est un SCoT qui englobe un bassin de vie large puisqu'il s'étale de Rodès jusqu'au Barcarès, en passant par la ville-centre, Perpignan.

En analysant le DOO du SCoT de la Plaine du Roussillon, on voit que la communauté de communes des Aspres est coupée en deux secteurs géographiques différents : l'Ouest des Aspres appartient aux massifs périurbains et l'Est appartient à la plaine périurbaine (cf. figure 46). Cela paraît pertinent car en fonction des secteurs géographiques du SCoT, les objectifs de production de logements et de densité ne sont pas les mêmes, bien plus importants dans le cœur d'agglomération que dans les massifs périurbains

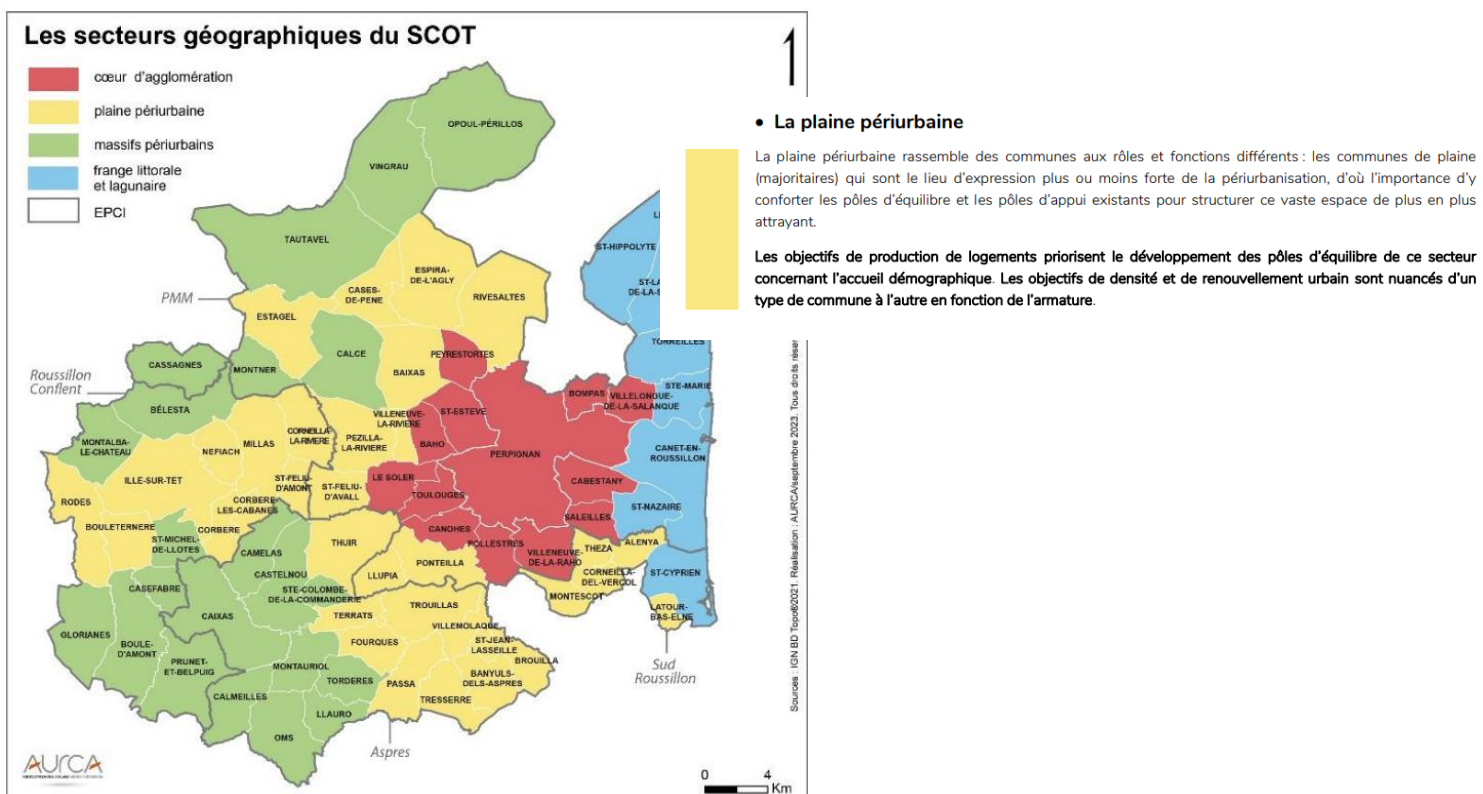


Figure 44 : Les secteurs géographiques du SCoT PR.
Source : DOO

- **Les massifs périurbains**

Les massifs périurbains regroupent les communes les plus rurales, implantées au sein des massifs des Aspres et des Corbières, ainsi que des communes du Fenouillèdes intégrées au périmètre du SCOT. Ces communes, malgré leurs caractéristiques rurales similaires, bénéficient d'une attractivité très variable selon leur EPCI d'appartenance. Celles issues de la communauté urbaine bénéficient d'une attractivité plus forte en comparaison. Globalement plus éloignées des pôles d'emplois, de services et d'équipements, les enjeux pour les communes de ce secteur consistent à voir se pérenniser ce qui existe et à améliorer l'accessibilité.

Les densités résidentielles y sont maintenues plus basses pour tenir compte des caractéristiques rurales de ces communes.

Ensuite, ce SCoT est véritablement impulseur de renouvellement urbain, avec comme objectif de “déterminer un développement urbain plus économe d’espace et équilibré afin notamment de ne pas compromettre la reconquête des centres-bourgs et du cœur de la ville-centre”. (DOO, SCoT PR). Afin d'œuvrer à ces objectifs, divers outils ont été mis en place tels que la taxe sur les logements et locaux vacants, des politiques favorables au développement des centres bourgs.

De plus, on note que les objectifs sont bien territorialisés. En effet, comme le montrent les documents ci-dessous, chaque communauté de communes possède un inventaire précis de l'assiette de terres consommables dans le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021 et de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), à horizon 2050. Aussi, les densités de logements sont chiffrées en fonction des secteurs géographiques définis. Ainsi, concernant les Aspres, les communes répertoriées dans la plaine périurbaine doivent respecter une densité de 30 logements à l’hectare lors des nouvelles opérations d’aménagement, 20 pour les communes des massifs périurbains.

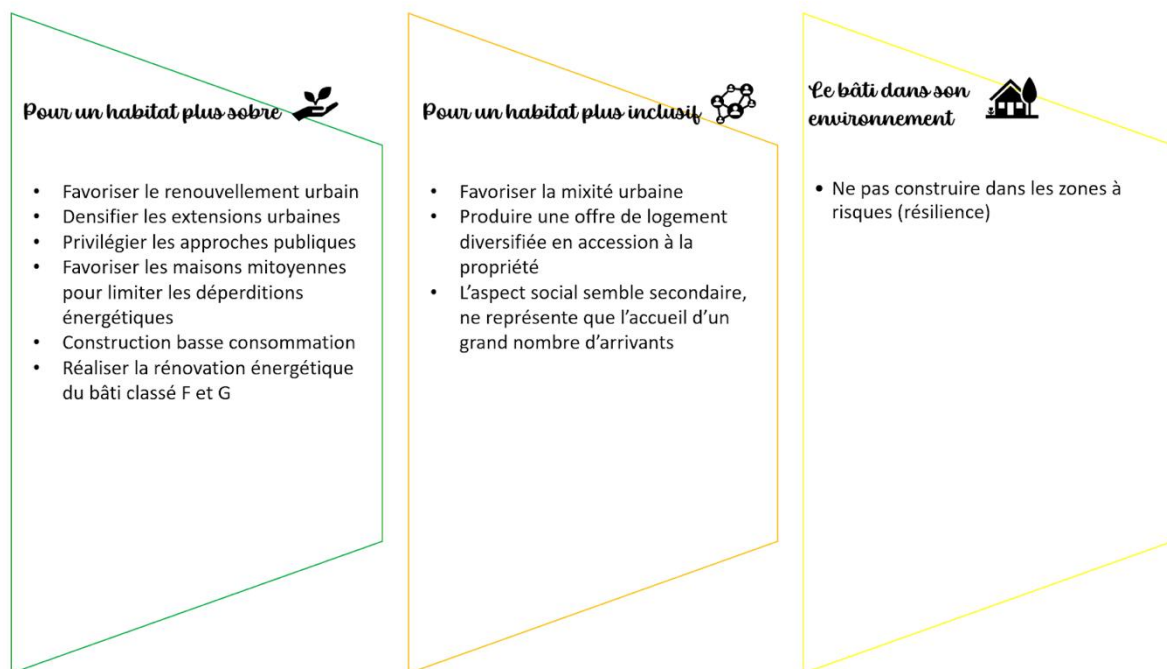
Densité de logement attendue à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement à vocation principalement résidentielle (en logement / ha)	
Ville-centre	40
Cœur d'agglomération	35
Pôles d'équilibre / Pôles littoraux	35
Pôles d'appui	35
Communes de la plaine périurbaine et de la frange littorale (hors pôles)	30
Communes des massifs	20
Densité attendue à l'échelle du SCOT	Entre 33 et 35 logements / ha

Figure 45 : Tableau des hectares consommables alloués à chaque EPCI.
Source : SCOT PR

EPCI	Consommation maximale en ha à 10 ans	Consommation maximale en ha les 5 années suivantes	Total en ha pour les 15 années d'application du SCOT
CC Aspres	61	25	86
CC Roussillon Conflent	38	15	53
CC Sud-Roussillon	47	19	66
CU PMM	438	175	613
Total SCOT en ha	584	234	818 ha

Figure 46 : Tableau des objectifs de densification en fonction des secteurs géographiques.
Source : SCOT PR

En synthèse, voici les orientations en faveur d'un habitat sobre et inclusif au sein du



SCoT de la Plaine du Roussillon.

Figure 47 : Tableau des orientations en faveur d'un habitat sobre et inclusif au sein du SCoT de la Plaine du Roussillon.
Source : SCoT PR

- Le SCoT Littoral Sud pour un accueil démographique intense

Ensuite, analysons le SCoT Littoral Sud afin de le comparer avec celui de la Plaine du Roussillon sur la thématique du logement sobre et inclusif. Au sein de ce document, il ressort un enjeu démographique marqué, comme le montre les citations suivantes :

“Accueillir 8500 personnes de 2019 à 2028”

“Objectif de production de 6066 logements [...] dont 450 issus du parc existant”

Le territoire Littoral Sud connaît donc une forte croissance démographique, à laquelle les communes doivent répondre en termes de construction de logements. Un effort de réhabilitation est également notable, comme en témoignent la citation précédente et le tableau ci-contre.

De plus, l’objectif de construction se répartit par intercommunalité.

Remise sur le marché de logements vacants du 1 ^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2028	
ALBERES	85
dont Argelès-sur-Mer	30
BASSE PLAINE DU TECH	75
dont Elne	30
COTE VERMEILLE	100
VALLESPER	90
dont Le Boulou	25
dont Céret	40

Figure 48 : Logements vacants remis sur le marché.
Source : SCOT LS

VENTILATION DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS du 1 ^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2028		
	Variante Basse	Variante Haute
CC ALBERES-COTE VERMEILLE-ILLIBERIS	4042	4792
dont Pôle structurant d'Elne	556	556
dont Pôle structurant d'Argelès-sur-Mer	769	1519
dont reste du territoire	2717	2717
CC DU VALLESPER	1574	1950
dont Pôle structurant de Céret	522	710
dont Pôle structurant du Boulou	578	766
dont reste du territoire	474	474
SCOT LITTORAL SUD	5616	6742

Figure 49 : Tableau des objectifs de construction de logements par EPCI.
Source : SCOT LS

En synthèse, voici les orientations en faveur d'un habitat plus sobre et inclusif dans le SCoT Littoral Sud.

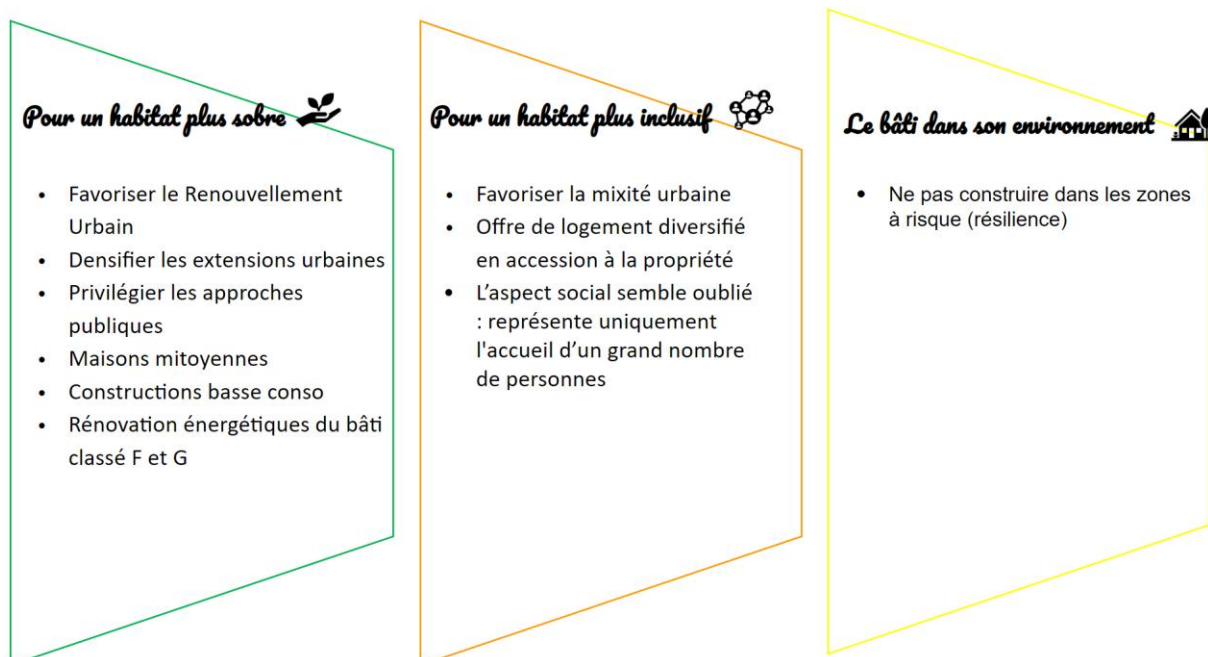


Figure 50 : Tableau des orientations en faveur d'un habitat plus sobre et inclusif dans le SCoT Littoral Sud.
Source : SCoT LS.

