

Arthur Nestier

Master 1 APTER

Quelles nouvelles formes de logement en Lozère à l'horizon 2030 ?

Appréhender l'émergence de nouveaux besoins en matière de logement dans un département de faible densité



Figure 1: Maison traditionnelle caussenarde avec un toit en lauze à gauche et la ville de Mende à droite avec sa cathédrale

Responsables pédagogique :

Florence LAUMIÈRE-MAFFRE

Laurence BARTHE

Maître de stage :

Malou MAURIN

Remerciements

Je tiens à remercier dans un premier temps toute l'équipe pédagogique du Master APTER ainsi que tous les intervenants qui sont venus nous partager leurs expériences et qui nous ont apporté des clés de compréhension indispensables pour appréhender cette première entrée en matière dans le monde professionnel.

Je remercie également Laurence Barthe pour ses conseils et tout particulièrement Florence Laumière-Maffre pour son aide, ses conseils et ses nombreuses remarques très précieuses pour hisser mon niveau d'exigence tout au long de la rédaction. Un grand merci à elle.

Un grand merci également à toutes les personnes, professionnels et élus ayant répondu à mes sollicitations, avec une mention spéciale pour Caroline Entraygues et Lucille Guiraud du CAUE 48 qui m'ont apporté un soutien et un regard précieux.

Je tiens à remercier tout autant l'ensemble de l'équipe de Lozère Développement Vincent, Thomas, Paul, Delphine pour leur accueil chaleureux et leurs conseils avisés, avec une mention toute particulière pour Malou Maurin ma maîtresse de stage qui fût toujours présente et d'un soutien précieux durant ces 4 mois de stage.

Un immense merci à Vincent Fouasnon pour sa collaboration puisque nous avons travaillé ensemble sur la problématique du logement, pour son aide également et son expérience dans le secteur de l'habitat qui tout au long du stage m'a permis d'avoir un regard neuf et beaucoup plus fin sur les questions d'habitat en Lozère

Je remercie également ma famille pour m'avoir toujours soutenu jusqu'à présent dans mes études et mes différents projets. Je remercie également Nina de m'avoir fait découvrir la Lozère puisque sans elle je n'aurais pas forcément eu l'idée d'aller faire mon stage de M1 là-bas... nous pouvons dire que c'est en partie grâce à elle !

Sommaire

INTRODUCTION	4
PARTIE I : LA QUESTION DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DANS LES ESPACES RURAUX	7
1. LES GRANDES TENDANCES DES ESPACES RURAUX ET DE L'HABITAT RURAL.....	7
2. L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT DANS LES ESPACES RURAUX.....	24
PARTIE 2 : L'HABITAT EN LOZÈRE, ENTRE VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE, TOURISME ET POLITIQUE D'ATTRACTIVITÉ	36
3. LA DÉMOGRAPHIE, UN INDICATEUR DE CHOIX POUR SAISIR LES ATTENTES ET LES BESOINS DE LA POPULATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT ?	38
4. LA QUESTION DU LOGEMENT EN LOZÈRE.....	48
5. QUELS CONSTATS AUJOURD'HUI APRÈS LES ACTIONS QUI ONT ÉTÉ MENÉES ?	60
6. L'INNOVATION DANS LE LOGEMENT, UNE RÉPONSE EN LOZÈRE ?	61
PARTIE 3 : VERS UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE À LA LOZÈRE	65
7. DE NOUVELLES FORMES DE LOGEMENT POUR LA LOZÈRE À L'HORIZON 2030	65
8. QUELLES PERSPECTIVES POUR LA LOZÈRE À L'HORIZON 2030 ? (ORIENTATIONS POLITIQUES)	75
CONCLUSION :.....	77
BIBLIOGRAPHIE :	79
TABLE DES MATIÈRES	83
ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE	84
ANNEXE 2 : ENTRETIEN AVEC CAROLINE ENTRAYGUES DU CAUE 48	86
FIGURES :	100
CARTES :.....	101

Introduction

Les espaces de faibles densités seraient susceptibles à l'avenir de compter parmi les plus attractifs du fait de leurs aménités territoriales d'une part et d'autre part du fait de la généralisation depuis plusieurs années maintenant des technologies de l'information et de la communication sur l'ensemble du territoire français avec une efficacité grandissante (avènement de la 5G et de la fibre).

Cela paraît encore plus vrai après l'épidémie de Covid-19 qui a touché l'ensemble de la planète en 2020 réveillant chez certains citoyens un désir profond d'habiter là où il ferait bon vivre, notamment par la généralisation du télétravail, même si malgré tout l'analyse d'un effet covid resterait encore à démontrer de façon précise dans les années à venir. Cependant, même au-delà d'un potentiel « effet covid » qui accentuerait l'attractivité des territoires ruraux nous observons depuis le milieu des années 1970 une inversion progressive de l'exode rural avec des populations urbaines venant s'installer dans un premier temps dans les espaces ruraux à proximité des centres urbains et qui aujourd'hui se tournent en partie vers les espaces de faible densité. Cela entraîne mécaniquement une demande en logement de plus en plus exigeante notamment du fait que les populations d'aujourd'hui recherchent les avantages d'un mode de vie urbain (mobilité accrue, réseaux de télécommunication, internet) couplés aux avantages d'un mode de vie rural fortement associé à l'environnement et au cadre de vie. Cette évolution dénotant par ailleurs une frontière toujours plus floue entre deux espaces, l'urbain et le rural, que l'on tente souvent de dissocier pour mieux les appréhender.

De sorte que nous pouvons alors nous demander dans quelles mesures aujourd'hui un territoire rural de faible densité comme la Lozère peut se tourner vers de nouvelles formes de logement afin de répondre aux attentes et aux besoins croissants des populations sur leur territoire ? Car le département de la Lozère, dans le cadre de sa politique d'attractivité, doit répondre aux enjeux démographiques du département par l'accueil et le maintien des nouvelles populations sur l'ensemble de son territoire. Une politique qui se retrouve alors limitée sur certains aspects du fait que de nombreuses personnes éprouvent de grandes difficultés aujourd'hui pour trouver un logement qui leur corresponde dans la perspective d'une installation à long terme. Car selon l'INSEE la Lozère est un département doté d'un parc de logement très ancien avec près de 45,3% des logements qui à l'achèvement de leur construction dataient d'avant les années 1970 contre 37% pour l'ensemble de la région Occitanie. Ainsi, un nombre importants de logements peuvent être qualifiés de vétustes du fait de leur âge, mais également de leur manque d'entretien. Ainsi c'est près de 10,2% du parc de logement qui est vacant en Lozère contre 8,5% en Occitanie et 8,1% sur l'ensemble de la France. Nous avons donc une grande partie du parc qui selon les différents élus et professionnels du logement de Lozère ne correspondent pas aux attentes et aux besoins des populations. D'autant que sont observés régulièrement des départs de nouveaux arrivants qui étaient venus travailler en Lozère, quittant parfois le département faute d'avoir trouvé un logement qui puissent leur correspondre dans la perspective d'une installation à long terme.

C'est dans ce contexte là que je suis arrivé en mars 2021 à l'agence d'attractivité « Lozère Développement » qui agit pour un développement équilibré et cohérent du territoire du département de la Lozère en appui à différents acteurs territoriaux (EPCI, Département, PETR, chambres consulaires) avec des missions de promotions du territoire, d'appui à des acteurs institutionnels, tout en contribuant à la solidarité, l'équilibre départemental et l'attractivité du territoire. L'opération Le Studio portée chaque année depuis 2018 est une mission étudiante reposant sur l'accueil de stagiaires en fin d'étude pour des missions de prospective territoriale, d'émergence de projets sur des thématiques considérées comme stratégique pour le développement du territoire et qui ont été prédéfinies en avance par les différents partenaires de l'association se mettant d'accord sur les priorités du moment.

C'est ainsi que Lozère Développement a choisi de travailler en 2021 sur la thématique du logement. Dans ce cadre-là j'ai pu réaliser une mission de stage d'une durée de 4 mois portant sur la question de départ « Quelles nouvelles formes de logement peuvent être envisageables en Lozère à l'horizon 2030 ? » En collaboration avec un autre stagiaire travaillant quant à lui sur la problématique « Comment lever les freins à la production et à la rénovation immobilière en Lozère ? ». Nous avons alors dans un premier temps travaillé conjointement pour s'imprégner des différents enjeux du département avec de nombreux entretiens auprès des acteurs du logement du département (CAUE48, ADIL48, la DDT et le Conseil départemental de la Lozère, etc.) pour brosser un portrait du territoire tout en identifiant les freins que nous pouvons observer aujourd'hui sur la thématique du logement. Une première phase commune qui a alors servie de socle de connaissance pour le reste de la mission qui s'est continuée chacun de notre côté.

Ce travail s'appuie essentiellement sur l'analyse d'entretiens semi-directifs, d'enquêtes de terrain, de dialogues avec les habitants, élus et professionnels du logement. Tout cela croisé avec une littérature universitaire fournie portant sur les mutations à l'œuvre dans les espaces ruraux – en particulier de faible densité – en restant centré sur les thématiques de l'habitat et du logement. L'exploitation de ces sources doit ainsi permettre de répondre à une série d'interrogations inhérentes au sujet : quels sont les problèmes que nous rencontrons aujourd'hui en matière de logement dans les espaces ruraux ? À quels enjeux plus globaux (démographique, sociologique, géographiques, historiques) le logement fait-il échos dans les territoires ruraux ? Comment un département de faible densité comme la Lozère, partant du constat d'un blocage sur la question du logement, peut-il trouver des solutions localement qui puissent être répliquables à l'échelle intercommunale voire départementale ?

Intitulé "Quelles nouvelles formes de logement pour la Lozère à l'horizon 2030 ?", ce mémoire tend ainsi à démontrer qu'en somme, le renouvellement de l'offre de logement doit passer en grande partie par un processus d'innovation pouvant alors apporter des réponses concrètes à long terme aux problèmes qui se posent actuellement dans les territoires ruraux montagnards et de faible densité. C'est ainsi qu'il paraît nécessaire de travailler sur des alternatives crédibles pour pouvoir apporter des réponses aux blocages que rencontrent les politiques du logement en Lozère qui sont actuellement contraintes entre une vacance structurelle et une réduction toujours plus grande de la consommations d'espace naturels et agricoles en vue d'atteindre la 0 artificialisation nette des sols à l'horizon 2030.

Une première partie sera alors consacrée à la question de l'habitat et du logement dans les espaces ruraux où l'on observe que ces derniers doivent être définis en fonction de leurs

particularités et pris en compte dans leurs spécificités puisque nous pouvons rencontrer des problématiques très différentes selon le territoire où l'on se trouve. Ce qui va amener par ailleurs l'émergence de nouvelles attentes de la part de la population ainsi que de nouvelles façon de se loger en fonction du contexte local qui est quelque part toujours le reflet plus ou moins timide d'un contexte plus global à l'échelle monde (I).

Ensuite, la deuxième partie nous permettra de comprendre que la Lozère est un département particulier du point de vue de la démographie, faisant partie de ces départements de faible densité où le vieillissement à largement pris le dessus sur les naissances et l'arrivée de nouvelles populations. Un contexte particulier qui demande une approche particulière des problématiques et des politiques de logement puisqu'elles doivent être pensées en phase avec les publics ciblés (adaptation des logements à la vieillesse, rejet de l'habitat ancien de centre bourg pour des ménages ayant des attentes et des besoins particuliers). Et finalement face à tout cela quelles innovations sont actuellement menées aujourd'hui pour alimenter la réflexion autour de nouvelles formes de logement se positionnant comme des alternatives possibles au parc de logement et aux façon d'habiter déjà existantes ? (II).

Enfin, nous verrons dans une dernière partie, à travers des propositions ciblées sur des publics particuliers, que de nouvelles formes de logement adaptées à la Lozère de demain pourraient être suggérées. Des formes de logement adaptables et surtout en concordance avec les enjeux climatiques, environnementaux ainsi que les réalités géographiques et sociales du département compte tenu de la demande croissante de logement et des priorités d'actions qui sont définies aujourd'hui par le département à travers la politique d'accueil des nouvelles populations sur le territoire. (III)

Partie I : La question de l’habitat et du logement dans les espaces ruraux

1. Les grandes tendances des espaces ruraux et de l’habitat rural

Après avoir défini les différents termes de notre sujet en introduction, nous allons revenir sur l’évolution de l’habitat dans les espaces ruraux. Pour cela, un éclairage sur la diversité du monde rural français semble pertinent afin de comprendre en profondeur les dynamiques qui sont à l’œuvre aujourd’hui et sur lesquelles nous reviendrons dans un second temps.

a. La nécessité de discriminer les espaces ruraux pour mieux les saisir

- Les zonages de l’INSEE

L’INSEE définissait jusqu’en 2020 le rural comme étant « l’ensemble des communes n’appartenant pas à une unité urbaine » c’est-à-dire les zones regroupant « 2000 habitants dans un espace présentant une certaine continuité du bâti » c’est-à-dire sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions.¹ Cette caractérisation posait un problème puisqu’elle définissait le rural d’une certaine manière en « creux » par la continuité ou non du bâti, sachant que la continuité des territoires urbains et ruraux se caractérise aussi sur un registre social « celui des habitudes de circulation, de mutualisation des ressources, des échanges socio-familiaux »²

Le nouveau zonage de l’INSEE, entré en vigueur début 2020, a été ainsi pensé pour mieux distinguer les espaces ruraux des espaces urbains, même si cet aspect social de distinction n’est toujours pas directement traité.

¹ Vers base unités urbaines, INSEE, 2020 <https://www.insee.fr/fr/information/4802589>

² Deshayes Jean-Luc, Gouju Alissia, Voléry Ingrid, « La construction sociale des espaces ruraux. Analyse critique de la mesure spatiale », *Savoir/Agir*, 2016/4 (N° 38), p. 105-112. DOI : 10.3917/sava.038.0105. URL : <https://www-cairn-info.gorgone.univ-toulouse.fr/revue-savoir-agir-2016-4-page-105.htm>

Zonage rural

validé en comité interministériel aux ruralités
du 14 novembre 2020

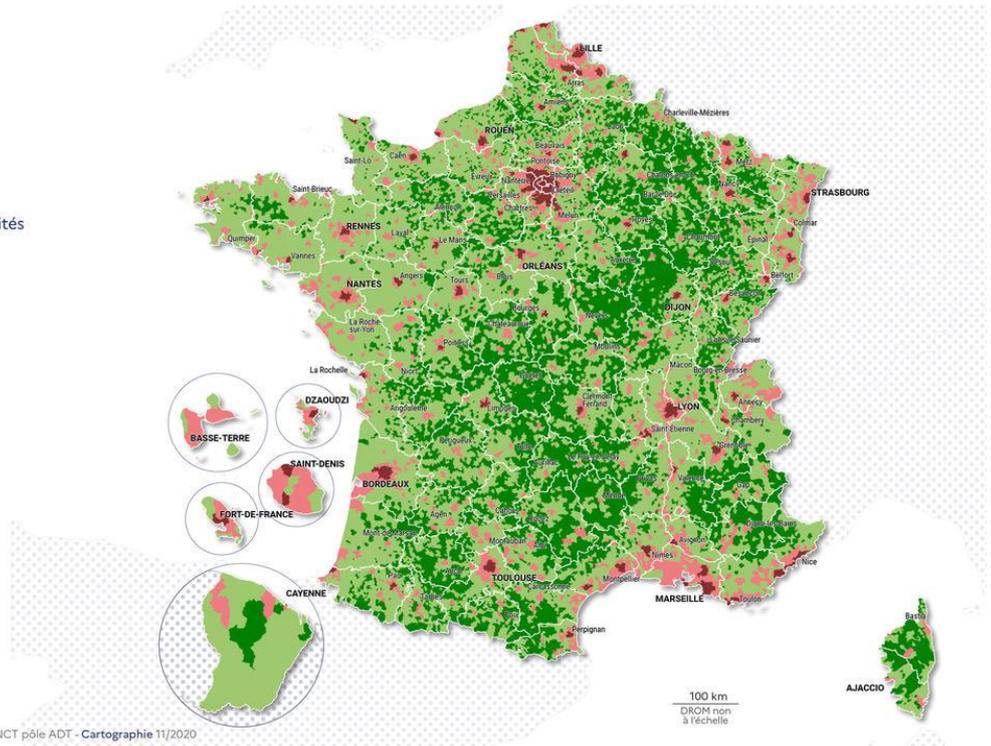
selon la grille communale de densité

1. Commune en zonage rural

- Très peu dense
- Peu dense

2. Commune hors zonage rural

- De densité intermédiaire
- Très dense



Sources : Insee grille de densité, COG 2020 • Réalisation : ANCT pôle ADT - Cartographie 11/2020

Carte 1: Grille densité INSEE

À partir d'un critère morphologique de densité appelé « grille communale de densité » nous pouvons ainsi distinguer quatre catégories de communes : les communes densément peuplées, les communes de densité intermédiaire, les communes peu denses et les communes très peu denses.

Les communes peu denses et très peu denses sont ainsi considérées comme rurales par opposition aux communes denses et très denses. La présence de la diagonale du vide, aujourd'hui « diagonale des faibles densités » nous aide encore à distinguer ces campagnes vues pendant longtemps comme fragiles subissant de plein fouet l'exode rural et le retrait progressif de l'industrie. La réalité est qu'aujourd'hui ce type de zonage ne permet toujours pas de considérer finement les interactions, la complémentarité et souvent l'interdépendance des territoires entre eux, mais reste aujourd'hui le plus pertinent pour définir l'espace rural, sachant que cette grille de densité permet de s'aligner sur une définition du rural à l'échelle européenne et de ce fait apporter une certaine cohérence et capacité de comparaison à l'échelle du continent.

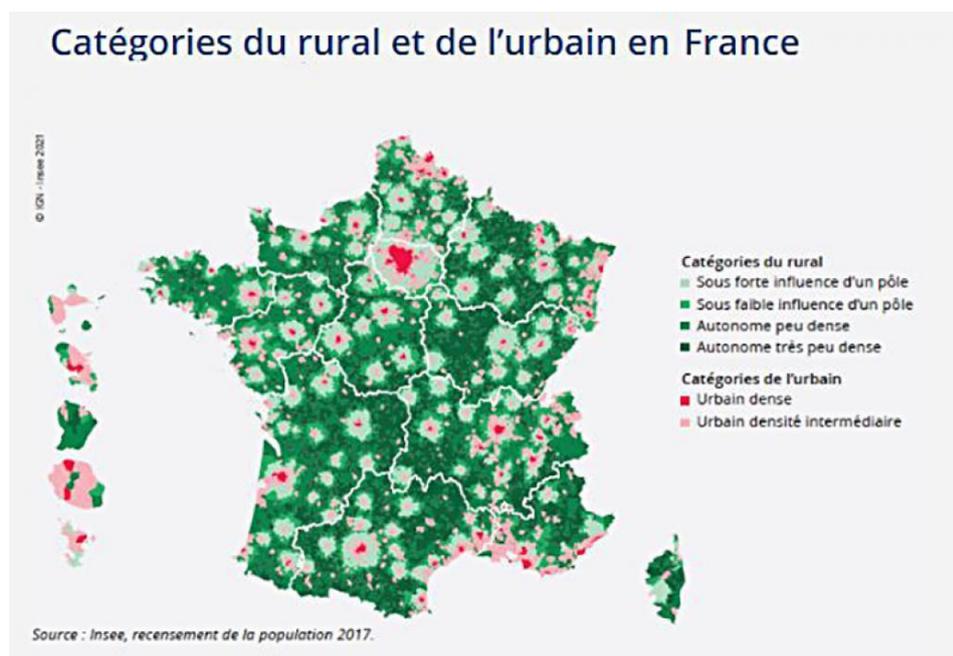
Afin d'avoir un regard plus de fin, une combinaison du zonage en aire d'attraction des villes de 2020 et de la grille communale de densité de 2020 (proposé par Olivier Bouba Olga) peut être alors une solution afin de mieux saisir la complexité de la dichotomie entre urbain et rural en ayant la possibilité justement de distinguer en plus des 4 niveaux de densité, les communes sous influence des aires urbaines de 50.000 habitants et les communes hors d'influence de ces pôles ou sous influences de pôles de moins de 50.000 habitants. Les espaces ruraux sont ainsi distingués non seulement par leur densité mais aussi par les relations qu'ils entretiennent avec les pôles urbains les plus proches, puisque pour qu'une commune soit dans l'aire d'attraction d'une ville il faut qu'il y ait au moins 15% de ses actifs qui aillent y travailler. L'emploi est en effet indispensable pour comprendre les interrelations complexes entre l'urbain et le rural. Les trajets domicile travail toujours plus longs de ces dernières années étendent ainsi considérablement l'influence des pôles urbains sur des espaces ruraux.

Combinaison du critère de densité et du zonage en aires d'attraction des villes

Densité → ZAAV ↓	« Rural »	« Urbain »	Ensemble
« Hors d'influence d'un pôle de plus de 50 000 habitants »	9 142 735	3 449 847	12 592 582
« Sous influence d'un pôle de plus de 50 000 habitants »	12 693 963	41 237 794	53 931 757
Ensemble	21 836 698	44 687 641	66 524 339

Source : Olivier Bouba Olga, « *Qu'est-ce que le « rural » ? Analyse des zonages de l'Insee en vigueur depuis 2020* », *Géoconfluences*, mai 2021. URL : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/actualites/eclairage/grille-densite-zonage-aires-urbaines-definition-rural>

Cette finesse d'analyse, bien qu'elle pourrait être complétée par le fait que certaines personnes font le choix de s'installer en dehors des pôles et qu'il y ait aujourd'hui d'autres éléments qui lient les territoires entre eux et qui permettraient de distinguer encore mieux les espaces ruraux entre eux, nous permet d'aller un peu plus loin en rajoutant deux niveaux de plus dans les catégories du rural : les espaces ruraux sous forte influence urbaine et ceux sous faible influence urbaine.



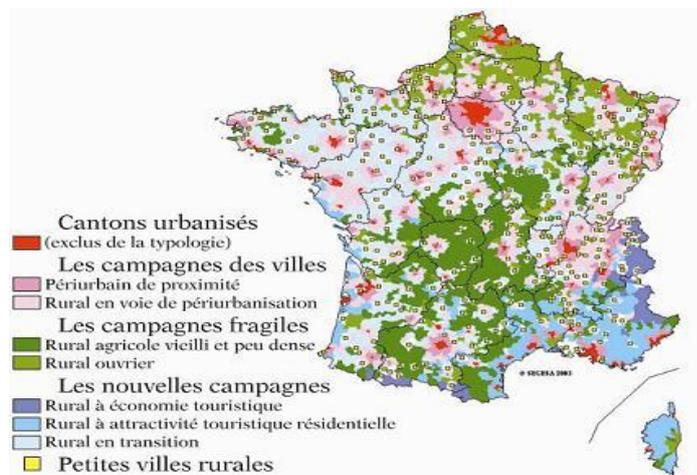
Carte 2: Catégories du rural INSEE

Heureusement, jusqu'à ce jour certaines tentatives de catégorisation des espaces ruraux ont eu lieu et nous permettent, à travers une analyse multicritères, de les discriminer de façon encore plus fine afin de mieux les saisir en observant les tendances générales que nous pouvons retrouver d'un massif à l'autre, d'un bassin agricole à l'autre.

- *Des tentatives de distinction plus fines*

Avant les travaux récents de l'INSEE deux travaux ont été menés à deux ans d'intervalle en 2009 et 2011 et qui ont tenté à leur manière d'établir une catégorisation des espaces ruraux sur la base des zonages en aire urbaine de l'INSEE (de 1996 puis de 2010) à partir de différents critères, en particulier socio-économiques, afin de mieux saisir le fait rural dans toute sa diversité.

En 2009 la SEGESA publiait une typologie des cantons ruraux distinguant les cantons urbains des différents cantons ruraux³ sur la base de 25 critères socio-économiques⁴ que nous ne détaillerons pas ici pour des raisons de clarté. Huit types de cantons avaient été ainsi regroupés et classés en quatre groupes principaux : les campagnes périurbaines, les campagnes et territoires dynamiques, les campagnes fragiles et les cantons de petites villes rurales. Une carte fût ainsi dressée à partir des données reprises du travail de la SEGESA effectué par le Commissariat Général du Plan en 2003 et repris par la DATAR avec le document « *Quelle France rurale pour 2020 ?* »⁵ qui avait notamment mis en évidence l'importance des dynamiques résidentielles et de périurbanisation des espaces ruraux.⁶



Carte 3: Campagnes françaises SEGESA-CGP-DATAR, 2003

³ Une typologie des espaces ruraux résidentiels qui avait été présentée dans un article du directeur de la SEGESA Jean-Claude BONTRON dans la revue « Pour » : Bontron Jean-Claude, « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », *Pour*, 2008/4 (n° 199), p. 87-95. DOI : 10.3917/pour.199.0087. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2008-4-page-87.htm>

⁴ DATAR, SEGESA, EDATER, « Analyse de la contribution des programmes opérationnels régionaux 2007-2013 au développement des territoires ruraux », Décembre 2010, rapport final, p24)

⁵ DATAR, 2003, *Quelle France rurale pour 2020 ?* Contribution à une nouvelle politique de développement rural durable, Ed. La Documentation Française, 64 p. Pour la réalisation de la prospective Nouvelles ruralités, le groupe de travail a eu accès à plusieurs documents du Groupe de prospective DATAR « Espaces naturels et ruraux et société urbanisée » sous la direction de Philippe Perrier-Cornet et Bertrand Hervieu, notamment Perrier-Cornet P. (dir.), manuscrit de l'ouvrage *Prospective des espaces ruraux français à l'horizon 2020*

⁶ INRA. « Prospective : les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030 ». Rapport du groupe de travail Nouvelles Ruralités, juillet 2008

L'intérêt de cette analyse était donc d'identifier les territoires de façon plus large, avec une meilleure homogénéité pour permettre ensuite de meilleures orientations et prises de décisions politiques. Cette typologie a d'ailleurs servi l'État français dont l'objectif était de « pouvoir apprécier dans quelle mesure les investissements du FEDER ont pu bénéficier à des zones en difficulté » à la suite de la programmation 2000/2006 de ces financements européens.

C'est en novembre 2011 qu'une nouvelle étude – publiée cette fois-ci pour le compte de la DATAR – dressa une typologie des campagnes françaises à partir directement du zonage en aire urbaine revu par l'INSEE en 2010 et donc plus précis que celui de 1996 qui avait été utilisé en 2009 comme nous l'avons vu au-dessus.

Les différentes typologies des campagnes françaises qui sont dressées (sept en tout) sont alors classées en trois grands groupes.

- Les campagnes des villes, du littoral et des vallées urbanisées

Ce groupe est composé des campagnes périphériques des villes « à très forte croissance résidentielle » et « à croissance résidentielle et économique diversifiée ». Des campagnes ayant des enjeux forts en termes de consommation d'espaces, de mitage de l'espace bâti, et de mobilités avec des ménages modestes vulnérable énergétiquement faisant leurs trajets domicile-travail la plupart du temps en automobile. On retrouve principalement ces campagnes au pourtour de villes comme Rennes, Nantes, Paris, Lyon, Nancy-Metz, Strasbourg ou encore Toulouse. Par ailleurs nous distinguons également dans ce groupe des « campagnes densifiées du littoral et des vallées, à forte croissance résidentielle et à forte croissance présenteielle ». Cette catégorie de campagnes est également concernée par l'artificialisation des sols et une nécessité de s'orienter vers une préservation accrue des ressources et des milieux naturels ou semi-naturel. On retrouve ces campagnes principalement autour des littoraux ainsi que des villes Limoges, Clermont-Ferrand, ou encore les départements l'Isère de la Savoie et de la Haute-Savoie.

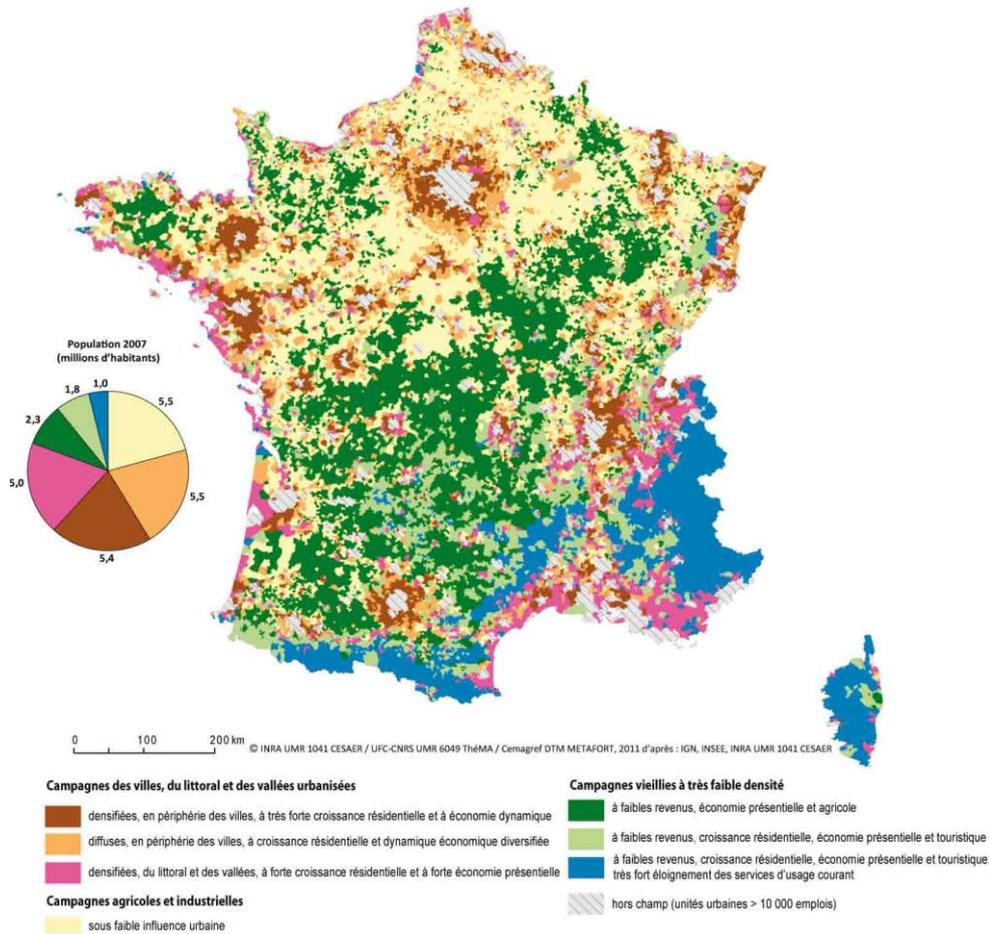
- Les campagnes agricoles et industrielles

Ce groupe comprend une seule catégorie : les campagnes sous faible influence urbaine, des campagnes qui se caractérisent par une exposition importante aux variations mondiales du marché agricole, une monotonie et faible diversité paysagère, des poches de pauvreté avec une forte dépendance à l'automobile. Ce sont principalement toutes les campagnes du Bassin parisien que nous pouvons identifier autour de la région Île-de-France (Beauce, Picardie, etc.)

- Les campagnes vieilles à très faible densité.

