

Atelier n°1

« Conforter le bien vivre ensemble »

Comité technique agenda 21

Compte rendu réunion du mardi 24 mars 2015

| Présents | Absents | Secrétaire de séance |
|---|---------|---|
| <ul style="list-style-type: none">Anne HERNOTStéphanie HERROUJean LE VIOLJosyane POQUETGuillaume TOBIE (Batitherm conseil)Jean-Baptiste GOBERT (DDTM)Manon FILYPascal MORNAT | | <ul style="list-style-type: none">Pascal MORNAT |

L'atelier 1 « Conforter le bien vivre ensemble » du Comité technique agenda 21 de la CC de l'Aulne Maritime s'est réuni le 24 mars 2015 pour un point d'information sur les sujets du domaine Habitat.

PARTIE 1. HABITAT

A l'heure actuelle, tout le Pays de Brest possède un plan local de l'habitat (PLH) excepté la CC de l'Aulne Maritime (celui de la CCPLD est en cours de renouvellement). Il n'est néanmoins pas obligatoire sur le territoire car le territoire comporte moins de 10 000 habitants.

1. Présentation des programmes locaux de l'habitat (J.-B. GOBERT – DDTM29)

Cf. PJ_PLH_Aulne-Maritime.pdf

• Définition et durée

Le PLH est un **document d'observation, de définition et de programmation** des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire (ex : mixité sociale, logements sociaux, logements adaptés aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite, à destination des jeunes, des mal logés, etc.). Ce document n'est pas opposable aux tiers et est élaboré pour une durée de 6 ans.

• Cadre juridique et réglementaire

Un PLH est un document plus souple que le plan local d'urbanisme (PLU), il est soumis au code de la construction et engage la collectivité ou l'établissement qui le porte à investir.

L'existence d'un PLH sur un territoire :

- ↳ Conditionne la **délégation des aides à la pierre** aux EPCI, par convention avec le CG. L'aide à la pierre est une aide financière publique pour la construction ou la réhabilitation de logements destinés à la location ou à l'accession à la propriété. Elle a pour objectif de mettre le parc immobilier en adéquation avec les besoins de l'habitat.

A l'heure actuelle, la CCAM bénéficie des aides à la pierre via le CG29.

- ↳ Facilite l'obtention d'aides de la part de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). L'ANAH aide financièrement les collectivités et EPCI qui décident de monter une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) mais, à l'avenir, de moins en moins dans le « diffus ». Néanmoins, la mise en place d'une OPAH n'est pas nécessairement liée à l'existence d'un PLH, bien que l'intérêt de ce dernier soit d'aider à organiser la communication auprès des habitants.

Pour mettre en place un OPAH sur le territoire, il faut en faire la demande auprès de l'ANAH, puis la DDTM aidera à mettre en place le dispositif.

Il existe une OPAH sur l'Aulne Maritime
« accès aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite »

• Couverture du Finistère

L'ADEUPa (sur le Pays de Brest) et Quimper Cornouaille Développement (sur le Pays de Cornouaille) assurent l'élaboration des PLH sur le département.

A noter qu'un PLH peut être étendu si l'EPCI s'élargit mais dans des proportions limitées (dans le cas où la population accueillie inférieure à 5 % de la population d'origine).

La CCAM n'étant pas un territoire marginal, son inscription dans un PLH voisin impliquerait la révision de ce dernier.

• Schéma de procédure

Il faut compter en moyenne entre 2,5 ans et 3 ans de procédures pour élaborer un PLH.

L'élaboration d'un PLH sur un territoire entraîne la mise en place automatique d'un dispositif de **suivi et d'évaluation de l'habitat** (ex : par l'ADEUPa sur le Pays de Brest).

« Un PLH permet d'affiner la connaissance et les besoins du territoire. Toutefois, il ne marchera vraiment bien que s'il est anticipé sur plusieurs années car celui-ci permet de programmer le devenir de certains terrains ou bâtiments et de prévoir l'enveloppe financière en conséquence. »

• Éléments constitutifs d'un PLH

Un PLH se compose de trois grandes parties :

1. le **diagnostic** (de quoi parle-t-on ? Quels sont les besoins ?)
2. les **orientations** (quelles priorités pour les élus ?)
3. le **programme d'actions**.

Un PLH doit être compatible avec le Plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que le Schéma de cohérence territorial (SCoT). Sur l'Aulne Maritime, différents documents existent : un PLU en cours de révision sur Le Faou et Rosnoën ; un Plan d'occupation des sols (POS) sur Pont-de-Buis lès Quimerch ; une carte communale sur Saint-Ségol.