II. Offrir un cadre de développement harmonieux. ___ 57

A. Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat. ___ 59

1. Garantir un projet social raisonné mais volontaire ___ 59

2. Garantir les équilibres entre espaces urbains et d'urbanisation future ___ 61

3. Garantir une offre en logements diversifiée et l'équilibre social de l'habitat ___ 78

B. Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones urbaines. ___ 82

1. Urbaniser autour des dessertes en transports collectifs ___ 82

2. Déployer un réseau de mobilité globale pour une fluidité accrue et durable des déplacements ___ 83

3. Développer et améliorer l'accessibilité et veiller à répondre aux enjeux spécifiques de la saisonnalité ___ 92

4. Optimiser la localisation et les conditions d'accueil des entreprises dans un souci de sobriété foncière et énergétique ___ 99

5. Conforter l'offre d'équipements et de services ___ 108

C. Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones commerciales. ___ 110

1. Affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité du territoire et d'urbanité ___ 110

2. Document d'Aménagement Artisanal et Commercial ___ 115

D. Les axes stratégiques du projet de développement économique. ___ 124

1. Soutenir et développer la performance économique des activités agricoles et forestières ___ 125

2. Permettre la mutation de l'économie touristique ___ 128

3. Pérenniser la filière logistique et viser la performance environnementale ___ 131

Figure 51 : Plan du SCoT Littoral Sud.
Source : SCoT LS.

Les éléments en faveur d'un habitat sobre sont bien moins nombreux en comparaison avec le précédent SCoT alors que c'est une orientation et un objectif clairement définis, comme le montre la capture ci-dessus.

3. Le PLU de Céret pour un renouvellement urbain et durable

Et enfin nous analysons comment les PLU intègre la thématique du logement sobre et inclusif dans le règlement. Nous basons notre analyse sur le PLU de la commune de Céret, montrant les déclinaisons que ces considérations prennent dans le règlement de ce PLU.

Nous synthétisons les éléments favorisant cette thématique dans le schéma ci-dessous.

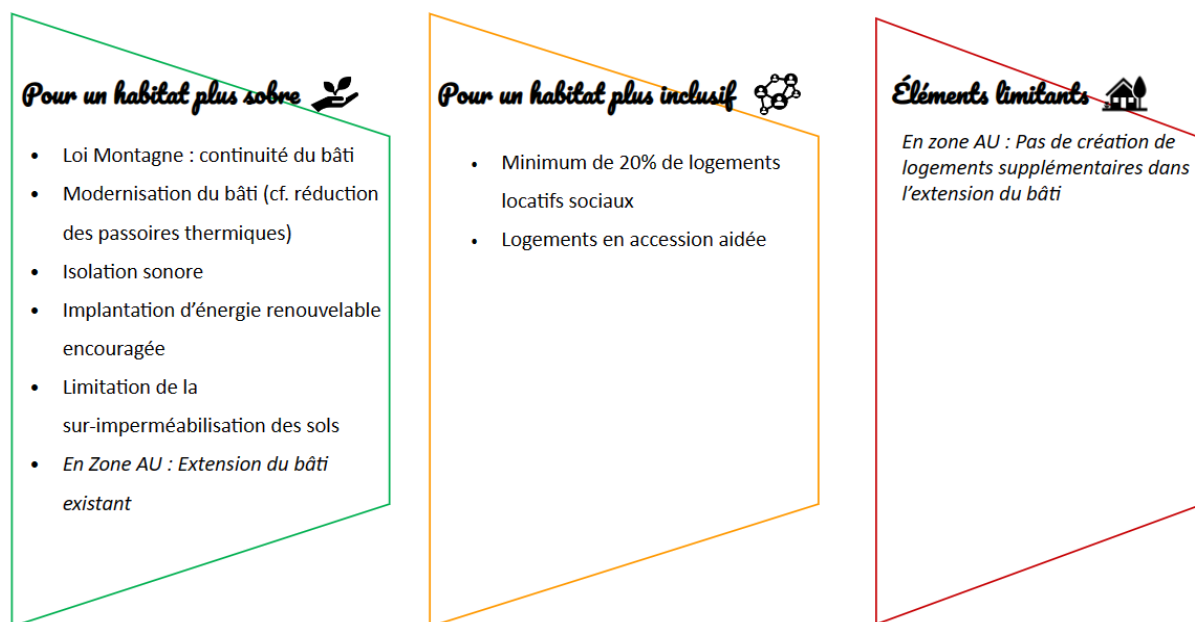


Figure 52 : Tableau de Synthèse du PLU de Céret pour un renouvellement urbain et durable.
Source : PLU de Céret.

Le règlement du PLU permet surtout d'agir sur la sobriété du bâti et un beaucoup moins sur son aspect inclusif. Pour conclure, Le PLU se concentre sur la modification du bâti existant favorisant la densification en centre urbain et l'intégration des énergies renouvelables sur le bâti.

C. Leviers financiers

Il existe un grand nombre de leviers financiers mobilisables pour de l'action publique, en faveur de l'habitat sobre et inclusif. Ces outils sont très variés et ont une durée de vie assez réduite. Le panorama des aides présentées ne sera donc pas exhaustif compte tenu de leur caractère évolutif.

ACTEURS	OUTILS / DISPOSITIFS	Type de financement
	<p>Programme FEDER/FSE+ 2021-2027 – Occitanie Rénovation énergétique des bâtiments publics + des logements sociaux</p> <p>Programme Leader -Pays Pyrénées Méditerranée GAL : une enveloppe de FEADER (Fond Européen pour l'Agriculture et le développement rural) Transition énergétique / Défi : Habitat responsable et adapté</p>	<p>Fonds Européens (Dépôt de dossier au fil de l'eau)</p>
	<p>La Banque des territoires propose des solutions de financement et d'accompagnement aux collectivités locales (projets verts/ solidaires)</p> <p>L'Union sociale pour l'habitat, la Banque des Territoires, la Banque européenne d'investissement (BEI) et la Banque de Développement du Conseil de l'Europe (CEB) = Alliance pour un logement social et inclusif</p>	<p>Prêts</p>
	<p>Le Fonds vert : fonds des ministères de la transition écologique. Objectif : accélérer la transition écologique dans les territoires.</p> <p>2 milliards d'euros de crédits déconcentrés aux préfets</p> <p>3 domaines : Performance environnementale, adaptation du territoire au changement climatique, amélioration du cadre de vie.</p> <p>Axe 1 : rénovation énergétique des bâtiments publics locaux</p>	<p>Fonds Appel à projet</p>
	<p>Aides financières pour le soutien de la planification de la transition écologique des territoires (Traduction des Fonds Chaleur, Fonds Économie Circulaire, Fonds Air Bois, Fonds Vert ou encore France 2030)</p> <p>Dispositifs : Mission de Commissionnement pour des rénovations énergétiques globale / Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour rénovation énergétique globale avec Contrat de Performance Énergétique</p>	<p>Subvention (Dossier ADEME)</p>

 <p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité</p> <p>PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES Liberté Égalité Fraternité</p>	<p>Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) et Dotation au soutien de l'investissement local (DSIL)</p> <p>Priorités DERT : revitalisation des villes petites et moyennes, rénovation thermique et transition énergétique, accessibilité de tous les établissements publics recevant du public.</p> <p>Priorité DSIL : la rénovation thermique, la mise aux normes et la sécurisation des équipements publics et accessibilité, construction de logements</p>	<p>Subvention Appel à projet (Commun DERT + DSIL)</p>
 <p>La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée</p> <p>ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine</p>	<p>Dispositif de la région pour le soutien à la production de logement social pour les opérations s'inscrivant dans les conventions NPNRU</p> <p>Contribuer au financement d'opérations de construction, d'amélioration et de rénovation de logements locatifs à vocation sociale communaux ou intercommunaux avec démarche environnementale. Bonification : accessibilité au delà des obligations et conventionnement Etat (PLAI, PLUS, PLS))</p>	<p>Dossier de demande de financement</p>
 <p>FRANCE RELANCE</p> <p>GOVERNEMENT Liberté Égalité Fraternité</p> <p>PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE Liberté Égalité Fraternité</p>	<p>Contrats Etat Région</p> <p>Le Contrat de Plan Etat-Région (CPER et CPIER) est un contrat signé entre l'Etat et les régions. Période de 6 ans Objectif CPER Occitanie = Transition écologique et énergétique (Rénovation énergétique des bâtiments publics)</p>	<p>Contractualisation</p>
 <p>La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée</p>	<p>Contrat Territorial Occitanie (CTO) du Pays Pyrénées Méditerranée = contrat intégrateur de l'ensemble des politiques d'action</p> <p>Contrat Bourgs-Centres (sous ensemble du CTO) Ex : Dispositif rénovation des bâtiments publics (ERP) pour une meilleure performance énergétique / Dispositif accessibilité des bâtiments publics (ERP) / Dispositif de soutien aux équipements structurants/ Dispositif en faveur de la requalification des façades. / Dotation innovation expérimentation</p>	<p>Contractualisation</p> <p>Subventions d'investissement</p>


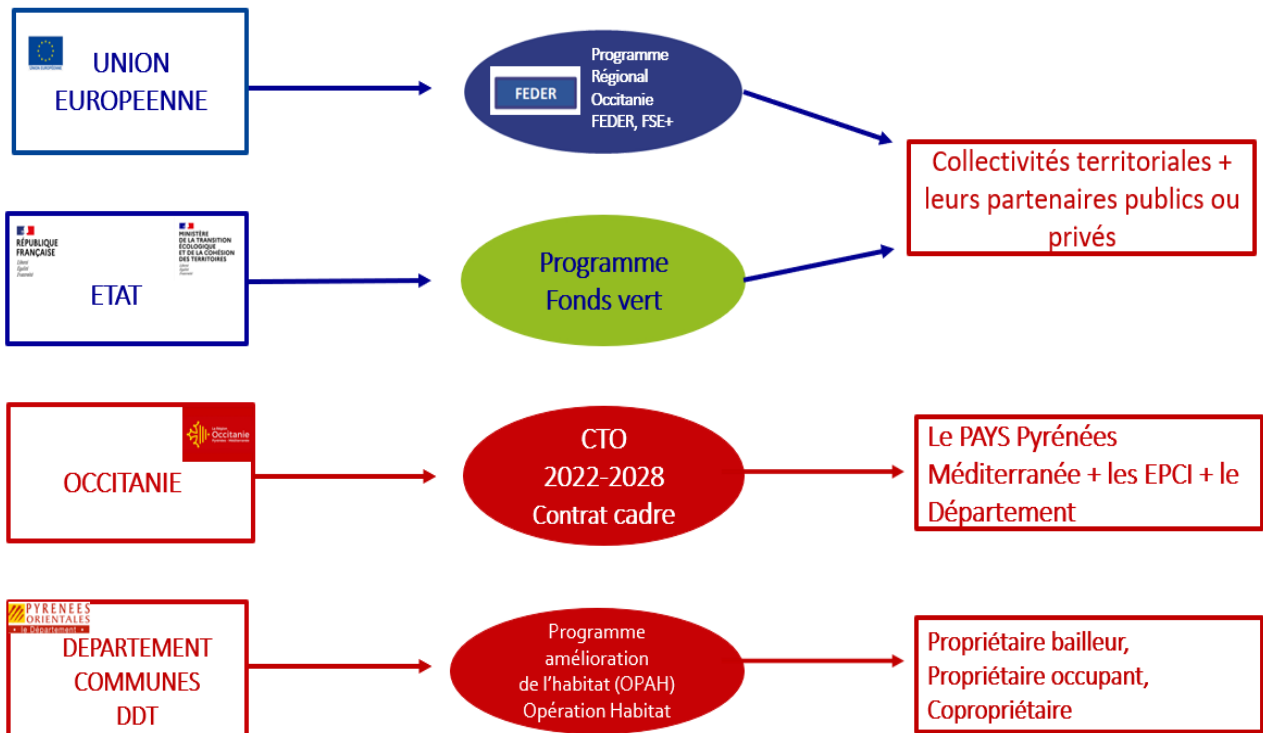
	<p>Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) : Opération Habitat.</p> <p>Objectif du dispositif = accompagner les propriétaires (occupants ou bailleurs) dans la réhabilitation de leur logement + syndics de copropriété. (Travaux lourds d'adaptation à la perte d'autonomie /d'économies d'énergie).</p> <p>240 logements (80 par an) peuvent bénéficier de plus de 4 millions d'euros de subventions publiques. Eligibilité : périmètre concerné + conditions de ressources</p>	<p>Subventions</p>
---	--	---------------------------

Figure 53 : Tableau du panorama des acteurs et leviers de financement.
Conception : Groupe Atelier développement local, novembre 2023.

Nous avons procédé à un ciblage d'aides qui nous semblent les plus pertinentes et les plus sollicitées. Le classement a été effectué au regard de l'échelle des acteurs du financement : échelle européenne (Union Européenne), échelle nationale (État français), échelle régionale (Région Occitanie) et enfin à l'échelle du territoire local.

Au niveau de chaque échelle, nous nous sommes intéressés à l'origine du financement, aux types d'aides et objectifs poursuivis, aux montants alloués par les différents dispositifs ainsi qu'à la cible visée.



1. Les aides de l'Union Européenne

Figure 54 : Acteurs et leviers financiers : Les différentes échelles.
Conception : Groupe Atelier développement local, novembre 2023.

Dans le cadre des Fonds européens (programmation 2021-2027), l'action face à l'urgence climatique revêt une importance prépondérante. Les fonds alloués au FEDER (Fonds européen de développement régional) sont répartis entre les pays de l'Union européenne.

Pour la programmation 2021-2027, la France a reçu une enveloppe de 9,1 milliards d'euros du FEDER pour ses régions dans le but de répondre à l'objectif : « une Europe plus verte ». ¹³

S'agissant de la Région Occitanie, elle bénéficie de 207 millions d'euros pour atteindre les résultats suivants en 2029¹⁴ :

- 8 000 logements rénovés,
- 96 000 MWh d'énergie renouvelable produits par an,
- 3 400 kg d'hydrogène renouvelable produits par jour,
- 78 000 tonnes de déchets recyclés par an,
- 32 km de pistes cyclables construites.