Ce groupe contient trois catégories de campagnes qui ont comme point commun les faibles revenus de leur population et un vieillissement démographique marqué révélant de fait un enjeu fort de cohésion social. Elles se distinguent des autres campagnes par les présences prépondérantes de l'économie présenteielle, de l'agriculture et du secteur touristique dans l'économie. Les espaces montagnards de faibles densité (en bleu sur la carte) subissent particulièrement un manque d'accès au foncier et de surcroît un éloignement marqué des services d'usages courant. De plus, ces espaces sont en proie à une forte pression touristique et sont actuellement les plus exposés au réchauffement climatique, notamment en ce qui concerne l'accès à l'eau. Ce sont principalement les Alpes, les Pyrénées, la Corse, les Cévennes, le Haut-Languedoc ainsi que le Jura et la Montagne noire qui se distinguent en ce sens. Les deux autres

typologies des « campagnes vieilles à faible densité et faibles revenus » se concentrant ainsi dans le centre et le sud-ouest de la France, la Bourgogne, la Massif central, ainsi que la Normandie ou encore le Morvan et les Ardennes.



Carte 4: Typologie des Campagnes DATAR 2011, IGN, INSEE, INRA, UMR1041, CESEAR

Ces distinctions nous permettent de mieux saisir dans son ensemble la diversité de nos campagnes, entre les campagnes des villes et des littorales sous influence urbaine importante, les campagnes agricoles industrielles isolées sous faible influence urbaine et surtout les campagnes vieilles à très faible densité qui nous intéressent particulièrement ici.

- Des territoires de très faibles densités en France

Quand nous évoquons les espaces ruraux nous évoquons en grande partie les territoires de faible densité. Ils correspondaient en 2010 à 42% des communes métropolitaines (15 579 à l'époque) dont 10% du total étaient considérées comme désertifiées, principalement dans les territoires de montagne (Massif central, Alpes, Pyrénées, Corse) mais aussi dans les Landes, en Bourgogne, ainsi que dans l'ancienne région Champagne-Ardenne. Une faible densité mise en avant par les typologies de la DATAR de 2011 que nous avons vu plus haut et qui distinguaient

alors la faible densité en trois catégories de « campagnes vieilles à très faible densité » : celles à faibles revenus, économie présentielle et agricoles ; celles à faibles revenus, croissance résidentielle, économie présentielle et touristique ; et celles à faibles revenus, croissance résidentielle, économie présentielle et touristique avec très fort éloignement des services d'usage courant.

Au-delà de la protection des aménités et des services environnementaux, les enjeux principaux de ces espaces concernent la croissance résidentielle et l'économie présentielle qui inclue le fait de consommer sur un territoire donné, qu'on soit résident ou de passage sur un territoire. Cela fait que les territoires de faible densité vont varier selon leur situation géographique, leur éloignement de pôles urbains, leur fréquentation plus ou moins occasionnelle, entraînant de fait une diversité assez marquée des attentes et des besoins des populations selon les typologies.⁷ Nous allons ici nous appuyer sur les travaux de Laurence Barthe et Johan Milian dans la revue *Territoire 2040* en 2010.

La position des espaces ruraux « en marge du système global » nourrit d'une certaine manière l'attractivité de ces espaces qui aujourd'hui malgré un vieillissement de leur population voient leur démographie se recomposer, l'arrivée de nouveaux arrivants venant contrebalancer le solde naturel négatif en partie dans des départements comme la Lozère qui voient leur démographie se stabiliser depuis les années 2010, ou augmenter dans des départements comme la Haute-Loire ou l'Ariège. Cependant cela ne suffit pas à inverser la tendance dans certains cas, comme nous pouvons l'observer dans la Creuse, les Vosges ou encore les Ardennes qui cumulent déficit migratoire et solde naturel négatif trop important, voyant leur population chuter continuellement depuis le début de l'exode rural de la fin du XIX^{ème} siècle. En revanche, bien que certains gagnent de la population et d'autres en perdent, l'attractivité et donc la convoitise des espaces de faible, voire de très faible densité, ne cesse de grandir. L'arrivée de nouvelles populations étant le résultat d'une certaine inversion des valeurs dans l'ordre spatial, tournant en partie à l'avantage des territoires de faible densité alors que ce sont des espaces qui luttent jusque dans les années 1970 contre la désertification de la population à la suite de l'exode rural.

Malgré tout, cette attractivité nourrit d'autres enjeux, notamment en ce qui concerne la définition de projets de territoires cohérents dans un contexte où les visions du territoire divergent fortement entre des populations déjà présentes depuis longtemps et celles s'étant installées dans une période plus récente entraînant de fait des conflits d'usages entre projets et groupes sociaux dans une « équation complexe portée par la dialectique tradition/modernité avec laquelle doivent composer les autres activités » (Barthe, Milian, 2010). Malgré tout, ces territoires de faible densité bénéficient de différents dispositifs de développement territorial amenés par les fonds européens du LEADER, de l'implantation des pays, des PNR, des pôles d'excellence rural et permettant de s'armer d'outils et de fédérer des systèmes d'acteurs locaux dans une perspective d'adaptation et de résistance face aux changements globaux mais aussi locaux.

Comme nous l'avons ainsi vu précédemment, au-delà de l'approche statistique par la densité, nous pouvons ainsi voir dans ces espaces de faible densité toute l'importance d'une approche plus sociale, plus fonctionnelle, voir politique pour mieux en saisir les dynamiques.

⁷ Laurence Barthe, Johan Milian. Les espaces de faible densité, des territoires multifonctionnels entre dépendance et attractivité ? *Territoires 2040* : revue d'études et de prospective, Documentation française ; DATAR, 2010, pp.2. (halshs-00733766)

Nous allons donc nous intéresser maintenant plus spécifiquement aux dynamiques de l'habitat et du logement dans les espaces ruraux, par le regard notamment des espaces ruraux de faible densité qui, au même titre que la Lozère, se distinguent par les faibles revenus des ménages, par un vieillissement de la population particulièrement marqué et qui, en ce qui concerne le logement, doivent faire face à l'entretien souvent compliqué d'un parc bâti ancien, parfois vacant.

b. L'habitat dans les territoires ruraux

La diversité de l'habitat rural était jusqu'alors principalement due aux caractéristiques du bâti traditionnel : des bâtiments construits selon les savoir-faire et les usages en liens avec les spécialités agricoles des différentes régions françaises. Les paysages agraires de prairies permanentes, de bocages ou semi-bocages étant généralement associés à un habitat dispersé en petits hameaux que l'on retrouve très souvent dans les départements de la Vienne, de la Creuse, des Côtes d'Armor ou encore de l'Aveyron (avec le Lézou). Par opposition, l'habitat densifié ou groupé étant quant à lui généralement associé à des régions de production céréalière que l'on distingue principalement dans le Bassin aquitain et parisien l'exemple le plus connu étant celui de la Beauce traditionnellement appelée « le grenier de la France ».

Cette entrée par le bâti traditionnel qui permettait alors de caractériser l'habitat rural dans son essence a été amenée par la géographie vidalienne du début du XX^{ème} siècle qui à travers des monographies régionales s'efforçait de caractériser l'habitat rural comme étant le produit de la rencontre entre les milieux naturels et la main de l'homme. Cette vision de l'habitat s'est ensuite progressivement dissipée, la diversité des habitats ruraux d'après seconde guerre mondiale n'étant plus exclusivement caractérisée par la bâti traditionnel en raison de l'ampleur grandissante de l'aspect social dans les problématiques d'habitat⁸. Les espaces ruraux, au même titre que les espaces urbains, portent aujourd'hui les stigmates de ce changement de paradigme qui s'est illustré par la production des grands et moyens ensembles, puis ZUP, entre les milieux de années 1950 et des années 1970. Des barres d'immeubles qui avaient alors été construites pour loger le plus de personnes possible dans la perspective d'une généralisation d'un certain niveau de confort moderne (eau chaude et froide, sanitaires, cuisines équipées, chauffage central, ascenseur) se traduisant dans le rural dans un second temps par la construction de « petits collectifs » de tailles bien inférieures à celles des grandes agglomérations, mais qui reprenait ce modèle à l'échelle de territoires beaucoup moins densément peuplés. En parallèle s'est déroulé la généralisation du lotissement à partir des années 1950, perçu comme en moyen efficace d'étendre les villes en évitant le mitage urbain et correspondant à l'aspiration à devenir propriétaire d'une grande partie de la population. Le lotissement a ainsi longtemps été perçu (jusqu'à aujourd'hui) comme une forme urbaine standard à privilégier afin d'éviter les phénomènes de mitage aux abords des grandes villes, puis des petites villes et des centres-bourgs ruraux qui ont connu un développement résidentiel accrue au niveau de leur périphérie. Une transition de la notion d'habitat vers des problématiques de plus en plus sociales, entre le développement d'une France de « propriétaires » et la généralisation de logements HLM qui

⁸ Bontron Jean-Claude, « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », *Pour*, 2008/4 (n° 199), p. 87-95. DOI : 10.3917/pour.199.0087. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2008-4-page-87.htm>

répondaient à l'époque à de nouvelles normes de confort à moindre coûts entre les années 1950 et 1970.

C'est au milieu des années 1970 que l'on observa la marque très timide de la fin de l'exode rural par l'inversion des flux démographiques entre l'urbain et le rural⁹ entraînant de fait l'extension du modèle du lotissement aux couronnes des zones urbaines. Après le développement dans les années 1950 à 1970 des périphéries proches des villes ce sont alors les campagnes périurbaines (généralement deuxième couronne des grandes villes) qui ont bénéficié de l'arrivée de nouvelles populations mobiles bénéficiant de la généralisation de l'automobile comme à Toulouse ou Bordeaux par exemple. Des populations venues s'installer massivement à moindre coût en périphérie, avec très souvent le même rêve d'accéder à la propriété. Cette dynamique a poussé une nouvelle fois à la croissance des lotissements en pourtour des principales grandes agglomération, puis dans un second temps s'est élargie aux villages de campagnes périurbaines se voyant petit à petit englobés dans le tissu périurbain des agglomérations. Une inversion des flux entre l'urbain et le rural qui s'est alors confirmée depuis les années 1990 – Bernard Kayser évoquant ainsi la « renaissance rurale ». Bien que six ans après, en 1996, Bernard Hervieu et Jean Viard ne soient pas vraiment entrés en accord avec cette vision de la fin de l'exode rural, voyant plutôt ici le triomphe d'une urbanité généralisée allant de pair avec l'essor de la fonction résidentielle, ce qui selon eux amène de fait un risque pour les espaces ruraux de s'enfermer à l'avenir dans cette fonctionnalité résidentielle. Un possible « triomphe » de l'urbanité sur le monde rural donc, mais qui se traduit paradoxalement par une forte demande de ruralité de la part de la population française recherchant de plus en plus un mode de vie plus « rural », entrant en lien d'une certaine façon avec l'émergence d'une « civilisation des loisirs »¹⁰ et l'émergence ces dernières années d'un « imaginaire du tourisme » où l'on veut vivre là où l'on vient en vacances¹¹. Le rural servant aussi d'une certaine façon de support de projection dans un imaginaire romancé¹² c'est-à-dire celui de la société rurale solidaire et autonome d'antan qui se retrouve d'une certaine manière fortement revalorisée en opposition aux grandes villes anonymisées où les liens sociaux semblent altérés. La campagne est alors devenue le « territoire paysagé de nos rêves, de nos fantasmes et de l'épanouissement individuel ».¹³

⁹ Mélanie Gambino, Agnès Terrieux, Martine Guibert. La reprise démographique des campagnes françaises à l'aune des nouvelles relations rural-urbain. Eugenio Cejudo, Francisco Navarro. Despoblación y transformaciones sociodemográficas de los territorios rurales: los casos de España, Italia y Francia, 3, pp.97-120, 2019, Perspectives on rural development, 978-88-8305-157-9. ff10.1285/i26113775n3ff. fffhal-02983930

¹⁰ Joffre Dumazedier, *Vers une civilisation du loisir ?*, Seuil, Paris, 1962

¹¹ Valérie Jousseume, « pour un urbanisme rural contemporain – Désirs de campagnes – Partie 2 ». CAUE27. 2021. <https://youtu.be/NQIGuNYaAww>

¹² Pierre Cornu, «La géographie rurale française en perspective historique», *Géoconfluences*, avril 2018. URL:<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/histoire-geographie-rura>

¹³ Isabel Boussard, « Bertrand HERVIEU et Jean VIARD, Au bonheur des campagnes (et des provinces), Marseille, L'Aube, 1996, 160 p. », *Ruralia* [En ligne], 01 | 1997, mis en ligne le 25 janvier 2005, consulté le 20 juin 2021. URL : <http://journals.openedition.org/ruralia/22>

- *Des recompositions sociales et démographiques inéluctables*

Les campagnes actuelles – et c’est encore plus vrai avec l’arrivée à venir de la quasi-totalité des baby-boomer à l’âge de la retraite – sont profondément marquées par la présence importante de populations âgées, en particulier celles vieillies à très faible densité qui concernent 42% de la superficie métropolitaine.

Ce vieillissement, qui n’est souvent pas suffisamment compensé par le regain démographique des espaces ruraux, est d’autant plus renforcée avec l’arrivée de retraités venant s’installer pour leur retraite. Ce vieillissement impose des tendances diverses à nos campagnes et peut s’avérer d’une certaine façon problématique pour différentes raisons. L’augmentation du nombre de personnes âgées pose dans un premier temps la question de la qualité des logements puisque la perte progressive d’autonomie de ces personnes implique généralement d’adapter son habitat en conséquence par la réalisation de travaux. Les territoires les plus exposés à ce vieillissement sont généralement désignés aussi comme des campagnes peu denses et à faibles revenus. Le maintien à domicile des personnes âgées est alors généralement plébiscité pour des raisons économiques, les établissements spécialisés de type EPHAD étant considérés comme trop onéreux pour certaines familles et parfois situés trop loin du lieu de résidence des proches. Mais quitter son domicile n’est pas vraiment ancré dans les territoires ruraux où les individus témoignent souvent un attachement particulier à la terre. Des aides de l’ANAH (agence nationale de l’habitat) existent aujourd’hui pour aménager les intérieurs des logements datant de plus de 15 ans afin de les adapter à la perte de mobilité, ce qui permet d’aider à une généralisation du maintien à domicile de personnes âgées en perte d’autonomie.

Outre la question du vieillissement, les nouveaux arrivants viennent tout aussi contribuer à la recomposition démographique et sociale des espaces ruraux. Ainsi, une part importante de familles est à comptabiliser parmi ces nouveaux arrivants et contribuent ainsi à un rajeunissement partiel de la population.¹⁴ Ce sont souvent des ménages composés d’actifs en « reconversion », premièrement motivés dans leur installation par les aménités environnementales mais aussi par les opportunités d’emploi, souvent l’un des individus composant le ménage ayant la possibilité de suivre son conjoint et parfois avec des enfants. Cependant les motivations premières d’installation dans les espaces ruraux peuvent être également d’ordre financière, notamment pour des populations fragiles venues chercher une certaine sécurité financière en quittant les grands centres urbains où le prix de l’immobilier s’est envolé.

D’une autre manière l’installation de populations aisées aux revenus plus élevés que les ménages fragiles est un phénomène observé dans certains territoires ruraux, en particulier ceux jouissant d’une très forte attractivité résidentielle du fait des aménités diverses recherchées¹⁵. Ces arrivées renforcent en partie l’économie présenteielle des territoires mais également leur gentrification, les ménages modestes étant progressivement écartés de certaines zones du fait de l’augmentation du coût de la vie (commerces plus haut de gamme, prix de l’immobilier élevé) et des difficultés à trouver un logement qui soit confortable et surtout abordable. C’est

¹⁴ Mamdy Jean-François, Roussel Véronique. Nouveaux arrivants et territoires ruraux fragiles : quelques exemples dans le Massif central. *Espace, populations, sociétés*, 2001-1-2. Repopulation et mobilités rurales. pp. 109-122;

¹⁵ Bontron Jean-Claude, « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », *Pour*, 2008/4 (n° 199), p. 87-95. DOI : 10.3917/pour.199.0087. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2008-4-page-87.htm>

particulièrement vrai dans les campagnes peu denses, touristiques, fortement marquées par la présence de résidences secondaires qui représentent une part importante du parc de logement. En parallèle de ces territoires gentrifiés, d'autres se paupérisent.

- *Les espaces ruraux, entre gentrification et paupérisation*

La gentrification, phénomène très connu et analysé, en particulier dans les espaces urbains anglo-saxons, n'est pas seulement assignée à d'anciens quartiers populaires de grandes villes où des artistes, designers, architectes et autres entrepreneurs s'installent (ou se sont installés) en rénovant de vieilles bâtisses, anciens ateliers et manufactures pour les transformer en logements de haut standing. Le phénomène de gentrification des espaces ruraux est tout autre, il est en grande partie lié d'une part à ce que Richard et al (2017) appellent le « capital environnemental »¹⁶ qui amène progressivement l'importation d'un certain mode de vie, de certains modes de consommations, d'une certaine façon de concevoir les espaces ruraux – ce qui nous ramène d'une certaine manière au « triomphe » progressif de l'urbanité sur le ruralité évoqué par Bernard Hervieu et Jean Viard en 1996.

« Le capital environnemental est présenté comme l'ensemble des investissements (socio-économiques, idéologiques, émotionnels, politiques, artistiques...) liés à l'environnement et réalisés par des acteurs selon leurs représentations, intérêts et systèmes de valeurs spécifiques. Ces multiples investissements étant le plus souvent effectués au nom de valeurs construites socialement, variées et parfois contradictoires. »¹⁷

Ainsi, ces nouvelles populations, vecteur de gentrification, viennent s'installer dans des territoires ruraux où leurs propres représentations de l'environnement et du rural vont venir impacter durablement le territoire par leurs modes de vie, leurs habitudes, en somme leur façon d'habiter. De façon directe en influençant « *les structures et compositions paysagères (en priorité à l'échelle domestique, à travers l'esthétisation et la mise en scène des jardins par exemple)* » ou de manière plus indirecte en impactant « *les politiques territoriales et la gestion de l'environnement en influençant sur les règles d'urbanisme ou les périmètres de protection* ». Ces populations sont alors constituées d'un fort capital culturel environnemental socialement construit par des échanges internes aux groupes sociaux concernés, alimenté par les médias, la télévision, la littérature ou encore le tourisme et qui constituent ainsi une vision particulière des espaces ruraux. Leurs choix d'installation vont ainsi se porter sur des zones précises identifiées comme correspondant à un certain idéal de cadre de vie. Ce qui fait que plus largement les campagnes les plus attractives deviennent de plus en plus sélectives, les groupes sociaux les

¹⁶ Frédéric Richard, Greta Tommasi et Gabrielle Saumon, « Le capital environnemental, nouvelle clé d'interprétation de la gentrification rurale ? », *Noréis* [En ligne], 243 | 2017, mis en ligne le 20 septembre 2019, consulté le 21 juin 2021. URL : <http://journals-openedition.org/gorgone.univ-toulouse.fr/noréis/6106> ; DOI : <https://doi-org.gorgone.univ-toulouse.fr/10.4000/noréis.6106>

¹⁷ Christophe Beaurain, Romain Rouaud et Paul Arnould, « Le capital environnemental : esquisse d'une notion pour la compréhension des dynamiques socio-environnementales », *Développement durable et territoires* [En ligne], Vol. 8, n°3 | Novembre 2017, mis en ligne le 25 novembre 2017, consulté le 21 juin 2021. URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/11947> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.11947>

plus aisés étant de fait favorisés dans leur installation par leur capital environnemental, culturel et financier dans l'acquisition de foncier et de biens immobiliers. Cela amène ainsi progressivement les espaces ruraux les plus attractifs (en particulier ceux de faible densité ayant une croissance résidentielle forte, une économie touristique très présente et des qualités environnementales reconnues) vers une sélectivité de l'offre foncière et immobilière qui intervient au détriment des ménages à faibles revenus.

Ce processus de gentrification, défavorise ainsi des classes sociales modestes voire intermédiaires qui ne peuvent plus suivre financièrement dans ces espaces en voie de gentrification et qui vont se tourner ainsi vers d'autres territoires. Ces derniers vont alors connaître le phénomène inverse de paupérisation. En effet, une partie non négligeable des populations arrivantes dans les espaces ruraux viennent y chercher une certaine stabilité financière en voulant devenir propriétaires ou locataires à moindre coût. Ces ménages fragiles subissent alors de plein fouet l'augmentation du prix de l'immobilier dans certains espaces et les fluctuations des prix des carburants qui ont d'ailleurs été l'élément déclencheur de la révolte des gilets jaunes en 2018, en particulier dans les espaces périurbains éloignés des grands centres. L'allongement des trajets domicile/travail quotidien dans les espaces ruraux implique en effet un décalage important entre les lieux d'habitat et les centralités rurales (petites ou grandes villes proches, bourgs centres) pourvoyeuses d'emplois. De plus, la réorganisation des services pose aussi un problème aujourd'hui en favorisant certaines centralités lointaines au détriment d'autres – avec la présence de plus en plus concentrée des hôpitaux, des médecins, des lycées et des centres d'impôts à des endroits spécifiques, au détriments des territoires les moins denses – accentuant de fait une fragilité financière pour certains ménages qui doivent parcourir en moyenne toujours plus de kilomètres pour accéder aux services d'usage courant.

- *Un parc bâti ancien, parfois vacant, particulièrement dans les centres-bourgs*

La conservation du bâti traditionnel est un enjeu majeur aujourd'hui pour les espaces ruraux, tant pour la préservation du patrimoine que pour la limitation de la consommation de terres naturelles et agricoles disponibles, l'objectif de « 0 artificialisation nette des sols à l'horizon 2030 » étant une priorité nationale selon le Ministère de la transition écologique en 2019.

Le parc de logement rural est principalement constitué d'un parc bâti ancien, peu renouvelé, marqué en grande partie par l'inconfort (mauvaise isolation, vétusté, peu d'ensoleillement dans les immeubles de centre-bourg) et la vacance qui est toujours marquée dans les communes rurales (8,8%), en particulier dans les bourgs ruraux, même si cette part est toujours moins importante que dans certaines villes moyennes comme Pau (16,8% de logements vacants) ou des petites villes comme Decazeville (19% des logements vacants). Par ailleurs, c'est en moyenne 7,9% du parc de logement qui est vacant dans les espaces ruraux très peu denses – contre 3% en moyenne pour les espaces densément peuplés – selon l'INSEE, les trois principales régions concernées par ce phénomène en métropole étant le centre de la France, le centre de la Bretagne et le sud de la Normandie où de nombreux travaux ont été menés¹⁸.

¹⁸ Voir travaux sur la vacance, mémoire UT2J APTER

L'ancienneté et la vétusté a de fortes conséquences sur l'offre locative qui se révèle ainsi assez faible, car ne correspondant généralement pas aux modes de vie actuels. Cependant, la réhabilitation des vieux bâtiments étant en grande partie réalisée soit par des partenariats publics privés - comme lors d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) - soit par les catégories sociales les plus aisées (souvent à l'occasion d'achat) la réhabilitation du parc de logement est aujourd'hui lente et laborieuse, certains bailleurs sociaux considérant au passage que « *les gens ne veulent plus vivre dans les centres-bourgs, il n'y a pas de soleil, c'est étroit, exigüë, et il n'y a pas d'accès à l'extérieur* ». Car en plus de l'inadéquation entre l'offre et la demande de logement mise en avant par certains professionnels du logement, la généralisation de la mise à niveau du parc à réhabiliter est encore longue, soumise à de nombreux freins : indivisions des parcelles et des propriétés, biens sans maîtres, spéculation foncière, attachement familial, contraintes patrimoniales et architecturales si dans le secteur proche d'un bâtiment historique, etc.). En somme, la réhabilitation n'est pas forcément des plus rentables pour des promoteurs privés, et même des bailleurs sociaux, qui préfèrent en général concentrer leurs forces sur du logement neuf. Dans les espaces ruraux ce sont donc les centre-bourg et les petites villes qui sont les plus touchés par cette vacance.

Un logement est considéré comme vacant « lorsqu'il n'est utilisé tout ou partie de l'année, ni comme résidence principale, ni comme résidence secondaire ou pour des séjours temporaires » (INSEE, SEGAUD, et al, 2002). Cette vacance est alors en grande partie due à un parc de logement qui est vieillissant, des problèmes d'indivisions, une inadéquation avec la demande de logement actuelle. Ce dernier facteur étant d'ailleurs en partie lié à l'arrivée des nouvelles populations rurales venues s'installer depuis plusieurs dizaines d'années maintenant – depuis le milieu des années 1970 et l'avènement des lotissements – et qui se caractérisent par un mode de vie urbain centré sur le logement pavillonnaire¹⁹, d'abord entamé dans les campagnes périurbaines puis petit à petit étendu aux espaces ruraux moins denses. Cet attrait pour le rural a petit à petit été couplé à un rejet profond du bâti ancien par un processus de dévalorisation qui a vu la mise en avant d'un certain modèle de logement : la maison de famille avec un grand terrain. Le centre-bourg, et même les centres urbains et anciens en général des petites bourgades pâtissant alors d'une image négative puisqu'ils ne correspondaient pas aux attentes et aux modes de vie de populations qui rêvaient jusqu'alors d'accéder à une propriété neuve, à moindre coût, souvent avec un bon jardin qui ont alors fortement crû en périphérie des villes avec l'avènement de l'automobile. Des centres anciens qui ont été alors délaissés petit à petit au point de devenir de plus en plus vétustes. Donc une inadéquation entre les logements anciens et les désirs des nouveaux arrivants mais aussi des populations locales²⁰ d'autant plus les coûts et le temps pour une réhabilitation, encore plus si l'on veut respecter les contraintes patrimoniales et architecturales dans certains centres historiques, peuvent se révéler difficilement quantifiables tant les problèmes peuvent s'accumuler (malfaçons dans les travaux précédents, problèmes d'humidité, champignons, insectes attaquant la charpente et la menuiserie en bois, amiante, etc.) ce qui dissuade en général une grande partie des ménages. D'autant que les maisons sur catalogues uniformisés sont encore et toujours les plus attractives financièrement sur le marché de la construction.

¹⁹ Bourdieu P., Saint-Martin M. de, 1990, « Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences », Actes de la Recherche en sciences sociales, « L'économie de la maison », 81-82, 52-63.

²⁰ Logement dans les espaces ruraux : origines, effets et dimension comparative (Galice, Normandie). La Renaissance rurale d'un siècle à l'autre ? Dynamiques rurales-LISST Toulouse, May2016, Toulouse, France.halshs-01568432

En outre, nous avons aujourd'hui des aides à la rénovation et à la réhabilitation qui sont réparties de façon inéquitable d'un territoire à l'autre, au détriment en particulier des zones rurales « non-tendues », dans lesquelles la densité de population n'est pas aussi forte que dans les villes. Les établissements publics fonciers (EPF), bailleurs sociaux et promoteurs privés vont préférer mobiliser leur ingénierie dans les grandes agglomérations, plus intéressantes en termes de volume de logement et donc de rentabilité. En somme, la réhabilitation des logements ruraux n'est que faiblement financée, la meilleure solution aujourd'hui étant d'agir sur la précarité énergétique et l'ancienneté des bâtis comme nous le voyons notamment avec les PIG (programmes d'intérêt général) pour la rénovation énergétique. Dans certains cas, les impayés aux fournisseurs d'énergie peuvent se multiplier, les populations fragiles étant obligées de se loger dans des logements peu chers, mais mal isolés et qui se retrouvent par conséquent enfermés dans le cercle vicieux du « logement indigne ».

Pour des ménages à revenus modestes venus trouver une location abordable la facture d'électricité à la sortie de l'hiver est alors souvent salée à cause des ponts thermiques souvent nombreux (toits mal isolés, vieilles fenêtres sans double vitrage). Des problèmes d'isolation d'autant plus marqués dans les zones de montagne où les amplitudes de températures sont les plus grandes.

Le secteur locatif est malgré tout bien présent dans les campagnes, mais il est à 84% privé et les propriétaires n'ont souvent pas l'envie, ni les moyens, ou alors ne trouvent tout simplement pas l'intérêt d'investir à long terme dans une réhabilitation ou une rénovation énergétique pour remettre au goût du jour leur patrimoine. D'autant plus dans des secteurs très peu denses les locations sont en grande partie destinées aux séjours des vacanciers et sont donc très souvent tout autant hors de portée des locaux que des travailleurs saisonniers éprouvant ainsi beaucoup de difficultés à se loger dans des secteurs comme les Alpes du sud, une partie des cantons du lot, la Dordogne, la Lozère ou encore la Corse.

Dans ce contexte, les logements vacants et les centres-bourgs sont au cœur des enjeux démographiques, économiques et politiques des espaces ruraux, d'autant plus que le modèle du lotissement pavillonnaire est fortement remis en cause principalement pour des raisons environnementales : consommation d'espaces naturels et agricoles qu'ils engendrent ainsi que par les conditions d'accès à l'eau qui s'avèrent de plus en plus compliquées dans certaines zones (en particulier montagnardes) en raison du réchauffement climatique qui tend à raréfier cette ressource lors de périodes de sécheresse de plus en plus marquées ; mais également des problèmes en ce qui concerne l'assainissement, les raccordements en eau, en électricité, etc.

En somme, la rénovation ou la réhabilitation des centres-bourgs anciens, des vieilles fermes, habitations ou autres constructions agricoles (burons, magnaneries, etc.) paraissent comme un enjeu majeur pour l'avenir des territoires ruraux. Seulement, le manque de moyens financiers de la part d'une grande partie de la population marquée par de faibles revenus rendent compliqué la généralisation de la réhabilitation dans leur ensemble, même si l'action publique peut y encourager fortement. D'autant que depuis plusieurs années déjà le prix de l'immobilier augmente chaque année, les populations urbaines ayant toujours plus la volonté de s'installer dans des espaces moins denses et ce encore plus depuis la crise sanitaire où les transactions immobilières ont grimpé entre mars 2020 et juin 2021. Cette augmentation entraîne généralement des conflits d'accès au logement et dans l'acquisition de bien entre les locaux ou les nouveaux arrivants d'une part et entre les ménages en recherche de l'acquisition d'une

maison secondaire d'autre part. Ces arrivées pourraient être ainsi une aubaine pour la réhabilitation du patrimoine bâti, mais cela reste à pondérer au niveau des retombées sur territoire puisque comme nous le constatons aujourd'hui dans des espaces de faible densité toujours plus attractifs ce ne sont pas forcément les résidents ou les futurs résidents permanents de ces territoires qui achètent aujourd'hui les biens immobiliers disponibles sur le marché.

Il y a alors un véritable enjeu autour de l'augmentation du prix du foncier et du logement dans les espaces ruraux, ces territoires pouvant être la proie d'une spéculation foncière et immobilière parfois exacerbée, en particulier dans les territoires les plus attractifs. Cette augmentation des prix qui est par ailleurs alimentée ces dernières années par la consolidation des règles en matière d'urbanisme, ambitionnant de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols.

- Le développement d'un parc immobilier qualitatif face aux contraintes inhérentes aux territoires ruraux

Les enjeux autour des prix du logement et de la consommation des terres nous amènent ainsi à aborder la question des difficultés inhérentes aux territoires ruraux.