Le PLH d'un EPCI peut contenir des clés de répartition et des quotas de construction différents entre les communes, pour tenir compte de la typologie des territoires.

- **Contenu d'un programme d'actions**

Un programme d'actions quantifie et localise la production de logements (par commune ou quartier), précise quels acteurs vont intervenir et comment, détermine les moyens financiers à mobiliser (budget prévisionnel par action) et établit un échéancier de réalisation.

- **Partenaires à associer à l'élaboration d'un PLH**

Parmi les nombreux acteurs d'un PLH, on peut citer l'ADIL et l'agence locale de l'énergie (Ener'gence) qui prodigue des conseils neutres et gratuits. Parfois la simple connaissance des aides auxquelles peuvent prétendre les particuliers suffit à débloquent des situations.

L'**établissement public foncier** (EPF) de Bretagne peut intervenir et aider la collectivité à acquérir des biens (ex : mettre en réserve un terrain ou une construction pendant cinq ans). Il a aussi pour mission de déconstruire et reconstruire un/des bâti/s sur un territoire.

La réalisation d'un PLH fera l'objet d'une fiche-action A21.

2. Présentation de l'habitat partagé (M. Fily)

Cf. CR_20150306_Asoo_Et-puis-fleurette

L'habitat partagé pour les personnes âgées permet de trouver un compromis entre l'accueil en EHPAD et le vieillissement en maison individuelle. Un habitat partagé a pour objectifs de :

- ↳ **rompre l'isolement** par le partage et la solidarité
- ↳ **mutualiser les frais** (charges du quotidien, services à la personne)
- ↳ **se maintenir** en bonne santé

L'habitat comprend des parties privatives et des parties communes (lieux de vie et de partage) et se situe à proximité de services et commerces.

Sur les différentes communes et notamment Le Faou, des travaux lourds seraient nécessaires pour adapter les bâtiments. Le coût des travaux impliquerait le portage du projet par la collectivité (aide possible de l'EPF), ou éventuellement un opérateur social voire un promoteur privé. L'idée de réserver le rez-de-chaussée du bâti existant aux personnes âgées et d'aménager l'étage en studio / T1 pour des jeunes a aussi été évoquée. La **rénovation** permettrait d'entretenir du bâti, de faire de la mixité intergénérationnelle, de sécuriser les personnes âgées, de proposer des logements adaptés au parcours résidentiel des ménages.

Il est aussi possible de **construire un habitat partagé**. Coupler la construction d'un bâtiment innovant socialement à un bâtiment « exemplaire » (ou « passif », Cf. 1.3.) est aussi envisageable pour rassurer les futurs propriétaires et rendre le territoire visible (à l'heure actuelle il n'existe qu'un seul bâtiment passif sur le Finistère !).

Néanmoins, un habitat partagé est une forme de cohabitation entre personnes âgées, qu'il nécessite de **sensibiliser** et de faire **participer** au projet bien **en amont de la réalisation** du bâtiment. Selon une étude récente de l'ADEUPa, les personnes âgées ne déménageraient plus au-delà des 80 ans. C'est pourquoi l'information et la sensibilisation des personnes doit commencer dès la soixantaine (cafés-seniors, réunions publiques, presse, etc.).

L'association « Et puis Fleurette » propose des projets de ce type. Ses objectifs sont :

- ↳ de sensibiliser et promouvoir l'habitat partagé auprès d'un large public,
- ↳ de mettre en réseau des personnes, des collectivités, des investisseurs intéressés par l'habitat partagé,
- ↳ d'accompagner la mise en œuvre de projets d'habitats partagés

La CCAM propose d'étudier le sujet au travers d'un stage de 6 semaines à compter du mois de mai 2015.

3. Présentation de l'habitat passif (G. TOBIE)

• Présentation de la société Batitherm Conseils

Batitherm Conseils est un bureau d'études thermiques basé au Faou (gérant : G. Tobie).

• Contexte global, bâtiment et énergie

L'objectif européen, non contraignant, en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES) est d'atteindre une baisse de 20% d'ici 2020 comparé à 1990. Au niveau national, la France a décidé d'aller plus loin encore et de s'engager dans le « Facteur 4 » c'est-à-dire diviser par quatre ces émissions de GES à l'horizon 2030 (sur la base des émissions de 1990).