35% de ces fonds sont fléchés « efficacité énergétique »

UNE EUROPE PLUS VERTE

| 207 M€ de FEDER pour 345 M€ d'investissements

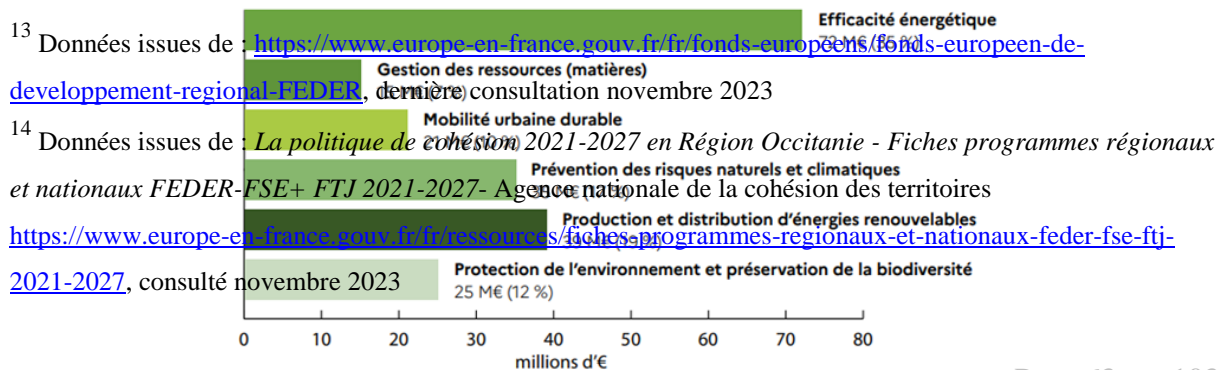


Figure 55 : Une Europe plus verte, Politique de cohésion 2021-2027 en région Occitanie.
Source : Site gouvernemental, Europe en France

Ainsi, dans le cadre du Programme Régional FEDER, FSE+ mis en place pour toute l'Occitanie pour la période 2021-2027, différents objectifs ont été définis et notamment celui d' « Agir face à l'urgence climatique et pour une économie décarbonée » (Priorité numéro 2 du programme) ¹⁵.

En matière d'efficacité énergétique des bâtiments, la priorité 2 de ce programme finance des projets relatifs à :

- Réhabilitation du parc de logements sociaux locatifs pour réduire la consommation d'énergie, mais aussi la facture énergétique des habitants,
- Construction et/ou rénovation énergétique de bâtiments publics innovants et exemplaires.

Il n'y a pas d'appel à projet les dossiers peuvent être déposés tout au long de l'année jusqu'au 31 décembre 2027 par les bénéficiaires éligibles ¹⁶.

¹⁵ Données issues du « *Programme Régional Occitanie FEDER, FSE+ 2021-2027 – Europe en Occitanie* », Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, [Programme Régional Occitanie FEDER, FSE+ 2021-2027 - Europe en Occitanie \(europe-en-occitanie.eu\)](https://www.europe-en-occitanie.eu), consulté octobre 2023

¹⁶ Source : *L'Europe accompagne vos idées* - Plaquette du Programme Régional Occitanie -FEDER, FSE+ pour 2021-2027 - <https://www.europe-en-occitanie.eu/Programme-Regional-Occitanie-FEDER-FSE-2021-2027>, consulté novembre 2023

La première action du programme Feder FSE+ en matière d'efficacité énergétique concerne le soutien de la réhabilitation énergétique du parc de logements sociaux locatifs. Les bénéficiaires sont les bailleurs sociaux. Les travaux de réhabilitation doivent convertir en logements appartenant aux classes A ou B des logements qui avant travaux correspondaient aux classes D, E, F ou G. Le seuil minimum d'assiette subventionnable s'élève à 150 000€. Le taux d'aide UE maximum est de 50% (5 000€/logement et 7 000€/logement dans le cadre des opérations labellisées BBC rénovation).¹⁷

La seconde action encourage le développement d'opérations exemplaires et innovantes de bâtiments publics allant au-delà des exigences réglementaires. Les résultats attendus sont de réduire la consommation d'énergie et de promouvoir l'utilisation de matériaux sobres en carbone.

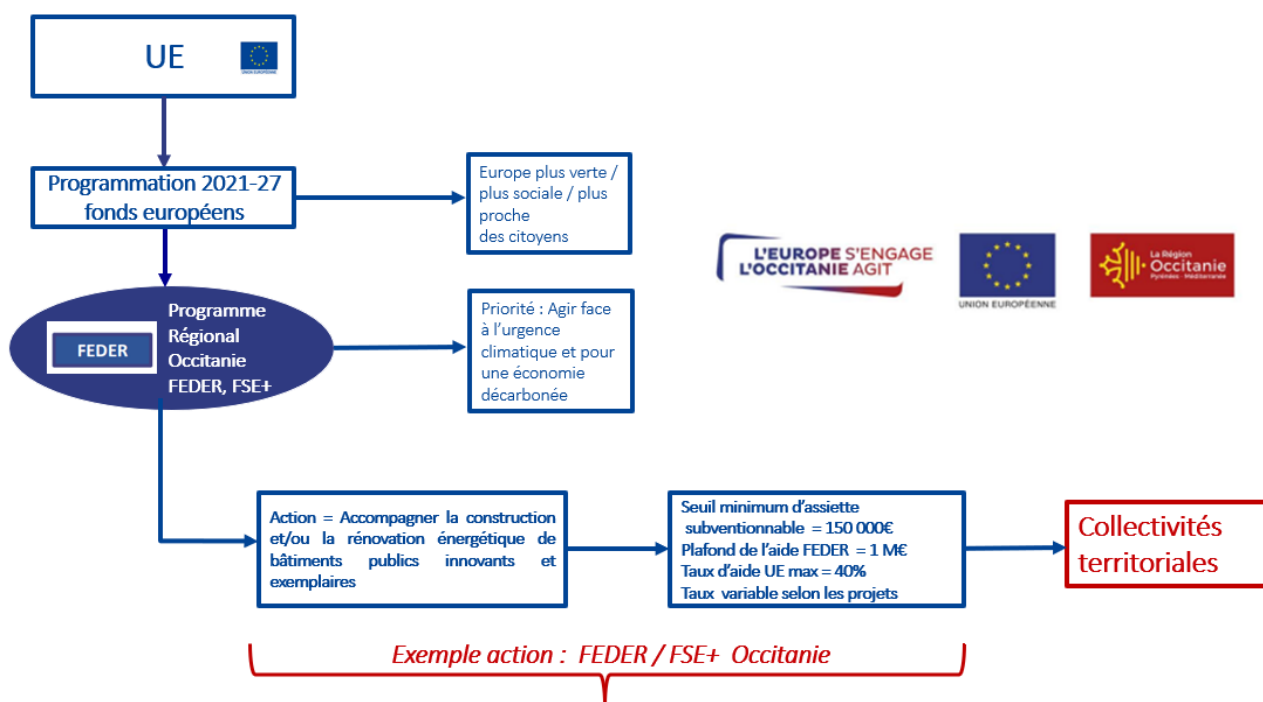


Figure 56 : Leviers financiers à l'échelle européenne.
Conception : Groupe Atelier développement local, novembre 2023.

¹⁷ Source : *Fiches pédagogiques des actions-os2i1- Rénovation des logements sociaux*, https://www.europe-en-occitanie.eu/IMG/pdf/b/c/c/1_fa_os2i_action1_log_soc.pdf, consulté novembre 2023

Les projets éligibles des collectivités territoriales doivent répondre aux critères suivants ¹⁸ :

Pour le volet rénovation énergétique :

- Performance énergétique. L'objectif fixé lors de la conception est le niveau BBC
- Très faible contenu carbone (matériaux bas carbone)
- Préservation de la biodiversité locale
- Empreinte environnementale.
- Démarche qualité requise

Pour le volet écoconstruction neuve :

- Une SHON (surface hors œuvre nette) inférieure à 500 m²
- Performance énergétique. L'objectif fixé lors de la conception correspondra au niveau bâtiment à énergie positive tous usages
- Très faible contenu carbone (matériaux bas carbone privilégiés)
- Préservation de la biodiversité locale
- Empreinte environnementale avec une évaluation globale et multicritères
- Exigences d'une démarche qualité.

Il s'agit de démarches territoriales du type Bâtiments Durables Occitanie (BDO) avec un niveau de reconnaissance OR ou équivalent requis.

2. Les aides nationales

- Le programme « Fonds Vert »

En 2023, le fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires dit « fonds vert » (2 milliards d'euros) a été créé pour aider les collectivités territoriales et leurs partenaires à accroître leur transition écologique. Inscrit dans la loi de finances 2023 et coordonné par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), ce fonds doit permettre la mise en place d'actions territoriales sous la

¹⁸ Source : *Fiches pédagogiques des actions-os2i1 – Rénovation énergétique des bâtiments publics*

https://www.europe-en-occitanie.eu/IMG/pdf/5/e/3/2_fa_os2i_action_2_batiment.pdf, consulté novembre 2023

responsabilité des préfets. Le Gouvernement a décidé de prolonger le fonds vert jusqu'à 2027 avec un renforcement à hauteur de 2,5 milliards d'euros à partir de 2024 ¹⁹.

En 2023, on a compté 6 000 porteurs de projets soutenus par le fonds vert, soit environ 5 000 communes en métropole et en outre-mer, pour des projets représentant des dépenses égales à 6,27 milliards d'euros (chiffres issus du *guide à l'intention des décideurs locaux*, Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, novembre 2023).

Le fonds vert permet d'intensifier la transition écologique dans les territoires. Pour ce faire, il finance trois types d'actions :

- Le renforcement de la performance environnementale dans les territoires
- Leur adaptation au changement climatique
- L'amélioration du cadre de vie

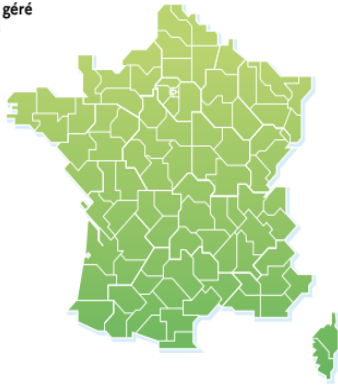
Pour répondre à l'hétérogénéité des contextes locaux, les crédits du fonds vert sont déconcentrés aux préfets qui font une sélection parmi les projets des collectivités territoriales et de leurs partenaires. Ce dispositif déconcentré est simplifié grâce à la plateforme Aides-Territoires (présentation des aides financières à destination des collectivités, démarches simplifiées pour la saisie de la demande d'aide et le suivi du dossier). Un accompagnement approprié des porteurs de projets, est possible grâce à différents organismes publics nationaux ou locaux, tels que l'ANCT, les agences de l'eau, le CEREMA, l'ADEME, l'OFB, les ATD ou les CAUE.

¹⁹ Source : *Le fonds vert pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires, guide à l'intention des décideurs locaux*, Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. MICOM-Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, [FONDS VERT - 40pages- page-WEB.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#), [Fonds vert | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#), novembre 2023.



2,5 milliards d'euros pour soutenir vos projets verts

Pas d'appels à projets : le fonds est géré au plus près de vous par les préfets
Le fonds est adapté localement en fonction des territoires




UN DISPOSITIF EN LIGNE

La plateforme **Aides-territoires** permet aux collectivités de connaître l'ensemble des soutiens financiers dont elles peuvent bénéficier.

L'outil **Démarches-simplifiées**, accessible depuis les fiches d'aide sur Aides-territoires, offre aux porteurs de projet un suivi sur toute la durée de vie d'un dossier, de la saisie jusqu'à la décision.



NOUVEAUX PROJETS À DÉPOSER DÈS JANVIER 2024

Les dossiers déposés 2023 non instruits seront basculés automatiquement sur la gestion 2024. Un mél sera envoyé aux porteurs de projet pour leur permettre de confirmer leur demande d'une aide du fonds vert en 2024 et le caractère inchangé du projet déposé en 2023.



Performance environnementale

- Rénovation énergétique des bâtiments publics locaux
- Soutien au tri à la source et à la valorisation des biodéchets
- Rénovation des parcs de luminaires d'éclairage public



Adaptation des territoires au changement climatique

- Prévention des inondations
- Adaptation aux risques émergents en montagne
- Prévention des risques cycloniques
- Prévention des risques d'incendies de forêts et de végétation
- Adaptation au recul du trait de côte
- Renaturation des villes et des villages



Amélioration du cadre de vie

- Accompagner le déploiement des zones à faibles émissions
- Développement du covoiturage
- Développement des mobilités durables en zones rurales
- Recyclage foncier
- Territoires d'industrie en transition écologique



Appui en ingénierie

- Aide à l'identification des besoins et des solutions à mettre en œuvre, en amont des projets, par des acteurs de l'ingénierie (notamment ANCT, CEREMA, ADEME)
- Amélioration et sécurisation des projets dès leur conception
- Accompagnement en phase de réalisation

Figure 57 : Fonds Vert - Le fonds de la transition écologique pour, par et avec vous.

Source : Site gouvernemental, Écologie

L'axe 1 du fonds vert a pour objectif de renforcer la performance énergétique (réduction minimale de 40% de la consommation d'énergie finale) en concentrant l'effort local sur la rénovation énergétique des bâtiments publics des collectivités territoriales.

Les projets financés par le fonds vert en 2023 (environ 2 500 communes) permettent de diminuer la consommation d'énergie finale avec un gain énergétique de 51% en moyenne.

Ce dispositif financier concerne les travaux réalisés sur les bâtiments appartenant aux collectivités locales et à leurs groupements et faisant diminuer leur consommation énergétique en ciblant en priorité une meilleure performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment ²⁰.

Les projets de rénovation éligibles à cette aide sont relatifs aux :

- Travaux de rénovation énergétique (isolation du bâti, remplacement des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et d'éclairage existants par des équipements performants)
- Travaux visant à l'amélioration du confort d'été (installation de protections solaires, installation de dispositifs de brassage de l'air...) ²¹.

²⁰ Source : *Le fonds vert pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires, guide à l'intention des décideurs locaux*, Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. MICOM-Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, [FONDS VERT - 40pages- page-WEB.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#), [Fonds vert | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#), novembre 2023.