Premièrement, l'augmentation des prix et la disponibilité toujours plus restreinte des terres entraîne mécaniquement l'apparition de zones « tendues » par des besoins marqués, dans lesquelles y compris la demande solvable de logement ne trouve pas de réponse. L'objectif du « zéro artificialisation nette » affichée dans les grandes orientations politiques ne se ressent pas encore aujourd'hui dans un marché de l'urbanisation qui « ne le reflète pas encore », « la régulation actuelle étant inadaptée aux nouveaux modes d'accès au foncier » selon la SAFER²¹. Jusqu'à présent, la croissance résidentielle des campagnes - par la construction de maisons individuelles notamment - s'était traduite par une hausse plus rapide des valeurs immobilières qu'en milieu urbain. Même si des disparités ont toujours existé, comme en témoigne le prix du m² constructible en 2013, qui était alors de 73€ en moyenne et variait de 17€ pour le Limousin à 200€ pour l'Île-de-France selon la Banque des territoires en 2017.²²

Mais ce rêve de maison individuelle, qui continue toujours d'être entretenu et mythifié (avec la pelouse, la piscine, l'atelier, et le garage) ne peut plus aujourd'hui - dans l'état actuel des choses - satisfaire les besoins de la population sans porter une atteinte grave à l'environnement du fait de la crise énergétique liée à l'étalement urbain (l'allongement des distances domicile/travail) et de la consommation des surfaces naturelles (agricoles, forestières et autres) pour les années à venir. Les espaces ruraux, où les phénomènes climatiques extrêmes de type sécheresse s'accroissent nous amène nécessairement à l'obligation de ne pas surestimer les capacités des milieux naturels pour subvenir à nos besoins en eau. Le modèle du lotissement était jusqu'alors perçu et valorisé à la fin du XXème comme un outil de maîtrise du mitage et de l'étalement urbain autour des agglomérations. À contrario, nous le considérons aujourd'hui comme un

²¹ Voir marchés ruraux foncier 2017, SAFER <https://www.safer.fr/app/uploads/2019/02/2-20180531-diaporama.pdf>

²² Voir Banque des territoires, 2017, <https://www.banquedesterritoires.fr/terrains-batir-des-prix-trois-fois-plus-eleves-dans-les-tres-grandes-agglomerations-que-dans-les>

facteur majeur de l'artificialisation des sols et de la destruction de la qualité environnementale et paysagère.

Les réglementations d'urbanisme se consolident d'une part, mais d'autre par ce sont les documents d'urbanisme qui manquent cruellement dans une grande partie des territoires ruraux. Au 22 juin 2021 c'était 25,31% de la surface du territoire français qui était couverte par des communes au RNU (règlement national d'urbanisme). Généralement des communes isolées des aires urbaines correspondant au profil des « campagnes vieillies à faible densité » et qui sont concentrées principalement dans des départements comme la Haute-Marne, la Creuse, la Côte-d'Or, la Lozère ou encore l'Ariège. Le fait de ne pas avoir de documents d'urbanisme est en grande partie liée à des dynamiques territoriales difficilement saisissables dans certaines communes. Puisqu'il n'a jamais été nécessaire pour certains élus de mieux appréhender l'évolution de leur territoire par le prisme de documents coûteux et lourds en ingénierie du fait qu'ils ne considèrent pas leur territoire comme suffisamment « changeant » pour être appréhendé par l'intermédiaire de documents d'urbanisme. D'autant que la politique du « coup par coup » convient bien dans ce genre de cas, la vision de projet à long terme n'étant pas réquisitionnée face l'action « pragmatique » d'élus voulant agir de façon efficace pour leur territoires « sans passer huit ans dans l'élaboration d'un PLU », ce qui peut être souvent dû également à un manque de compétences ou un détachement par rapport au sujet en lui-même. En effet la réalisation de documents d'urbanisme demande de l'argent, de l'implication et souvent beaucoup de temps. Certaines procédures de PLU et de PLUi pouvant durer plusieurs années. Car à la suite de la refonte des intercommunalités par la loi NOTRe certains documents en cours d'élaboration sont restés en suspens. En particulier là où la fusion des intercommunalités n'a toujours pas été digérée, la coordination entre les élus et les pourparlers pour un projet de territoire cohérent n'avancent guère depuis 2017 et le transfert des compétences en matière d'urbanisme aux EPCI.

Les acteurs privés du logement sont généralement peu attirés par les espaces ruraux de faible densité, ce qui amène à une relative faible diversité des opérateurs d'aménagement qui sont généralement portés sur la construction de maisons individuelles classiques. Les gros opérateurs se concentrant en grande partie sur les grandes agglomérations où ils peuvent mener de plus grosses opérations immobilières, délaissant encore une fois la réhabilitation de logements dans des centres-bourgs ruraux qui sont peu attractifs financièrement souvent à cause du fait qu'il est difficile de constituer des îlots avec une taille critique pour proposer des logements qui répondent aux attentes et besoins des populations. Les établissements publics fonciers régionaux sont alors peu sollicités dans des espaces de faible densité qui sont en concurrence directe avec des pôles urbains beaucoup plus attractifs pour les opérations immobilières.

En outre, les territoires de faible densité sont déjà contraints depuis toujours par leur géographie particulière (zones de montagnes, de bocages, de hauts plateaux, etc.) limitant grandement leur urbanisation. Cependant, la prise en compte accrue de l'environnement dans les politiques territoriales de ces dernières années nous a alors amené à la mise en place progressive en France des parcs nationaux (1963), des parcs naturels régionaux (1967), la mise en place de la loi sur la protection de la nature du 10 juillet 1976, le programme ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) en 1982, la loi montagne (1985), la création du réseau européen « Natura 2000 » la loi paysage (1993) ainsi que la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement (1995). Toute une série de lois et de créations de parcs qui se

poursuit et ayant amené à la mise en place de documents d'urbanisme nécessairement plus contraignants pour les territoires ruraux, en particulier lors de ces dix dernières années avec une notion d'urgence climatique de plus en plus ancrée dans la société française et un objectif affiché pour la France de 0 artificialisation des sols à l'horizon 2050.

Cela nous amène à garder en tête que la réduction de la consommation d'espaces ne se fera pas sans la prise en compte des questions des mobilités (réduction des trajets domicile/travail) et de la redéfinition des centralités en milieu rural afin de limiter les déplacements et de favoriser l'ancrage des populations dans les territoires.

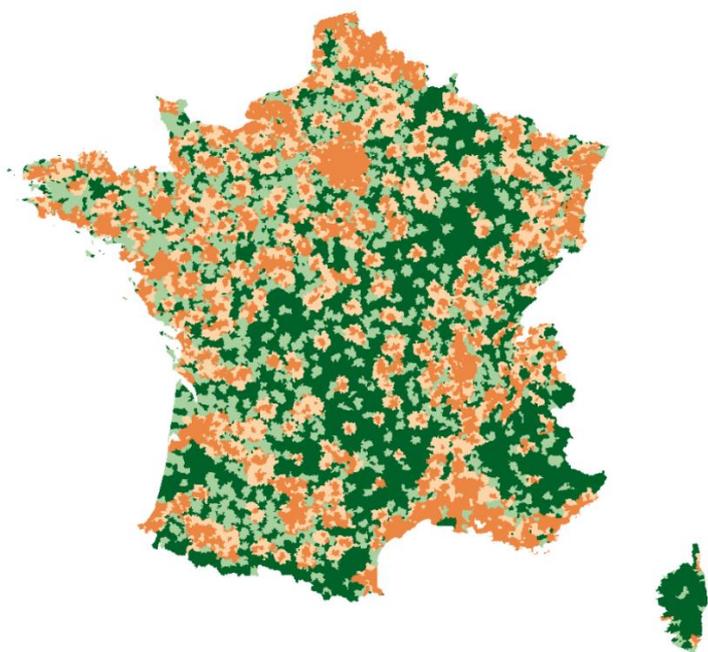
- *Mobilité et centralités rurales*

Le problème des espaces ruraux et en particulier des territoires de montagne, c'est qu'on ne peut pas penser à l'urbanisme comme on le pense sur les autres territoires. Les notions de centralité sont plutôt des notions de micro-centralités, en particulier dans les territoires peu et très peu denses. De ce fait, on ne peut pas penser le logement sans l'insérer dans une approche spatiale qui prend en compte l'habitat dans sa globalité par la structuration des villages, l'occupation de l'espace et la cohérence avec les autres activités et services proposés, etc.

En effet, la dimension spatiale des actions de soutien au logement dans les espaces ruraux de faible densité doit être prise en compte pour prioriser les actions. Car la proximité du logement par rapport aux différents services des bourgs et des bassins d'activité (lieu de travail) a une incidence certaine sur la consommation d'énergies fossiles, le rejet de pollutions mais aussi l'accentuation de difficultés financières pour certaines populations fragiles dépendantes de l'automobile et des coûts en carburant qu'elle engendre. L'expérience de l'accueil de personnes socialement défavorisées, attributaires du RSA par exemple, montre que quand elles s'installent en milieu rural elles y transfèrent les mêmes difficultés et problèmes qu'elles avaient en ville. Se traduisant très souvent par des difficultés de mobilité, alors que ces personnes pouvaient avoir l'image idyllique d'une campagne accueillante où l'on peut vivre avec peu²³.

Ainsi, nous ne pouvons pas contrôler l'enclavement résidentiel des individus, le choix d'habiter dans un espace enclavé correspondant à une préférence pleinement assumée et motivée par la possibilité de s'offrir un plus grand logement, l'attachement à un paysage spécifique ou le goût pour une vie plus proche de la nature ainsi qu'un enracinement social ou familial, etc. Cependant, s'affiche aujourd'hui la nécessité d'intervenir sur la revitalisation des centralités rurales notamment par le classement d'un grand nombre de commune en « zones de revitalisation rurale » (ZRR) depuis 1995 où les entreprises voulant s'installer peuvent bénéficier d'une exonération fiscale sous certaines conditions ; ou encore plus récemment par le programme de relance « Petites villes de demain » lancé en octobre 2020 par l'État et qui a pour but de « redynamiser 1600 petites villes française ». Ce programme généré en réaction de la crise sanitaire de 2020 s'inscrit alors en continuité du programme « Action cœur de ville » lancé en décembre 2017 et qui concernait 222 villes moyennes en France.

²³ CRES, « Habitat en milieu rural, l'enjeu de la réhabilitation des centres-bourgs en Massif Central ». Séminaire de Guéret, 19 juin 2013



Carte 5: Carte Zonage en pôles urbains, BPE 2011, INSEE, ; ODOMATRIX, INRA UMR1041 CESEAR

Communes

- proches d'un pôle urbain et d'un pôle de services
- proches d'un pôle urbain et loin d'un pôle de services
- loin d'un pôle urbain et proches d'un pôle de services
- loin d'un pôle urbain et d'un pôle de services

2. L'émergence de nouvelles formes d'habitat dans les espaces ruraux

La diversification de la société rurale – devenue une société plus ouvrière qu'agricole –, la mobilité croissante d'un grand nombre de ruraux, les nouveaux rapports à la nature, la recherche d'une plus grande sécurité pour les enfants, l'attractivité du modèle villageois, voici les nouveaux contours de l'habitat rural qui étaient déjà décrits par Jean-Claude Bontron en 2007. Nous pouvons toujours considérer ces contours avec le regard de 2021, la crise sanitaire débutée en mars 2020 qui a potentiellement exacerbé l'attrait pour un nouveau rapport à la nature (1), un modèle villageois romancé fortement valorisé (2) ainsi qu'un meilleur avenir pour ses enfants loin de l'agitation des métropoles (3) même si il est encore trop tôt pour faire des conclusions sur les territoires qui sortiront gagnants de ce cadre notamment par une inversion marquée des choix résidentiels, l'épidémie de Covid-19 pouvant ainsi être l'amorce d'une « révolution géographique » s'inscrivant à l'inverse du phénomène de métropolisation marqué que nous avons connu jusqu'à présent.²⁴

Effectivement, depuis que nous observons un regain démographique dans nos campagnes la ruralité est fréquemment représentée pour son calme et ses espaces naturels faisant écho à des

²⁴ Dumont Gérard-François, Paponnaud Francine, « Repenser l'aménagement du territoire après la pandémie Covid-19. L'exemple du Grand Paris Express (GPE) et de ses projets d'urbanisme », Les Analyses de Population & Avenir, 2021/3 (N° 33), p. 1-31. DOI : 10.3917/lap.033.0001. URL : <https://www-cairn-info.gorgone.univ-toulouse.fr/revue-analyses-de-population-et-avenir-2021-3-page-1.htm>

valeurs de sobriété, de simplicité pour le corps et l'esprit, à l'exact opposé des pôles urbains.²⁵ Cette attirance pour le rural, corrélée en grande partie à l'évolution des mentalités sur la question environnementale, s'est transcrit dans un passé récent par un nombre de transactions immobilières inhabituellement élevé où même des ruines isolées, habituellement sans acheteurs à moins de 30.000€, trouvent aujourd'hui preneurs. Des acheteurs qui sont souvent dans la projection d'une vie rurale loin de l'effervescence urbaine.

a. L'émergence de nouvelles attentes, de nouveaux besoins et donc de nouveaux choix de vie

- *Une vision du rural qui divise, entre campagne résidentielle et productive*

Les personnes déjà installées depuis longtemps, les nouveaux arrivants et les futurs habitants ayant l'intention dans les espaces ruraux recherchent en priorité la qualité des aménités résidentielles (paysage, environnement et cadre de vie). Ils ont généralement comme attentes l'accès à une meilleure qualité de vie (moins de pollution, plus de sécurité, moins de nuisances dans la vie quotidienne). Développer une activité professionnelle ou y trouver une opportunité d'emploi devient alors le second facteur d'installation de habitants dans les territoires ruraux. De nouvelles dynamiques d'emplois sont alors liées à l'attractivité résidentielle de ces espaces, d'une part par le renforcement de l'économie présente à la suite de l'arrivée de nouvelles populations et d'autre part par le fait que certaines personnes, ayant dans un premier temps le projet de vivre à la campagne, viennent parfois créer leur propre emploi. Cette attractivité par la qualité de vie amène à la prise en compte d'une pluralité des attentes et des besoins d'une population rurale qui est de plus en plus diversifiée même si, comme nous l'avons vu précédemment, une certaine tendance à la gentrification impacte actuellement certains territoires.

Un rapport du sénat en 2008 faisait déjà état du développement des TIC (technologies de l'information et de la communication) dans l'espace rural et désignait ce développement comme une « autre condition de l'attraction de la population en milieu rural »²⁶. C'est encore plus vrai aujourd'hui avec l'arrivée de la fibre dans les territoires ruraux et la généralisation grandissante du télétravail. Les territoires ruraux ne sont plus associés aujourd'hui aux « zones blanches ou grises » puisque la plupart sont aujourd'hui connectées sans difficultés en réseaux (téléphonie, internet) avec les pôles urbains. De ce fait, ce sont des territoires qui attirent une population toujours plus large venue profiter d'une meilleure qualité de vie tout en gardant un fonctionnement et un confort d'un mode de vie urbain qui ne diffère pas tant que ça finalement de celui de certaines petites villes ou de grandes métropoles.

²⁵ Ben Kemoun Nathan, Caitucoli Paul-Mathieu, Guillard Valérie, « La déconsommation en ruralité comme axe de développement territorial ? L'analyse du lien au territoire dans le cadre du défi « Rien de Neuf » de l'association Zero Waste France », Revue d'Économie Régionale & Urbaine, 2021/0 (Prépublication), DOI : 10.3917/revu.pr1.0031. URL : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2021-0-page-5w.htm>

²⁶ MM. Jean FRANÇOIS-PONCET et Claude BELOT, Sénateurs. « Rapport d'information, Sénat, Session extraordinaire de 2007-2008, annexe procès-verbal. » 15 juillet 2008

Face à cet attrait résidentiel il apparaît alors comme une nécessité aujourd’hui pour les territoires ruraux de coupler les fonctions résidentielles et productives afin d’éviter la constitution de « campagnes dortoirs » puisque des crispations profondes et croissantes existent aujourd’hui et se traduisent par des enjeux d’emprise territoriale entre agriculteurs, nouveaux résidents et les différents usagers de la « nature ». Le syndicalisme agricole majoritaire dans les territoires ruraux rejette en général tout ce qu’il assimile à une « mise sous tutelle » des espaces de production de la même manière que les groupes de chasseurs qui se sentent aussi d’une certaine manière menacés dans les droits qu’ils ont hérités par des nouveaux habitants qui ne comprenant pas, ou ne veulent pas reconnaître que leurs pratiques et leurs usages – qualité de vie, maintien de la biodiversité et patrimonialisation des héritages agraires²⁷ – entrent en contradiction avec des pratiques culturelles et un système de valeur rural déjà bien ancré, où la volonté de sanctuarisation de la nature ainsi que les remontrances adressées par certains nouveaux arrivants à ce qui entretient les espaces productifs n’a pas sa place.

Depuis les années 1960, le développement de la fonction résidentielle de la campagne répond ainsi à une demande sociale forte. L’observation des marchés fonciers ruraux permettant de voir en partie, les dynamiques territoriales à l’œuvre ces dernières années en mettant en évidence l’intérêt croissant que portent les urbains et les ruraux (non-agriculteurs) au cadre de vie offert par les espaces agricoles et forestiers.

En outre, les espaces ruraux possèdent des atouts et des ressources faisant défaut aux métropoles : le foncier et l’immobilier y sont moins onéreux, la proximité à la nature, au patrimoine et les aménités provenant du cadre de vie sont recherchées, avec des circuits courts alimentaires pouvant s’organiser, etc.²⁸ Mais au moment où les prix du pétrole et des produits alimentaires augmentent, nous pouvons nous interroger sur le caractère durable de l’urbanisation des campagnes.²⁹

- *L’image d’Épinal de la maison en pleine nature*

Comme nous l’avons vu précédemment, l’environnement prend toujours plus de place dans les espaces ruraux. La vie à la campagne est d’autant plus plébiscitée pour sa plus grande proximité avec la « nature ». Mais paradoxalement, cet attrait pour la campagne est généralement transposé à un mode de vie urbain où l’utilisation de la voiture devient prépondérante, encore plus lorsque certaines populations s’enclavent volontairement afin d’assurer leur soif de grand air et d’éloignement du monde urbain.

L’idéalisations de la maison individuelle, et plus largement l’idéalisations de la maison rurale dans la nature est fortement ancrée depuis plusieurs décennies. Cet idéal de « la petite maison dans la prairie » étant un exemple qui revient très souvent lorsque l’on parle de la volonté de

²⁷ Hubert B., Hervieu B. (dir.) (2009), Sciences en campagnes. Regards croisés, passés et à venir, La Tour d’Aigues, Éditions de l’Aube.

²⁸ Gabriel Dupuy, « Brès A., Beaucire F., Mariolle B. (dir.), 2017, Territoire frugal. La France des campagnes à l’heure des métropoles, Genève, Metis Press, 251 p. », Cybergeog : European Journal of Geography [Online], Book Reviews, Online since 10 January 2018, connection on 17 June 2021. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeog/28908> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeog.28908>

²⁹ Levesque Robert, « Essor résidentiel des campagnes et développement durable », Pour, 2007/3 (N° 195), p. 72-79. DOI : 10.3917/pour.195.0072. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2007-3-page-72.htm>

certaines ménages voulant s'installer à la campagne en recherchant une grande maison isolée avec beaucoup de terrain. Paradoxalement cet idéal n'empêche pas la population de vouloir se tourner vers des types de logements plus écologiques, avec des matériaux durables et naturels (dits biosourcés), même si la consommation d'espace, notamment au niveau des terres naturelles et agricoles poserait de gros problèmes écologiques à termes si la majorité des gens se mettaient à suivre ce modèle. Heureusement pour la consommation d'espace, les stratégies de localisation des ménages sont fortement soumises à la structuration du marché de l'immobilier, comme nous avons pu le voir précédemment en évoquant l'envol du prix du dans les espaces ruraux ces dernières années.³⁰ Mais malheureusement cela révèle aussi d'une certaine manière l'inadéquation qu'il peut y avoir entre l'offre et la demande de logement dans le monde rural, d'autant plus avec la prépondérance de bâtisses anciennes faisant office de passoires thermiques, comme beaucoup de logements dans des centres-bourgs ruraux qui sont en proie à la vacance et qui n'attirent par conséquent que très peu d'habitants.

- *Une offre de logement qui ne correspond pas aux attentes et aux besoins de la population*

Depuis le début des années 1970 le desserrement des ménages et l'augmentation de la population due au babyboom avait produit une hausse de la demande de logements plus petits, entraînant une insuffisance de l'offre résidentielle et par conséquent une flambée des prix de l'immobilier. Ce desserrement des ménages s'est poursuivi par une hausse conséquente de la divortialité – en 2020 c'était près de 130.000 divorces qui ont été prononcés contre seulement 44.738 divorces en 1972 – qui a contribué à une hausse conséquente de la décohabitation et donc à l'augmentation continue de la demande en petits logements ces dernières années. Le problème de cette évolution est qu'aujourd'hui les espaces ruraux n'ont pas forcément de réponse à proposer, le parc de logement étant inadapté à ce type de demande car les logements sont très souvent anciens, grands (avec de nombreuses pièces), ce qui ne convient pas à des familles monoparentales. D'autant plus que la vétusté de certaines maisons expose ces familles déjà généralement modestes, à la précarité énergétique voire à des conditions de vie indécentes.

Les constats que nous pouvons dresser des nouvelles attentes et besoins des populations, sont donc fortement liés aux dynamiques sociales, économiques et résidentielles de notre société. Ce qui nous amène alors à porter un regard sur des initiatives émergentes en termes de logement et d'habitat. Des initiatives conçues ou revisitées pour répondre à une demande croissante d'alternatives à l'offre résidentielle actuelle.

b. De nouvelles façons de se loger et d'habiter les espaces ruraux

Pour répondre aux besoins et surtout aux aspirations des populations et des nouvelles populations en milieu rural une floraison d'initiatives « alternatives », parfois qualifiées

³⁰ Yannick Sencébé et Denis Lepicier, « Migrations résidentielles de l'urbain vers le rural en France : différenciation sociale des profils et ségrégation spatiale. », EspacesTemps.net [En ligne], Travaux, 2007 | Mis en ligne le 10 mai 2007, consulté le 13.05.2021. URL : <https://www.espacestemp.net/articles/migrations-residentielles-urbain-vers-rural-en-france/>

d'innovantes, voient le jour depuis quelques années et proposent de s'inscrire en parallèle des modes d'habiter conventionnels. Portés souvent par des groupes de personnes ayant engagé une forte réflexion collective (ou individuelle) autour de l'habitat et des problématiques connexes du monde contemporain (écologie, résilience face au changement climatique, relocalisation des ressources et des modes de production, décroissance, etc.) ces types de logement sont la marque d'un certain changement de paradigme sociétal mené par une partie de la population dans un premier temps, mais qui tend à s'étendre d'autant que les questions d'écologie et de respect de l'environnement gagnent du terrain dans l'opinion publique.

- Les « écohameaux », « éco lieux » ou encore « écovillages ».

En somme, les écohameaux ou écovillage sont des sortes d'agglomération rurales ayant comme perspective l'autosuffisance et qui reposent sur :

-Un modèle économique très souvent alternatif avec des sources de revenus très diversifiées : artisanat, maraichage, location de gîtes, etc.

-Une place prépondérante accordée à l'écologie qui se traduit par l'appétence pour un mode de vie traditionnel plus proche de la terre, dans une perspective de sobriété énergétique, de décroissance et de réduction de l'empreinte environnementale

-Une vie communautaire active en grande partie basée sur l'entraide, le partage des ressources entre les différents individus de la communauté, ainsi que les échanges avec d'autres communautés par la relation avec tout un « réseau alternatif » qui va permettre de constituer par exemple des chantiers collectifs et participatifs afin de créer par exemple des logements à moindre coût, chaque individu venant aider bénévolement.

-Un principe d'autogestion où chaque individu intervient dans la prise de décision et la gestion du lieu.

Ces types d'habitat alternatifs sont symptomatiques de la volonté de certaines populations d'être pionnières d'un mode de vie alternatif en tentant d'entrer en rupture le mode de vie urbain.

Ces individus se regroupent en constituant souvent des « communautés » caractérisées par différents éléments principaux :

Elles sont généralement basées sur des liens affinitaires, généralement par le partage des mêmes idéaux, ou alors des liens familiaux qui vont au-delà de la famille nucléaire (1) ; les individus n'ont généralement aucune proximité avec le milieu rural, que ce soit par le lieu de travail ou le lieu de résidence (2) ; ils veulent produire une part importante voir exclusive de leur consommation alimentaire, très souvent dans une perspective d'autonomie alimentaire (3) ; leur projet est généralement un savant mélange entre le travail et l'entretien d'un modèle économique alternatif, la vie domestique et la vie associative extra ou intra-communautaire (4).

Ces communautés se sont généralisées progressivement dans les espaces ruraux français à partir des mouvements « néo-ruraux » ou « collectifs néo-paysans » nés dans les années 1960 et

impulsés en grande partie par le mouvement de Mai 1968.³¹ Ces communautés n'ayant pas de modèle préétabli, se créent selon les compétences de chacun, l'idée étant de se compléter les uns les autres dans une perspective d'entraide et de complémentarité entre les différentes compétences. En effet, ce type de mode de vie suscite énormément d'intérêt aujourd'hui et nombreux sont encore les collectifs à se constituer, comme peuvent en témoigner certains groupes sur les réseaux sociaux regroupant plusieurs milliers de personnes. Le groupe Facebook « Écovillage, écohameau, écoquartier, éco-locations, etc. » regroupe ainsi 64.000 personnes au juin 2021, regroupées dans le but d'échanger autour de thématiques diverses telles que la recherche de terrains pour implanter leur projet afin de constituer une nouvelle communauté, les recrutements des personnes ou d'appel à manifestation d'intérêt pour intégrer une communauté déjà partiellement constituée, partager de nouvelles idées de constructions écologiques, de valorisation de produits, de conseils pour créer son potager en permaculture, d'appel aux bénévoles pour aider dans un chantier participatif ,etc. Des sujets divers sont ainsi abordés, toujours en rapport avec les mêmes valeurs écologiques, voire parfois spirituelles, avec toujours cet aspect communautaire qui est très prégnant, même si entre l'adhésion à une démarche, l'intérêt pour un changement de vie et le passage à l'acte il peut y avoir un écart sensible.

Les écohameaux sont finalement le fruit de communautés généralement constituées d'individus issus de milieux urbains, voulant entrer en rupture avec un certain mode de vie contemporain, perçu comme consumériste et « déconnecté » de la nature. Les participants à ce type de projet recherchent ainsi une nouvelle façon d'habiter en construisant de nouvelles propriétés, en réinvestissant de vieilles bâtisses, ou en aménageant des locaux agricoles la plupart du temps en milieu rural voir rural isolé de très faible densité. Le « Hameau du buis » dans le sud de l'Ardèche est ainsi un exemple intéressant pour comprendre ce type de dynamique.

L'intérêt de cet écovillage réside dans le fait que les porteurs du projet ont décidé de réinvestir une vieille propriété en rénovant un mas traditionnel mais aussi en construisant d'autres logements neufs sur la propriété de 6 hectares et en y développant aussi des activités agricoles et artisanales de type maraichage, chèvreserie et boulangerie afin de subvenir aux besoins alimentaires locaux tout en revendant le surplus ailleurs, ce qui crée aussi des emplois sur place.

³¹ Hautefort Laurianne, « Les collectifs de néoruraux : une incarnation de l'alternative en milieu rural. Entre invisibilité institutionnelle et médiatisation croissante », Pour, 2021/1 (N° 239), p. 151-166. DOI : 10.3917/pour.239.0151. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2021-1-page-151.htm>



Figure 2: Hameaux du buis Ardèche Source : <https://hameauesbuis.org/>

La généralisation de ces lieux alternatifs promouvant les circuits courts et le développement local s'inscrit alors à contre-courant du modèle économique dominant, même si les décisions politiques vont de plus en plus aujourd'hui vers une relocalisation de la production alimentaire dans nos territoires en trouvant un certain écho dans des orientations politiques locales comme avec les PAT (Plans Alimentaires Territoriaux). Dans un contexte où les fragilités sociales sont prégnantes, la destruction de l'environnement, le réchauffement climatique et l'épuisement des ressources gagnent du terrain, ce type d'habitat, ainsi que les modes de vie particuliers qui lui sont associés semblent devenir de plus en plus cohérents. Même si entre l'adhésion à une démarche, l'intérêt pour un changement de vie et le passage à l'acte il peut y avoir un écart sensible nous sommes forcés de constater qu'actuellement les concepts philosophiques (écologie, sobriété, décroissance, communs, etc.) rattachés aux communautés porteuses de ce genre de projet ont aujourd'hui un écho tout particulier chez une partie de l'opinion publique qui perçoit ce genre d'initiative de manière positive.

Ce type d'initiative tend alors à se généraliser de plus en plus dans les espaces ruraux, les différentes communautés ne craignant pas d'acheter de vieilles bâtisses pour les réhabiliter entièrement ou construire ex nihilo des hameaux à partir de matériaux locaux ou de matériaux de récupération comme les maisons EarthShip apparues aux États-Unis et qui se sont diffusées ailleurs, dont en France, où plusieurs ont été construites et intégrées dans des projets d'écohameau.



Figure 3: Figure 3 Maison « EarthShip » autonome en Dordogne. Source : <https://toitsalternatifs.fr/habitatalternatif/ils-construisent-un-earthship-en-dordogne-pour-y-vivre-en-autonomie/>

- Les habitats légers

En parallèle de la notion précédente, les habitats légers s'inscrivent dans la même ferveur collective, écologique et alternative. Auparavant appropriés par des populations nomades et itinérantes, comme en Mongolie avec les yourtes ou les tziganes en Europe avec leur roulottes tractables, les habitats légers suscitent un intérêt grandissant ces dernières années dans les pays occidentaux, et ce sous différentes formes : de la première Tiny-House aux États-Unis dessinée et construite par Jay Shafer dans les années 2000 en passant par les yourtes Mongoles apparues dans les Cévennes dans les années 1990-2000. Les habitats légers sont généralement soit démontables (yourtes, tipi, ou autre maisons nomades) ; soit transportables (mobile-home, maison conteneur), soit mobiles (tiny-house, caravane, roulotte ou tout autre type d'habitat monté sur un châssis adapté à la conduite sur route).

Ces habitats présentent différents avantages. Premièrement, ils permettent de ne pas recourir à une construction classique et ainsi préservent les terrains choisis pour leur implantation de toute artificialisation des sols et ce qu'ils soient classés « à urbaniser », « naturels » ou « agricoles ». Ces habitats peuvent être ainsi installés sur des terrains plats ou en pente sur des terrains stabilisés et équilibrés sur des pieux ou des plots vissés pour plus de stabilité. Ils sont par ailleurs beaucoup moins onéreux que des constructions classiques (à partir de 12.000€ pour un mobile-home, 20.000€ pour une tiny-house). Abordables, ce sont des logements généralement destinés à des personnes seules, des jeunes couples ou des petites familles. Elles correspondent souvent à un moment temporaire de la vie et peuvent être utilisées comme résidence étudiante avec par exemple le « Ty-Village » de Saint-Brieuc³² ; comme logement saisonnier ou temporaire avec l'association « Un toit en Gatine » dans les Deux-Sèvres qui mets à disposition, en milieu rural, une tiny house à loyer maîtrisé de 400€ par mois à destination d'un public jeune³³ ; ou encore en hébergement d'urgence pour des familles monoparentales précaires comme l'a fait la

³² Voir le site du Ty-village <https://www.tyvillage.fr/> et l'interview podcast de la fondatrice Aurélie Moy <https://positivr.fr/podcast-2030-glorieuses-ty-village-st-brieuc/>

³³ Voir le site de l'association <http://www.toitengatine.fr/detail-dactualite/tiny-house-un-logement-alternatif.html>

métropole de Lyon avec des tiny-houses démontables mobilisables en seulement 10 jours d'installation et revenant moins cher à la collectivité qu'une nuit d'hôtel³⁴. Mais ces logements sont plébiscités aussi par certaines personnes voulant y habiter à long terme, notamment dans la perspective d'un mode de vie alternatif écologique, moins consommateur de ressources et plus proche de la nature.