Or, le **bâtiment est le premier consommateur de l'énergie finale** (> 40%) devant les transports et les productions industrielle et agricole. Il est responsable de près du quart des émissions nationales de GES et c'est le principal gisement d'économies d'énergie immédiatement exploitable.

Les bâtiments basse consommation (BBC) répondent à la nouvelle réglementation thermique 2012 (RT 2012), laquelle pose des objectifs ambitieux en matière d'efficacité énergétique (seuil maximum d'énergie consommée fixé à 50 kWhep/m²/an) mais n'intégrant dans ses calculs ni la qualité de l'habitat, ni bien être de l'occupant.

À l'horizon 2020, il s'agira de construire des bâtiments « passifs », voire à énergie positive (BEPOS) qui devront satisfaire à des **critères de performance globale** en matière de confort thermique optimal, de qualité de l'air et de pérennité du bâtiment.

• La performance globale des passifs

- ↳ Le confort thermique optimal : peu de courants d'air / hygrothermie contrôlée / symétrie des températures / confort d'été / bâtiments confortables ;
- ↳ La qualité de l'air : hygiène / renouvellement de l'air constant et permanent ;
- ↳ La pérennité du bâtiment : pas de développement des moisissures / pas de condensation sur les parois.

C'est la conjugaison de ces trois critères qui permet au final de réduire les consommations d'énergie (il y aura toujours besoin d'un peu de chauffage, mais de très peu.).

• La rénovation passive

Cf. PJ_Programme-EuroPhit.pdf

Quelles possibilités en rénovation passive ?

Le **programme EuroPHit¹** est un projet européen qui ambitionne de promouvoir une rénovation énergétique efficace en s'appuyant sur le label Enerphit (les bâtiments rénovés avec des composants Maison Passive n'atteignant pas les critères Maison Passive du neuf pour des raisons liées à la structure du bâtiment). L'accès au standard EnerPHit des bâtiments peut être atteint grâce à une rénovation par étapes, de telle manière que la première tranche de rénovation d'un bâtiment va permettre de générer des économies d'énergie, soit autant d'épargne qui peut être réinvesti dans la tranche de travaux suivante.

Il est ainsi envisageable de **rénover de manière passive** le bâti existant de la CCAM, d'autant plus que **l'indicateur de compacité** du bâti ancien est généralement plus favorable à celui du neuf, les habitations étant plus compactes et plus groupées.

Un **habitat partagé** correspondant aux critères du **bâtiment passif** serait un plus pour le territoire, qui serait visiblement innovant et moteur du développement durable.

- **Le coût d'un bâtiment passif**

En moyenne, le prix de revient d'un logement passif est de 1 800 €/m² contre 1 400 €/m² pour un logement RT 2012 qu'il faudra assurément rénover à terme.

Néanmoins, si une maison passive nécessite une capacité d'investissement plus importante à la base, elle ne nécessitera pas de nouveaux investissements par la suite (bien conçue, elle n'aura jamais besoin d'être rénovée !). Par ailleurs, les frais de renouvellement sont moins coûteux puisque les équipements de chauffage sont plus simples et moins nombreux (les pompes à chaleur, chaudières ou radiateurs sont inutiles). Une maison passive, a aussi besoin de moins de chauffage et de puissance de chauffage pour une température programmée par exemple à 20°C. On estime en moyenne que le coût du chauffage s'élève à 189 €/an en tout élec ; 100 €/an de granulé bois ; 60 €/an de bois bûche. C'est là le retour sur investissement.

Pour comparer le coût d'une maison « passive » à une maison « RT 2012 », il faut donc **raisonner en coût global** : coût de la construction (élevé) + coût des équipements (faible) + coût d'entretien des équipements (quasi nul) + coût de renouvellement des équipements (nul) + coût du chauffage (quasi nul) + coût de rénovation du bâtiment (nul).

In fine, une maison passive est aussi voire moins chère qu'une maison « RT 2012 ». C'est le coût d'investissement à la base qui est conséquent.

PARTIE 2. QUESTIONS DIVERSES

- Comment susciter un élan de citoyenneté sur l'Aulne Maritime ?
- Comment valoriser le travail de collecte de mémoire ?
- Comment créer du lien social entre habitants ?

Pour la prochaine réunion

PARTIE 3. REUNION SUIVANTE

Rendez-vous **le 26 mars à 17h00 à la CCAM.**

Ordre du jour : 1. Questions diverses non abordées (cf. supra)
2. Rédaction des fiches actions

¹ Site EuroPhit : <http://europhit.eu/> ou <http://www.lamaisonpassive.fr/spip/spip.php?article173>