²¹ Données issues de : *Le fonds vert pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires. Guide réalisé par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires*. MICOM-Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/FONDS%20VERT%20A4%20-%2040pages-%20page-WEB.pdf>, Consulté Novembre 2023

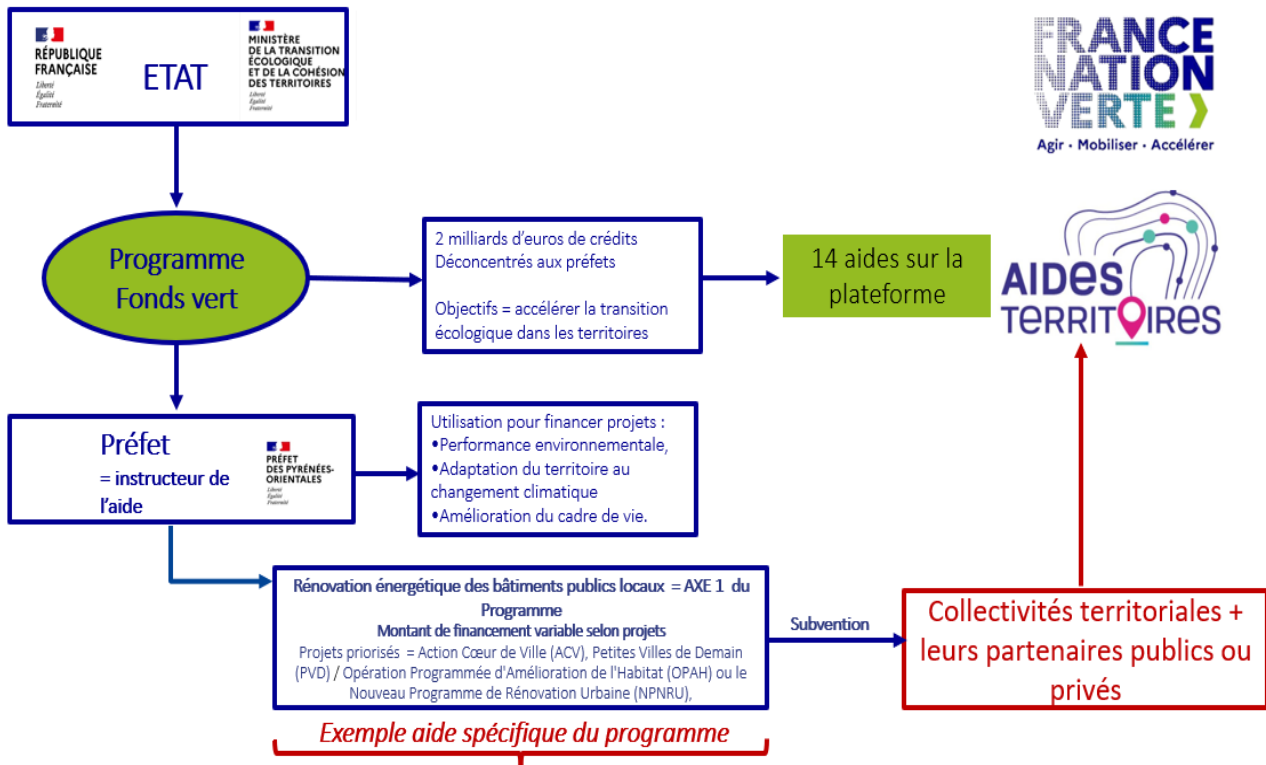


Figure 58 : Rénovation énergétique des bâtiments publics locaux : Une aide spécifique du programme « Fonds Vert ». Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

- Autres aides spécifiques : ADEME

L'ADEME peut activer plusieurs leviers de financement comme les Fonds Chaleur, Fonds Économie Circulaire, Fonds Air Bois, Fonds Vert ou encore France 2030.

Une des missions de l'Agence est d'utiliser ces fonds pour mettre en place des dispositifs d'aides financières afin d'atteindre les objectifs de la transition écologique en France ²².

²² Source : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/collectivites/territoire-engage-transition-ecologique>, consulté octobre 2023

Ces aides financières favorisent principalement la planification de la transition écologique des territoires, l'accompagnement au changement, les études, la mise en œuvre, les investissements, l'innovation et le partage de solutions en matière de transition écologique. Les aides présentées ci-après s'adressent aux collectivités (plusieurs régions sont concernées dont l'Occitanie) ainsi qu'aux entreprises du secteur tertiaire public.

- Mission de Commissionnement pour des rénovations énergétiques globale

Ce dispositif permet de garantir la qualité des rénovations énergétiques globales (économies d'énergie d'au moins 40 %). Il s'agit d'une démarche qualité. L'aide de l'ADEME est une subvention de 50 % du montant du coût de la mission de Commissionnement (dépenses totales plafonnées à 30 k€ pour un bâtiment et 60 k€ pour plusieurs bâtiments)²³.

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour rénovation énergétique globale avec Contrat de Performance Énergétique

Cette subvention s'élève à 50 % du montant du coût de l'Assistance à maîtrise d'Ouvrage. Le plafond des dépenses totales d'AMO est fixé à 100 k€. Ce dispositif concerne la réalisation d'études (faisabilité et opportunité) et de missions nécessaires à la mise en œuvre d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE)²⁴.

3. Les aides État-Région

Il existe plusieurs dispositifs État Région dont la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) et la Dotation au soutien de l'investissement local (DSIL).

En 2024, l'appel à projet DETR et DSIL est commun dans un but de simplification.

Les demandes de subventions pour investissements se font sur la plateforme de la préfecture des Pyrénées Orientales.

Les taux de subvention de la DERT et de la DSIL sont compris entre un taux de subvention maximum de 80 % du montant hors taxe du coût total prévisionnel de l'opération

²³ Source : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/collectivites/aides-financieres/2023/mission-commissionnement-renovations-energetiques-globale>, consulté novembre 2023.

²⁴ Source : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/collectivites/aides-financieres/2023/assistance-a-maitrise-douvrage-renovation-energetique-globale-contrat>, consulté novembre 2023.

et un taux de subvention minimum (au titre de la DETR uniquement) égal à 20 % du montant hors taxe de l'opération ²⁵.

- Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ²⁶

La dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) finance des projets d'investissement des communes et de leurs groupements.

Les communes éligibles sont : toutes les communes dont la population est inférieure à 2 000 habitants ; Les communes dont la population est comprise entre 2 001 à 20 000 habitants et avec un potentiel financier (moyen) par habitant inférieur à 1,3 fois le potentiel financier moyen par habitant de l'ensemble des communes de la catégorie.

Les établissements publics (EPCI) de coopération intercommunale éligibles sont ceux à fiscalité propre, sauf s'ils répondent aux trois conditions suivantes :

- Posséder un territoire d'un seul tenant et dont la population totale est supérieure à 75 000 habitants,
- Détenir au minimum une commune dont la population est supérieure à 20 000 habitants,
- Avoir une densité de population supérieure ou égale à 150 habitants au kilomètre carré.

²⁵ Données issues du *Guide commun DETR-DSIL 2024*, <https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Soutien-a-l-investissement-local-DETR-DSIL-DSID-FNADT-et-PITE/Appel-a-projets-DETR-DSIL-2024>, consulté décembre 2023

²⁶ Données issues du *Guide commun DETR-DSIL 2024*, <https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Soutien-a-l-investissement-local-DETR-DSIL-DSID-FNADT-et-PITE/Appel-a-projets-DETR-DSIL-2024>, consulté décembre 2023

D'après le guide commun DERT-DSIL pour 2024, les priorités de financement de cette dotation ont été déterminées par la commission des élus départementale du 17/11/2023. Sur les 12 priorités, plusieurs concernent l'habitat sobre et inclusif notamment :

- Amélioration de l'accessibilité des bâtiments publics,
 - Rénovation thermique et transition énergétique (les travaux d'isolation des bâtiments et les travaux favorisant l'autonomie énergétique des bâtiments publics)
 - Opérations relatives à la restructuration ou à la construction de bâtiments publics
 - Renouvellement urbain en zone tendue des centres anciens ou requalification des centres anciens.
-
- Dotation au soutien de l'investissement local (DSIL)

S'agissant de la DSIL, toutes les communes et tous les EPCI sans distinction sont éligibles.

Les collectivités peuvent bénéficier d'une aide financière de la DSIL pour des projets proposant des thématiques spécifiques, et notamment pour l'habitat, il peut s'agir de : l'amélioration de la qualité du cadre de vie, la rénovation énergétique, la mise aux normes et la sécurisation des équipements publics, la construction de logements, la création, la transformation et la rénovation des bâtiments scolaires et la réalisation d'hébergements devenus indispensables du fait de l'accroissement du nombre d'habitants (Données issues du Guide Commun DETR-DSIL 2024)

4. Les aides de la Région Occitanie – La contractualisation

- Contrat Territorial Occitanie (CTO) est le cadre de référence²⁷

La politique contractuelle territoriale, initiée en 2018, a été reconduite en 2022-2028 en accord avec les priorités d'aménagement du projet de SRADDET Occitanie 2040 et les mesures du Pacte Vert. Le Nouveau Contrat Territorial Occitanie est le cadre de référence pour le financement des projets par la Région Occitanie. Il s'agit d'un contrat cadre intégrateur de l'ensemble des politiques d'aides de la Région (notamment la politique Bourgs-Centres 2022-2028). Les signataires de ce contrat sont : le PAYS Pyrénées Méditerranée, les EPCI, le Département et la Région.

Cet outil offre la possibilité d'accéder à des subventions régionales pour les initiatives d'investissement des entités locales de la région (aménagement des lieux publics, équipements, accessibilité, rénovation énergétique, logements, etc.)

La stratégie de développement est décidée par la Région et le récapitulatif du programme opérationnel des aides régionales est approuvé par un comité de direction annuellement.



Figure 59 : Le Contrat Territorial Occitanie 2022-2028.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

²⁷ Source : Contenus du CTO du Pays Pyrénées Méditerranée

<https://www.payspyreneesmediterranee.org/outils-financiers/contractualisation/contrat-territorial-occitanie/contrat-territorial-2022-2028/contenus-du-cto-du-pays-pyrenees-mediterranee/>, consulté novembre 2023

Plusieurs objectifs du CTO sont en lien avec l'habitat sobre et inclusif ou spécifiques à l'Habitat²⁸ :

- Accompagner les démarches de requalification des bourgs et les aménagements d'espaces publics résilients ;
- Développer une offre de logements qualitatifs et répondant aux besoins actuels ;
- Renforcer l'offre de services, d'équipements et d'activités pour tous ;
- Favoriser la sobriété énergétique et les mobilités douces, le développement des énergies renouvelables et la résilience du territoire aux effets du changement climatique.

L'objectif stratégique 1 du CTO relatif à l'habitat est d'intégrer la sobriété et la résilience dans l'aménagement, l'organisation et la vie du territoire. Au niveau opérationnel, il s'agit de produire un habitat responsable et adapté aux besoins, tout au long de la vie, en luttant contre la précarité énergétique (mesure opérationnelle 1 B).

Il existe des taux d'intervention harmonisés pour le financement :

- Des taux maximums pour les projets les plus exemplaires de l'ordre de 20% pour les espaces publics et de 25% pour les équipements et services ;
- Une bonification éventuelle de 5% pour les territoires à enjeux hors métropoles (Montagne, Bourgs Centres, QPV...) ²⁹.

²⁸ Source : *Principes d'intervention clés de la Région Occitanie – Présentation synthétique du CTO* <https://www.payspyreneesmediterranee.org/mbModules/fileDownload/download.php?h=m427660OUQ6ZyKym0&p=293340&m=1062110> , consulté novembre 2023

²⁹ Source : *Principes d'intervention clés de la Région Occitanie – Présentation synthétique du CTO* <https://www.payspyreneesmediterranee.org/mbModules/fileDownload/download.php?h=m427660OUQ6ZyKym0&p=293340&m=1062110> , consulté novembre 2023

- Les contrats Bourgs-Centres : un dispositif intégré au CTO du Pays Pyrénées Méditerranée³⁰

Les objectifs sont d’agir sur les fonctions de centralité et l’attractivité des communes au regard de leur bassin en intégrant les objectifs de transition écologique et énergétique. Il s’agit d’une application locale du Pacte vert.

Les domaines concernés sont les suivants :

- La qualification du cadre de vie (patrimoine, aménagements paysagers et valorisation des espaces publics et des façades en cœur de ville, la mise en accessibilité et la rénovation énergétique des bâtiments publics, etc.) ;
- La qualification des espaces publics et de l’habitat (la qualification des logements, la lutte contre la précarité énergétique, etc.).

Ces contrats ciblent les communes :

- Communes dites pôles de services « supérieurs » et « intermédiaires » (définition INSEE) ;
- Communes de plus de 1500 habitants possédant une fonction de « pôle de services de proximité » offrant des services en matière de commerces et d’équipements ;
- Communes de moins de 1500 habitants mais étant des « pôles de services de proximité » dans des zones rurales de faible densité démographique.

Plusieurs dispositifs sont possibles dans le cadre du CTO et des Contrats Bourgs-Centres. Les appels à candidature s’effectuent sur le site de la Région Occitanie³¹.

³⁰ La politique « Bourgs-Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée » 2022-2028, <https://www.payspyreneesmediterranee.org/mbFiles/documents/outils-financiers/contractualisation/bourgs-centres/bourgs-centres-2022-2028/documentation/reunion-de-cadrage-25-01-2023/diaporama-25012022-pptx.pdf>, consulté décembre 2023

³¹ Appels à candidature contrats Bourgs-Centres, <https://www.laregion.fr/appelsacandidatures-bourgscentres-occitanie>, consultation janvier 2024

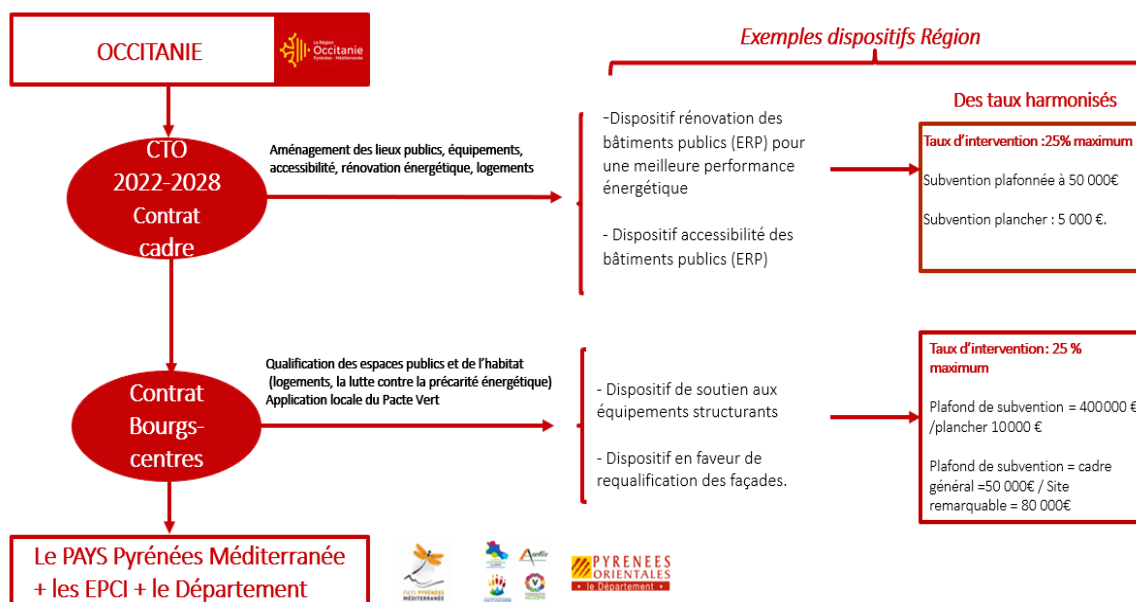


Figure 60 : Dispositifs Région Occitanie dans le Cadre du CTO et du Contrat Bourgs-Centres.
Conception : Groupe Atelier développement local, novembre 2023.