En effet ces habitats « légers » sont conçus pour être déplacés et peuvent constituer depuis la loi ALUR (2014) « l'habitat permanent de leur utilisateur ». Les « résidences mobiles terrestres », c'est-à-dire les véhicules terrestres conservant en permanence la possibilité technique de se déplacer de façon autonome ou d'être déplacé par traction, ne sont pas soumis aux impôts locaux ou à la taxe d'habitation. Cependant, leur utilisation en tant que résidence principale oblige le propriétaire à s'acquitter d'une taxe annuelle de 150 euros. Par ailleurs, les autres types d'habitats légers, ceux n'ayant pas vocation à être déplacés n'importe quand, sont soumis quant à eux aux réglementations d'une habitation classique. Les propriétaires doivent ainsi payer la taxe foncière et sont soumis à la taxe d'habitation.

Ce type d'habitat présente ainsi de nombreux avantages en permettant d'une part l'accès à un logement durable pour des individus aux revenus modestes, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, qui dans ce cas nécessite d'avoir à disposition un terrain pour y implanter son habitat. D'autre part, ces types de logement peuvent être mobilisés très vite lors de situations exceptionnelles pour répondre à une demande de logement d'urgence et temporaire pour des saisonniers par exemple : le code de l'urbanisme impose qu'au-delà de trois mois une autorisation d'implantation soit délivrée avec l'aval du propriétaire du terrain. Mais en deçà, il n'est pas nécessaire d'avoir d'autorisation au niveau des services locaux compétents puisque cela ne relève pas du code de l'urbanisme.

Cependant il existe certaines contraintes puisque d'une part, il est toujours plus intéressant d'implanter un habitat léger sur un terrain constructible avec accès aux raccordements (eau, électricité, assainissement et éventuellement gaz) car bien que certains habitats puissent être autonomes – comme les Tiny-House sur roues par exemple – il faut savoir que le prix grimpe très vite (de 20.000€ pour un Tiny-House basique devant être raccordée à 60.000 euros pour une tiny house autonome en eau, électricité et disposant de latrines). Par ailleurs, l'obligation d'avoir une autorisation d'implanter son habitat léger sur un terrain au-delà de trois mois d'installation pose un problème de dépendance et d'incertitude majeure puisque l'autorisation a la possibilité de ne pas être renouvelée pour diverses raisons, au bon vouloir de la mairie ou de l'EPCI qui effectue l'instruction d'urbanisme et délivrant ainsi les autorisations d'installation ou alors le permis de construire dans certains cas de figure (comme pour les yourtes à vocations d'habitat permanent). Autrement dit, les maires peuvent choisir ou non de laisser s'implanter des habitats légers sur leur commune en raison du flou juridique existant encore sur ce type d'habitat malgré la loi ALUR de 2014 qui a clarifié une partie de la législation sur les habitats légers.

En somme, les habitats légers sont soumis à diverses contraintes qui font que ces types d'habitats – bien qu'accessibles à un large public à des coûts relativement abordables – peuvent rapidement se révéler précaires si le code de l'urbanisme et les autorités locales ne permettent pas l'implantation pérenne de ses utilisateurs dans le cadre d'un logement permanent. En

³⁴ Voir le magazine de la métropole de Lyon <https://met.grandlyon.com/hebergement-durgence-des-tiny-houses-pour-les-meres-isolees-a-villeurbanne/>

revanche, l'utilisation des habitats légers en logements temporaires (de saisonniers ou d'hébergement d'urgence) semble être la plus adaptée aujourd'hui. L'habitat léger étant victime de nombreux préjugés, ses avantages sont mis en avant par bon nombre d'associations (Hameaux légers, HALEM, Le Bruit de la Conversation ou encore BRUDED) qui participent à sensibiliser habitants et élus sur ce type d'habitat pouvant se révéler d'une grande utilité à bien des égards. De plus des initiatives existent aujourd'hui comme le village de Tiny House de Saint-Brieuc énoncé plus haut qui offre aujourd'hui la possibilité à des étudiants de se loger à moindre coût en partenariat avec le pôle d'enseignement supérieur de la ville.

- *L'habitat intergénérationnel*

Le logement intergénérationnel est de retour aujourd'hui principalement pour des raisons économiques, mais aussi d'insuffisance du parc de logement selon le Conseil Économique, Social et Environnemental Régional d'Occitanie qui contraint souvent plusieurs générations à habiter sous un même toit, certaines familles ne pouvant pas se permettre d'engager de frais mensuels pour payer les services et l'hébergement d'une EPHAD à leurs aînés. Ce type de logement, qui était autrefois la norme en milieu rural, revient alors en force mais non sans conséquence puisqu'il est un facteur non négligeable de mise en péril des projets individuels et familiaux. La proximité de la cohabitation n'étant pas simple et très souvent source de complications, notamment dans le cas d'une la perte d'autonomie avancée des personnes âgées, ce qui nécessite un accompagnement de tous les instants.

Pour limiter ces effets néfastes, des initiatives d'habitat intergénérationnel revoient actuellement le jour avec des aménagements permettant l'épanouissement de chaque individu dans des logements individuels, tandis qu'il y a quelques dizaines d'années les différentes générations se côtoyaient dans le même logement. L'idée de ce type d'habitat étant plutôt de vivre aujourd'hui dans des logements individuels indépendants les uns des autres mais qui font partie du même immeuble ou du même hameau. Ce concept a été repris de différentes manières dans des projets d'habitat participatifs et d'écohameaux. Les plus jeunes venant régulièrement échanger, participer à des activités tels que jouer aux cartes, se promener, mais aussi aider dans les tâches quotidiennes un à deux jours par semaine. Dans certains cas, c'est tout un système d'entraide et d'échange qui est mis en place, permettant la stimulation des différentes classes d'âge d'une part et d'autre part cela permet de lutter contre l'isolement des personnes âgées. L'isolement qui touche aujourd'hui 900.000 personnes âgées de plus de 60 ans en France, des individus qui sont donc isolées de leur famille et des leurs amis dont 300.000 se trouvent actuellement dans une situation d'isolement extrême – qui est d'ailleurs décrite très crument comme « mort sociale » - en ne rencontrant quasiment jamais ou très rarement d'autres personnes, selon l'association Petits frères des pauvres en 2020.³⁵

Face à la nécessité de rompre l'isolement et à la réelle demande de la part des personnes âgées de renouer des liens sociaux et de ne pas rompre les liens existant avec leur famille la maison

³⁵ Voir rapport : « Isolement des personnes âgées : les effets du confinement » https://www.petitsfreresdespauvres.fr/plusjamaisinvisibles/files/2020_06_04_PFP_RAPPORT_ISOLEMENT_DES_PERSONNES_AGEES_ET_CONFINEMENT.pdf

des aînés de Livernon dans le Lot accueille aujourd'hui des personnes âgées d'une tranche d'âge comprise grossièrement entre 60 et 99 ans.



Figure 4: La maison des aînés de Livernon dans le Lot, avec Arlette, Marie-Thérèse et Ginette en compagnie de Cécile et Alain les concepteurs de la maison des aînés. Source : La Dépêche du midi, 29/11/2014 <https://www.ladepeche.fr/article/2014/11/29/2001>

Ce projet est issu du portage privé d'un couple de bailleurs passionnés qui ont construit huit logements à destination de personnes âgées. Comprenant des espaces en communs, ces logements sont ainsi habités par des personnes ayant une moyenne d'âge assez élevée, mais avec souvent des différences d'âges (grossièrement entre 55 et 99 ans), des états de santé et d'handicap différents qui font que les plus « valides » viennent aider les moins autonomes par l'organisation d'un lieu facilitant l'entraide. Un projet qui dans son ensemble est malgré tout très particulier puisqu'il faut que chaque habitant soit apte à évoluer dans un écosystème social inhabituel, mais qui finalement est très stimulant socialement et surtout moralement puisque c'est un système qui permet d'être dans un nouveau « chez soi », tout en gardant un maximum d'indépendance malgré une perte d'autonomie progressive pour la plupart des individus à l'approche de la fin de vie. De plus, cela permet aujourd'hui aux habitants de ne pas rompre les liens sociaux et familiaux puisque ce sont généralement des personnes souhaitant se rapprocher de leur famille ou de leurs amis vivant à proximité de Livernon (critères d'admission à la résidence) tout en cherchant un logement abordable, mis aux normes actuelles et avec la possibilité d'installer un système de médicalisation à domicile si besoin.

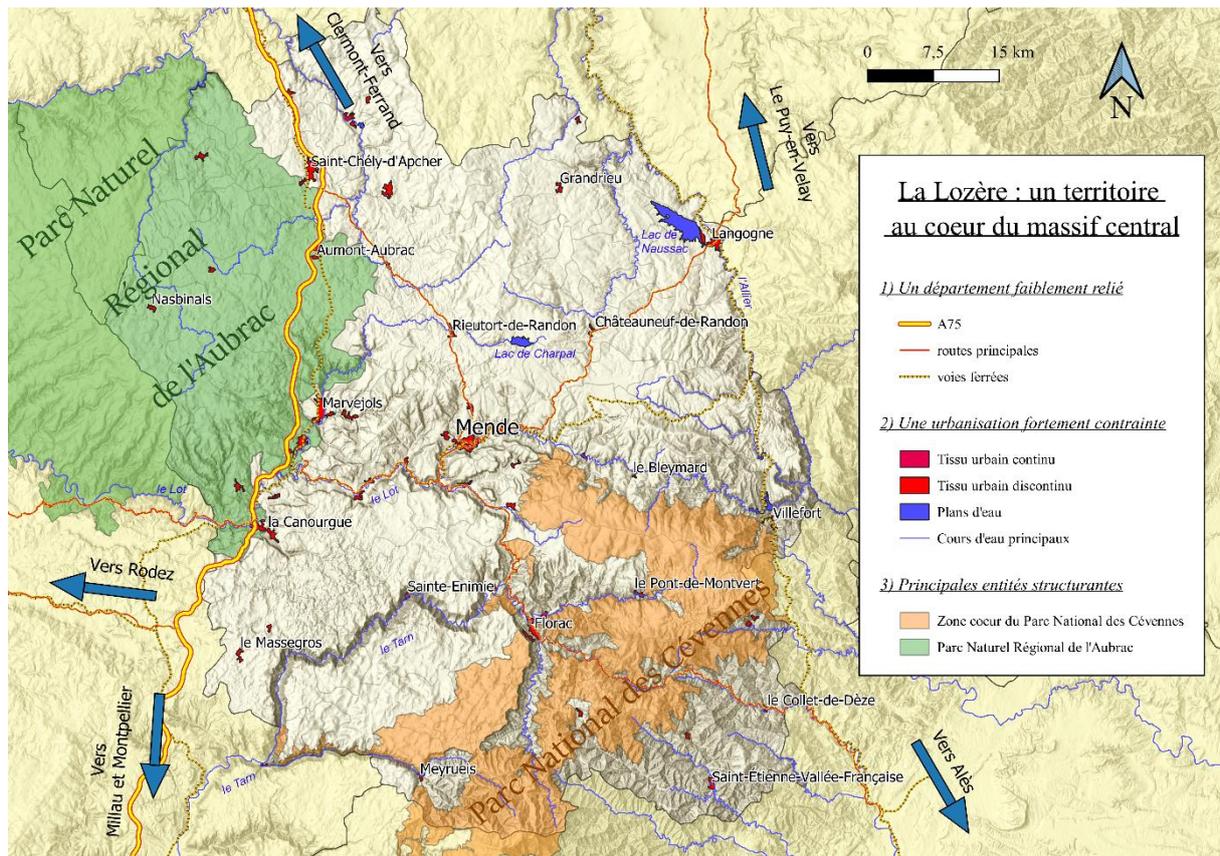
Malgré tout ce type de projet peut se heurter à des contraintes qui font qu'aujourd'hui – bien que ce type d'initiative fonctionne à Livernon – des initiatives comme celle-ci ne peuvent pas être généralisée par les pouvoirs publics, Cécile Guichard la cocréatrice et gérante nous ayant confiée que « *ce type de projet ne peut pas marcher sans qu'il y ait une alchimie entre les personnes. Quand on rencontre des gens qui veulent s'installer on sait d'avance, par expérience, si ça va marcher ou pas, s'il va y avoir des affinités avec les résidents déjà présents* ».

Ces initiatives étant le produit d'une ingénierie sociale particulière et finalement d'affinités entre des personnes résidentes et des propriétaires il reste encore difficile pour les collectivités de porter de tels projets de logement puisque de fait, ce type d'habitat n'est pas destiné à un public le plus large possible sans « sélection à l'entrée » et que cela pourrait faire concurrence aux EPHAD actuelles qui ne sont pas tous complètement occupés, même dans des territoires ruraux très peu denses et vieillissants tels que la Lozère.

Ainsi, nous allons nous intéresser au cas particulier du logement en Lozère, en commençant par présenter un regard général sur ce département avant d'enchaîner sur les dynamiques démographiques et ensuite traiter ce qui nous intéresse tout particulièrement : le logement.

Partie 2 : L'habitat en Lozère, entre vieillissement démographique, tourisme et politique d'attractivité

Après cette mise en perspective des dynamiques contemporaines des espaces ruraux, et une évocation de l'évolution de l'habitat et des modes d'habiter dans le rural de faible densité nous allons maintenant centrer notre analyse sur la question du logement en Lozère, un département fortement modelé par ses particularités géographiques, démographiques et politiques.



Carte 6 : Source : IGN, Union européenne – SOeS. Réalisation : Arthur Nestier

Au cœur du Massif central ce département, soumis à la loi montagne dans la totalité de ses communes, est le département le plus haut de France avec une altitude moyenne de 979 m, selon l'atlas du paysage de la région Languedoc-Roussillon.³⁶ Il se décompose en cinq grandes entités géographiques distinctes : d'abord le plateau de l'Aubrac situé à l'ouest du département et qui est à cheval également sur l'Aveyron et le Cantal ; la Margeride qui constitue l'un des plus grand massif granitique d'Europe en termes de superficie et qui couvre ainsi une grande partie de la moitié nord de l'ancienne province du Gévaudan ; au sud-est nous retrouvons les Cévennes, dont la superficie épouse une grande partie du Parc National des Cévennes créé en 1970, qui est un des rares en France habité par une population permanente significative (67 000 habitants), y compris en zone cœur où la protection de la faune et de la flore est très

³⁶ Voir <http://paysages.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/Lozere/default1.html>

réglementée³⁷ ; au sud-ouest les grands causses de Méjean et de Sauveterre fractionnés par les gorges du Tarn et de la Jonte ; et pour finir la vallée du Lot et les avants causses constituent le centre du département, pouvant être identifié comme le cœur névralgique de la Lozère avec Mende, la préfecture de 12 556 habitants en 2017, et Marvejols, 4 722 habitants la même année, qui constituent le secteur le plus peuplé du département.

La Lozère est donc un territoire de montagne, ses caractéristiques géographiques rendant l'implantation des activités humaines extrêmement contraignantes. C'est actuellement le département français métropolitain le moins peuplé (75 700 habitants en 2019), mais également le moins densément peuplé avec 14,8 habitants par kilomètre carré (la moyenne française s'élevant à 105,8 hab./km²). Il n'en est pas pour autant figé dans ses dynamiques territoriales puisqu'il accueille chaque année de nouveaux habitants et fait preuve d'un certain dynamisme économique malgré son relatif enclavement par rapport aux grandes villes les plus proches, Mende se situant, au plus rapide, à un peu plus de 3h de Toulouse, 2h20 de Montpellier, et 2h de Clermont-Ferrand.

La question du logement a été énoncé comme un enjeu majeur pour le département, c'est pour cela que Lozère Développement, dans le cadre de l'opération le Studio, a voulu travailler en 2021 sur cette question en s'attardant sur les façons dont nous pouvons lever les freins à la réhabilitation des bâtiments tout en cherchant à savoir aussi quelles peuvent être les nouvelles formes de logement à mobiliser dans un avenir plus ou moins lointain, à l'horizon 2030, en définissant des alternatives crédibles face à l'offre de logement actuelle. C'est dans ce contexte que j'ai effectué ma mission à l'agence d'attractivité Lozère Développement en ayant comme objectif ambitieux de réfléchir aux alternatives de logement qui pourraient être envisageables à l'échelle du département. S'affiche alors la volonté de trouver des solutions dans la perspective d'une continuelle évolution de la demande de logement profondément corrélée à une évolution des modes de vie que nous pouvons observer depuis quelques années maintenant dans l'urbain comme dans le rural de faible densité qui nous intéresse tout particulièrement.

Mais pour mieux aborder la question du logement en Lozère, il est nécessaire de brosser un portrait de notre territoire d'étude en commençant par les grandes tendances démographiques d'un département qui est aujourd'hui fortement vieillissant. Nous apporterons ainsi un éclairage sur les arrivées, les départs, cherchant à savoir ce que ces mouvements de populations impliquent d'un point de vue démographiques ainsi que sur les évolutions des attentes et des besoins en matière de logement qui émis par la population. Nous verrons ensuite que les dynamiques du logement se concentrent autour d'un parc qui est vieillissant, entraînant de forts enjeux en matière de rénovation énergétique bâtiments et d'amélioration de l'habitat qui passe très souvent par de la réhabilitation, en particulier dans des centres-bourgs ruraux en proie à la vacance. En parallèle de cela, la politique d'attractivité menée à l'échelle du département doit permettre contrebalancer les effets du vieillissement démographique en facilitant l'accueil des nouvelles populations à travers le réseau d'accueil de nouvelles populations « Lozère Nouvelle Vie » porté par les trois pôles d'équilibre territoriaux.

³⁷ Voir le site du Parc National des Cévennes <http://www.cevennes-parcnational.fr/fr/le-parc-national-des-cevennes/un-territoire-reconnu>



Carte 7: Carte des PETR et intercommunalités de Lozère Source : IGN, BD TOPO memento Lozère DDT48 2021.

Car nombreux sont les agents territoriaux et professionnels du logement constatant aujourd'hui en Lozère que l'offre de logement ne correspond pas suffisamment aux attentes et aux besoins de la population et des nouvelles populations qui souvent, faute d'avoir trouvé un logement adapté, repartent de Lozère aussitôt qu'elles sont venues. Nous verrons ensuite, après avoir parlé des différentes politiques menées en faveur du logement et des constats auxquelles elles peuvent amener, que des initiatives autour du logement existent aujourd'hui en Lozère, dont certaines que nous pourrions qualifier « d'innovantes » tant elles sont pionnières et bousculent les représentations et les idées reçues concernant l'offre de logement en Lozère.

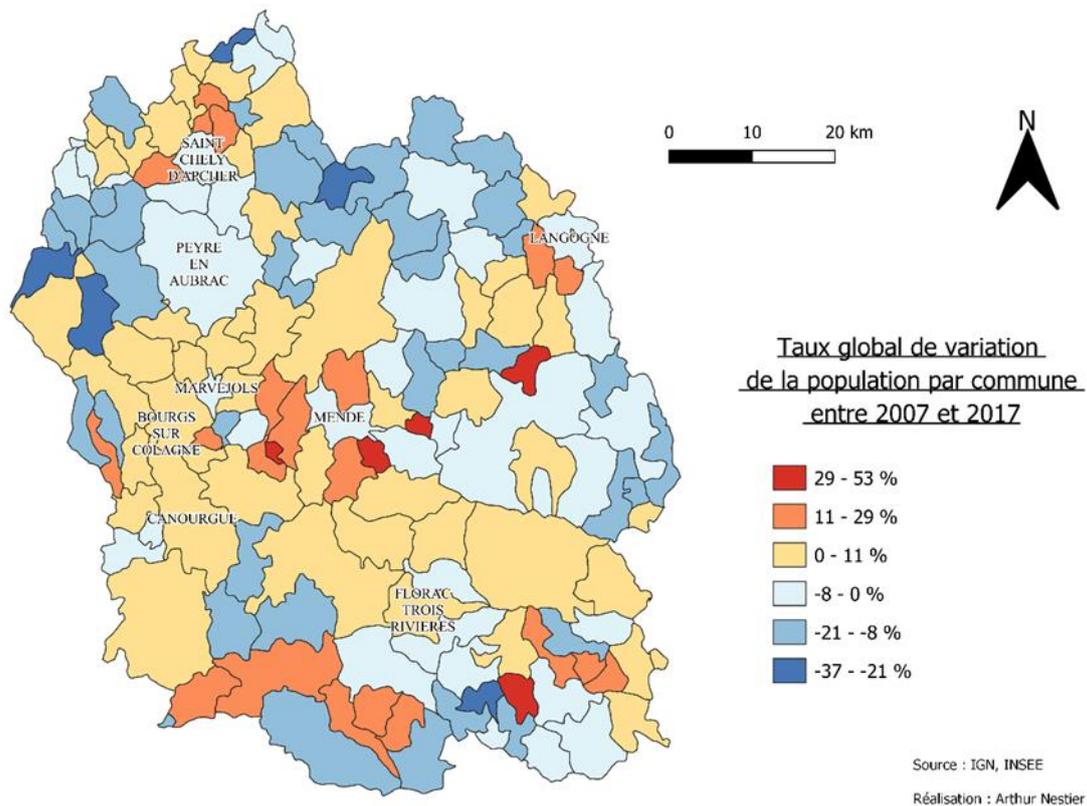
3. La démographie, un indicateur de choix pour saisir les attentes et les besoins de la population en matière de logement ?

Nous allons nous baser ici en grande partie sur les chiffres de l'INSEE, issus de la campagne de recensement de 2017³⁸ afin de saisir les dynamiques démographiques de la Lozère. Ces chiffres datent déjà d'il y a 5 ans mais permettent tout de même de dégager les grandes tendances de ce département marqué par la faible densité ainsi qu'un vieillissement important de la population.

³⁸ Voir INSEE « Évolution et structure de la population en 2017 » <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4515565?sommaire=4516122>

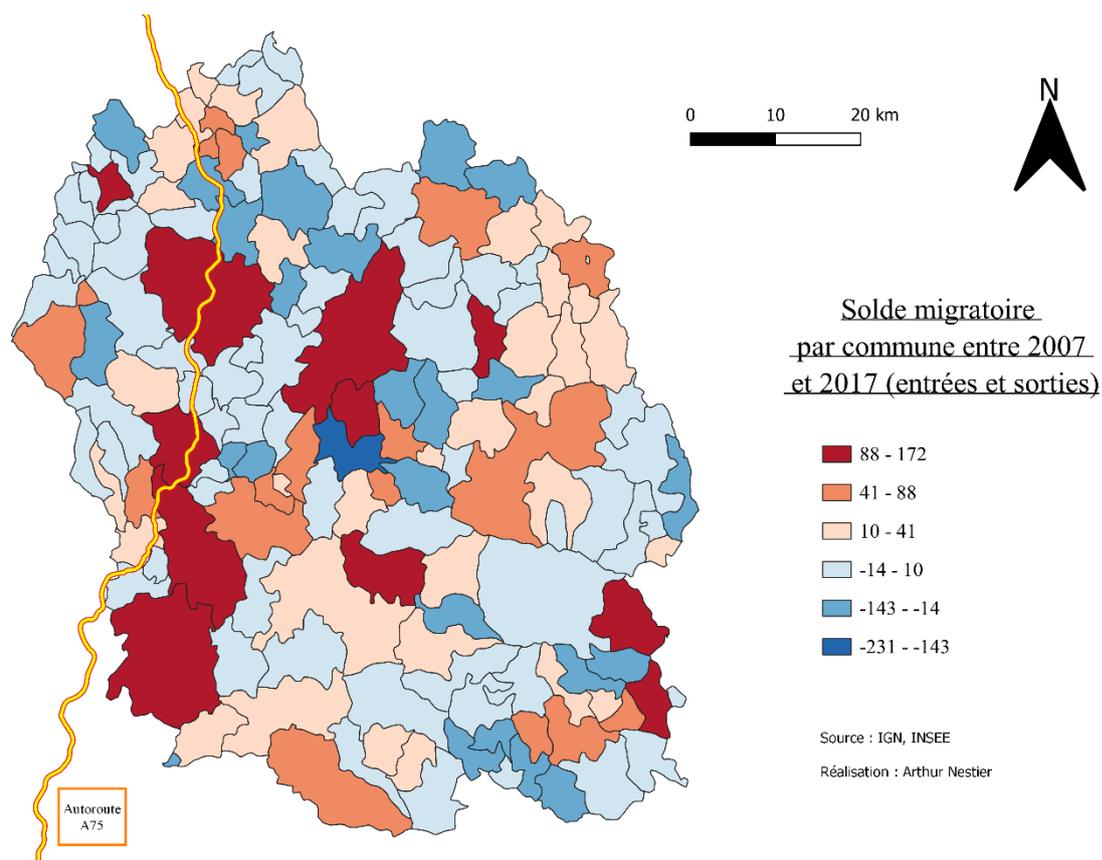
a. Une population vieillissante

En l'espace d'une dizaine d'années nous observons que la population du département a légèrement baissé, passant de 76.876 habitants en 2007 à 76.601 habitants en 2017. Une relative stabilité qui donne l'impression d'une légère stagnation descendante mais qui en réalité cache un vieillissement démographique à peine compensé. Ce dernier paraît alors inéluctable, mais reste tout de même à nuancer.



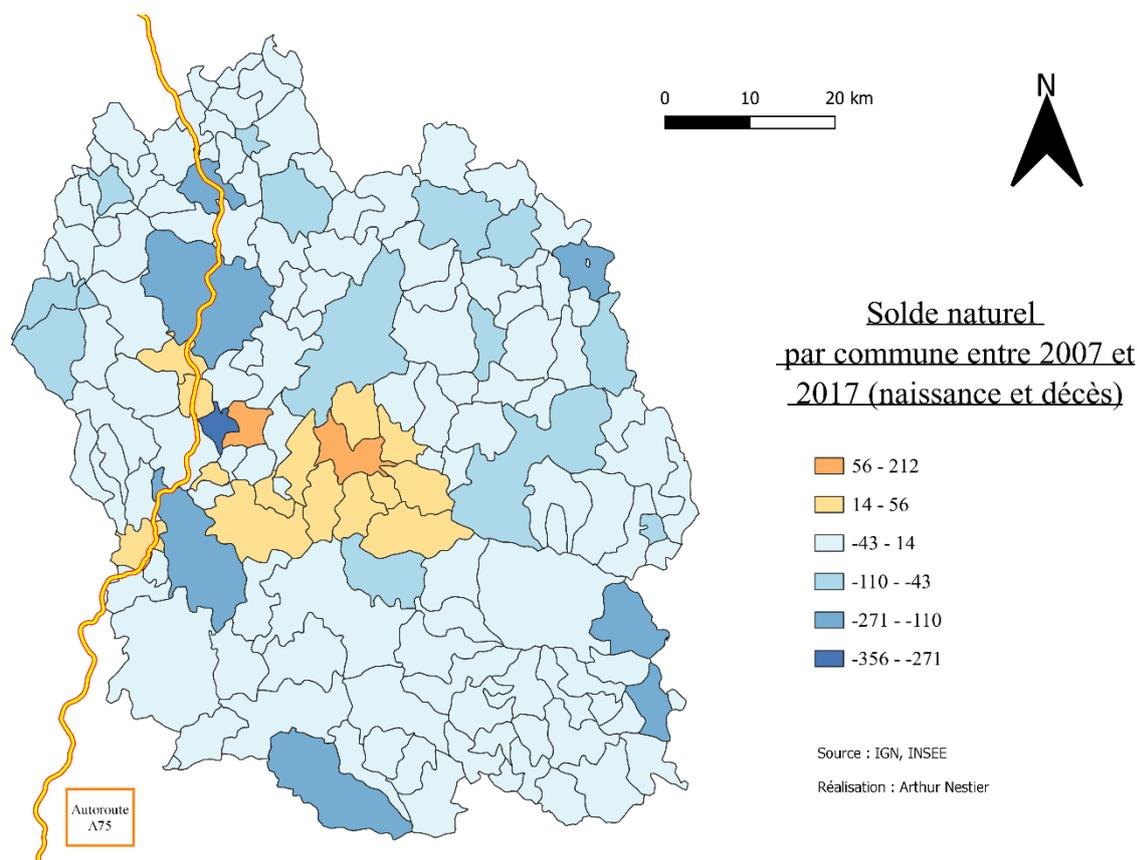
Carte 8: Taux global de variation de la population par commune entre 2007 et 2017 Réalisation : Arthur Nestier

Comme nous pouvons le constater sur la carte ci-dessus, de nombreuses communes situées dans les extrémités Sud, Est et Nord du département perdent des habitants, tout comme les principales villes et bourgs-centres que sont Mende, Langogne, Marvejols et Saint-Chély-d'Apcher qui connaissent chacune une légère baisse de population au profit de leur périphérie. En effet ce sont les communes autour du centre de la Lozère entre Mende et Marvejols qui semblent le plus bénéficier de l'arrivée de nouveaux habitants. Par ailleurs, les communes comme le Massegros, Banassac, la Canourgue et Bourgs-sur-Colagne bénéficient grandement de la dynamique impulsée par l'axe autoroutier A75 qui traverse la partie Ouest du département en donnant la possibilité de rejoindre Clermont-Ferrand au nord ainsi que Millau et Montpellier vers le sud.



Carte 9: Solde migratoire par commune entre 2007 et 2017 (entrées et sorties) Réalisation : Arthur Nestier

Cette légère baisse de population en Lozère est corrélée à un taux de variation moyen de la population qui fût par exemple de -0,1 points par an entre 2012 et 2017 et causé en grande partie par un solde naturel négatif de -0,4 points, tandis qu'à la même période le solde apparent des entrées et sorties sur le territoire n'affichait que 0,3 points en moyenne, ce qui n'est pas suffisant pour inverser la tendance. Une part non négligeable d'entrées de nouvelles populations donc comme nous le voyons ci-dessus, mais qui ne permettent pas de compenser le solde naturel négatif de la Lozère qui, comme dans beaucoup d'autres départements vieillissants de faible densité est le résultat d'un taux de mortalité qui est plus élevé que le taux de natalité du fait d'une proportion élevée de personnes âgées en fin de vie.



Carte 10: Solde naturel par commune entre 2007 et 2017 (naissance et décès) Réalisation Arthur Nestier

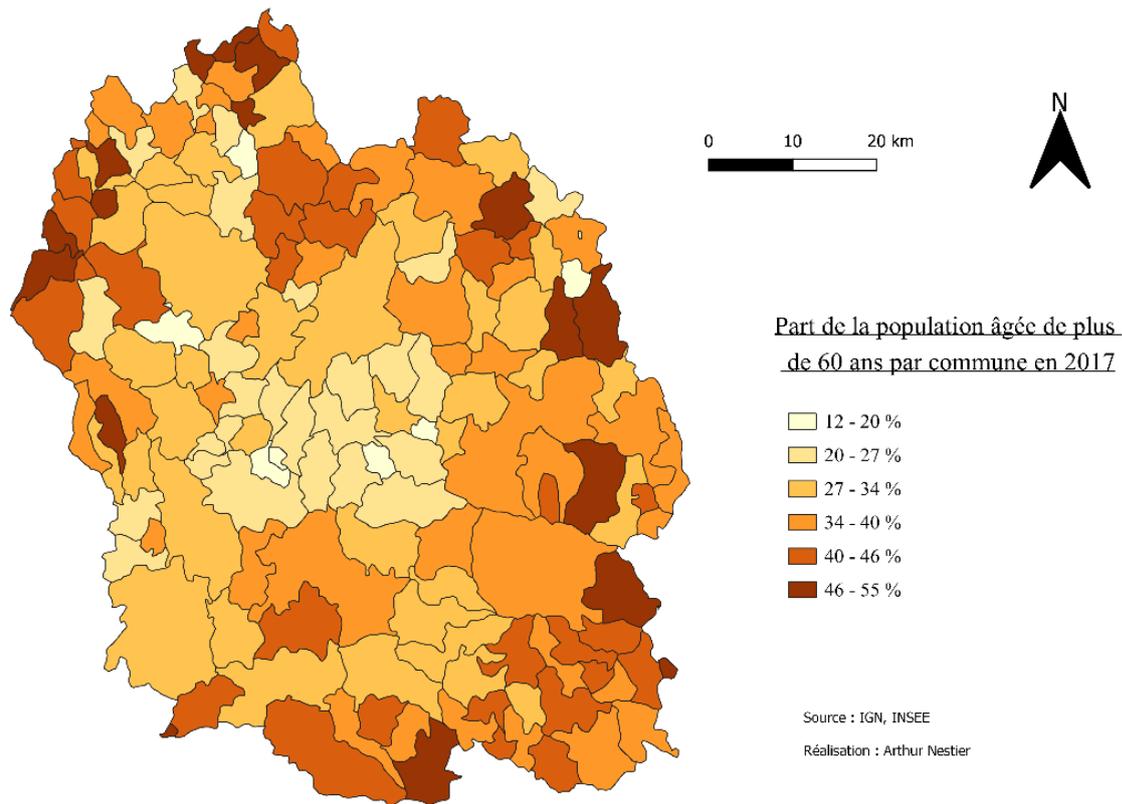
Car nous pouvons observer une population de personnes âgées qui a augmenté de 4 % entre 2007 et 2017, en particulier dans la tranche d'âge de 60 à 74 ans. À contrario, la tranche d'âge de 30 à 44 ans est en forte baisse sur la même période avec -2,8% d'individus comptabilisés en moins, en grande partie dû au passage d'une partie de cette génération à la tranche d'âge suivante (les 45-59 ans) qui connaissent également une baisse de -0,7% entre 2007 et 2017.

Âge	2007		2017		Variation	Variation en points %
	Nombre	Part	Nombre	Part		
0-14 ans	12195	16%	11982	16%	-213	-0,2%
15-29 ans	12061	16%	11102	14%	-959	-1,2%
30-44 ans	15132	20%	12899	17%	-2233	-2,8%
45-59 ans	16720	22%	16160	21%	-560	-0,7%
60-74	12018	16%	15049	20%	3031	4,0%
75 ans et +	8750	11%	9409	12%	659	0,9%
Total	76876	100%	76601	100%	-275	

Figure 5 : Variation de population entre 2007 et 2017. Source : INSEE, RP2007 et 2017

En somme, bien que le niveau de population soit stable dans son ensemble, le nombre de personnes de plus de 60 ans augmente considérablement au point que leur part passe sur le territoire passe de 27% en 2007 à 31,2% en 2017, tandis que sur la même période les autres tranchent d'âge perdent petit à petit de l'ampleur.

Cette population vieillissante de plus de 60 ans se concentre principalement dans les extrémités du département situées principalement dans la partie en Nord-Ouest, est et Sud du département. En somme, des secteurs soit isolés, soit attractifs d'un point de vue touristique (Aubrac, Cévennes) en particulier en ce qui concerne la partie Sud-Est du département où l'influence du climat méditerranéen se fait sentir.



Carte 11 : Part de la population âgée de plus de 60 ans par commune en 201. Réalisation : Arthur Nestier

Cette proportion grandissante de personnes âgées, avec en parallèle l'observation d'une baisse de la population dans la tranche d'âge des 30-59 ans, composant une grande partie de la population active, interroge. D'autant plus que le nombre de jeunes de moins de 29 ans tend à diminuer. Ces évolutions ne sont sans doute pas imputables à une baisse de la natalité ainsi qu'au passage d'un grand nombre de « baby-boomer » à l'âge de la retraite, cependant il serait intéressant ici de voir à quel point les flux migratoires influent sur la démographie du département.

b. Des arrivées ne résolvant pas totalement le problème du vieillissement

Nous allons nous reposer ici sur la fiche « Migration NA »³⁹ du département de la Lozère produite par l'INSEE, basée sur les données des migrations résidentielles issues du recensement de 2017. Nous nous intéresserons alors tout particulièrement aux dynamiques résidentielles ainsi qu'aux profils des nouveaux arrivants qui feront échos, nous allons le voir, aux évolutions démographiques sur la période 2007-2017.

Comme nous l'avons vu précédemment le nombre d'individus de 60 ans et plus est en augmentation ces dernières années en Lozère. Ce constat est corrélé au fait qu'une grande partie des 3.500 nouveaux arrivants de Lozère arrivés au courant de l'année 2016 sont âgés de 60 ans ou plus (18%) dont parmi eux 16% se déclarent retraités. Ce qui est particulièrement élevé par rapport au reste de la région Occitanie qui compte seulement 14% de nouveaux arrivants âgés de 60 ans et plus.⁴⁰ Nous observons également une arrivée importante d'individus âgés entre 30 et 59 ans (28%), ce qui entre en contradiction avec la baisse de population observée dans cette tranche d'âge-là lors de la décennie 2007-2017. Ce qui veut dire que parmi la population active ayant un emploi et quittant le territoire 44% font partie de cette tranche d'âge.

Ces derniers chiffres peuvent être mis en perspective avec le fait que ce sont en grande partie des actifs employés et cadres supérieurs de la fonction publique, ainsi que des personnes travaillant dans l'enseignement ou encore la santé, qui représentent près de 25% des arrivées sur le territoire, devant les retraités. Car oui la Lozère est un département où les secteurs de l'administration, l'enseignement et l'action sociale emploient le plus avec 13 215 salariés soit 51,9% des emplois, ce qui est considérable puisque à la même période et à l'échelle nationale la part des salariés dans ce secteur n'était que de 37,3%.

En somme, toujours selon l'INSEE, les nouveaux arrivants lozériens sont en grande partie des natifs du territoire (37%). Nous pouvons le corréliser au fait qu'il existe un fort attachement au territoire en Lozère, poussant les individus à revenir, en particulier chez certains jeunes âgés entre 18 et 29 ans (représentant 37% des nouveaux arrivants) qui, après avoir fait leurs études à Montpellier, reviennent en Lozère afin de trouver un emploi et commencer leur vie active. Cela peut être également vrai pour des actifs plus expérimentés, entre 30 et 59 ans (28% des nouveaux arrivants) qui, en ayant une opportunité professionnelle s'ouvrant en Lozère, reviennent dans le département où ils ont grandi, souvent accompagnés par leurs conjoints et enfants.

Pour ces nouvelles populations qui arrivent, bien qu'il y en ait une partie qui reviennent en Lozère du fait d'un attachement au territoire, les motivations d'installation en Lozère peuvent aussi s'expliquer par l'attrait de l'environnement et du cadre de vie, certains territoires pouvant apparaître comme plus ou moins attractifs comme la partie Sud de la Lozère qui avec les gorges du Tarn et les Cévennes compte parmi les plus touristiques et les moins austères à la Margeride ou le plateau de l'Aubrac qui connaissent un climat rude en hiver. Nous allons donc entrer maintenant sur la question du logement en Lozère directement par la prise en compte des attentes et des besoins de la population.

³⁹ Voir migrations résidentielles Lozère, INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4997305?sommaire=4997451>

⁴⁰ Voir Migrations résidentielles Occitanie, INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4997451>

c. Les attentes et besoins de la population lozérienne (habitants et futurs habitants)

Au regard des évolutions démographiques et des enjeux autour de la politique d'attractivité du département qui a pour but de limiter, si ce n'est d'inverser, le vieillissement démographique en cours, nous allons nous intéresser ici aux attentes et aux besoins que peuvent rencontrer les habitants et les potentiels futurs habitants de la Lozère en matière de logement en nous posant ces questions : quelles sont aujourd'hui les profils des demandeurs de logement ? quelles sont leurs motivations, désirs, aspirations ? Leur perception de l'offre de logement aujourd'hui en Lozère ? Quelles sont les types de logement qui les attirent ? Aspirent-ils à de nouvelles formes d'habitat et de logement en Lozère ?

Les élus, ainsi que les différents cadres et employés de la fonction publique territoriale lozérienne font aujourd'hui le constat d'un blocage au niveau de l'offre de logement en Lozère. L'offre de logement actuelle (sur laquelle nous reviendrons après plus en détails) ne correspondant pas aux attentes et aux besoins des habitants actuels et des futurs habitants souhaitant s'installer sur le territoire. Nous avons donc décidé d'élaborer un « *Questionnaire sur le logement en Lozère* » afin de sonder les attentes et les besoins des habitants actuels et de potentiels futurs habitants de la Lozère à travers notamment le réseau d'accueil des nouvelles populations « Lozère Nouvelle vie »⁴¹, porté par le Conseil départemental. Seulement, en raison du devoir de réserve électorale à l'approche des élections départementales et régionales, il a été convenu de ne pas diffuser ce questionnaire de manière très large à l'ensemble de la population. Nous avons donc jeté notre dévolu sur une partie du réseau « Lozère nouvelle vie » composé d'individus ayant été accompagnés récemment, constituant pour la plupart un vivier de nouveaux arrivants et de potentiels futurs habitants en cours d'accompagnement pour leur potentielle installation en Lozère. Nous avons également diffusé le questionnaire au sein de l'antenne universitaire de Perpignan Via Domitia, basée à Mende, afin de toucher une partie d'étudiants. Nous avons ensuite diffusé ce questionnaire à une grande partie des contacts et partenaires de l'opération le Studio en interne par voie de mails. Malgré les restrictions de diffusion nous avons ainsi comptabilisé près de 139 réponses pour un peu moins de 400 sollicitations, ce qui dénote une assez forte mobilisation sur la question du logement en Lozère.

- *Méthodologie*

Ce questionnaire a été réalisé dans le but de mieux cerner les attentes et les besoins de la population du point de vue de l'attractivité. Il a été alors conçu pour cibler le plus possible les familles et les jeunes actifs afin d'orienter les futures politiques dans leur sens et si possible inverser à terme – même si cela nous paraît encore loin – le solde naturel négatif du territoire.

Avant toute chose, nous devons exposer les limites de ce questionnaire et les garder en tête au regard des résultats qui vont suivre. D'une part, le faible taux de réponse ne permet pas aujourd'hui de prétendre dégager des résultats extrêmement fins sur les attentes et les besoins

⁴¹ Le réseau « Lozère Nouvelle Vie » est le réseau d'accueil des nouvelles populations en Lozère <https://lozerenouvellevie.com/le-reseau-lozere-nouvelle-vie/>

de la population. Deuxièmement, la surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (23%), des professions intermédiaires (14%) et d'employés (16%) peut intervenir comme un biais dans les résultats qui seront présentés, orientant de fait certaines réponses, alors que les agriculteurs (2%), et ouvriers (4%) sont sous-représentés. Cela est due au fait que la diffusion s'est faite en grande partie par l'intermédiaire d'une base de contacts dont Lozère Développement disposait déjà en interne, représentant ainsi les professions intellectuelles supérieures, intermédiaires et les employés de manière accrue par rapport aux autres catégories socioprofessionnelles.

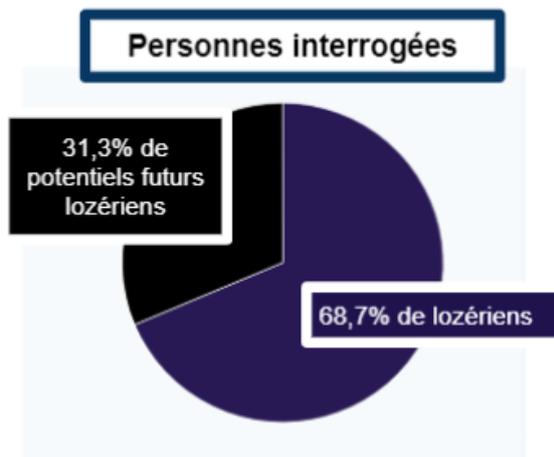


Figure 6: Origine des personnes interrogées Réal : Arthur Nestier

La plus importante tranche d'âge représentée dans ce questionnaire est celle des 35-49 (34%) suivie par les 24-34 ans (25%) et les 50-64 ans (24%). Sachant que 53% des répondants au questionnaire font partie d'un ménage composé d'au moins un enfant nous avons donc un public ciblé pertinent du point de vue de l'attractivité où il va être particulièrement intéressant pour nous de recueillir les ressentis, les attentes et les besoins que ce public exprime en matière de logement.

- Résultats

Des motivations d'installation identiques

Lorsque nous demandons aux Lozériens et futurs Lozériens quels sont leurs principaux motifs d'installation sur le territoire, c'est l'environnement et le cadre de vie qui arrivent largement en tête pour 30% des répondants. La Lozère étant un territoire de faible densité – en grande partie touristique avec des destinations connues comme l'Aubrac et les Cévennes – elle attire chaque année de nouveaux visiteurs pour ses qualités environnementales et paysagères reconnues, donnant à certains ménages l'occasion d'apprécier le territoire et potentiellement de s'y projeter. Nous pouvons le constater d'ailleurs avec les préférences géographiques puisque ce sont les Cévennes qui apparaissent comme la partie du territoire la plus attractive avec 32%

des potentiels lozériens ayant l'intention de s'y installer. C'est en effet logiquement le territoire le plus touristique et médiatisé qui arrive en tête. En revanche, la Margeride ne séduit quant à elle que seulement 21% des possibles futurs lozériens. Dans un second temps c'est l'emploi (18%) qui attire particulièrement en Lozère. De nombreuses personnes se saisissent d'opportunités professionnelles, en particulier dans le secteur l'administration, de l'enseignement et de l'action sociale, principal pourvoyeur d'emplois dans le territoire comme nous l'avons vu précédemment. Par ailleurs, c'est également 18% des sondés qui manifestent leur motivation de s'installer par leur attachement au territoire – lié soit au fait d'être natif, soit au fait d'avoir passé des vacances en Lozère – ce qui constitue la troisième motivation principale pour une installation en Lozère. Cela fait largement écho aux chiffres de l'INSEE, qui comptabilisaient un grand nombre de natifs (37%) parmi les nouveaux arrivants.

En somme, les motivations principales d'installations sur ce territoire restent sensiblement les mêmes pour une grande partie des sondés : Environnement cadre de vie (1) ; Emploi (2) ; Attachement au territoire (3). Ce qui nous amène à penser que d'une certaine manière l'attractivité d'un territoire tient à l'imaginaire qu'on lui associe, entre un attrait toujours plus marqué pour le cadre de vie en sortant des pôles urbains et la mémoire de souvenirs de vacances ou d'enfance qui resurgissent, suscitant l'émotion et donc l'envie d'y habiter.

Un idéal de logement, la maison individuelle et l'accès à l'extérieur

Sans grande surprise, c'est la maison individuelle avec terrain (60%) qui est la plus plébiscitée comme l'idéal de choix de résidence pour la partie des répondants qui au moment de répondre à ce questionnaire – entre mai et juin 2021 – étaient dans la recherche active d'un logement en Lozère. Nous voyons ainsi que le souhait de la maison individuelle est toujours très prégnant. Cependant cela ne veut pas dire que les gens ayant montré en priorité leur intérêt pour la maison individuelle ne pourraient pas vivre dans un autre type de logement puisque l'appartement avec un accès à l'extérieur est le deuxième type de logement le plus recherché (19%). Toujours est-il qu'au-delà de la surface au plancher et de la taille du terrain c'est l'accès à l'extérieur qui semblent très important pour les personnes en recherche de logement, l'appartement sans accès à l'extérieur étant largement infréquenté (1%). Cela nous rappelle d'ailleurs que ce sont en grande partie des familles qui ont répondu aux questionnaire, 53% des répondants évoluant dans un ménage composé d'au moins un enfant. L'accès à un espace extérieur semble alors primordial.

Une perception aiguisée de l'offre de logement en Lozère

Le parc de logement lozérien est regardé dans sa globalité par les sondés comme étant en grande partie peu adapté ou inadapté du point de vue de sa modernité (60% des répondants), ainsi que du point de vue de son état et de sa salubrité (58%). Ils s'accordent par ailleurs sur le fait que la priorité majeure pour améliorer l'offre de logement aujourd'hui en Lozère est de travailler sur la rénovation et la réhabilitation des logements ainsi que sur l'efficacité énergétique.

« Je trouve qu'il y a beaucoup trop de logements vraiment mal isolés (pas isolés du tout quoi), alors qu'en Lozère on en a vraiment besoin si on ne veut pas dépenser des tonnes d'énergies en chauffage. »

« Travailler avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires qui n'occupent pas les logements (indivision, résidence secondaire non utilisée...) pour rénover. Il y a un énorme potentiel avec des bâtiments de centre-ville construits avec des beaux matériaux, à revaloriser. »

En ce qui concerne le nombre de pièces et la surface des logements cela paraît relativement adapté pour 76% des répondants, tout comme le prix du m² (58%), même si les sondés identifient la baisse des prix comme deuxième priorité majeure pour améliorer l'offre de logement en Lozère.

« Il y a actuellement peu de biens à la vente, et souvent à des prix exorbitants, mais je ne vois aucune solution "légale" à ce problème... (limiter les résidences secondaires ? contraindre les propriétaires à remettre leur logement en état ? à le louer quand il n'est pas occupé ?). »

S'affiche aussi une forte volonté de contraindre et limiter la part des maisons secondaires dans le parc de logement, ces dernières identifiées comme une vraie menace pour l'accès au logement du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier dans certains secteurs, en particulier dans le Sud Lozère.

« L'offre devient totalement incohérente dans les Cévennes. Les prix à l'achat s'envolent, une maison coûte aussi chère qu'un manoir en Haute -Loire. Il y a une forte dissonance entre les envies des locaux, l'envie des politiques de lutter contre la désertification rurale, et la volonté de spéculer sur le marché de l'immobilier. La réalité est qu'actuellement, seuls les parisiens à fort pouvoir d'achat peuvent s'offrir une maison avec jardin dans les Cévennes ; maison qui sera secondaire, et ils ne contribueront donc pas à redynamiser les villages et la vie associative. »

Par ailleurs, ils sont certains à préconiser un élargissement de l'offre de logements, notamment par la mise en œuvre d'alternatives ou d'innovations qui viendraient enrichir l'offre déjà présente.

« Faciliter les constructions de petites dimensions et modulaires pour nos jeunes, en remplacement des camions et caravanes. »

« Libérer les terrains à bâtir, proposer des habitats groupés ou des possibilités d'achat en collectif. (Hameau, terrain plus maison, ...) pour créer des communautés de vivre ensemble dans le respect de la nature. »

Certains préconisant par ailleurs d'attirer la main d'œuvre par la consolidation de l'attractivité du territoire...

« Il faut penser à la rénovation du parc ancien bien sûr, mais surtout à l'attractivité du territoire, et la qualité de la maîtrise d'œuvre pour attirer des professionnels, architectes, urbanistes, artisans ... »

...A juste titre puisqu'un manque criant d'artisans se fait sentir pour certains, bloquant de fait la réhabilitation d'un parc de logements, qui est toujours ancien.

« Je suis propriétaire de "potentiels logements" mais les artisans ne sont pas disponibles pour faire les travaux (2,5 ans de délais) et je ne trouve pas de maître d'œuvre pour faire un projet et son suivi. »

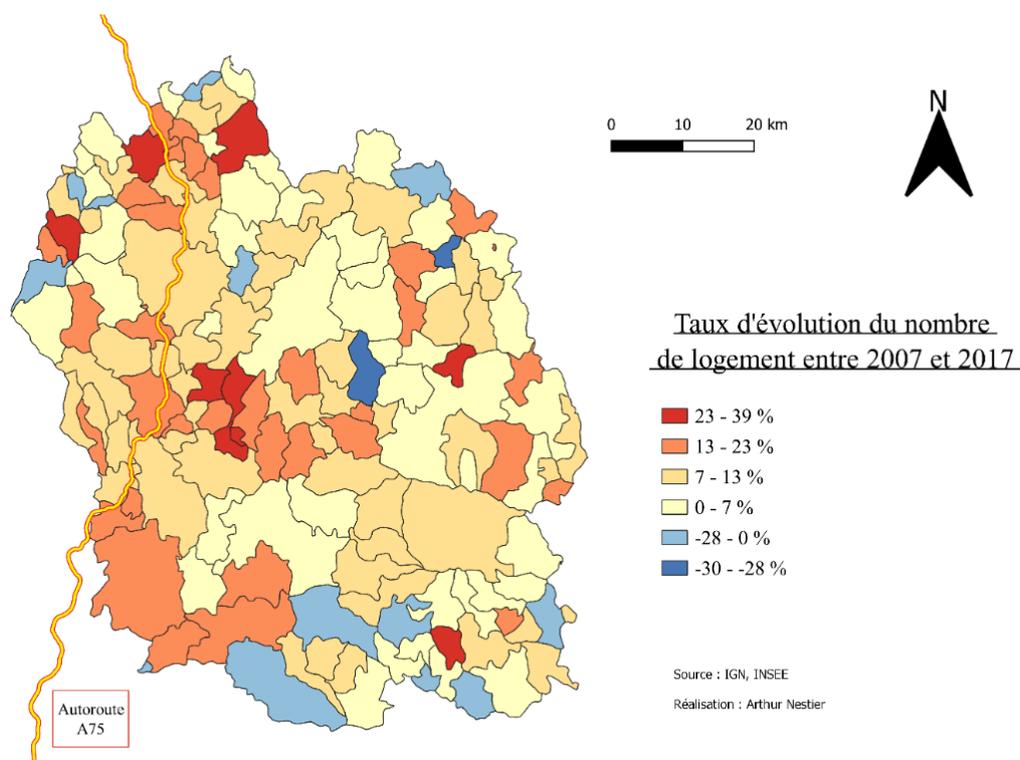
Nous avons donc vu à travers les réponses à ce questionnaire d'une part que les attentes et les besoins de la population sur la question du logement sont énormes et soulèvent beaucoup de problèmes tant sur la disponibilité des logements, que sur la réhabilitation, la nécessité d'élargir l'offre de logements par tous les moyens. D'autre part, nous allons voir que les préconisations des personnes enquêtées ne semblent pas du tout déconnectées du réel état du parc de logement lozérien et des politiques mises en œuvre pour l'améliorer.

4. La question du logement en Lozère

a. État du logement en Lozère

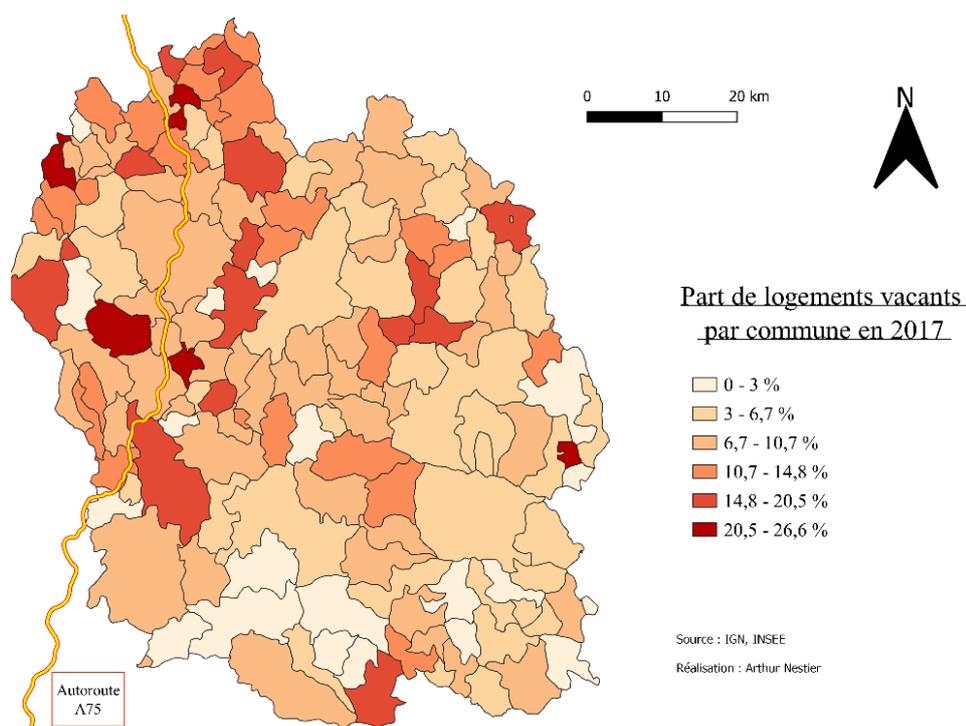
Comme de nombreux territoires de faible densité, la Lozère présente un parc bâti ancien vieillissant, parfois mal entretenu par les propriétaires, parfois vacant et soumis à des indivisions jusqu'à ce que certains bâtiments soient classés en état de « péril imminent » comme cela a pu arriver récemment à la commune de Florac-Trois-Rivières pour deux de ses bâtiments du centre-bourg. Sur les 60 898 logements répertoriés en Lozère en 2017, 57,4% sont des résidences principales, 32,3% des résidences secondaires et 10,2% sont vacants.

Nous pouvons observer une augmentation constante du nombre de logements ces dernières années comme en témoigne la carte du taux d'évolution du nombre de logements disponibles en Lozère entre 2007 et 2017.



Carte 12: Taux d'évolution du nombre de logement entre 2007 et 2017. Réalisation : Arthur Nestier

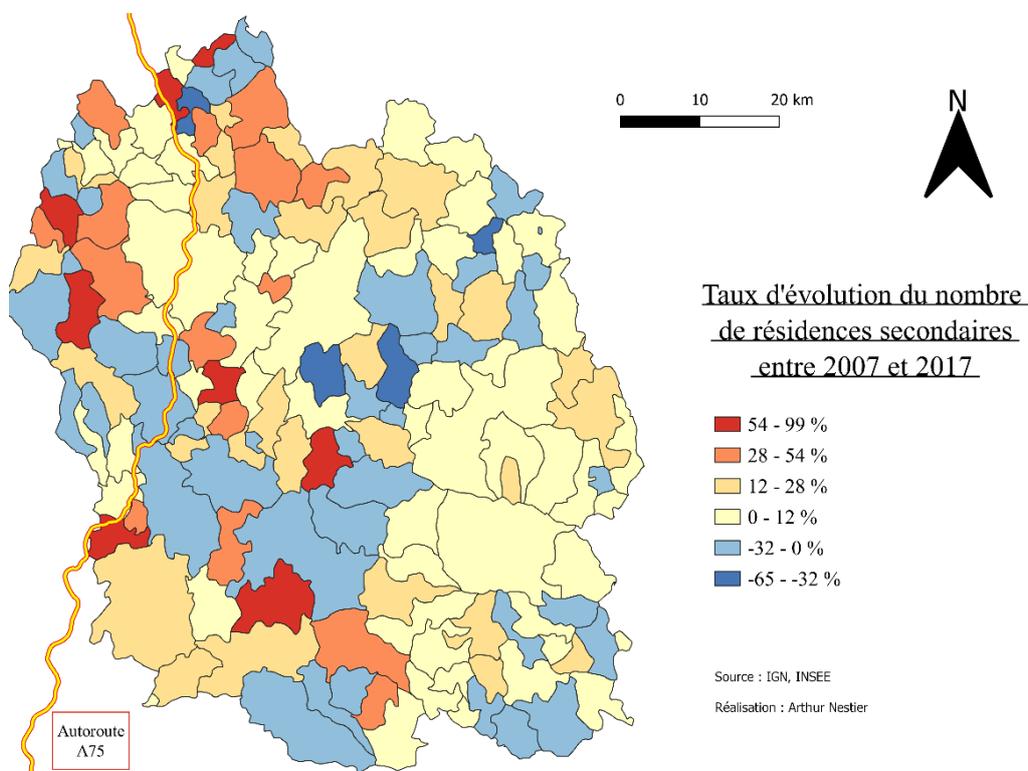
Nous voyons très clairement qu'il y a une concordance entre l'augmentation de la population et l'augmentation de logement qui se concentre le long des principaux axes (A75, vallée du Lot) en périphérie des petites agglomérations de Lozère telles que Marvejols, Saint-Chély d'Apcher, Mende et Langogne. Une augmentation du nombre de logement en périphérie des communes centre qui fait cependant augmenter la vacance des centres-bourgs, certains logements anciens étant délaissés pour l'acquisition de logements neufs en périphérie.



Carte 13: Part de logements vacants par communes en 2017. Réalisation : Arthur Nestier

Il existe aujourd'hui un bon nombre d'entreprises comme « Bâtir48 », « Maisons Deltour », « Maisons Chrysalide » ou encore « Orhac maison bois » qui proposent des maisons individuelles à des prix attractifs et qui généralement font très peu de réhabilitation étant donné que la moindre demande sur ce type de marché est encore trop peu incitative et trop contraignante pour les acheteurs ainsi que pour les maîtres d'ouvrages (temps d'attente très longs, coûts difficilement prévisibles et parfois exorbitants, etc.).

La Lozère est par ailleurs un département qui est également fortement doté en maisons secondaires avec un nombre qui est toujours à la hausse dans une grande partie des communes. À tel point que certaines communes du Sud-Lozère dépassent les 50% de résidences secondaires, à l'instar de communes comme Pont-de-Montvert Sud mont Lozère, ou encore la commune nouvelle Gorges Du Tarn Causses comprenant Saint-Énimie.



Carte 14: Taux d'évolution du nombre de résidences secondaires. Réalisation : Arthur Nestier

Finalement, nous avons un parc de logement aujourd'hui qui ne répond pas aux attentes d'une grande partie de la population délaissant les centres-bourgs au profit des logements plus récents se trouvant en périphérie. Les indivisions, les coûts des réhabilitations, des rénovations énergétiques, ou encore le manque d'informations ainsi que le manque de volonté de certains propriétaires nous amène à la persistance des logements vacants (10,2% en 2017) et de leur lente et inévitable dégradation, parfois jusqu'à la mise en péril. Par ailleurs, la continuelle augmentation des résidences secondaires dans le département entraîne une raréfaction des biens immobiliers au détriment des personnes cherchant un logement pour s'installer à l'année et aucune réelle mesure coercitive n'est prise aujourd'hui pour limiter ce phénomène.

Les politiques actuelles en faveur du logement se concentrent alors principalement sur la réhabilitation du bâti, en particulier dans les centres-bourgs.

b. Les politiques du logement en Lozère

Différents programmes sont en place aujourd'hui pour répondre aux problématiques liées au logement en Lozère. Ils sont financés en grande partie par l'État par l'intermédiaire de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), la région Occitanie et le conseil départemental par l'intermédiaire des contrats territoriaux. Les opérations sont alors portées principalement au niveau des intercommunalités comprenant les principaux bourgs-centres de Lozère (Mende, Marvejols, Langogne, Saint-Chély-d'Apcher ou encore Florac). Cependant, les autres communautés de communes semblent aujourd'hui en retrait sur l'amélioration de l'habitat, amenant certaines communes à se positionner seules en définissant leur propre politique de logement, tandis que d'autres n'interviennent pas, créant ainsi une Lozère à deux vitesses, mais qui est régie par une pluralité de politiques publiques en faveur surtout de l'amélioration de l'habitat.