Exemples d'outils financiers dans le cadre du CTO (dispositifs Vitalité du territoire / Cadre de Vie)³² :

DISPOSITIF/ BENEFICIAIRES	CONTENU	ELIGIBILITE	MODALITES FINANCIARES
<p>DISPOSITIF RENOVATION DES BATIMENTS PUBLICS (ERP) POUR UNE MEILLEURE PERFORMANCE ENERGETIQUE Cadre PCTO 2022-2028 Bénéficiaires : Communes, EPCI, groupements de communes, Syndicats mixtes (hors villes-centres métropoles)</p> <p><small>CONTACT Direction de l'action territoriale (DAT)</small></p>	<p>Dispositif mobilisable à l'issue d'un diagnostic énergétique des bâtiments communaux identifiant les bâtiments prioritaires à rénover pour optimiser le bilan énergétique de la collectivité</p> <p>Concerne les opérations permettant, après travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit un gain énergétique d'au moins 30% sur la consommation énergétique et l'atteinte de la classe énergétique C minimum. • Soit l'atteinte de la classe énergétique B minimum 	<p>Bâtiments éligibles Bâtiments publics classés ERP, à l'exclusion des bâtiments d'exploitation générateurs de recettes (bars, restaurants, campings municipaux...) et des équipements faisant l'objet de dispositifs régionaux spécifiques (Culture, sport, tourisme, tiers-lieux...)</p> <p>Dépenses éligibles : DPE, études thermiques, fournitures d'équipements / produits et ouvrages améliorant la performance énergétique</p>	<p>Assiette éligible plafonnée à 200 000€ HT</p> <p>Subvention plafonnée à 50 000€ HT</p> <p>Subvention minimum : 5 000 €</p> <p>Plafonnement du taux d'intervention à 25%</p>
<p>DISPOSITIF ACCESSIBILITE DES BATIMENTS PUBLICS (ERP) Cadre PCTO 2022-2028 Bénéficiaires : Communes, EPCI, groupements de communes, Syndicats mixtes (hors villes-centres métropoles)</p> <p><small>CONTACT Direction de l'action territoriale (DAT)</small></p>	<p>Mise en accessibilité des bâtiments publics, afin que toute personne, quelles que soient ses capacités, puisse avoir un égal accès à la citoyenneté, à la vie sociale et aux services</p>	<p>Bâtiments éligibles Bâtiments publics classés ERP, à l'exclusion des bâtiments d'exploitation générateurs de recettes (bars, restaurants, campings municipaux...) et des équipements faisant l'objet de dispositifs régionaux spécifiques (Culture, sport, tourisme, tiers-lieux...)</p> <p>Dépenses éligibles : travaux et équipements de mise en accessibilité (places de parkings et VRD non éligibles)</p>	<p>Assiette éligible plafonnée à 200 000€ HT</p> <p>Subvention plafonnée à 50 000€ HT</p> <p>Subvention minimum : 5 000 €.</p> <p>Plafonnement du taux d'intervention à 25%</p>

Figure 61 : Tableau exemple d'outils financiers dans le Cadre du CTO, Extrait du Tableau récapitulatif des dispositifs d'aide de la Région Occitanie.

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

³² Données issues du *Tableau récapitulatif des dispositifs d'aide de la Région Occitanie (non exhaustif)*,

<https://www.payspyreneesmediterranee.org/outils-financiers/contractualisation/contrat-territorial-occitanie/contrat-territorial-2022-2028/dispositifs-d-aide-de-la-region-occitanie.html>, consultation octobre 2023

DISPOSITIF/ BENEFICIAIRES	CONTENU	ELIGIBILITE	MODALITES FINANCIERES
<p>DISPOSITIF DE SOUTIEN AUX EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</p> <p><u>Cadre PCTO 2022-2028</u></p> <p>Bénéficiaires : Communes bourgs-centres Occitanie</p> <p>1 dossier par Bourg-Centre pour 2022-2024 (quel que soit le maître d'ouvrage) CONTACT Direction de l'action territoriale (DAT)</p>	<p>Equipements, pour lesquels il n'existe pas de dispositif d'aide régionale sectoriel et qui jouent une fonction de centralité sur leur bassin de vie et ont une vocation supra-communale (exemple : espaces associatifs mutualisés rayonnant sur leur bassin de vie)</p> <p>Une attention particulière sera portée sur la performance énergétique des bâtiments accompagnés</p>	<p>Dépenses éligibles : création ou extension de bâtiments, travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs, acquisition de mobiliers, de matériels et équipements/outils de production dont le coût unitaire est de 500 € HT min., frais de maîtrise d'œuvre pris en compte au prorata des dépenses éligibles, plafonnés à 10%</p>	<p>Taux d'intervention : 25 % maximum</p> <p>Assiette éligible de 1 600 000€ HT</p> <p>Plafond de subvention : 400 000 euros HT et 480 000 € HT pour les territoires à enjeux : en zone de montagne et/ou quartiers prioritaires (QPV)</p> <p>Subvention minimum : 10 000 €</p>
<p>DISPOSITIF EN FAVEUR DE LA REQUALIFICATION DES FAÇADES</p> <p><u>Cadre PCTO 2022-2028</u></p> <p>Bénéficiaires : Communes bourgs-centres Occitanie</p> <p>CONTACT Direction de l'action territoriale (DAT)</p>	<p>Contribuer à la poursuite d'opérations de requalification des façades dans les centres villes des Communes Bourgs Centres.</p> <p>Habitat</p>	<p>Sont considérées comme éligibles, les dépenses de requalification des façades, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piquetages avant travaux de rénovation, - Réfection ou reprise des enduits, badigeons de finition, - Suppression des réseaux en façade et éléments parasites, - Restitution des parties défailantes ou manquantes, - Réfection des encadrements de baies, portes, porches, arcades, - Restauration de ferronneries, garde-corps, - Reprise des éléments de zinguerie 	<p>Plafond de subvention dans le cadre général : 50 000€ (Plafond de dépenses éligibles : 200 000 €)</p> <p>40% maximum pour les projets situés dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable ou QPV</p> <p>Plafond de subvention : 80 000€ (Plafond de dépenses éligibles : 200 000€) Plafonnement du taux d'intervention à 25%</p>

Figure 62 : Tableau exemple de dispositifs Contrat Bourgs-Centres (Extrait de Tableau récapitulatif des dispositifs d'aide de la Région Occitanie).

Source : Pays Pyrénées Méditerranée.

Conception : Groupe Atelier développement local, novembre 2023.

Exemples de dispositifs spécifiques aux communes bénéficiaires Bourgs-Centres ³³ :

- Plan Habitat durable de la Région Occitanie

La région Occitanie Pyrénées-Méditerranée a lancé fin 2023 son Plan Habitat durable afin de « répondre aux défis climatiques et sociaux du logement » (Site Région Occitanie), effectif dès le 1er janvier 2024. La Région mobilise, via ce dit plan, 150 millions d'Euros pour la période 2024-2026.

Le 14 décembre, 15 mesures prioritaires ont été approuvées, directement portées par la Région et ses agences, dont plusieurs sont intégrées au Contrat de filière Bâtiment 2023-2028. La Région assumera le financement de la production et de l'amélioration des logements sociaux pour les communes de moins de 5 000 habitants. Un appel à candidatures sera également lancé pour la rénovation énergétique du patrimoine bâti des communes rurales de

³³ Données issues du *Tableau récapitulatif des dispositifs d'aide de la Région Occitanie (non exhaustif)*,

<https://www.payspyreneesmediterranee.org/outils-financiers/contractualisation/contrat-territorial-occitanie/contrat-territorial-2022-2028/dispositifs-d-aide-de-la-region-occitanie.html>

moins de 3 500 habitants, avec l'objectif d'accompagner 40% des communes d'Occitanie. Un soutien à l'innovation sociale sera mis en place avec un appel à projets dédié aux « *Habitats partagés et participatifs* » dans les zones rurales et les Quartiers Prioritaires de la Ville. De son côté, l'Agence régionale d'aménagement et de construction (Arac) offrira des services d'ingénierie clé en main aux petites communes. Le dispositif Renov'Occitanie, désormais recentré, vise à contribuer à la massification de la rénovation thermique des logements collectifs.

Enfin, la Région assumera le financement de la production et de l'amélioration des logements sociaux pour les communes de moins de 5 000 habitants. Parallèlement, elle initiera un appel à candidatures visant la rénovation énergétique du patrimoine bâti des communes rurales comptant moins de 3 500 habitants. D'autre part, l'Agence régionale d'aménagement et de construction (Arac) offrira des solutions d'ingénierie clé en main aux petites communes. En vue d'approfondir ces initiatives, la Région dirigera, de janvier à juin 2024, une concertation à l'échelle de toute l'Occitanie.

5. Une aide locale : L'opération Habitat

Le dispositif OPHA (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) a pour but d'accompagner et d'aider les propriétaires (occupants ou bailleurs et les syndicats) dans la réhabilitation de leur logement.

L'objectif est de lutter contre l'habitat indigne et également contre la précarité énergétique.

Les travaux éligibles sont : les travaux lourds, les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et ainsi qu'aux économies d'énergie.

Les syndicats de copropriétés peuvent également demander des subventions afin de rénover des parties communes.

Ainsi, la communauté de communes ACVI (maître d'ouvrage de l'opération), les communes, l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH), le Conseil

départemental sont signataires d'une convention depuis le 11/12/2019 prolongée jusqu'au 30/11/2024³⁴.

A ce titre, des subventions sont accordées pour des logements se trouvant dans le périmètre d'éligibilité et en fonction d'un plafond de ressources.

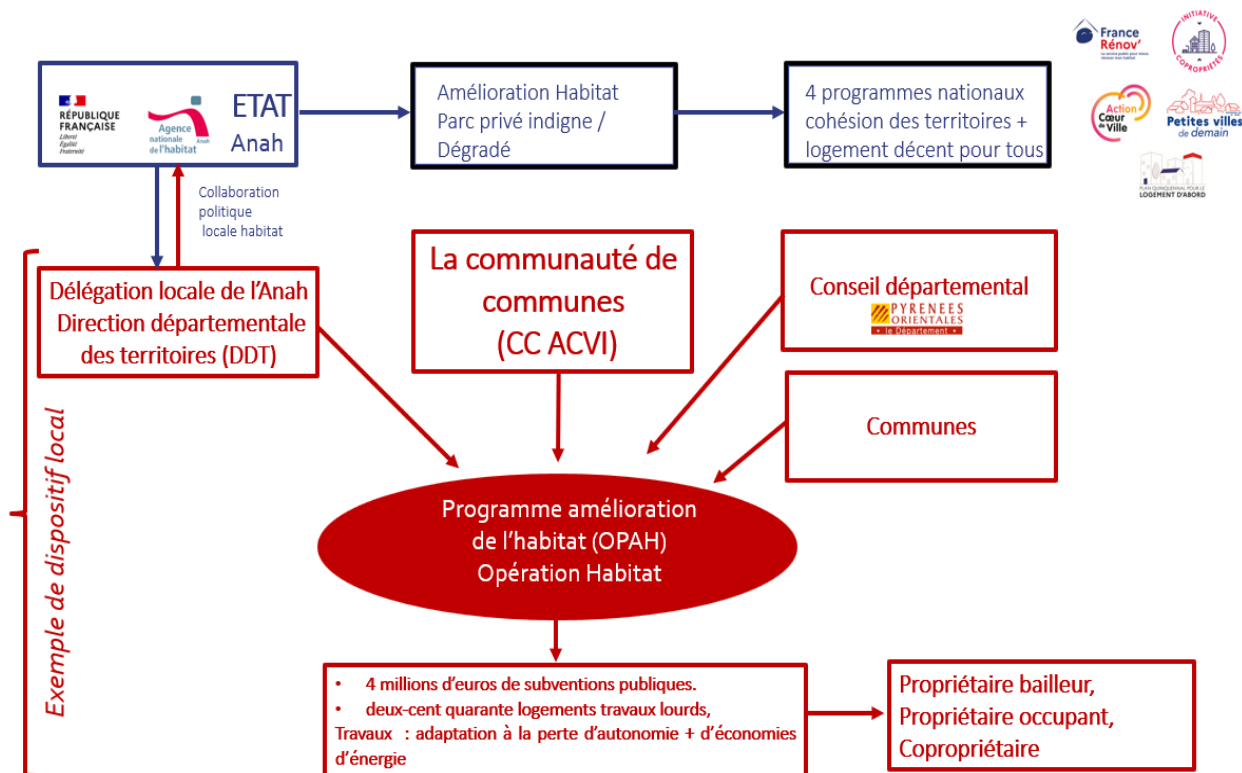


Figure 63 : Opération Habitat : une aide au niveau du territoire local (La CCACVI).
Conception : Groupe Atelier développement local, novembre 2023.