- *Le rôle de l'État en faveur du logement en Lozère*

La première entrée de l'État sur les questions de l'habitat et du logement en Lozère se fait par l'intermédiaire de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) qui propose « *un accompagnement et des aides financières aux propriétaires occupants ou bailleurs qui engagent des travaux importants de réhabilitation de leurs logements pour des conditions de vie plus dignes* »⁴² ainsi qu'un accompagnement des collectivités dans la mise en place de mesures coercitives pour lutter contre l'habitat indigne avec cinq axes principaux d'intervention : lutter contre la précarité énergétique (1), traiter et prévenir les copropriétés en difficulté (2), adapter les logements aux besoins des personnes handicapées et âgées (3), résorber l'habitat indigne (4) et permettre l'accès au logement pour les plus modestes (5). L'ANAH intervient alors par l'intermédiaire du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » mené à l'échelle du département par la mise en place de subventions à destination des ménages modestes et très modestes pour des rénovations qui soient « ambitieuses » sur le plan énergétique et environnemental. Cette aide s'articule ainsi avec l'aide à la rénovation énergétique « MaPrimeRénov » qui est aujourd'hui destinée aux propriétaires occupants, aux syndicats de copropriétaires et qui va être bientôt élargie aux propriétaires bailleurs à partir de Juillet 2021. Par ailleurs, l'État intervient également par l'intermédiaire du programme « Action Cœur de Ville » porté sur la ville de Mende ainsi que par le programme de relance « Petite Ville de Demain » avec 14 communes lauréates en Lozère.

⁴² Selon le département de la Lozère <https://lozere.fr/solidarite-territoriale-attractivite/developpement-du-territoire/le-schema-departemental-damelioration-de-laccessibilite-des-services-au-public.html>



Carte 15 : ANCT, Petites villes de demain en Lozère

L'État intervient par ailleurs à travers les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) dont une a été approuvée sur l'EPCI « Cœur de Lozère » (chef-lieu Mende) et dont deux sont en projet à Marvejols (CC Gévaudan) et à Langogne (CC Haut-Allier).

En somme l'État concentrait son intervention sur la préfecture de la Lozère ainsi que par l'intermédiaire de l'ANAH par les aides aux particuliers. Cependant, le programme « Petite Ville de Demain » et la création des deux nouvelles ORT va permettre de compenser d'une certaine manière les décalages qui existent aujourd'hui entre l'EPCI Cœur de Lozère et le reste du territoire beaucoup moins dynamique.

- *Le département comme un appui stratégique aux politiques de logement*

Du fait de ses compétences tournées vers l'action sociale et la solidarité territoriale le département intervient aujourd'hui en appui aux EPCI à travers une compétence déléguée sur le développement économique. Le conseil départemental vient alors aider les porteurs de projets par l'intermédiaire des « contrats territoriaux » en collaboration avec la région Occitanie car les EPCI de Lozère ne peuvent pas assurer pleinement pour la plupart leurs compétences économiques du fait de leur taille et de leurs finances très limitées.

Le département, en plus de son appui sur le plan économique, mène aujourd'hui des politiques d'orientations stratégiques à l'échelle du département, en collaboration avec les services de l'État (préfecture et DDT), avec la mise en place de différents plans et schémas directeurs lui servant à capitaliser les connaissances et à identifier les priorités d'actions sur le territoire comme avec le Schéma Départemental de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP) ou encore le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Des documents qui concernent en partie la question du logement et

qui tentent par ailleurs de brosser un portrait des différents acteurs du logement en Lozère, qu'ils soient Étatiques comme l'ANAH ou départementaux comme l'ADIL, le CAUE, l'association OC'TEHA ainsi que les organismes HLM tels que la SAIEM (Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte) et les entreprises sociales de l'habitat comme Lozère Habitations et Polygone SA.

En somme, le conseil départemental de la Lozère intervient aujourd'hui comme un coordinateur des politiques de logement à l'échelle de son territoire et apporte son appui financier aux ECPI disposant de peu de moyens. C'est un des rares département qui dispose encore aujourd'hui d'une partie des compétences économiques sur son territoire.

- Les EPCI et l'habitat

La quasi-totalité des actions autour de l'habitat se réalisent à l'échelon intercommunal puisque les actions relevant de la « politique du logement » peuvent être de l'ordre de l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) pour rechercher un développement cohérent ainsi qu'un équilibre social de l'habitat. Tout cela couplé à des actions en faveur du logement, permettent d'avoir une vision globale à long terme des actions à mener. Cependant la compétence de l'habitat reste encore optionnelle pour les EPCI, nous pouvons voir que toutes les communes ne l'ont pas en Lozère puisque ce sont les plus grande qui bénéficient de cette compétence du fait de leurs moyens plus importants.



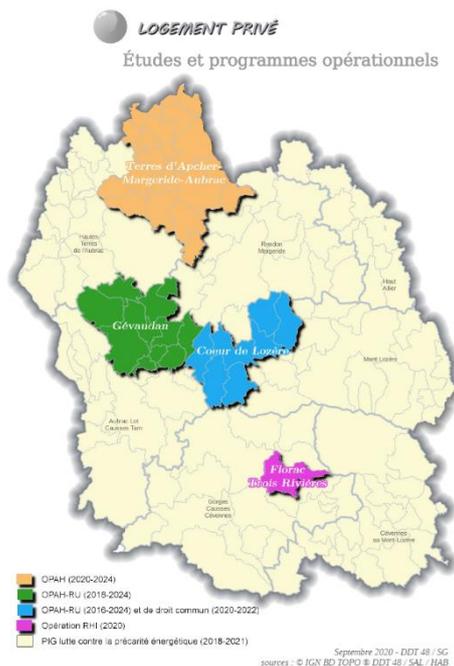
À titre d'exemple, la CC Cœur de Lozère bénéficie à la suite de la signature de l'avenant « Cœur de ville » d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) concentré sur la ville de Mende, lui permettant d'avoir un reste à charge de seulement 25% sur l'ensemble des actions engagées, notamment sur celles en faveur de l'habitat, l'État et la Région participant à hauteur de 75% sur cette convention. Cette ORT permet également le prolongement de l'OPAH-RU (2016-2021) jusqu'au 31 décembre 2024 qui intervient quant à elle sur le centre-historique de la ville de Mende.

Carte 16 : Découpage administratif de la Lozère. Memento Lozère DDT 48, IGN-BD TOPO

En parallèle de ça, une OPAH classique (2020-2022) qui couvre cette fois-ci l'ensemble de l'EPCI Cœur de Lozère autour du centre historique couverte par l'OPAH-RU est en phase de renouvellement. Malheureusement les bilans de ces OPAH ne nous ont pas été communiqués et nous ne pouvons donc pas analyser leur impact concret au sein de cet EPCI.



Carte 18 : Memento Lozère DDT48 2021



Carte 17 : Memento Lozère DDT 48 2021

D'autres OPAH sont également en cours aujourd'hui en Lozère (CC Terres d'Apcher Margeride Aubrac et la CC Gévaudan,), les autres communautés de communes n'ayant pas la compétence habitat bénéficient alors seulement du PIG (Programme d'Intérêt Général) de lutte contre la précarité énergétique 2018-2021 qui est généralisée à l'ensemble du département. Agréé par l'ANAH (l'agence nationale d'amélioration de l'habitat) ce programme d'aide en faveur de la lutte contre la précarité énergétique fédère plusieurs partenaires dont l'État, le Département de la Lozère et la Région Occitanie.

Cas particulier, la commune de Florac-Trois-Rivières. Elle bénéficie d'une Opération de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) à la suite d'un arrêté de péril ordinaire émis sur deux immeubles du centre-ville. Par ailleurs, l'EPCI (CC Gorges Causses Cévennes) nous a transmis le seul bilan d'une OPAH. Menée sur la période 2009-2014 cette OPAH simple avait donné des résultats très satisfaisants avec la réhabilitation de près de 200 résidences principales, améliorant ainsi dans un premier temps le confort de ménages à ressources modestes, parfois par l'adaptation de l'habitation au handicap ou la mobilité réduite de son occupant (45 logements) et d'autres fois à la location de ménages aux revenus modestes (68 logements) en générant une économie locale de près de 8 millions d'euros TTC de travaux sur l'ensemble des opérations menées. Malheureusement cette OPAH n'a pas été renouvelée par la suite.

On voit donc à travers ce dernier exemple que ces OPAH, lorsqu'elles sont réalisées, peuvent présenter un énorme avantage pour les collectivités, en particulier d'un point de vue financier puisqu'elles peuvent économiser plusieurs millions d'euros en cumulé pour améliorer considérablement leur parc de logements. Cela demande une forte volonté politique, une

ingénierie significative et surtout des moyens humains pour aller chercher les financements, ce dont les communautés de communes manquent cruellement en Lozère du fait de leur taille réduite. Les EPCI de Lozère s'heurtent alors pour la plupart à un manque de moyens humains, ainsi qu'à des divergences politiques en interne qui ne permettent pas parfois de continuer des opérations. Par ailleurs, l'absence de SCOT au niveau des territoires de projet ne permet pas non plus d'avoir une vision prospective à long terme des actions à mener sur l'ensemble des territoires.

- *L'ADIL 48 et le CAUE48*

L'ADIL est une structure associative faisant partie du réseau de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) mais est une association indépendante qui a son propre budget et sa propre structure. Créée en 1997 en Lozère cette association est principalement composée d'une directrice et juriste spécialisée dans le droit du logement, d'une juriste chargée de mission sur le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées). Leur mission est de délivrer des conseils juridiques et fiscaux gratuits, neutres, et personnalisés sur toutes les questions liées au logement. Cela va de la recherche de logements, aux rapports locatifs, la fiscalité, la taxe foncière et d'habitation, les projets de construction, de rénovation, les relations avec le voisinage, etc. L'ADIL 48 est également le guichet unique de lutte contre l'habitat indigne et reçoit ainsi des appels pour des signalement. Par ailleurs, leur principale mission s'inscrit dans le cadre du PDALHPD pour améliorer les conditions de logement et d'hébergement des publics défavorisés : personnes âgées, femmes victimes de violences conjugales, sortants de prison, etc. L'ADIL est engagée également en cette année 2021 dans l'accompagnement du bilan du 6ème plan PDALHPD et la réécriture du 7ème qui va commencer en 2022 pour 6 ans. Ainsi, cette association intervient en appui de la politique sociale engagée par le département et en collaboration avec l'État en grande partie à travers du conseil auprès des particuliers pour que ces derniers puissent être mis au courant et conseillé quant à leurs droits en matière de logement et les aides dont ils peuvent disposer pour leurs projets logement.

Quant aux CAUE, ils sont présents dans tous les départements de France. Créés par la loi sur l'architecture de 1977 ont différentes missions, à commencer par le conseil gratuit aux particuliers puisqu'ils reçoivent environ entre 200 et 250 particuliers par an. Principalement des projets de construction et de rénovation, ainsi que d'achat, d'accessibilité aux commerces, projets de gîtes, etc. Ils font des permanences un peu partout en Lozère en accompagnant et en conseillant aussi les collectivités en matière d'urbanisme et de paysage, de rénovation, construction d'équipements publics, création, modification de l'espace public et interviennent également sur la construction de lotissements. Les CAUE accompagnent ainsi tous les programmes régionaux des communes voulant candidater au programme Bourg-centre Occitanie avant le 31 décembre 2021 (conjointement avec les PETR). Le CAUE participe aussi à tous les programmes plus globaux pour les collectivités en plus de participer à des groupes de travail à l'échelle départementale, comme le dispositif "Commune nouvelle vie".

ADIL et CAUE travaillent alors conjointement et organisent notamment des « réunions d'informations au logement » en collaboration avec les territoires de projet (PETR Gévaudan,

PETR Sud Lozère et l'Association Terres de vie en Lozère). Mais bien que ce type d'initiative soit efficace pour tenir informée une partie de la population en matière de logement elles n'ont que peu de succès et concernent principalement les propriétaires occupants aux revenus modestes qui ne sont pas forcément au courant de la tenue de ce genre de réunion, contrairement à certains propriétaires bailleurs qui viennent y chercher des informations et qui finalement ne sont pas plus satisfaits vu que cela ne les concerne que très peu, voire pas du tout. Ces types de réunions d'information sur le logement peuvent être ainsi vues comme trop « descendantes », n'allant pas toucher les principaux concernés par la rénovation et la réhabilitation des logements, que ce soit les ménages modestes et très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs souhaitant réhabiliter.

- *La SAFER Occitanie (rural)*

La SAFER Occitanie est un acteur important du logement en Lozère et dispose d'une grande part de biens immobiliers en Lozère. Elle s'est mise ces dernières années à travailler sur la question des biens sans maître et jouit depuis 2014 d'un droit de préemption sur les terres. Elle mentionne alors dans son Programme Pluriannuel d'Activités de la SAFER (PPAS) que à la suite de la LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt) elle dispose d'un « *Droit de préemption : pour les biens à usage agricole, les terrains nus à vocation agricole, la cession de la totalité des parts ou actions de société* » ainsi qu'une « *faculté nouvelle de préemption partielle* »⁴³. La SAFER est ainsi sûr de gros dossiers immobiliers et dispose de bâtiments agricoles comportant plusieurs hectares de terres qui leur sont associés. L'organisme mets ensuite en vente ses biens sur son site et leur prédéfinit un « usage principal ». Cela peut se traduire par exemple par la mise en vente d'un Mas Cévenol comprenant 18 hectares de terrain, l'organisme veillant à ce que la vocation principale du bien qui ai été prédéfinie en amont soit bien respectée : c'est-à-dire pour un usage résidentiel ou alors touristique pour de l'hébergement rural.

La SAFER fait ainsi une veille foncière régulière sur l'ensemble de l'Occitanie et examine ainsi tout type de projet qui se trouve en Lozère, tant qu'il y a une réalité économique derrière qui soit cohérente et en phase avec les vocations principales des biens mis à la vente (qui sont préalablement définis selon les caractéristiques de chaque bien). Ainsi, la SAFER agit presque comme une véritable agence immobilière en Lozère, la seule différence étant qu'elle soit assez sélective et exigeante quant à la finalité du projet d'utilisation du bien vendu, que ce soit à des particuliers ou des professionnels.

- *L'EPF Occitanie (urbain)*

L'EPF Occitanie travaille en collaboration avec la SAFER mais se concentre sur les espaces urbains. Plutôt concentrés sur la côte languedocienne à son origine l'EPF Occitanie était revenu de façon très dynamique depuis 2015 sur les questions littorales (en rachetant du

⁴³ Voir SAFER Occitanie <https://www.safer-occitanie.com/fr/page/notre-strategie.php>

foncier en prévention de l'érosion marine) et sont venus dans la foulée intervenir ponctuellement en Lozère avec une récente intervention dans le centre-ville de Florac-Trois-Rivières dans le cadre d'un programme aidé par l'État de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI). L'EPF a alors travaillé dans ce cas de figure sur l'achat de trois maisons pour en faire un seul bâtiment de logements locatifs en réhabilitation.

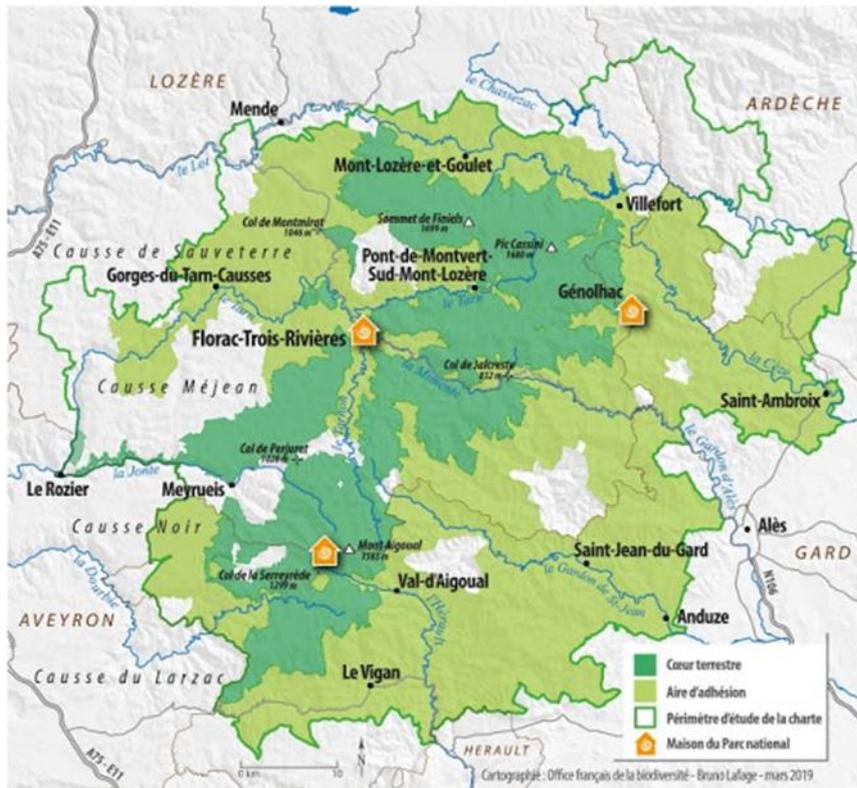
Les EPF sont présents dans chaque région, mais avec des niveaux d'engagement très différents selon les territoires. Ils vont ainsi acheter des biens pour des opérations et mettre un terme à la spéculation immobilière en faisant sortir les biens du marché. Cependant l'EPF Occitanie, bien qu'il soit un acteur majeur du logement sur l'ensemble de la région, est aujourd'hui très peu présent en Lozère préférant intervenir sur de plus grosses opérations dans les zones tendues des villes les plus importantes d'Occitanie telles que Montpellier, Toulouse ou encore des villes moyennes comme Montauban ou Albi.

- *Les rôles particuliers du PNR de l'Aubrac du Parc National des Cévennes*

Le PNR de l'Aubrac, créé le 23 mai 2018, est tout jeune, mais a été nourri pendant des années avant sa création depuis les années 1970, par l'affirmation d'une identité alimentée par les dynamiques de relance des productions traditionnelles identitaires, telles que la race bovine Aubrac, la production de fromage et de couteau de Laguiole. Cette entité, à cheval sur trois départements (Aveyron, Cantal et Lozère), fait aujourd'hui partie intégrante du paysage territorial français. Ils ont de nombreuses compétences, dont celles de l'urbanisme et de l'habitat, et interviennent auprès des communes adhérentes à la charte du PNR afin de les accompagner dans leurs projets d'urbanisation et d'habitat. Récemment le PNR a fait venir le bureau d'étude « Villes Vivantes » (d'octobre 2019 à décembre 2020) afin d'établir un diagnostic des besoins fonciers précis sur le territoire en tentant de faire réagir les élus sur les problématiques de l'habitat et du logement au sein du PNR et en les sensibilisant aux démarches « BIMBY » et « BUNTI ». Cette dernière démarche ayant été créée par Villes vivantes dont le but est, sur le périmètre d'un territoire de projet (avec les élus, le CAUE, Villes Vivantes et les habitants), de résorber la vacance en créant des logements dans des bâtiments déjà existants ou alors en la prévenant par la transformation d'un logement avant qu'il ne soit dégradé. Le PNR de l'Aubrac est jeune, mais malgré tout profite de 50 ans d'expérience dans la compétence urbanistique à travers la fédération des PNR. Il joue alors le rôle d'innovateur en ce qui concerne les questions de l'habitat et du logement en tentant de faire bouger les lignes dans leur périmètre qui, rappelons-le, concerne pour sa moitié le département de la Lozère.

Le Parc National des Cévennes fût quant à lui créé en 1970 et constitue aujourd'hui l'un des rares parc national habité de France où l'homme joue un rôle majeur dans l'entretien et la préservation des paysages et de l'agro-diversité. Cela a d'ailleurs valu le classement à l'Unesco d'une union interdépartementale en collaboration avec le parc naturel régional des Grands Causses situé en Aveyron et le parc national des Cévennes, tout cet ensemble constituant ainsi « le paysage culturel de l'agropastoralisme méditerranéen » dans le périmètre d'étude des deux entités. Ainsi, le parc national des Cévennes est composé de 122 communes, dont 113 ont

adhéré à la charte et dont 47 ont une partie de leur territoire dans le cœur du parc (présent en grande majorité en Lozère).



Carte 19: Parc national des Cévennes. Source : OFB, Bruno Lafarge, mai 2019

Mais comme nous le voyons sur la carte ci-dessus certains « trous dans la raquette » persistent, quelques communes n'ayant pas voulu adhérer au parc national car percevant cette entité comme descendante dans ses décisions du fait de son statut d'organisme étatique. Comme nous pouvons le constater sur la carte officielle du PNC les communes du Massegros, de Hures-la-Parade, et des Bondons n'ont par exemple pas totalement adhéré à la charte

c. Une politique d'attractivité fortement liée à la question du logement

Dans la perspective d'un regain démographique pour son territoire, le département de la Lozère s'est lancé, pour la période 2014-2020, dans le déploiement d'une politique d'attractivité ambitieuse portée dans le cadre du programme opérationnel de fonds européens FEDER à l'échelle du Massif central dont l'objectif spécifique numéro 3 était « *d'améliorer l'attractivité du Massif Central pour les actifs par des modèles de développement innovants* » en améliorant dans un premier temps les « connaissances et valorisation des compétences disponibles » (1) et dans un second temps « développer et diffuser » des actions opérationnelles innovantes favorisant l'attractivité du Massif central(2). Deux objectifs majeurs qui ont été en partie orientés vers la problématique de l'accueil de nouvelles populations, par la sensibilisation progressive à une véritable « culture de l'accueil » passant en grande partie par la création d'un collectif d'acteurs partageant la même vision (d'où l'échelle des territoires de projet) et par la mise en place à d'une meilleure connaissance de l'offre de logement dans la perspective d'une amélioration de l'accueil des nouvelles populations.

- *Le réseau « Lozère Nouvelle Vie »*

Cette politique d'attractivité, issue d'un appel à projet européen à l'échelle Massif central, partage la même enjeu d'accueil des nouvelles populations et a développé un concept de politique définissant « l'objet de l'accueil » à travers l'emploi, l'activité, le logement et les aménités du territoire. Parallèlement, il y a toute une mise en réseau des personnes qui travaillent sur ces sujet-là, l'accueil étant une priorité politique, qui se fait uniquement dans le cadre de l'appel à projet Massif central. Un appel à projet qui arrive à son terme en 2021 et qui avait donc débuté il y 9 ans en 2014. Ce sont les PETR et les associations territoriales qui sont aujourd'hui dans l'accompagnement des porteurs de projets et dans la culture de l'accueil au travers de « Com'une nouvelle vie » qui met directement en avant les communes dans l'accueil des nouvelles populations sur le territoire. L'accueil est alors un sujet essentiel pour le département, cela fait une dizaine d'années que ce sujet commence à monter en en puissance, notamment avec la création du réseau « Lozère nouvelle vie ». Trois agents territoriaux des territoires de projet, avec l'aide de la conseillère « accueil et communication » du réseau, basée à l'agence Lozère Développement, accompagnent les personnes émettant le souhait de s'installer en Lozère. S'ensuit alors une démarche complète d'accompagnement partant de la définition claire d'un projet de vie et ensuite d'une aide à la recherche de logement et éventuellement d'emploi sur le territoire. De nombreuses personnes ont ainsi bénéficié de ce dispositif et sont aujourd'hui installées en Lozère.

- *Le rôle des PETR (attractivité et logement)*

Dans le cadre de "Com'une Nouvelle vie" des diagnostics en marchant ont été conduits avec les élus pour se poser la question de « est-ce que les logements sont occupés à l'année ? Est-ce qu'il est occupé la moitié de l'année ? » afin d'aborder la vacance de façon plus sensible et surtout de sensibiliser les élus et les propriétaires à la vacance ainsi qu'à la nécessité aujourd'hui de libérer des logements pour que des personnes puissent d'installer à long terme au sein du département. Après avoir identifié les logements vacants, des rencontres sont organisées avec les propriétaires afin de discuter des possibilités de requalification et de mise à disposition de bâtiments qui étaient jusqu'alors vacants. Mais malheureusement, au-delà de ces possibilités de dialogue avec les propriétaires la vacance est plutôt structurelle en Lozère avec des logements subissant des blocages administratifs d'indivision, et très souvent avec des travaux lourds à prévoir. En parallèle, les PETR interviennent également sur les contrats « bourg-centre » Occitanie dont le but est de cofinancer des projets de mobilité, de transition énergétique et écologique, des équipements culturels, sportifs ou de loisirs, le développement économique et touristique et surtout d'amélioration du cadre de vie. L'association Terres de Vie en Lozère a ainsi produit les contrats pour les communes de Langogne, Mont-Lozère-et-Goulet ainsi que Saint-Etienne-du-Valdonnez avant la fin de l'appel à projet qui se situera fin 2021.

Finalement, à la suite de la campagne de financements 2014-2020, une évaluation est en cours afin de dresser un bilan de la politique d'attractivité du département. Ce qui est sûr c'est que ces différentes actions ont permis jusqu'à présent de faire bouger les lignes en engageant une

véritable politique d'accueil en Lozère, les élus, agents territoriaux et le reste de la population ayant bien compris l'intérêt d'une politique d'attractivité sur le territoire par le vieillissement démographique en cours, voire accéléré. De plus, les diagnostics en marchant ont contribué à l'établissement d'un véritable dialogue entre pouvoirs publics et propriétaires de logements vacants qui souvent ne savaient pas quoi faire de leur bâtisse. Malheureusement, ces actions en faveur du logement se heurtent actuellement à une vacance qui est structurelle où le dialogue ne peut suffire dans de nombreux cas.

5. Quels constats aujourd'hui après les actions qui ont été menées ?

Les politiques développées jusqu'à présent nous amènent à nous interroger sur ce qu'elles ont pu apporter et sur les limites qu'elles rencontrent. Car au-delà des freins à la rénovation et à la réhabilitation nous allons voir que d'autres freins peuvent se dresser et ainsi contrarier les politiques d'amélioration de l'habitat.

- *La rénovation et la réhabilitation toujours d'actualité en Lozère*

L'axe majeur des politiques du logement en Lozère doit alors toujours porter sur l'amélioration de l'habitat dans les années à venir, les bâtiments anciens devant être vus comme une opportunité pour limiter l'emprise au sol et donc préserver les paysages ainsi que les milieux naturel et agricoles qui leur sont associés. Puisque ces paysages sont gages d'une grande partie de l'attrait de ce département. Cependant la requalification du bâti ancien peut se heurter à de nombreuses problématiques, dont une qui a particulièrement marqué les diagnostics en marchant des PETR, c'est la vacance structurelle. Car aujourd'hui, si la réhabilitation ou la rénovation des bâtiments n'est pas généralisée aussi vite que nous pourrions l'espérer, c'est en partie pour cause de blocages administratifs ou d'indivisions successives (1) ; d'une « vacance d'obsolescence » pour certains logements vétustes sortis du marché car inhabitables, déperissant alors à petit feu (2) ; d'une inadéquation avec les attentes et les besoins des populations car ce sont souvent des logements de centre-bourg peu éclairés, sans accès à l'extérieur, soit trop petits, soit trop grands, mal isolés, ou encore mal situés (3). C'est une vacance qui s'inscrit alors sur le temps long et qu'il est encore très difficile à abolir, tout comme les coûts de réhabilitation qui peuvent parfois être exorbitants.

Par ailleurs, la réhabilitation se heurte aujourd'hui à un autre frein amené par un manque criant de professionnels dans la réhabilitation, le marché n'étant absolument pas incitatif pour les propriétaires et les acheteurs, d'autant plus avec la présence d'une vacance structurelle limitant grandement le nombre de bien attrayants disponibles à l'achat. Les entreprises et les artisans lozériens font donc aujourd'hui plus de maisons neuves que de chantiers de réhabilitation ou de rénovation, sachant que les entreprises concurrentes des départements voisins ne viennent pas les concurrencer. Cela entraîne par conséquent une tension sur le marché de la réhabilitation avec des délais d'attente qui s'allongent, et ce tant pour les bailleurs privés que publics.

En somme, s'affiche ici, au-delà de la nécessité d'un travail sur la vacance structurelle, la nécessité d'attirer des artisans sur le territoire afin de soutenir le marché de la réhabilitation tout

en continuant d'inciter les propriétaires à réhabiliter, ou au léguer leurs biens afin de pouvoir développer de nouveaux logements qualitatifs dans du bâti ancien. Mais cela passera en grande partie par des mesures incitatives.

- *Vers de véritables projets de territoire ?*

Nous voyons bien en Lozère l'émergence d'une certaine unité autour de la question du logement, portée par une volonté politique forte de la part du conseil départemental et des différents services de l'État (préfecture, DDT), conjointement avec des associations telles que l'ADIL48, le CAUE48, ou encore les PETR (Sud Lozère, Gévaudan) et l'association Terres de Vie en Lozère. Cependant, l'échelon intercommunal hérité de la loi NOTRe pèse encore comme un héritage lourd pour de nombreux EPCI entraînant du fait des divisions politiques, des difficultés à faire émerger des projets de territoires cohérents qui permettraient d'anticiper, voire de réorienter les politiques du logement sur le long terme. Car bien qu'un schéma de cohérence territoriale soit actuellement prescrit pour le PETR du Gévaudan, le chemin est encore long pour ses deux homologues du PETR Sud Lozère et de l'association Terres de Vie qui ont beaucoup de mal encore à fédérer les élus autour d'un seul projet de territoire, particulièrement dans la partie Cévenole de la Lozère où la logique de vallée a toujours primé sur des échelons plus grands.

La mise en vision du territoire prendra le temps qu'il faudra, cependant elle s'affiche nécessaire aujourd'hui pour harmoniser les politiques publiques dans leur ensemble et ainsi avancer les politiques du logement dans un sens commun tout en prenant en compte les spécificités géographiques et socio-démographiques de chaque recoin de la Lozère.

6. L'innovation dans le logement, une réponse en Lozère ?

La raison de la mission que l'on m'a confiée est donc de réfléchir à des alternatives de logements mobilisables à l'horizon 2030. Avant d'imaginer, il est cependant important de porter un regard sur ce qui se fait actuellement dans le département puisque aujourd'hui des alternatives concrètes à l'offre de logement voient le jour en Lozère, certaines initiatives que nous pouvons qualifier « d'innovantes » et qui méritent d'être mises en avant.

- *Le projet d'habitat participatif à la ferme du Bramadou, Barre-des-Cévennes*

-

Ce projet est né d'une initiative du Parc National des Cévennes pour l'émergence d'un projet d'habitat groupé et participatif dans la commune de Barre-des-Cévennes au sein d'une propriété, nommée « le Bramadou », léguée au Parc en 2004 avec l'engagement moral de « donner à ce bâtiment un usage pédagogique, public, ou collectif ». L'habitat participatif est un type d'habitat où les futurs habitants, réunis en collectifs, sont placés au cœur de la

conception, la construction et la gestion d'un ensemble de logements de logements incluant des espaces partagés. Ce qui présente plusieurs avantages : d'une part, cela favorise l'appropriation par les habitants de leur cadre de vie, renforçant de fait les solidarités quotidiennes et les comportements responsables. Ce qui est particulièrement intéressant à prendre en compte ici est que cette forme d'habitat répond à trois objectifs majeurs fixés par le Parc qui sont : accueillir des habitants permanents (1), réaliser des constructions de haute qualité (2), expérimenter une démarche exemplaire et reproductible potentiellement par des collectivités (3).



Figure 7 Ferme du Bramadou à Barre de Cévennes. Source : Parc National des Cévennes

<https://www.cevennes-parcnational.fr/fr/actualites/projet-dhabitat-participatif-et-cooperatif-du-bramadou-lami-est-lance>

En 2021, ce projet était au stade de « l'appel à manifestation d'intérêt », étape ayant pour but de retenir des groupes déjà constitués ayant défini une première esquisse de leur projet. À la fin de cette étape, le projet paraissant le plus cohérent sera retenu. La maîtrise d'œuvre des logements pourra ainsi commencer avec dans la foulée la réalisation des travaux qui débouchera sur l'installation finale des habitants. Cependant ce sont en général des démarches qui sont longues, puisque entre la constitution du groupe et son installation il peut s'écouler très rapidement entre 3 et 5 ans, voir plus selon les difficultés rencontrées dans l'élaboration du projet. C'est donc un véritable pari que fait aujourd'hui le Parc National des Cévennes, n'étant pas censé, normalement, couvrir la compétence « habitat ». A travers cet engagement, le Parc porte en quelque sorte un projet vitrine ou pilote, convaincu que ce type d'initiative présente de nombreux avantages pour les populations et pourrait constituer un axe d'intervention à privilégier.

Dans l'idéal, l'habitat participatif permettrait de fixer durablement des populations ayant un véritable projet de vie sur le territoire en reconstituant d'une certaine manière une forme de solidarité villageoise. Cependant, ce projet peut se heurter à de nombreuses contraintes de faisabilité avec dans un premier temps la durée énorme (plusieurs années) que risque de demander ce projet. De plus, une autre difficulté du projet réside ici dans le fait de vouloir constituer des groupes en grande partie avec des gens ne se connaissant pas et qui doivent, en plus de ça, composer leur projet dans un bâti déjà existant. Autrement dit, leur projet est déjà contraint par le bâtiment lui-même, ce qui peut poser de nouvelles difficultés dans la conception, contrairement à de la construction neuve.

En somme, un projet fort intéressant, qui répond aujourd'hui à l'émergence d'attentes et de besoins nouveaux en termes d'habitat pour une partie de la population cherchant une autre manière de vivre et qui se retrouve à travers l'habitat participatif. L'association « HabFab », qui accompagne le Parc National, à travers notamment la réalisation d'une étude de faisabilité, a d'ailleurs plusieurs projets d'habitat participatif à son actif en Occitanie. Par ailleurs, l'habitat participatif est aujourd'hui très bien développé depuis une dizaine d'années maintenant à Strasbourg puisque au 10 octobre 2020 la ville comprenait 11 collectifs d'habitants ayant mené avec succès leurs opérations immobilières et 17 projets en cours faisant de cette ville la ville française la plus active en matière d'habitat participatif.⁴⁴ Malgré qu'il y ait dans le Grand-Est un contexte territorial très différent cela nous amène à garder en tête que l'habitat participatif est réalisable et que quel que soit le temps que le Parc National mettra à monter ce projet sa potentielle réussite n'en sera que plus stimulante, donnant ainsi l'envie de reproduire un tel modèle ailleurs dans le département de la Lozère.

- *Le projet d'habitat intergénérationnel de la commune de Mende*

Un projet d'habitat intergénérationnel est en cours à Mende où il s'agirait de réhabiliter l'ancien évêché appelé « grand séminaire de Mende » afin d'y créer une trentaine de logements comprenant des espaces en commun. Des logements qui seraient alors attribués à des personnes âgées en sortie de soins, pas parfaitement autonomes, ainsi qu'à des étudiants ou des jeunes travailleurs qui auraient, en contrepartie d'une aide ponctuelle envers les personnes âgées, l'accès à un logement à loyer modéré. L'intérêt de ce projet réside dans un projet de réhabilitation plus global de réhabilitation complète du grand séminaire avec l'extension de l'Institut en Soins Infirmiers (IFSI) de Mende. Et de ce fait, les élèves de l'école pourraient venir habiter dans ces logements et apporter leurs compétences à travers un véritable échange entre générations. Ce système permettrait ainsi de limiter grandement les coûts des soins pour les personnes âgées et les coûts de loyers pour les élèves de l'institut en soins infirmiers.



Figure 8 : Photo du Grand séminaire de Mende.

⁴⁴ Voir article rue89 Strasbourg <https://www.rue89strasbourg.com/habitat-participatif-strasbourg-exception-191410>

Ce bâtiment est mis à disposition par le diocèse de Mende via un bail emphytéotique. Ce système permet de dissocier le bâti du foncier et permet alors aux porteurs du projet (Lozère Habitation) d'investir dans la réhabilitation et non dans le foncier. Ce projet pourrait voir le jour dans deux à trois ans, la gestion du bâtiment et des espaces en commun étant donnée à l'association « Habitat et humanisme » qui agit « depuis 32 ans en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. »⁴⁵ Une association forte de son expérience dans la gestion d'habitats intergénérationnels depuis plusieurs années maintenant et qui implantée dans plusieurs villes de France métropolitaine telles que Nantes, Paris, Strasbourg ou encore Lyon son port d'attache et de lancement depuis longtemps maintenant.

Finalement, un projet qui est favorisé ici par un bail emphytéotique généré par le diocèse et un portage associatif qui font baisser drastiquement les coûts avec une grande importance accordée aux formes de coopération nouvelles issues de l'économie sociale et solidaire qui permettent d'apporter une plus-value par de simples échanges de bons procédés entre les différentes générations qui seront mélangées.

Nous avons alors vu ici deux projets innovants qui existent ailleurs en France mais qui ne sont pas encore développés dans le département de la Lozère. Ce sont ainsi des projets qui sont conduits par des territoires lozériens et qui ont vocation à être les premiers dans leur genre à être réalisés dans le département. Si ces projets se font, ils ouvriront la voie à d'autres initiatives sans doute et participeront d'une autre manière d'appréhender la question du logement, y compris dans un département rural.

Ces projets, et tous les projets innovants en matière de logement et d'habitat en général, amènent aussi à mieux prendre en compte l'évolution des modes de vie et les manières dont nous pouvons penser les rapports sociaux et la qualité des logements.

Ces initiatives portées en contre-courant du marché de l'immobilier en Lozère nous invitent alors à développer notre créativité afin de participer à l'impulsion d'une démarche d'innovation sur le territoire. Nous allons ainsi, dans la troisième et dernière partie, étayer des propositions de nouvelles formes de logement qui seraient envisageables en la Lozère à l'horizon 2030, notamment dans la perspective d'aller dans le sens de la politique d'attractivité menée par le département. Nous formulerons ainsi trois propositions à destination de pour trois publics différents : les jeunes (de 15 à 35 ans) ; les familles (ménages de deux personnes ou plus) ; et les travailleurs temporaires ou saisonniers.

⁴⁵ Voir le site d'habitat et humanisme, association forte <https://www.habitat-humanisme.org/>

Partie 3 : Vers une nouvelle offre de logement adaptée à la Lozère

Après s'être attardés sur certaines nouvelles formes de logement émergentes dans les espaces ruraux de faible densité ainsi que sur les initiatives qui sont engagées actuellement en Lozère nous allons ici tenter de formuler des propositions de nouvelles formes de logements centrées sur certains publics cibles prioritaires qui ont été fixés, avec les partenaires institutionnels, au cours de ma mission.

7. De nouvelles formes de logement pour la Lozère à l'horizon 2030

Dans le cadre de ma mission sur les nouvelles formes de logement dans le cadre de l'opération « Le Studio 2021 », porté par Lozère Développement, il a été ainsi convenu de formuler trois propositions en présentant de potentielles nouvelles formes de logement qui pourraient être sollicitées à l'avenir sur le territoire. Ces trois propositions sont chacune ciblées, pensées pour répondre aux besoins de publics cibles sélectionnés en cohérence avec les orientations politiques départementales en matière d'attractivité : les jeunes (1), les familles (2) et les saisonniers (3). Nous allons alors voir quelles sont les différentes possibilités qui s'offrent à nous aujourd'hui pour imaginer – au-delà de ce qui se fait déjà sur le département – une offre de logement qui soit en adéquation avec des attentes et des besoins émergents et qui puisse faire partie intégrante du parc de logement lozérien à terme.

a. Une nouvelle offre de logement pour les jeunes (15 à 29 ans)

La Lozère, au-delà d'être un territoire vieillissant, est un territoire qui est composé de jeunes avec 14% de sa population en 2017 faisant partie de la tranche d'âge 15-29 ans. Certains viennent en Lozère pour leurs études, d'autres sont attirés par des opportunités professionnelles, toujours est-il que ce public peine chaque année à trouver un logement qui réponde à ses attentes et ses besoins. Nous avons choisi de cibler les jeunes entre 15 et 29 ans bien que cette tranche d'âge ne corresponde pas aux catégories de l'INSEE et prenne finalement en compte des profils divers (entre étudiants et jeunes actifs). Cependant, leurs modes de vie peuvent se rejoindre sur de nombreux points du fait de leurs caractères mobile, actif et autonome entraînant très souvent des besoins de flexibilité en matière de logement (locations de courtes durées par exemple), auxquels le département de la Lozère a des difficultés à répondre.

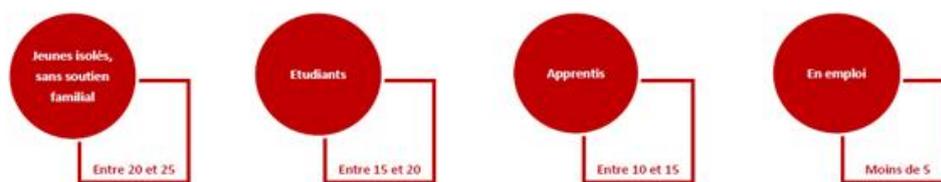
- Attentes et besoins des jeunes en Lozère

Ce qu'on entend par « jeunes » c'est donc cette part de la population de 15 à 29 ans avec principalement un mode de vie citadin du fait des études ou des premières années dans la vie active. Nous avons des jeunes en Lozère qui aujourd'hui éprouvent ainsi des difficultés à

trouver des logements de qualité, abordables, agréables à vivre et en concordance avec leurs modes de vie. Car être jeune ce n'est pas seulement s'isoler dans un petit studio, c'est également la volonté d'habiter, d'échanger et de partager au-delà du fait de se loger. En 2018, l'Union Régionale pour l'habitat des jeunes en Occitanie (URHAJ) a publié une étude rendant compte des besoins en logement des jeunes présents en Lozère dans le cadre du sixième Plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2016-2020). Cette étude a débouché sur la définition de besoins précis pour une cinquantaine d'individus ciblés parmi les plus défavorisés sur l'ensemble du département et a ainsi révélé un réel manque de logements de qualité, abordables pour une « cinquantaine de jeunes » parmi les plus défavorisés. Cependant il s'avère qu'elle ne prend pas en compte les besoins de l'ensemble des jeunes de Lozère, ce qui nous amène aujourd'hui à formuler une proposition qui puisse satisfaire d'une part les jeunes les plus précaires, pour lesquels les besoins ont pu être identifiés finement et d'autre part un public qui soit aussi plus élargi afin de favoriser les échanges et la mixité sociale.

Un besoin repéré pour une cinquantaine de jeunes

C'est environ une cinquantaine de jeunes qui ont été repérés sur l'ensemble du département avec une concentration du besoin sur la commune de Mende.



Les besoins des jeunes :

- ➔ Un accueil modulable
- ➔ Des petits logements
- ➔ Une maîtrise du coût
- ➔ Une maîtrise de la qualité et du confort
- ➔ Un accompagnement spécifique
- ➔ Une lisibilité de l'offre disponible
- ➔ Une rapidité dans la recherche
- ➔ Une localisation centrale
- ➔ Une réactivité dans la réponse

Figure 9 Source : « L'enjeu du logement des jeunes en Lozère » URHAJ Occitanie. 2018.

- Quelles réponses possibles ?

Le projet d'habitat intergénérationnel de la ville de Mende, dont nous avons parlé dans la partie précédente, fait ainsi écho au travail qui a été mené par l'URHAJ en 2018 et permettrait à terme de répondre aux besoins de jeunes en matière de logements qualitatifs à Mende. Pour ne pas empiéter sur ce travail, nous allons alors tenter ici de proposer une autre forme de logement inspirée de l'habitat en Co-living. La particularité de ce type d'habitat réside dans le fait généralement que dans un même immeuble plusieurs personnes vont disposer chacune d'un petit studio individuel indépendant (sanitaires, petite cuisine, lit bureau) et vont par ailleurs

disposer d'espaces en communs (cuisine, salon ou encore espaces de coworking), ainsi que de services mutualisés (eau, électricité, internet, etc.) qui sont intégralement compris dans le loyer.

L'habitat en Co-living peut prendre différentes formes selon les publics ciblés, les usages, le type de bâtiment réquisitionné. Ce qui nous amène à une grande liberté d'imagination et d'action avec notamment la mise en commun d'équipements et de services qui peuvent être très intéressants d'un point de vue financier. Il est possible d'avoir un ensemble de logements de haut-standing avec de nombreux services ainsi qu'un ensemble de logements moins onéreux mais avec tout de même un bon confort de vie.



Figure 10 Vue de dessus d'un étage en Co-living (Composé de 10 logements) <https://www.archdaily.com/tag/coliving>

Les opérations de Co-living sont généralement portées par des promoteurs privés qui deviennent par la suite gestionnaire ou délèguent la gestion à une entreprise particulière. Le marché du Co-living est un marché qui est aujourd'hui en pleine extension comme l'atteste l'apparition de bâtiments destinés exclusivement à ce type d'habitat dans des grandes villes de France comme à Marseille⁴⁶, Bordeaux⁴⁷ ou encore à l'étranger comme à Liège⁴⁸ ou Lisbonne⁴⁹. Le Co-living des grandes villes est plutôt tourné vers un public de jeunes actifs globe-trotter disposant de certains moyens : les logements qui peuvent atteindre entre 550 et 1200€ par mois. Ce qui n'est alors évidemment pas le but affiché en Lozère puisque tout l'intérêt serait de disposer de logements qui soient accessibles avec une diversité de profils.

Ce type d'habitat pourrait prendre ainsi plusieurs formes, selon l'identité qu'on veut lui donner et le public que l'on veut viser, avec plusieurs possibilités de portage, de gestion ainsi que de montages financiers et juridiques pour arriver aux objectifs fixés en amont (soit de rentabilité ou d'équilibre budgétaire). En effet certains immeubles en Co-living peuvent être gérés par des promoteurs immobiliers privés offrant des prestations haut de gamme à un prix élevé dans des bâtiments composés de nombreux logements, les différents loyers permettant de supporter ainsi d'une certaine manière les coûts des équipements (salle de cinéma, salle de gym, salle de jeux, espace de coworking, etc.) D'un autre côté nous pourrions retrouver des projets beaucoup plus raisonnables avec une opération effectuée par une entreprise sociale de l'habitat qui pourrait proposer des logements et des espaces en communs à coûts maîtrisés avec une association pouvant se positionner comme gestionnaire des lieux comme nous avons pu le voir avec habitat

⁴⁶ Voir <https://www.thebabelcommunity.com/marseille/coliving/chambre-en-colocation/>

⁴⁷ Voir <https://www.livecolonies.com/bordeaux>

⁴⁸ Voir <https://www.ikoab.com/fr/>

⁴⁹ Voir <https://coliving.com/lisbon>

et humanisme précédemment. Cependant, encore faut-il qu'il y ait une association pouvant se positionner sur ce type de projet à destination des jeunes. Quoiqu'il en soit, le modèle le plus pertinent se rapprocherait d'une forme de collocation, chaque individu disposerait de son logement, mais les espaces seraient gérés conjointement (bureaux, cuisine, salon).

C'est cette flexibilité apportée par le Co-living qui nous amène à en imaginer une forme lozérienne qui puisse être adaptée au territoire, aux portefeuilles et à l'évolution des modes de vie chez le public ciblé (étudiants et jeunes actifs).

- Une illustration. Exemple de faisabilité sur la commune de Mende.

C'est dans la commune de Mende où la demande semble être la plus forte avec comme principale préconisation « *la nécessité de développer une micro-résidence sociale habitat jeunes de 17 places sur la commune* » alors que les autres communes comme Langogne ou Saint-Chély-d'Apcher ont reçu comme préconisations de travailler sur la « *captation de logements diffus* » toujours selon l'URHAJ Occitanie.

Pour intégrer un projet de Co-living à Mende il serait intéressant de passer par la réhabilitation de bâtiments anciens dont certains sont actuellement en train d'être préemptés pour y développer, à termes, des logements. C'est le cas notamment d'un bâtiment actuellement vacant, 8 Rue Cyprien Pépin, en plein cœur de Mende, en phase de préemption par la municipalité. Un R+3 avec combles, garages au rez-de-chaussée et avec comme caractéristique un accès à l'extérieur avec une petite cour, ce qui est rare en centre-ville. Par ailleurs ce bâtiment nécessite de gros travaux de réhabilitation avec une mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements à l'intérieur, ainsi qu'une réfection de la cour.



Figure 12 Figure 3 Vue satellite du centre-ville de Mende



Figure 11 Photo du bâtiment
(Arthur Nestier)

Le bâtiment nécessite aussi une réfection de la toiture et de la façade, ainsi que des mises aux normes techniques à l'intérieur. Le coût total des indemnités envoyées au propriétaire à la suite de la préemption est estimé à près de 57 000€ et une fois cette somme acquittée l'immeuble sera définitivement à la commune. Pour mener les travaux de réhabilitation des organismes privés, ainsi que des entreprises sociales de l'habitat, comme Lozère Habitation ou Polygone, pourraient être sollicités. Le foncier pourrait rester à la mairie avec l'utilisation d'un bail emphytéotique accordé à l'entreprise qui portera la réhabilitation, réduisant ainsi considérablement les coûts pour les investisseurs. Ainsi, 4 logements de jeunes pourraient être créés, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, les espaces en commun se situeraient quant à eux au premier étage

et composés d'une cuisine, salle à manger, salon et un espace de coworking. La cours serait également en commun et le rez-de-chaussée pourrait être utilisé comme buanderie, garage à vélo ou autre espace.

Bien qu'il soit difficile d'évaluer le cout total de ce projet il semble intéressant de souligner que la commune de Mende bénéficie actuellement d'une ORT ainsi que du programme « Action Cœur de Ville » qui pourraient en financer une partie. Ce type de projet peut être grandement facilité par une stratégie foncière communale passant par la récupération de biens vacants ainsi que l'ingénierie d'une entreprise partenaire pour la réhabilitation et par ailleurs la gestion du bâtiment qui peut être assuré par un privé, tout comme par une association dans une perspective de réduction des coûts. Par ailleurs, si nous voulons que des étudiants et jeunes actifs cohabitent correctement aujourd'hui dans un habitat en Co-living, la gestion du bâtiment est très importante, tout comme la définition de règles de vie précises pour l'épanouissement de chaque individu, avec des évènements hebdomadaires qui pourront être organisés directement par le groupement de locataires ou par un animateur extérieur venant de façon ponctuelle.

En somme, un type d'habitat qui pourrait plaire à de nombreux jeunes, parfois peu encrés, recherchant des échanges et de la convivialité avec l'accès à un logement qualitatif, abordable, central et surtout fait pour la plus ou moins courte durée.

b. Les familles

Les familles sont des cibles privilégiées aujourd'hui du point de vue de la politique départementale d'accueil et de maintien des nouvelles populations. Il semble alors pertinent de formuler une proposition autour de ce public en vue de favoriser l'installation pérenne des habitants actuels ainsi que des futurs habitants sur le territoire, et ce avec la prise en compte de leurs attentes et de leurs besoins.

- *Attentes et besoins des familles*

Pour ce type de population l'environnement et le cadre de vie est primordial dans les choix d'installation comme nous l'avions vu à la suite des réponses au questionnaire. En effet ce critère va être important par exemple pour des parents qui vont être attentifs à l'environnement où évolueront leurs enfants (pollution, sécurité, etc.) Par ailleurs, ce public attend le plus souvent du logement, un accès à l'extérieur et privatif, que ce soit en appartement ou en maison. Seulement dans les faits il n'est pas toujours possible de répondre clairement à ces critères puisque nombreuses sont les maisons de centre-bourg sans accès à l'extérieur. Certains ménages font alors le choix de s'en éloigner, mais cela amène à un autre problème qui est celui de l'enclavement résidentiel. Ainsi, il s'affiche un réel besoin de développer du locatif de qualité avec la possibilité d'avoir un accès à l'extérieur qui soit compris dans le logement ou mis à disposition par la collectivité. D'où tout l'intérêt d'intégrer les projets de logements dans le cadre de projets plus globaux autour de l'habitat et du cadre de vie.

- *Quelles réponses possibles ?*

Dans ce sens il est nécessaire pour favoriser l'installation de familles sur le territoire, de leur éviter au maximum l'enclavement résidentiel, avec comme ambition de créer des logements qui puissent être proches des centralités pour éviter les trop longs trajets quotidiens vers les services, commerces et emplois mais aussi un surcoût financier. Dans ce cadre-là, le projet d'habitat participatif à Barre de Cévennes, va permettre aux futurs habitants d'avoir les aménités d'un environnement et d'un cadre de vie agréables, avec des voisins pouvant être acteurs de collaboration et facteurs de convivialité, de sécurité et d'épanouissement personnel pour les plus jeunes. Cependant, leur éloignement des services du quotidien pourrait poser un problème à termes pour des familles modestes, voire précaires, du fait du coût toujours plus élevé des carburants, dans un monde où il sera peut-être très difficile à terme de se déplacer sans pétrole. Par ailleurs, l'habitat participatif, tout comme l'habitat en éco-hameaux peuvent être aussi plébiscités dans une perspective d'entraide par la constitution de communautés qui pourraient s'organiser pour contrer les problèmes futurs qui pourraient y avoir au niveau de la mobilité, par la mise en commun des ressources. Seulement cela ne correspond pas encore à une majorité des personnes voulant s'installer dans les campagnes, ainsi qu'en Lozère. S'offre alors à nous la nécessité de penser des logements qui s'inscrivent soit dans la densification des villages et des bourgs pour éviter l'enclavement résidentiel, soit par des constructions neuves, la rénovation ou la réhabilitation avec toujours la nécessité d'avoir un accès à l'extérieur depuis chaque logement. Pour pouvoir créer, construire et réhabiliter de nouveaux logements il sera ainsi primordial de travailler en particulier sur l'architecture et l'intégration dans le paysage. Le CAUE peut être ainsi très utile pour faire des études de faisabilité en accompagnant gratuitement les particuliers et les collectivités dans leurs projets.

Ainsi ce seraient les communes faisant office de bourg-centre ou les communes à proximité immédiate de ces derniers qui devraient être prioritaires pour la construction de nouveaux logements ou d'éco hameaux. S'affiche aussi en grande partie la nécessité d'éviter le plus possible l'artificialisation des sols en préférant la continuité immédiate. Les communes qui sont proches des principaux bourgs-centres paraissent ainsi les plus intéressantes pour développer de nouveaux logements.

- *Une illustration. Exemple de faisabilité sur la commune de Saint-Etienne du Valdonnez*

Saint-Etienne-du-Valdonnez est une commune de 645 habitants située à 17 min au Sud de Mende et comporte certains services comme un bureau de poste, une boulangerie, une école ou encore une auberge qui en fait une centralité à part entière dans son périmètre proche.

C'est une commune qui est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) et qui ne dispose pas de stratégie communale particulière en matière de logement mais tente régulièrement de revendre des biens communaux vacants. Par ailleurs cette commune travaille sur la requalification de son centre de village pour maintenir son dynamisme économique et elle a postulé, par l'intermédiaire de l'association « Terres de Vie en Lozère », au programme « Bourg-centre Occitanie » qui a pour but notamment d'agir sur « le cadre de vie, la

qualification du cadre de vie et de l'habitat ». Un diagnostic rapide a alors été mené dans cette commune pour identifier les atouts, faiblesses, opportunités autour de l'habitat et de l'urbanisme avec le constat d'un taux de vacance important, qui s'élevait à 13,88% en 2015 (en particulier dans le centre bourg). Par ailleurs le contrat a mis en avant un manque de logements locatifs sur la commune qui compromettrait à termes les effectifs de l'école avec le risque de devoir fermer des classes du fait du manque de renouvellement dans la population. L'habitat semble ainsi central pour maintenir les activités de l'école d'une part et d'autre part pour maintenir les services au sein d'une commune relativement petite. Même si des lots sont actuellement disponibles sur le lotissement communal il serait nécessaire de se tourner vers la création de logements locatifs qui soient abordables, à destination des familles et qui puissent s'inscrire dans le projet global de requalification du centre-bourg.

La priorité serait alors de réhabiliter des bâtiments vacants du centre bourg tout en le rendant plus attractif en proposant un accès à l'extérieur à proximité de ces habitations. Ce projet de réhabilitation se concentrerait sur des maisons situées dans la « Rue Droite » au centre du village. L'idée serait alors de racheter un îlot de bâtiments vacants afin de le réhabiliter pour créer du logement locatif à destinations des familles.



Figure 14 : L'îlot vacant identifié le long de la Rue Droite



Figure 13 Ruine communale qui débouche derrière sur un grand terrain d'approximativement 765 m²

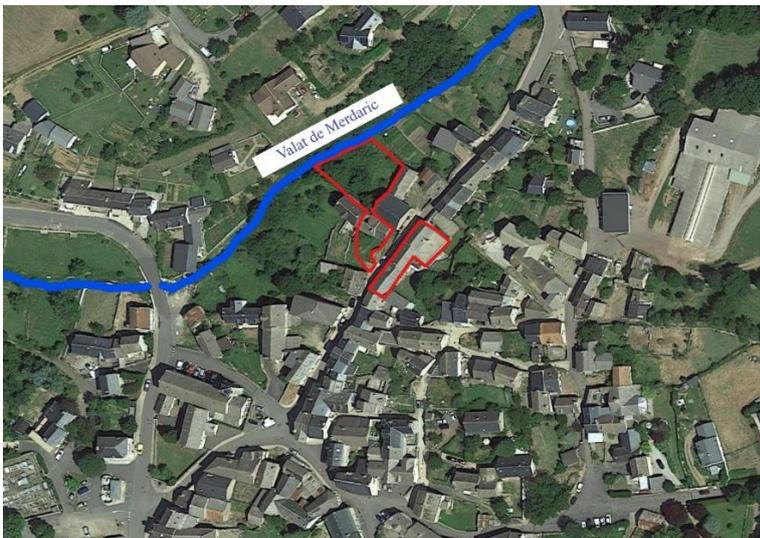


Figure 15 Zonage de l'opération « habitat enrichi »

Seulement l'originalité du projet serait de mettre à disposition des terrains à proximité qui appartiennent à la commune afin que les habitants de ces logements puissent disposer d'espaces verts à côté de « Valat de Merdaric », un ruisseau traversant la commune.

Le projet pourrait ainsi se faire sous l'impulsion communale dans le cadre du programme « bourg-centre Occitanie » qui offre des aides à la réhabilitation, ainsi qu'avec l'aide d'un OFS (organisme foncier solidaire) qui viendrait racheter le bâti vacant afin de le mettre à disposition d'un bailleur quelconque (privé ou ESH) qui le mettrait en location après avoir été réhabilité. Ce projet pourrait offrir la possibilité de créer 3 logements familiaux en centre-bourg, avec un accès à un jardin.

Par ailleurs, dans la perspective d'une stratégie communale prédéfinie ce serait la commune qui pourrait se positionner comme gestionnaire d'un parc de logement si elle le souhaitait. Seulement ce postulat demande du temps et généralement des bénévoles pour des petites communes comme Saint-Etienne-du-Valdonnez qui ne pourrait pas se permettre d'embaucher quelqu'un pour la gestion des logements communaux.

c. Logements innovants pour les saisonniers (saison et hors saison)

« En Occitanie, des milliers d'offres d'emplois ne sont pas pourvues, faute de logement adapté ou abordable pour accueillir les travailleurs saisonniers. »⁵⁰ Dans toute la région Occitanie, tout comme en Lozère où ils sont nombreux chaque année, des saisonniers viennent travailler, très souvent en période estivale, dans les secteurs de l'hébergement, la restauration, les activités de pleine nature, l'agriculture ou encore l'agroalimentaire. Bien qu'il y ait une partie non négligeable de jeunes locaux parmi ces travailleurs, nombreux sont ceux venant de l'extérieur et qui ont de grandes difficultés à trouver des logements abordables, de qualité, dans des zones très souvent sous tension à la pleine saison et où le prix des locations est parfois exorbitant pour des courtes durées. Le plan de stratégie touristique de la Lozère (2017-2021) mentionne ainsi comme objectif de « rendre plus attractives les offres d'emplois saisonnières à destination du secteur touristique et permettre des solutions d'accueil alternatives pour les saisonniers »⁵¹ suite notamment à la vision des difficultés affichées par un grand nombre de travailleurs saisonniers. Ainsi, travailler sur l'hébergement des saisonniers en proposant de nouvelles formes de logements, est un axe très intéressant à retenir et à engager dans la perspective notamment d'attirer durablement des travailleurs saisonniers durant des périodes de l'année qui sont à la fois courtes et cruciales pour l'économie et l'animation d'une grande partie du département.

- *Attentes et besoins des entreprises et des saisonniers en termes de logements*

⁵⁰ Voir article <https://www.lejournaltoulousain.fr/societe/des-solutions-de-logement-originales-pour-les-travailleurs-saisonniers-doccitanie-71591/>

⁵¹ Voir document de Stratégie touristique Lozère 2017-2021 <https://lozere.fr/la-lozere/tourisme/tourisme-strategie-touristique-lozere-2017-2021.html>

Plusieurs profils de saisonniers peuvent être identifiés : les moins de 25 ans (principalement des étudiants en job d'été) ; les saisonniers dit de « compléments » (travaillent l'année et pendant leur congés) ; les saisonniers agricoles ; les « grands » saisonniers pour qui il s'agit plutôt d'un mode de vie (ex : montagne en hiver, mer en été). En somme des publics qui sont différents mais qui rencontrent régulièrement des difficultés pour se loger, en particulier les saisonniers agricoles et les grands saisonniers, du fait de leur nomadisme régulier. Nombreux sont ceux qui doivent trouver des logements dans des endroits qui sont sous tensions du fait de leur fréquentation importante lors de la période estivale, les obligeant parfois à devoir trouver des logements en urgence. Certains saisonniers sont alors obligés de se tourner vers des logements de mauvaise qualité, et quelquefois sur-occupés. Par ailleurs, si les saisonniers ne trouvent pas de logement proche de leur lieu de travail, l'éloignement résidentiel peut très rapidement leur poser différents problèmes du fait des longs temps de trajets engendrés par la topographie du département (entre hauts plateaux, causses et gorges).

Ainsi, favoriser le développement de logements saisonniers qualitatifs permettrait d'une part de faciliter la venue d'une main d'œuvre qualifiée et donc de mieux répondre aux besoins des entreprises concernées tout en renforçant la qualité des services touristiques.

- *De nouvelles formes de logement possibles en réponses*

Favoriser l'hébergement de saisonniers apporterait ainsi de la sérénité à des travailleurs qui émettront moins de doutes quant à leur venue sur le territoire. Cependant, plusieurs difficultés s'offrent à nous. Le secteur du logement est fortement contraint dans les zones touristiques de Lozère du fait de leur forte attractivité ainsi que d'une forte présence de maisons secondaires et une prépondérance d'hébergements touristiques au détriment des logements à l'année et des logements pour saisonniers qui doivent alors composer dans une sorte d'entre deux temporel par leur demande de logement de moyenne durée. La présence de logements vacants sur le territoire pourrait être vu comme une opportunité, cependant la vacance structurelle et le manque d'artisan peut rendre vraiment compliquée la réhabilitation, sachant qu'il existe également une forte demande aujourd'hui pour des logements à l'année qui soient qualitatifs. La sous-location pourrait s'avérer aussi comme une solution avec des propriétaires occupant se décidant à louer une partie de leur demeure à des travailleurs saisonniers. Le problème est que cela demande une grande volonté pour des propriétaires et des contraintes qui pourraient être vécues comme beaucoup trop nombreuses.