³⁴ Source : Convention Opération programmée d'amélioration de l'habitat de la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris - <https://www.cc-acvi.com/wp-content/uploads/2023/11/AR-DL2023-0251-Complement-OPAH-Avenant-n.5.pdf>

- Bilan de cette opération

Cette opération concerne près de deux-cent quarante logements pour plus de 4 millions d'euros de subventions publiques. Entre le 1er décembre 2022 et le 31 juillet 2023, 31 logements ont bénéficié d'une attribution d'aide, les dossiers en cours d'attribution d'aide s'élèvent à 25 autres logements. Les premiers postes financés sont les travaux lourds et les économies d'énergie³⁵.

Compte tenu de l'augmentation de dossiers déposés et de bénéficiaires, l'OPAH

	<i>Nbre de log.</i>
Nombre total de logements	84
Propriétaire occupant (modeste et très modeste)	
<i>Dont travaux lourds, logements indignes et très dégradés</i>	12
<i>Dont accédants</i>	5
<i>Dont petite LHI (dégradation moyenne)</i>	4
<i>Dont autonomie</i>	12
<i>Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique exclusivement</i>	18
Propriétaire bailleur	
<i>Dont travaux lourds, logements indignes et très dégradés (LCD, LI)</i>	11
<i>Dont travaux pour la sécurité et la salubrité (LCS)</i>	1
<i>Dont travaux d'amélioration logement dégradé ou RSD ou non décence (LCS)</i>	4
<i>Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	4
Copropriété (en nombre de logements)	
<i>Aide au syndic des copropriétaires-travaux parties communes</i>	18

Figure 64 : Objectifs 2024 OPHA CCAVI.

Source : CC ACVI.

intercommunale, a été prolongée d'un an selon les objectifs suivants :

³⁵ Source : Convention OPHA CCAVI avenant 5, juillet 2023-[AR-DL2023-0251-Complement-OPAH-Avenant-n.5.pdf \(cc-acvi.com\)](#), consulté janvier 2024

V. Retours d'expériences / Benchmarking

A. Inventaire des études de cas

Toutes les études de cas que nous avons sélectionnées afin de constituer notre dossier de Benchmarking ont répondu à une première esquisse de critères que nous nous sommes imposés.

En effet, comme le sujet l'indique nous nous sommes penchés sur des opérations d'aménagement contenant soit en totalité soit en partie de l'habitat. De plus, nous avons décidé de prendre en compte à minima la localisation ou du moins la possibilité que ces aménagements soient retranscrits dans le périmètre d'action qui est le territoire de PPM.

Nous en sommes arrivés ainsi à une première liste de projets que nous avons par la suite revue afin de la réduire et ainsi garder les études de cas les plus pertinentes, mais également dans l'objectif d'obtenir une liste d'opérations où les échelles d'intervention, les types de gouvernance et les objectifs de ces dernières sont diverses.

La liste des études de cas que nous avons retenues est la suivante :

Pour les écoquartiers :

- L'écoquartier « Beau Soleil » à Pleyber-Christ dans le Finistère (29)
- L'écoquartier du Bourg de la commune de La Rivière dans l'Isère (38)
- L'écoquartier « Écovillage des Noés » sur la commune de Val-de-Reuil dans l'Eure (27)
- L'écoquartier de Jugon-les-Lacs dans les Côtes d'Armor (22)
- L'écoquartier des « Courtils » à Hédé-Bazouges dans l'Ille-et-Vilaine (35)

Pour l'habitat inclusif :

- « L'îlot G » sur la rive du Bohrie sur la commune d'Ostwald dans le Bas Rhin (67)
- Les immeubles « LOFOPA » à Sainte-Adresse en Seine-Maritime (76)
- « NÉO – zéro carbone » à Chanteloup-en-Brie en Seine-et-Marne (77)
- « NOVILASUN » à Bétheny dans la Marne (51)

Pour l'habitat participatif :

- Le projet « BOBOYAKA » à Bègles en Gironde (33)
- Le projet « BRAZZA » à Bordeaux en Gironde (33)
- Le projet « La ruche » à Bègles (quais Brazza) en Gironde (33)
- Le projet « SARAH » dans le quartier des Chartrons à Bordeaux (33)
- Le projet « Village Vertical » à la Ferrandière, Bègles (33)

À noter, ces études de cas ont été classées pour une meilleure compréhension et illustration des informations recherchées dans ces derniers. Nous avons premièrement l'écoquartier dans le but de démontrer que l'habitat peut prendre une tendance écologique et que l'habitat y est qualitatif, de plus, cela répond également à la question de sobriété recherchée dans notre travail. Deuxièmement, nous avons les projets d'habitat inclusif qui recherchent une inclusion qu'elle soit sociale (entre les habitants) ou géographique (au sein d'un espace) autrement dit, de mixité sociale, mixité spatiale etc. Troisièmement, les projets d'habitat participatif, où l'on vient apporter une dimension dans laquelle l'habitant est actif dans le projet souvent avec des montages de projet en « Bottom-up » qui dans ces cas se placent dans une optique de sobriété et d'inclusion.

B. L'analyse des études

Afin d'analyser les études que nous avons, au préalable, sélectionnées pour notre dossier, nous avons pris la décision de construire une grille de lecture.

Cette approche nous a permis de nous saisir des tenants et aboutissants du projet et ainsi de mieux le comprendre. Cette grille a une partie essentielle qui est de recenser les aspects que nous avons jugé importants dans un intitulé « à retenir » et qui nous permet de voir la direction du projet et comment ce dernier peut s'appliquer sur notre territoire d'étude.

La grille se compose de 6 parties :

- À *propos*, où retrouver les informations de base (localisation, informations sur la commune, dimension du projet et date du projet livré).
- *Le type de gouvernance*, où l'on retrouve les acteurs et comment le projet a été monté avec ces derniers.

- *La forme du bâti*, ici nous pouvons y classer la typologie des logements, le nombre de logements ou de commerces, les formes d'aménagements présents ainsi que les matériaux employés.
- *L'insertion du projet dans l'espace*, il est important de voir comment ce dernier s'intègre ainsi, nous y retrouverons les stratégies de cohérence de projet de la commune par rapport au bâti existant et au paysage.
- *Le résultat*, c'est-à-dire, l'objectif et ce qui découle de la réalisation de ce projet.
- Enfin, le *À retenir*, où y est listé les aspects importants du projet et ce qu'il peut être gardé et appliqué sur le territoire PPM si nous venions à réaliser une opération du même genre.

BEAU SOLEIL		
<p>À propos, Localisation etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pleyber-Christ, commune rurale dans le nord du Finistère. - Commune de 3200 habitants - Centre-bourg de la commune, sur une friche industrielle et le long d'un grand axe routier 	<p>Type de Gouvernance</p> <ul style="list-style-type: none"> - Processus ascendant "bottom-up" - Associations, habitants, services - MOA : Commune de Pleyber-Christ - MOA déléguée : SAFI, AMO - MOE: Tristan LAPRAIRIE 	<p>Forme du bâti (global, bâtiment/architecture)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet de 50 logements dont 50% de logements sociaux - Environ 1000 m2 de surface commerciale + espaces publics - Placette centrale pour accueillir marché - R+ 2 ou 3 classiquement
<p>Insertion du projet dans l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprises spécifiques en rdc permettent de renforcer la dynamique du centre-bourg - Placé à proximité des autres services préexistants - Limite l'artificialisation des zones agricoles, valorise et dynamise de centre-bourg 	<p>Résultat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'artificialisation des espaces ruraux et agricoles - dynamisation - prise en compte de l'existant 	<p>A retenir</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'artificialisation des espaces ruraux et agricoles - dynamisation - prise en compte de l'existant

Figure 65 : Tableau de la grille de lecture exemple de l'écoquartier Beau Soleil.
 Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Exemple :

C. Les modèles de présentation

Afin de pouvoir présenter un compte rendu de la quinzaine d'études de cas sur lesquelles nous avons travaillé, nous avons fait le choix de nous tourner vers la réalisation d'une fiche de lecture récapitulative.

Ces dernières viennent condenser les informations détaillées qui peuvent être retrouvées dans les grilles de lecture (voir ci-dessus), tout en venant démontrer la pertinence de ces projets en les illustrant et en mettant en avant leurs points forts et à retenir.

Cette option a été adoptée afin de rendre la lecture et la compréhension de toutes les études de cas plus faciles.

Vous pourrez les retrouver ci-dessous :

- Les écoquartiers

	<p>Situé dans la Pleyber-Christ, Finistère, Bretagne</p> <p>3 200 habitants</p> <p>MOA : La commune</p> <p>Projet livré en 2015 et 2017</p>	<p>PRÉSENTATION DE BEAU SOLEIL</p> 
<p>FORME DU BÂTI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hybridation logements/commerces ■ 50% logements sociaux ■ R+2 ou R+3 <p>LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Emprises spécifiques au rez-de-chaussée permettant de renforcer la dynamique du centre-bourg • Proximité avec les autres services préexistants 	<p>A RETENIR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitation de l'artificialisation • Préservation des espaces ruraux et agricoles • Dynamisation du centre-bourg par des commerces de proximité • Prise en compte du bâti existant pour créer une continuité urbaine / conserver l'identité du village 	<p>OBJECTIFS DU PROJET</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer la dynamique du centre-bourg Insertion du commerce Préservation des zones agricoles de l'artificialisation Prise en compte de l'existant, continuité 

Figure 66 : Fiche de présentation écoquartier n°1.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



Figure 68 : Fiche de présentation écoquartier n°2.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

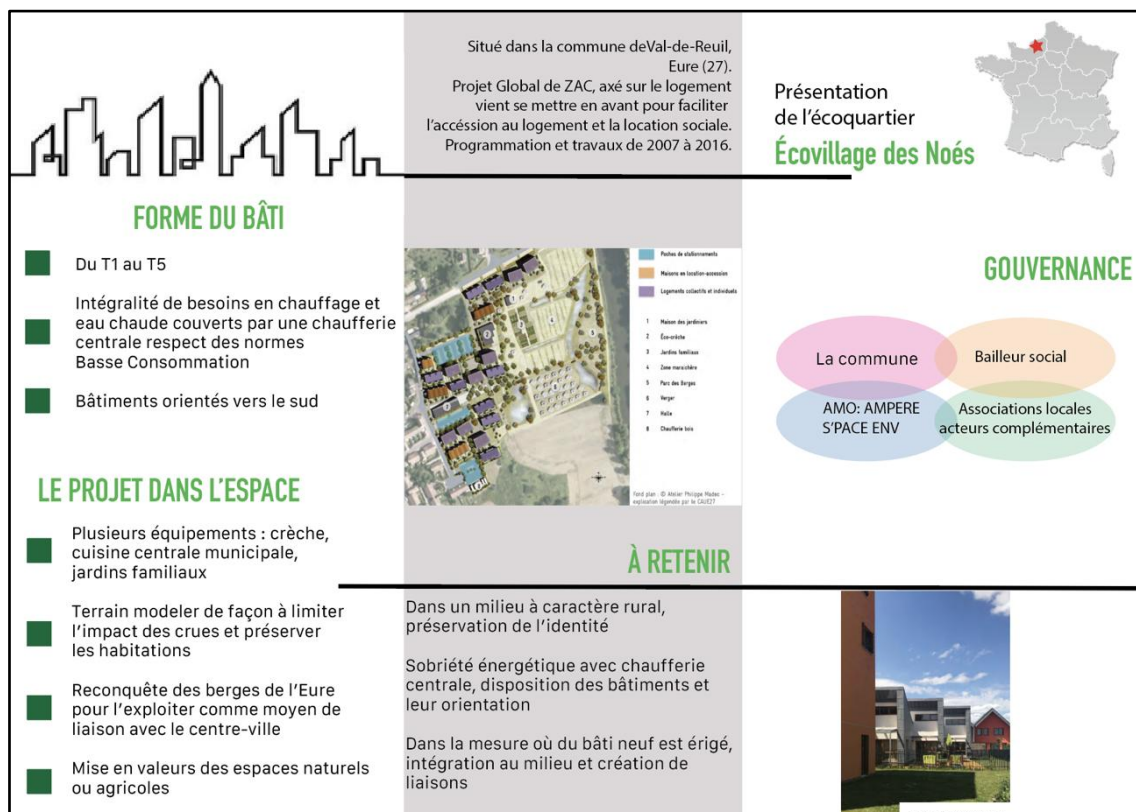


Figure 67 : Fiche de présentation écoquartier n°3.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

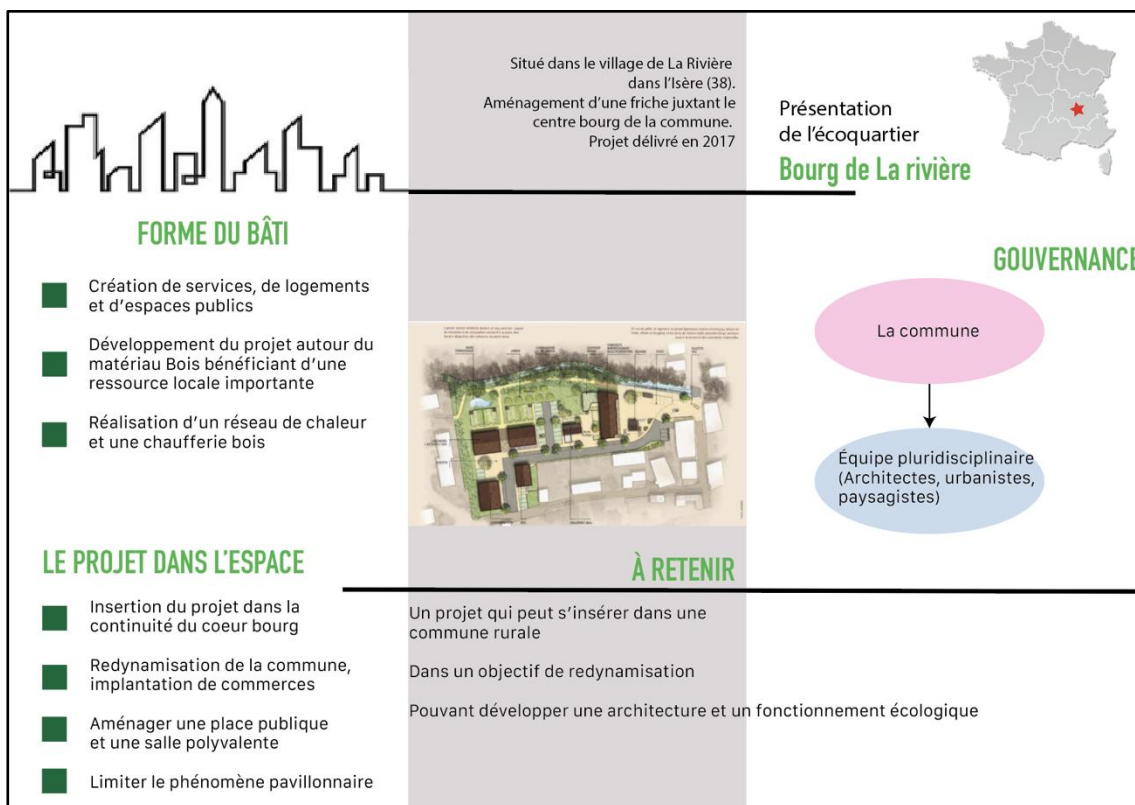


Figure 69 : Fiche de présentation écoquartier n°4.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

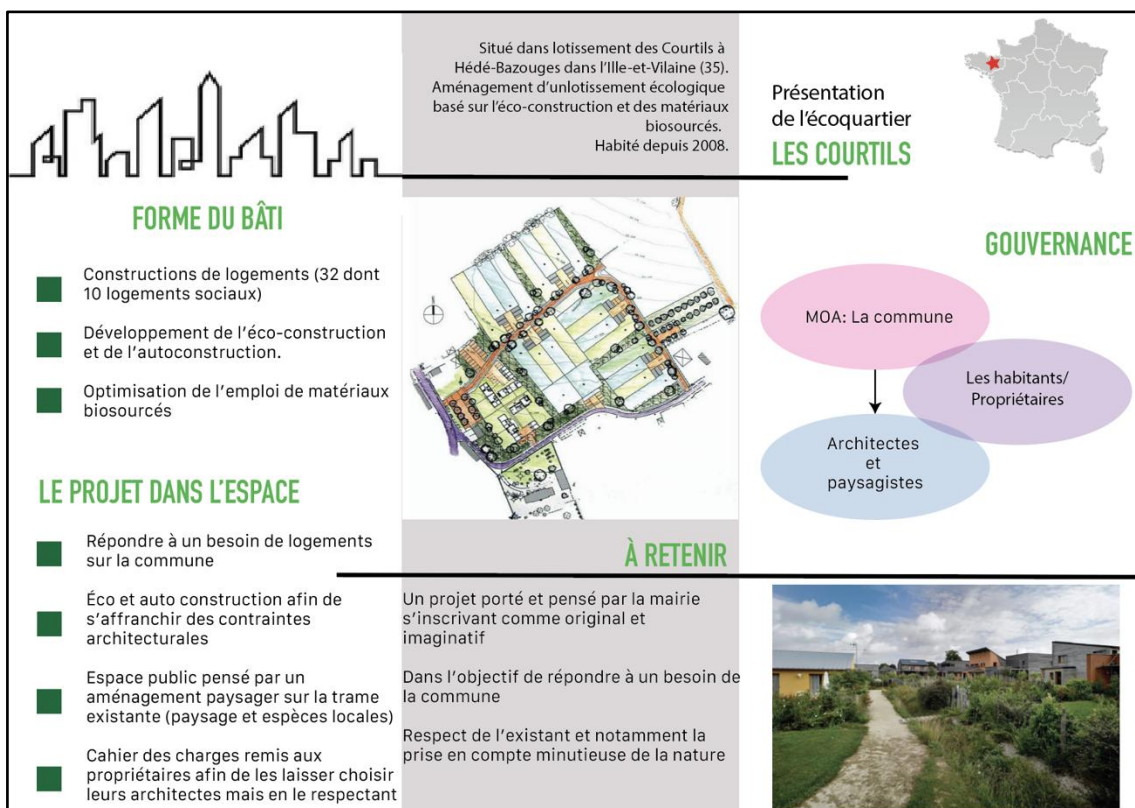


Figure 68 : Fiche de présentation écoquartier n°5.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

• Les projets d'habitat inclusif



Figure 72 : Fiche de présentation habitat inclusif n°1.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



Figure 73 : Fiche de présentation habitat inclusif n°2.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



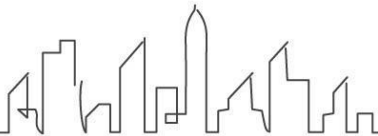
Figure 72 : Fiche de présentation habitat inclusif n°3.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



Figure 74 : Fiche de présentation habitat inclusif n°3.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

Figure 73 : Fiche de présentation habitat inclusif n°4.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

- Les projets d'habitat participatif



FORME DE BÂTI

- Plusieurs bâtiments utilisant le bois et la chaux-chanvre
- Appartements modulables.
- Espaces collectifs (buanderie, salon, chambre d'amis, cuisine, salle commune).
- Micro-crèche, local commercial et studio d'étudiant.
- Mise en avant de la mixité sociale et des interactions entre les habitants

LE PROJET DANS L'ESPACE



Soutien de la municipalité de Bègles pour le permis de construire
Terrain vendu par Bordeaux Métropole avec une décote sur le foncier
Proximité des transports, des services et de la ville.

Situé à Bègles, une commune de la banlieue de Bordeaux,
32 795 Habitants,
1 651 m² SP.



PRÉSENTATION DU COOPÉRATIVE **BOBOYAKA**



Association d'habitants
BOBOYAKA La Castagne

A RETENIR

- Initiative innovante d'habitat participatif pour les seniors.
- Entente sur le modèle économique entre les membres de la coopérative.
- Gouvernance participative basée sur le consensus.
- Défis rencontrés dans la réalisation du projet.

OPÉRATION COOPÉRATIVE

Projet géré sous forme d'une coopérative d'habitants : chaque membre de la coopérative détient des parts sociales, et les décisions sont prises collectivement en favorisant le consensus. Une personne équivaut à une voix dans les décisions.

Gouvernance participative et démocratique.



Figure 76 : Fiche de présentation habitat participatif n°1.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



FORME DE BÂTI

- 20 logements participatifs en accession sociale à la propriété.
- Logements conçus avec une variété de configurations, orientations...
- Le bâtiment repose sur trois niveaux de parking en poteaux poutres béton.
- Le bâtiment comprend une terrasse dédiée aux 20 ménages.

LE PROJET DANS L'ESPACE



Une salle commune en rez-de-chaussée crée un lien avec le quartier, favorisant la communication et l'interaction avec les habitants du quartier. Bâtiment construit sur trois niveaux de parking. Des murs à ossature bois et murs pignons en béton préfabriqué pour le contreventement de l'ensemble.

Situé à Quai Brazza
Bordeaux,
9 000 Habitants,
1 700 m² SP.



PRÉSENTATION DU PROJET JARDINS SUSPENDUS **BRAZZA**



A RETENIR

- Participation des habitants dans la conception des espaces et des logements.
- Projet combinant des logements et des espaces partagés
- Terrasse et salle commune favorisant l'interaction sociale

OPÉRATION PARTICIPATIVE

LES HABITANTS

Les futures habitants ont participé lors de la programmation

MOa

Comité Ouvrier du logement (COL)

MOe

Lemérou Architecture



Figure 77 : Fiche de présentation habitat participatif n°2.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



Figure 76 : Fiche de présentation habitat participatif n°3.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



Figure 77 : Fiche de présentation habitat participatif n°4.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.



FORME DE BÂTI

■ L'immeuble comporte 14 logements et des espaces collectifs, avec des caractéristiques écologiques telles que l'isolation, le chauffage, l'utilisation de matériaux sains, et l'installation de panneaux solaires.

LE PROJET DANS L'ESPACE



Projet situé dans la ZAC des Maisons-Neuves à Villeurbanne Ouvert sur le quartier des Maisons-Neuves et de la Ferrandière Promeut des valeurs coopératives et écologiques, s'inscrivant dans l'environnement urbain et encourageant des modes de vie écologiques, la réduction de la consommation frénétique, et des solidarités de voisinage

Situé à Bègles, à La Ferrandière, Villeurbanne, Rhône
13 471 Habitants ,

PRÉSENTATION DU PROJET
VILLAGE VERTICALE



A RETENIR

Modèle de gouvernance démocratique, de propriété collective, et d'écologie urbaine . Promeut des valeurs de solidarité, de convivialité, d'économie sociale et solidaire.



COOPÉRATIVE D'HABITANTS

Les habitants forment une coopérative d'habitants à but non lucratif : les habitants sont collectivement propriétaires de l'ensemble de l'immeuble ou du projet, ce qui signifie qu'ils partagent la responsabilité de la gestion, de l'entretien, et des décisions liées à l'ensemble du bâtiment en tant que membres de la coopérative .



Figure 78 : Fiche de présentation habitat participatif n°5.
Conception : Groupe Atelier développement local, décembre 2023.

D. Les aspects importants à retenir des études de cas

Après l'étude de ces projets, nous sommes en mesure de voir que des grandes lignes à retenir se dégagent.

- La prise en compte de l'habitat existant, il faut pouvoir conserver une continuité physique, architecturale et esthétique afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage urbain.
- Il faut également pouvoir prendre en compte l'environnement voisin, le paysage naturel qui entoure le projet. Ceci est une tâche importante qui permet de conserver une continuité de la trame paysagère mais également les écosystèmes existants (faune et flore).
- En restant dans cette optique de conservation, il faut également dans les zones rurales pouvoir prendre en compte les activités agricoles qui sont déjà présentes. Cela permet de prévenir d'éventuels conflits entre les nouveaux habitants et les agriculteurs (exemple : si le projet se situe en bordure d'exploitations agricoles actives, l'activité agricole peut poser un problème et créer un conflit entre ces derniers). De plus, les

terres agricoles étant toujours de plus en plus grignotées au profit de l'urbanisation, il faut pouvoir les protéger de l'artificialisation des sols et donc les inclure, les penser dans le projet.

- Favoriser la mixité fonctionnelle, notamment dans les espaces ruraux, ou dans les villages qui ont vu leurs services de proximité fermer avec le temps et qui en sont actuellement dépourvus. Dans un souci de redynamisation des bourgs en zones rurales, cela est d'autant plus pertinent et permettra une réduction des déplacements et donc un confort de vie supplémentaire. Cela permet également de contribuer à une mixité sociale en réunissant les habitants. De plus, la façon dont est pensé le projet, la démarche grâce à laquelle il voit le jour peut être un moteur de mixité et d'inclusion, c'est également le cas des espaces publics et de leurs aménagements

Conclusion

En conclusion, le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée fait face à des défis concernant le développement d'habitat sobre et inclusif. Après avoir décrit et analysé ce à quoi faisaient référence les termes d'inclusion et de sobriété, primordiaux dans notre étude, sont relevés des enjeux, des difficultés mais aussi des opportunités. Tout d'abord, la Stratégie Habitat & Paysage était pertinente puisqu'elle met en avant un habitat plus inclusif et dans une moindre mesure un habitat plus sobre, mais elle a principalement lutté en faveur d'un habitat plus respectueux des paysages locaux. Cependant, cette stratégie est datée puisqu'elle est parue en 2012, il y a 12 ans. Ainsi, les enjeux de développement durable restent encore résiduels. C'est pourquoi une comparaison avec la Stratégie Habitat et Paysage de 2012 et le Contrat Territorial Occitanie issue de cette dernière a permis de montrer l'évolution de la vision politique du Pays ainsi que les éléments en faveur d'un habitat sobre et inclusif, qui ne sont pas négligeables.

Pour continuer, l'analyse des initiatives locales en termes d'habitat sobre et inclusif est une aide visuelle, graphique via les baromètres. Ces baromètres ont permis de montrer les initiatives qui penchent vers plus d'inclusion ou de sobriété, puisqu'un projet n'est jamais parfait mais résulte davantage d'un consensus.

Ensuite, un élément primordial aussi pour penser à un habitat plus sobre et inclusif sont les leviers juridiques, réglementaires et financiers, sans lesquels il est impossible de composer, auquel cas le projet ne serait pas viable. Il existe une multitude de lois qui convergent vers plus de sobriété mais aussi d'inclusion. Cela aura été le but de l'analyse des leviers juridiques de montrer la multiplication des dispositifs dédiés à l'habitat et au développement durable. L'étude des leviers réglementaires était essentielle afin de savoir ce qui est réalisable sur le territoire et quelles sont les orientations et objectifs fixés en termes d'habitat sobre et inclusif. Les SCoT de la Plaine du Roussillon et Littoral Sud sont des documents centraux pour impulser des dynamiques sociales et environnementales sur le secteur de l'habitat. Cependant, le territoire de Pays Pyrénées Méditerranée est morcelé, se compose de deux SCoT et une communauté de communes sans SCoT, ce qui complique la réalisation et la vision sur le territoire. Ensuite, concernant les leviers financiers, de nombreuses aides existent, et d'acteurs différents ce qui peut les rendre illisibles pour les

acteurs non avertis. De plus, ces aides sont amenées à évoluer et à se renouveler souvent, principalement en début d'année. Ainsi, les analyser une à une n'avait que peu de sens.

Enfin, l'analyse des retours d'expériences (benchmarking) a montré la préservation de l'environnement et du paysage, de l'identité culturelle et architecturale, la prise en compte des paysages agraires et de l'activité agricole, les possibilités de mise en place d'actions ascendantes et de préserver la mixité fonctionnelle et sociale.

Après avoir établi un état des lieux de notre territoire en matière d'habitat sobre et inclusif, le fait de dégager des enjeux et des besoins en fonction des caractéristiques du territoire conduit à une nouvelle phase au sein de notre travail, réaliser des préconisations pour un habitat sobre et inclusif.

Enfin, l'analyse benchmarking a montré la préservation de l'environnement et du paysage, de l'identité culturelle et architecturale, la prise en compte des paysages agraires et de l'activité agricole, les possibilités de mise en place d'actions ascendantes et de préserver la mixité fonctionnelle et sociale.

Après avoir établi un état des lieux de notre territoire en matière d'habitat sobre et inclusif, le fait de dégager des enjeux et des besoins en fonction des caractéristiques du territoire conduit à une nouvelle phase au sein de notre travail, réaliser des préconisations pour un habitat sobre et inclusif.

Table des figures

Figure 1 : Tableau des concepts clés.	9
Figure 2 : Schémas des définitions de l’habitat sobre et inclusif.	9
Figure 3 : Tableau de définitions de la résilience d’après diverses disciplines.....	11
Figure 4 : Schéma de la définition du concept de Résilience.....	11
Figure 5 : Visuel de la Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012.	12
Figure 6	12
Figure 7 : Tableau synthèse des éléments de diagnostic de la Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012.	Erreur ! Signet non défini.
Figure 8 : Tableau de synthèse des enjeux de la Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012.	13
Figure 9 : Tableau de synthèse des outils de gestion de la Stratégie Habitat & Paysage du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012.	14
Figure 10 : Comparaison de la Stratégie Habitat & Paysage de du Pays Pyrénées Méditerranée de 2012 et de la Stratégie 2022-2028.	15
Figure 11 : Fiche de mesure n°1B de la Stratégie du Contrat Territorial Occitanie.	16
Figure 12 : Tableau de synthèse des éléments de diagnostic de la Stratégie 2022-2028.	17
Figure 13 : Tableau de synthèse des enjeux de la Stratégie 2022-2028.....	17
Figure 14 : Tableau de synthèse des éléments en faveur de l’habitat plus sobre et inclusif. ...	18
Figure 15 : Grille d’analyse des initiatives locales de l’habitat sobre et inclusif.	20
Figure 16 : Tableau des critères de sobriété et d’inclusion.	23
Figure 17 : Baromètres de base de l’inclusion et de la sobriété.	24
Figure 18 : Schéma de l’écoquartier de Tresserre.	25
Figure 19 : Photographie de l’écoquartier de Tresserre.	25
Figure 20 : Tableau des critères de l’inclusion et de la sobriété de l’écoquartier Tesserre.....	26
Figure 21 : Fiche de synthèse de l’écoquartier de Tresserre.	27
Figure 22 : Photographie de la façade de l’hôtel Garreta.....	28
Figure 23 : Tableau des critères de l’inclusion et de la sobriété de l’hôtel Garreta.	30
Figure 24 : Fiche de synthèse de l’écoquartier de l’hôtel Garreta.....	31
Figure 25 : Photographies avant-projet de la construction de la Maison Bois, Terre, Paille. ...	32
Figure 26 : Photographies après-projet de la construction de la Maison Bois, Terre, Paille. ...	32

Figure 27 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de la Maison Bois, Terre, Paille.....	34
Figure 28 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de la Maison Bois, Terre, Paille.	35
Figure 29 : Photographie des travaux de construction du toit du Flexagone.	36
Figure 30 : Photographie des travaux de construction du toit du Flexagone à une étape supérieure.	36
Figure 31 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de Flexagone.....	37
Figure 32 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de Flexagone.	38
Figure 33 : Plan de la réhabilitation de la résidence Coste Baills.	39
Figure 34 : Photographie de la projection de la réhabilitation de la résidence Coste Baills. ...	39
Figure 35 : Tableau des critères de l'inclusion et de la sobriété de la résidence Coste Baills.	40
Figure 36 : Fiche de synthèse de l'écoquartier de la résidence Coste Baills.....	41
Figure 37 : Frise chronologique des leviers juridiques en faveur de l'habitat sobre et inclusif.	45
Figure 38 : Frise chronologique des leviers juridiques en faveur de l'habitat inclusif.....	46
Figure 39 : Frise chronologique des leviers juridiques en faveur de l'habitat sobre.	49
Figure 40 : Tableau des documents d'urbanisme mobilisables pour un habitat sobre et inclusif.....	51
Figure 41 : Schéma des rapports juridiques entre les différents documents réglementaires....	51
Figure 42 : Ce qu'est le SCoT intégrateur ?.....	52
Figure 43 : Maillage territorial du PPM.	53
Figure 44 : Les différents SCOT des Pyrénées-Orientales.	53
Figure 45 : Les secteurs géographiques du SCoT PR.	54
Figure 46 : Tableau des hectares consommables allouées à chaque EPCI.	55
Figure 47 : Tableau des objectifs de densification en fonction des secteurs géographiques. ..	56
Figure 48 : Tableau des orientations en faveur d'un habitat sobre et inclusif au sein du SCoT de la Plaine du Roussillon.	56
Figure 49 : Logements vacants remis sur le marché.	57
Figure 50 : Tableau des objectifs de construction de logements par EPCI.....	57
Figure 51 : Tableau des orientations en faveur d'un habitat plus sobre et inclusif dans le SCoT Littoral Sud.....	58
Figure 52 : Plan du SCoT Littoral Sud.....	58

Figure 53 : Tableau de Synthèse du PLU de Céret pour un renouvellement urbain et durable.....	59
Figure 54 : Tableau du panorama des acteurs et leviers de financement.....	62
Figure 55 : Acteurs et leviers financiers : Les différentes échelles.....	62
Figure 56 : Une Europe plus verte, Politique de cohésion 2021-2027 en région Occitanie. ...	64
Figure 57 : Leviers financiers à l'échelle européenne.....	65
Figure 58 : Fonds Vert - Le fonds de la transition écologique pour, par et avec vous.....	68
Figure 59 : Rénovation énergétique des bâtiments publics locaux : Une aide spécifique du programme « Fonds Vert ».....	70
Figure 60 : Le Contrat Territorial Occitanie 2022-2028.....	74
Figure 61 : Dispositifs Région Occitanie dans le Cadre du CTO et du Contrat Bourgs-Centres.	77
Figure 62 : Tableau exemple d'outils financiers dans le Cadre du CTO, Extrait du Tableau récapitulatif des dispositifs d'aide de la Région Occitanie.	77
Figure 63 : Tableau exemple de dispositifs Contrat Bourgs-Centres (Extrait de Tableau récapitulatif des dispositifs d'aide de la Région Occitanie).	78
Figure 64 : Opération Habitat : une aide au niveau du territoire local (La CCACVI).....	80
Figure 65 : Objectifs 2024 OPHA CCAVI.	81
Figure 66 : Tableau de la grille de lecture exemple de l'écoquartier Beau Soleil.	85
Figure 67 : Fiche de présentation écoquartier n°1.....	86
Figure 69 : Fiche de présentation écoquartier n°3.....	87
Figure 68 : Fiche de présentation écoquartier n°2.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure 70 : Fiche de présentation écoquartier n°4.....	88
Figure 71 : Fiche de présentation écoquartier n°5.....	88
Figure 72 : Fiche de présentation habitat inclusif n°1.....	89
Figure 73 : Fiche de présentation habitat inclusif n°2.....	89
Figure 74 : Fiche de présentation habitat inclusif n°3.....	90
Figure 75 : Fiche de présentation habitat inclusif n°4.....	90
Figure 76 : Fiche de présentation habitat participatif n°1.	91
Figure 77 : Fiche de présentation habitat participatif n°2.	91
Figure 78 : Fiche de présentation habitat participatif n°3.	92
Figure 79 : Fiche de présentation habitat participatif n°4.	92
Figure 80 : Fiche de présentation habitat participatif n°5.	93

Annexes

- Retour d'expérience : MAISON BOIS / TERRE / PAILLE

Une maison terre bois paille à Argelès-sur-Mer

Un projet familial et écologique. Une expérience humaine.

Un vivier d'apprentissage. Un lieu de vie et de partages

La genèse du projet

Nous sommes Laurent et Laurence et en 2009, nous décidons de nous lancer dans la construction de notre maison écologique. Nous sommes alors trentenaires, en couple depuis 7 ans et parents d'un petit Gaspard, 3 ans et d'un bébé à naître, Elsa. Nous vivons dans un petit hameau à 15 minutes d'Argelès où nous sommes locataires, et souhaitons construire notre nid pour y faire grandir nos enfants. De très proches amis évoquent l'idée d'un projet de construction écologique dans le secteur d'Argelès ou de Sorède. Le prix du terrain constructible étant élevé, nos amis nous proposent d'acheter un terrain à deux familles afin d'y construire deux maisons en bois et en paille. Nos amis, la quarantaine, sont déjà propriétaires d'une petite maison de village mais voudraient avoir un jardin et plus d'espace. `

Un lieu, deux familles, deux maisons

Mi-décembre 2009, un terrain constructible à la sortie d'Argelès, route de Sorede, d'une superficie de 2200 m² est acheté par les deux familles qui sont rapidement enthousiastes.

Les idées fusent, un architecte nous conseille, des plans émergent et les familles décident de mener à bien l'intégralité du projet, des plans jusqu'à la construction. Le chantier dure deux ans.

Le terrain est situé dans un petit bois à 200m de la rivière La Massane. Il s'agissait il y a fort longtemps d'une briqueterie puis, dans les années 50, d'un terrain de camping arboré de chênes verts, chênes lièges et de pins.

Le terrain est divisé et cadastré en deux parcelles et une impasse a été créée afin d'accéder aux terrains.

Les aspirations :

Une maison simple, écologique, économe et chaleureuse.

Nous souhaitons un mode de vie respectueux de l'environnement tant dans la phase de construction que dans le mode de vie à venir.

Nous nous sommes tournés vers des matériaux naturels et provenant de lieux les plus proches possible du chantier.

Un environnement le plus sain et le plus écologique possible fut donc recherché tant pour la qualité de l'ouvrage, que pour le confort thermique, acoustique et hygrométrique du bâtiment.

Une maison lumineuse : L'orientation de la maison a également été pensée, elle est orientée d'une manière à accueillir la rotation du soleil de façon optimisée. Les pièces à vivre sont orientées sud-est pour le soleil du matin et des fenêtres à l'ouest permettent au soleil d'hiver d'entrer pleinement l'après-midi.

Techniques utilisées :

- Maison ossature bois, isolation paille (murs et toits) murs intérieurs et cloisons en torchis avec enduits terre, toiture végétalisée. Murs extérieurs : bardage bois et enduit terre côté Est.
- Le hérisson est constitué de pouzzolane venue du centre de la France, la dalle flottante est en chaux hydraulique sans ferraille, le bois de construction en pin Douglas est issu de forêts gérées durablement et coupés dans une scierie d'Ariège.
- La paille comme isolant, provient du champ d'un agriculteur de Haute-Garonne, le liège de Céret dans notre département, et la terre (mur de masse en pisé, cloison en torchis et enduits de terre), etc. du jardin d'Argelès.
- Pour les finitions, peintures et enduits sont exempts de COV (composés d'origine volatile) : nous avons choisi des peintures naturelles à la chaux et pigments terre. Pas de placo, pas de béton, pas de polystyrène, pas de plastique ni de produit chimique.
- L'étanchéité est assurée grâce à une membrane EPDM, le toit est végétalisé.
- Un mur de masse en terre pisé devant le poêle à granulés permet de donner de l'inertie à la maison. Le poêle chauffe toute la maison car les chambres sont réparties autour de la pièce principale. La terre des murs de la maison régule à la perfection l'hygrométrie ambiante.
- Ventilation de la maison : Une fenêtre en partie haute dans la mezzanine permet de ventiler correctement l'ensemble en été. Sur la pièce principale, deux ventilateurs

brassent l'air l'été, et poussent l'air chaud du plafond vers le bas en hiver. Sans climatisation électrique, et bien isolée, la maison est naturellement fraîche l'été et facile à chauffer l'hiver.

- Consommation : La maison consomme donc peu d'électricité (ballon d'eau chaude solaire, pas de chauffage électrique). Un abonnement 6 kw pour une maison de 110m² habitable, pour une famille de 4 personnes. Nous avons environ 70€ de facture d'électricité par mois (janvier 2024).
- Les eaux grises de la salle de bain de la buanderie et de l'évier de la cuisine sont récupérées et traitées de façon naturelle, pédo-épuration. Un WC est évacué sur le réseau d'eau usée de la commune.

Du point de vue humain

- Ce projet est le fruit d'une étroite collaboration entre les deux familles sur différents plans : achat et division du terrain, conception des maisons, mutualisation d'une grue pour la construction, échanges de savoir-faire et d'outils, aide pour les gardes des enfants.
- Nous avons également eu l'aide précieuse de la famille et des amis : un frère maçon, un autre pour la charpente et les murs en terre, et la venue ponctuelle d'amis pour donner un coup de main sur des thèmes précis: la paille, le parquet, les murs en pisé, etc.
- Notre couple s'est réparti les tâches pour mener à bien le projet dans tous ses aspects : gestion du chantier, logistique des repas, organisation familiale, finances, etc.

Expériences

Laurent est jardinier-paysagiste, il a été formé à Versailles puis s'est exercé comme salarié en entreprises, créateur de jardins paysagers pour des campings et des particuliers, et a créé son entreprise Horizon Vertical de murs et toits végétaux en 2007.

Avant la construction de sa maison, il a coordonné à plusieurs reprises les corps de métiers sur des promotions immobilières, il s'est formé à la construction paille, a participé à des chantiers collaboratifs terre bois paille (notamment pour les Enfants de la mer à Argeles), ou auprès d'entrepreneurs menuisiers-charpentiers spécialistes dans l'ossature-bois.

Il est également autodidacte, a appris par l'observation de tous les corps de métiers sur les chantiers.

Il est de plus issu d'une famille de père et frères très manuels et formés à la maçonnerie et à l'électricité.

Il s'était également constitué une solide bibliothèque sur tous les thèmes liés à ce type de construction avant et pendant le chantier et a collecté de nombreuses informations auprès de Craterre à Grenoble.

La maison au fil des ans

Nous vivons avec nos deux enfants dans cette maison depuis l'été 2012. C'est une maison lumineuse, agréable à vivre et accueillante. C'est à la fois une maison familiale et amicale. La pièce à vivre de 40 m² et sa cuisine ouverte de 16 m², donnant sur le jardin, (terrasse bois au sud est et ouest) est propice à ouvrir régulièrement la maison aux amis: cours de yoga, répétition de musique ou salle de bal, ateliers créatifs pour les enfants, etc.

La maison se prête à de nombreux partages.

Les matériaux ont une bonne tenue dans le temps et la maison est facile d'entretien.

Les gens de passage se sentent bien dans la maison qu'ils trouvent chaleureuse.

Le jardin

Le jardin a été conçu dans la continuité de l'habitation, il est facilement accessible et visible des baies vitrées.

Des vignes vierges grimpent sur le bardage côté sud, pour permettre de protéger le mur du soleil l'été.

Des arbres de moyenne hauteur (chêne liège) ombrent la maison. Une végétation dense est plantée sur le pourtour de la maison pour donner un effet de fraîcheur de type exotique : fougères arborescentes, philodendrons, cycas, érables japonais, bassin, petite cascade, ponton et mur végétal à l'entrée.

Texte rédigé par Laurence Lormier et Laurent Albin

Janvier 2024