Il ne semblerait donc pas pertinent ici de travailler sur la réhabilitation pour créer des logements saisonniers, ni sur la cohabitation qui reste encore très faible aujourd'hui. En outre, la présence d'espaces naturels, agricoles et protégés, limite l'artificialisation des sols et l'extension du bâti dans de nombreux cas qui reste très limitée. D'autant plus que certaines communes du Sud Lozère (parmi les plus contraintes du département, mais aussi les plus touristiques) peuvent être en proie aux inondations comme il y a pu en avoir récemment à Quézac ou Saint-Énimie dans les gorges du Tarn en juin 2020.

En définitive, une solution plus qu'alternative (mais non moins intéressante) pourrait s'offrir à nous par l'intermédiaire des habitats légers. C'est-à-dire des logements déplaçables, démontables et parfois tractables permettant d'éviter aussi d'artificialisation des sols et d'être mobilisés plus ou moins rapidement selon les besoins.

- *Des territoires demandeurs adaptés à ce type de solutions*

Les communes qui pourraient être les plus demandeuses d'habitats saisonniers sont celles bénéficiant d'un certain attrait touristique, comme les communes situées dans l'Aubrac, les Gorges du Tarn et les Cévennes, mais aussi les communes disposant d'entreprises demandeuses de main d'œuvre ponctuelle ou saisonnière comme sur les Causses avec la fromagerie du Fédou à Hyelzas ou encore la laiterie du Masegros appartenant au groupe Lactalis et qui produit en grande quantité le fromage industriel « Salakis ». Il y a alors la nécessité de développer du logement dans les gorges, mais également sur les Causses, mais dans tous les cas dans des communes devant disposer d'aires d'accueil avec possibilités de raccordements aux réseaux locaux (eau, assainissement, électricité). L'important étant au final d'avoir un terrain raccordé, peu importe la surface, qui puisse accueillir des logements mobiles tels que les tiny-house posées sur châssis de route (pour pouvoir les tracter facilement) ou encore des logements déplaçables tels que les mobiles-home. Aujourd'hui nous pouvons avoir ainsi des Tiny-house (sur châssis toujours) autour de 20 000 à 30 000€, pour les premiers prix, jusqu'aux alentours de 60 000€ pour les plus autonomes. Les mobil-homes peuvent quant à eux atteindre un coup très raisonnable, parfois en dessous de 10 000 €, alors que les tiny-house sont globalement plus petites (entre 30 et 45m² en moyenne pour un mobil-home contre 20m² pour une tiny house). Nous allons donc voir maintenant au travers d'une illustration communale dans quelles mesures des habitats légers saisonniers pourraient être imaginés et mobilisés en Lozère pour répondre aux besoins qui viennent d'être identifiés.

- *Une illustration. Exemple de faisabilité sur la commune de Hures-la-Parade*

Hures-la-Parade, commune de 234 habitants en 2017 et perchée en haut du causse Méjean au Sud de la Lozère, fait face aujourd'hui à une forte demande d'habitat saisonnier, le maire, André Baret, évoquant la nécessité de développer une offre à coût maîtrisée pour accueillir les travailleurs. Chaque année il y aurait, selon ce dernier, l'équivalent de 20 employés saisonniers, en équivalent temps plein, cherchant à se loger. Différentes entreprises, présentes sur place, recrutent ainsi chaque année des travailleurs saisonniers pour une durée variant généralement de 2 à 6 mois avec : la laiterie « le Fédou » du hameau de Hyelzas ; le site touristique de l'Aven Armand ; l'Hôtel-Restaurant de la Jonte ; l'association pour le cheval de Przewalski ; ainsi que la « Menuiserie Aine » qui recrute régulièrement des apprentis.

Il a ainsi été défini au niveau de créer dans le hameau de Hyelzas une zone d'accueil pour habitats légers avec la possibilité de raccordement (eau, assainissement, électricité) notamment

dans la perspective d'une occupation temporaire avant de la construction de logements communaux. La commune se tournerait ainsi vers l'achat de mobil-home qu'elle mettrait à disposition des saisonniers à travers des loyers modérés.



Figure 16 Zone prédéfinie pour l'accueil des habitats légers saisonniers (hameaux de Hyezas)

Cependant un portage intercommunal, au niveau de la Communauté de communes « Gorges Causses Cévennes », pourrait être imaginé tout comme un portage départemental. Un portage à plus grande échelle donc, où la mobilité serait primordiale. Pourrait-on alors investir dans une flotte de Tiny-house qui pourraient être ainsi mobilisées selon les besoins d'une commune à l'autre au sein des intercommunalités voire du département ? Pour réduire les coûts un portage associatif pourrait également être imaginé à termes. Mais tout cela ne pourrait pas se faire sans le concours des mairies ou éventuellement des particuliers pour la mise à disposition de terrains et de raccordements.

8. Quelles perspectives pour la Lozère à l'horizon 2030 ? (Orientations politiques)

Les propositions ci-dessus ont pour objectif de servir de support de réflexion aux politiques départementales menées en faveur du logement. L'accueil et le maintien des populations sur le territoire ne pourra se faire que dans la perspective de la continuité des politiques de logement actuelles en matière de requalification de l'habitat, ainsi que par la mise en œuvre de formes alternatives de logements. Ce qui permettrait un élargissement et une diversification de l'offre afin de répondre davantage aux besoins et aux attentes et de la population qui évoluent et se tournent, à la marge, vers de nouvelles formes d'habitats.

S'affiche alors, au-delà des politiques « classiques », l'ambition de favoriser l'émergence d'initiatives innovantes poussant plus loin la réflexion autour de la problématique de l'accès au logement, du vivre ensemble et de l'environnement. Le marché du logement est complexe en milieu rural peu dense, car il se traduit par une grande diversité de micros-marchés immobiliers. Avec des problématiques et des besoins spécifiques (liées à la situation économique, environnementale, sociodémographique...) les collectivités locales font face à des besoins variés, au-delà d'un simple « besoin de logement ». L'ingénierie disponible n'étant pas toujours en capacité de mobiliser les moyens nécessaires pour diagnostiquer les besoins en matière de logement sur leur territoire communal, il paraît capital que les collectivités puissent pleinement se saisir de la question de l'habitat et du logement. En mutualisant des moyens, certaines intercommunalités ont mis en place des actions (OPAH, ORT, Action Cœur de Ville, Bourg Centre, bientôt Petite Ville de Demain) qui concernent le logement, voire qui le priorisent. Il semble que les communes et intercommunalités se préoccupent de plus en plus de cette thématique au sein du département, autant pour des questions de dynamisme, de démographie que d'attractivité. Les outils mis à disposition par le gouvernement et par ses agences comme l'ANAH ne peuvent être mobilisés comme étant une fin en soi : la mobilisation politique sur la question de l'habitat et du logement pourrait être facilitée par des tiers comme les PETR par exemple, afin de (re)placer ces thématiques au cœur des projets de territoires.

Conclusion :

Ce stage m'aura permis de mettre en application différentes compétences que j'ai pu acquérir tout au long de mon parcours universitaire et en particulier celles acquises durant ma première année du Master APTER. L'utilisation des techniques d'entretiens en sciences humaines et sociales, la réalisation d'un questionnaire à destination des habitants et des futurs habitants de la Lozère, les différentes réalisations cartographiques ainsi que l'organisation et l'animation de deux comités de pilotages et d'une restitution devant les partenaires départementaux ainsi que les élus ont été de vraies opportunités pour moi de mobiliser et consolider mes compétences.

Les travaux effectués au sein de l'agence d'attractivité Lozère Développement m'auront permis d'avoir une vision globale, multiscale et surtout transversale des différents acteurs de l'urbanisme et plus largement du logement en Lozère grâce aux nombreux entretiens réalisés auprès des techniciens, des élus, acteurs de l'immobilier, et cela à diverses échelles (communale, intercommunale, départementale voir régionale et nationale) ainsi que dans différents secteurs (privé, public). Car j'ai pu finalement croiser et capitaliser une grande partie des connaissances et des points de vue de professionnels sur mon sujet, tant les acteurs liés au logement peuvent être nombreux et leurs interactions complexes, et ce, même dans le département métropolitain le moins peuplé de France. Ces différentes rencontres m'ont alors apporté une richesse et une finesse de connaissance inestimable à mes yeux, m'ayant permis de connaître parfaitement les rouages du milieu dans lequel j'ai pu évoluer.

Globalement, un des constats que je peux faire à l'issue de ce stage est que la Lozère se doit d'innover sur la question du logement en plus des actions menées actuellement si elle veut répondre aux enjeux démographiques auxquelles elle fait face. Le maintien et l'accueil de nouvelles populations reste primordial, apportant par la même occasion des attentes et des besoins émergents auxquels il est urgent de répondre. Il semblerait que de nouvelles formes de logement, qualitatives, en grande partie proposées à la location, doivent nécessairement être développées en Lozère. Pour maintenir un territoire attractif il faudra prendre toujours plus en compte l'architecture, l'environnement et les paysages dans les projets de construction et de réhabilitation du bâti. Sachant qu'aujourd'hui le véritable enjeu se situe principalement sur la rénovation et la réhabilitation afin qu'à terme les bâtiments anciens puissent être vu non plus comme des plaies trop coûteuses mais comme de véritables opportunités pour créer des logements durables et agréables à vivre limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Par l'existence de nombreux logements vacants sur le territoire lozérien, les acteurs liés au logement possèdent des opportunités de remobilisation d'un parc existant. Les actions menées devront le plus possible, lorsque cela sera possible, associer la population afin de prendre en compte leurs attentes, mais aussi leur regard sur le logement existant afin de faire correspondre au mieux les projets futurs avec les envies et les capacités des ménages souhaitant s'installer ou déménager.

La valorisation du bâti, des espaces naturels et de leurs connexions semble être un axe de travail pour partager une autre vision de l'habitat ancien et du logement notamment en cœur de ville et de village. Même au cœur de Mende (12.000 habitants) il y a un sentiment d'avoir tout de même un cadre de vie qui ne s'apparente pas réellement à un milieu totalement urbain, tant la ville est à proximité de grands espaces paysagers, de loisirs et de sport de pleine nature.

Le renouvellement de l'offre de logement en Lozère, bien qu'elles pourraient se faire par l'intermédiaire de formes innovantes d'habitat tels que les habitats légers, l'habitat participatif, intergénérationnel (ou encore de l'habitat en Co-living) trouvera difficilement sa place sans un travail de sensibilisation autour d'un renouvellement de l'imaginaire de la vie dans un espace rural de faible densité aujourd'hui. Il y a des centres-bourgs ruraux qui sont aujourd'hui peu attractifs et il serait alors intéressant d'amorcer un certain changement de paradigme en redonnant envie d'habiter en centre-bourg. Via la promotion du cadre de vie, son amélioration, tout en portant un travail sur l'environnement bâti et naturel des centres anciens, mais surtout en plaçant l'habitat au cœur d'une réelle stratégie locale dans le but de remobiliser l'existant aux attentes et besoins actuels et futurs.

En somme, une réelle volonté politique doit être affichée sur le territoire afin de poursuivre les travaux innovants qui sont menés à l'heure actuelle, en alimentant toujours les réflexions avec des nouvelles idées qui pourraient être mises en place afin d'aller au-delà des résultats de ce stage qui, je pense, mériteraient d'être approfondis.

Bibliographie :

Ouvrages

- Joffre Dumazedier, *Vers une civilisation du loisir?*, Seuil, Paris, 1962

Chapitres d'ouvrages

- Bourdieu P., Saint-Martin M. de, 1990, « Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences », Actes de la Recherche en sciences sociales, « L'économie de la maison », 81-82, 52-63.

Articles scientifiques

- Ben Kemoun Nathan, Caitucoli Paul-Mathieu, Guillard Valérie, « La déconsommation en ruralité comme axe de développement territorial ? L'analyse du lien au territoire dans le cadre du défi « Rien de Neuf » de l'association Zero Waste France », Revue d'Économie Régionale & Urbaine, 2021/0 (Prépublication), DOI : 10.3917/reru.pr1.0031. URL : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2021-0-page-5w.htm>
- Bontron Jean-Claude, « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », Pour, 2008/4 (n° 199), p. 87-95. DOI : 10.3917/pour.199.0087. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2008-4-page-87.htm>
- Bontron Jean-Claude, « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », Pour, 2008/4 (n° 199), p. 87-95. DOI : 10.3917/pour.199.0087. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2008-4-page-87.htm>
- Christophe Beaurain, Romain Rouaud et Paul Arnould, « Le capital environnemental : esquisse d'une notion pour la compréhension des dynamiques socio-environnementales », Développement durable et territoires [En ligne], Vol. 8, n°3 | Novembre 2017, mis en ligne le 25 novembre 2017, consulté le 21 juin 2021. URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/11947> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.11947>
- Deshayes Jean-Luc, Gouju Alissia, Voléry Ingrid, « La construction sociale des espaces ruraux. Analyse critique de la mesure spatiale », *Savoir/Agir*, 2016/4 (N° 38), p. 105-112.
- Dumont Gérard-François, Paponnaud Francine, « Repenser l'aménagement du territoire après la pandémie Covid-19. L'exemple du Grand Paris Express (GPE) et de ses projets d'urbanisme », Les Analyses de Population & Avenir, 2021/3 (N° 33), p. 1-31. DOI : 10.3917/lap.033.0001. URL : <https://www-cairn-info.gorgone.univ-toulouse.fr/revue-analyses-de-population-et-avenir-2021-3-page-1.htm>
- Frédéric Richard, Greta Tommasi et Gabrielle Saumon, « Le capital environnemental, nouvelle clé d'interprétation de la gentrification rurale ? », *Noroi* [En ligne], 243 | 2017, mis en ligne le 20 septembre 2019, consulté le 21 juin 2021. URL : <http://journals-openedition.org.gorgone.univ-toulouse.fr/noroi/6106> ; DOI : <https://doi-org.gorgone.univ-toulouse.fr/10.4000/noroi.6106>

- Gabriel Dupuy, « Brès A., Beaucire F., Mariolle B. (dir.), 2017, Territoire frugal. La France des campagnes à l'heure des métropoles, Genève, Metis Press, 251 p. », Cybergeog : European Journal of Geography [Online], Book Reviews, Online since 10 January 2018, connection on 17 June 2021. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeog/28908> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeog.28908>
- Hautefort Laurianne, « Les collectifs de néoruraux : une incarnation de l'alternative en milieu rural. Entre invisibilité institutionnelle et médiatisation croissante », Pour, 2021/1 (N° 239), p. 151-166. DOI : 10.3917/pour.239.0151. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2021-1-page-151.htm>
- Isabel Boussard, « Bertrand HERVIEU et Jean VIARD, Au bonheur des campagnes (et des provinces), Marseille, L'Aube, 1996, 160 p. », Ruralia [En ligne], 01 | 1997, mis en ligne le 25 janvier 2005, consulté le 20 juin 2021. URL : <http://journals.openedition.org/ruralia/22>
- Laurence Barthe, Johan Milian. Les espaces de faible densité, des territoires multifonctionnels entre dépendance et attractivité ? Territoires 2040 : revue d'études et de prospective, Documentation française ; DATAR, 2010, pp.2. (halshs-00733766)
- Levesque Robert, « Essor résidentiel des campagnes et développement durable », Pour, 2007/3 (N° 195), p. 72-79. DOI : 10.3917/pour.195.0072. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2007-3-page-72.htm>
- Logement dans les espaces ruraux : origines, effets et dimension comparative (Galice, Normandie). La Renaissance rurale d'un siècle à l'autre ? Dynamiques rurales-LISST Toulouse, May2016, Toulouse, France.halshs-01568432
- Mamdy Jean-François, Roussel Véronique. Nouveaux arrivants et territoires ruraux fragiles : quelques exemples dans le Massif central. *Espace, populations, sociétés*, 2001-1-2. Repopulation et mobilités rurales. pp. 109-122
- Mohamed Hilal, Cécile Détang-Dessendre, Yves Schaeffer. Espaces ruraux et ruptures territoriales. Vers l'égalité des territoires. Dynamiques, mesures, politiques, ministère de l'Égalité des territoires et du logement, 2013. hal-01190543
- Olivier Bouba Olga, « [Qu'est-ce que le « rural » ? Analyse des zonages de l'Insee en vigueur depuis 2020](http://geoconfluences.ens-lyon.fr/actualites/eclairage/grille-densite-zonage-aires-urbaines-definition-rural) », *Géoconfluences*, mai 2021. URL : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/actualites/eclairage/grille-densite-zonage-aires-urbaines-definition-rural>
- Une typologie des espaces ruraux résidentiels qui avait été présentée dans un article du directeur de la SEGESA Jean-Claude BONTRON dans la revue « Pour » : Bontron Jean-Claude, « Les espaces ruraux résidentiels, configurations et dynamiques », *Pour*, 2008/4 (n° 199), p. 87-95.
- Yannick Sencébé et Denis Lepicier, « Migrations résidentielles de l'urbain vers le rural en France : différenciation sociale des profils et ségrégation spatiale. », *EspacesTemps.net* [En ligne], Travaux, 2007 | Mis en ligne le 10 mai 2007, consulté le 13.05.2021. URL : <https://www.espacestems.net/articles/migrations-residentielles-urbain-vers-rural-en-france/>

Webographies

- Habitat et humanisme, association forte <https://www.habitat-humanisme.org/>
- La Dépêche du midi, 29/11/2014
<https://www.ladepeche.fr/article/2014/11/29/2001484-un-ecoquartier-concu-pour-les-aines.html>
- Le réseau « Lozère Nouvelle Vie » est le réseau d'accueil des nouvelles populations en Lozère <https://lozerenouvellevie.com/le-reseau-lozere-nouvelle-vie/>
- Maison « EarthShip » autonome en Dordogne. Source :
<https://toitsalternatifs.fr/habitatalternatif/ils-construisent-un-earthship-en-dordogne-pour-y-vivre-en-autonomie/>
- migrations résidentielles Lozère, INSEE
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4997305?sommaire=4997451>
- Migrations résidentielles Occitanie, INSEE
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4997451>
- Parc National des Cévennes <http://www.cevennes-parcnational.fr/fr/le-parc-national-des-cevennes/un-territoire-reconnu>
- Rue89 Strasbourg <https://www.rue89strasbourg.com/habitat-participatif-strasbourg-exception-191410>
- Selon le département de la Lozère <https://lozere.fr/solidarite-territoriale-attractivite/developpement-du-territoire/le-schema-departemental-damelioration-de-laccessibilite-des-services-au-public.html>
- *Travail personnel*, CC BY-SA 3.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=110693>
- Valérie Jousseume, « pour un urbanisme rural contemporain – Désirs de campagnes – Partie 2 ». CAUE27. 2021. <https://youtu.be/NQIGuNYaAww>
- Vers base unités urbaines, INSEE, 2020 <https://www.insee.fr/fr/information/4802589>
- Voir Banque des territoires, 2017, <https://www.banquedesterritoires.fr/terrains-batir-des-prix-trois-fois-plus-eleves-dans-les-tres-grandes-agglomerations-que-dans-les>
- Voir <http://paysages.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/Lozere/default1.html>
- Voir INSEE « *Évolution et structure de la population en 2017* »
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4515565?sommaire=4516122>
- Voir le magazine de la métropole de Lyon <https://met.grandlyon.com/hebergement-durgence-des-tiny-houses-pour-les-meres-isolees-a-villeurbaine/>
- Voir le site de l'association <http://www.toitengatine.fr/detail-dactualite/tiny-house-un-logement-alternatif.html>
- Voir le site du Ty-village <https://www.tyvillage.fr/> et l'interview podcast de la fondatrice Aurélie Moy <https://positivr.fr/podcast-2030-glorieuses-ty-village-st-brieuc/>
- Voir marchés ruraux foncier 2017, SAFER
<https://www.safer.fr/app/uploads/2019/02/2-20180531-diaporama.pdf>

Documents professionnels / Rapports

- CRES, « *Habitat en milieu rural, l'enjeu de la réhabilitation des centres-bourgs en Massif Central* ». Séminaire de Guéret, 19 juin 2013
- DATAR, 2003, *Quelle France rurale pour 2020 ? Contribution à une nouvelle politique de développement rural durable*, Ed. La Documentation Française, 64 p. Pour la réalisation de la prospective Nouvelles ruralités, le groupe de travail a eu accès à plusieurs documents du Groupe de prospective DATAR « Espaces naturels et ruraux et société urbanisée » sous la direction de Philippe Perrier-Cornet et Bertrand Hervieu, notamment Perrier-Cornet P. (dir.), manuscrit de l'ouvrage Prospective des espaces ruraux français à l'horizon 2020
- DATAR, SEGESA, EDATER, « *Analyse de la contribution des programmes opérationnels régionaux 2007-2013 au développement des territoires ruraux* », Décembre 2010, rapport final, p24
- Hubert B., Hervieu B. (dir.) (2009), *Sciences en campagnes. Regards croisés, passés et à venir*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube.
- INRA. « *Prospective : les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030* ». Rapport du groupe de travail Nouvelles Ruralités, juillet 2008
- *Observatoire PDALHPD de la Lozère*, ADIL48, 2020
- Voir rapport : « *Isolement des personnes âgées : les effets du confinement* » https://www.petitsfreresdespauvres.fr/plusjamaisinvisibles/files/2020_06_04_PFP_RA_PPORT_ISOLEMENT_DES_PERSONNES_AGEES_ET_CONFINEMENT.pdf

Table des matières

REMERCIEMENTS	2
SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
PARTIE I : LA QUESTION DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DANS LES ESPACES RURAUX	7
1. LES GRANDES TENDANCES DES ESPACES RURAUX ET DE L'HABITAT RURAL	7
a. <i>La nécessité de discriminer les espaces ruraux pour mieux les saisir</i>	7
- Les zonages de l'INSEE	7
- Des tentatives de distinction plus fines	10
- Des territoires de très faibles densités en France	12
b. <i>L'habitat dans les territoires ruraux</i>	14
- Des recompositions sociales et démographiques inéluctables	16
- Les espaces ruraux, entre gentrification et paupérisation	17
- Un parc bâti ancien, parfois vacant, particulièrement dans les centres-bourgs	18
- Le développement d'un parc immobilier qualitatif face aux contraintes inhérentes aux territoires ruraux	21
- Mobilité et centralités rurales	23
2. L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT DANS LES ESPACES RURAUX	24
a. <i>L'émergence de nouvelles attentes, de nouveaux besoins et donc de nouveaux choix de vie</i>	25
- Une vision du rural qui divise, entre campagne résidentielle et productive	25
- L'image d'Épinal de la maison en pleine nature	26
- Une offre de logement qui ne correspond pas aux attentes et aux besoins de la population	27
b. <i>De nouvelles façons de se loger et d'habiter les espaces ruraux</i>	27
- Les « écohomeaux », « éco lieux » ou encore « écovillages »	28
- Les habitats légers	31
- L'habitat intergénérationnel	33
PARTIE 2 : L'HABITAT EN LOZÈRE, ENTRE VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE, TOURISME ET POLITIQUE D'ATTRACTIVITÉ	36
3. LA DÉMOGRAPHIE, UN INDICATEUR DE CHOIX POUR SAISIR LES ATTENTES ET LES BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ?	38
a. <i>Une population vieillissante</i>	39
b. <i>Des arrivées ne résolvant pas totalement le problème du vieillissement</i>	43
c. <i>Les attentes et besoins de la population lozérienne (habitants et futurs habitants)</i>	44
4. LA QUESTION DU LOGEMENT EN LOZÈRE	48
a. <i>État du logement en Lozère</i>	48
b. <i>Les politiques du logement en Lozère</i>	51
c. <i>Une politique d'attractivité fortement reliée à la question du logement</i>	58
5. QUELS CONSTATS AUJOURD'HUI APRÈS LES ACTIONS QUI ONT ÉTÉ MENÉES ?	60
6. L'INNOVATION DANS LE LOGEMENT, UNE RÉPONSE EN LOZÈRE ?	61
PARTIE 3 : VERS UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE À LA LOZÈRE	65
7. DE NOUVELLES FORMES DE LOGEMENT POUR LA LOZÈRE À L'HORIZON 2030	65
a. <i>Une nouvelle offre de logement pour les jeunes (15 à 29 ans)</i>	65
- Attentes et besoins des jeunes en Lozère	65
- Quelles réponses possibles ?	66
- Une illustration. Exemple de faisabilité sur la commune de Mende	68
b. <i>Les familles</i>	69
- Attentes et besoins des familles	69
- Quelles réponses possibles ?	70
- Une illustration. Exemple de faisabilité sur la commune de Saint-Etienne du Valdonnez	70
c. <i>Logements innovants pour les saisonniers (saison et hors saison)</i>	72

- Attentes et besoins des entreprises et des saisonniers en termes de logements	72
- De nouvelles formes de logement possibles en réponses	73
- Des territoires demandeurs adaptés à ce type de solutions	74
- Une illustration. Exemple de faisabilité sur la commune de Hures-la-Parade	74
8. QUELLES PERSPECTIVES POUR LA LOZÈRE À L'HORIZON 2030 ? (ORIENTATIONS POLITIQUES)	75
CONCLUSION :	77
BIBLIOGRAPHIE :	79
TABLE DES MATIÈRES	83
ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE	84
ANNEXE 2 : ENTRETIEN AVEC CAROLINE ENTRAYGUES DU CAUE 48	86
FIGURES :	100
CARTES :	101

Annexe 1 : Questionnaire

-Quel est le nom de votre département de résidence ?

-Le nom de votre commune de résidence ?

-Depuis combien de temps y habitez-vous ?

-Disposez-vous d'un logement en Lozère

-Recherchez-vous actuellement un logement en Lozère ?

-Habitez-vous en Lozère ?

-Pourquoi habitez-vous en Lozère ?

-Si vous recherchez un logement, quel type de logement cherchez-vous ?

-Dans le cas de l'achat de votre logement, jusqu'à quel fourchette de prix seriez-vous prêt à investir ?

-Dans le cas d'une location, jusqu'à quelle fourchette de loyer seriez-vous prêt à déboursier chaque mois ? Entre 500€ et 600€

-Par rapport à vos attentes et à vos besoins, comment voyez-vous actuellement l'offre de logement en Lozère ?

-Comment décririez-vous votre logement idéal en Lozère ?

-Quelle importance accordez-vous aux questions de changement climatique, d'écologie, d'économie circulaire et de réduction de la consommation (de biens, d'espaces et de terres disponibles) ?10 (très important)

-Pour vous, qu'est-ce qu'un logement innovant ?

-Connaissez-vous ces types d'habitat ou de logement ?

L'habitat participatif

L'habitat intergénérationnel

L'habitat en écohomeaux (ou écovillage)

L'habitat en Co-living

L'habitat modulaire

Les Tiny-housses

-Si demain on vous propose d'habiter dans une forme de logement ou -d'habitat qualifié de "non-conventionnel" ou "d'innovant" pour la Lozère -lequel choisiriez-vous ?

- L'habitat intergénérationnel***
- L'habitat en écohomeaux***
- L'habitat en Co-living***
- L'habitat modulaire***
- La tiny-house***

-Pouvez-vous nous expliquer ce choix ?

-Quelle perception avez-vous de ces nouvelles formes d'habitat et de logement ?

-Quelle est la priorité selon vous pour améliorer l'offre de logement en Lozère ?

-Quelques infos complémentaires

-Quel âge avez-vous ?

-Votre sexe à l'état civil ?

-Quelle est votre situation professionnelle ?

-De combien de personnes est composé votre ménage ?

-Avec enfant(s) ?

Annexe 2 : entretien avec Caroline Entraygues du CAUE 48

Le CAUE c'est une association qui est présente dans tous les départements de France, créée par la loi sur l'architecture de 1977 et donc le principe c'est de pouvoir mettre l'architecture dans des endroits qui ne bénéficie pas forcément de la spécialité des architectes. Il y a différentes missions :

-Le conseil gratuit aux particuliers, on reçoit environ entre 200 et 250 particuliers par an, qui ont des projets de construction, de rénovation, d'achat. Également pas mal de tout ce qui est économie, accessibilité des commerces, la question des gîtes, une petite partie agricole. Mais voilà c'est principalement la construction et la rénovation. On fait des permanences un peu partout en Lozère. On fait tout le tour de la Lozère, conseil sur tout le territoire.

-On accompagne aussi les collectivités sur l'urbanisme et la paysage, rénovation, construction d'équipements publics, création, modification de l'espace public. Également la partie lotissement, ainsi qu'une partie un peu prospective mais un peu moins. On accompagne tous les programmes régionaux avec Bourg-centre, tous les programmes plus globaux pour les collectivités.

-Ensuite on a un autre volet qui est la sensibilisation, action en milieu scolaire, évènements en lien avec l'architecture, l'urbanisme, le paysage, en lien avec l'ADIL, etc.

-On fait aussi de la formation.

On participe à beaucoup de groupes de travail à l'échelle départementale, comme le dispositif "Commune nouvelle vie". Avec l'ADIL on a aussi fait l'année dernière une grosse maquette réaliste sur l'adaptation du logement à la vieillesse. On n'a pas pu faire l'atelier à cause du covid. Après on fait des salons, des publications, etc.

Sur les missions énergie et autres il y a d'autres partenaires que l'ADIL ?

Alors oui, il y a Lozère Energie, également Oc'Téha sur d'autres territoires et qui se répartissent le PIG rénovation énergétique. Oc'Téha a la partie Cévennes, Lozère Energie a les deux autres CC, et après il y a le programme guichet unique de la région Occitanie où là c'est Lozère énergie qui a été identifiée à l'échelle de la Lozère. Il y a également tout ce qui est OPAH. Certains territoires ça va être Lozère Energie, d'autres ça va être OcTéha, et même un territoire à Saint-Chély d'Apcher où c'est SOLIHA.

Comment sont répartis les différents territoires entre ces structures ? Par des appels à projets ?

Oui c'est ça. Nous on ne prend pas en compétences ces choses-là. Il faut savoir qu'il y a énormément des CAUE en Occitanie (13 en Occitanie) dont 5 qui sont guichets unique de la rénovation énergétique. En Lozère ils ont créé Lozère Énergie alors que le CAUE aurait très bien pu prendre cette mission-là dans le département. Mais il y a des départements qui portent des guichets uniques. Mais après, nous on ne fait pas de prestation, répond pas à des OPAH puisque qu'on fonctionne pas avec la concurrence nous. Si ça avait été en guichet unique on aurait pu.

Est-ce que vous pouvez nous faire un panorama des différentes politiques liées au logement et à l'habitat ?

Déjà sur l'état des lieux du logement c'est une question qui commence à émerger notamment avec les PETR. Moi ça fait 7 ans et demi que je suis là et ça fait longtemps qu'on alerte les collectivités sur le manque de logement et le manque de logement qualitatif. ça commence à émerger auprès des élus, sachant que la problématique du logement il ne la voyait auparavant que par la production de logements neufs. Donc pour eux parler de logement c'était parler de logement individuel. Donc on a peu de communes finalement qui ont des documents d'urbanisme, donc beaucoup de communes au RNU. Ce qui du coup n'aide pas à une politique du logement. C'est au coup par coup. Sur les communes qui ont des cartes communales c'est des cartes communales hyper généreuses, on en a encore pas mal. Après des communes qui ont des PLU il y en a très peu, des PLUi encore moins.

Oui en effet j'ai vu qu'il y en a un seul qui est en place actuellement et deux autres qui sont en cours d'élaboration.

Oui en effet, il y en a peu qui sont en cours. Et quand on travaille sur le logement ce qui pose problème c'est le logement existant en fait. Quand on va dans des communes, ils ont un parc de logement vacant qui est assez énorme. Il y a beaucoup de résidences secondaires qui sont en réalité des logements vacants et qui sont utilisés une semaine par an. Et du coup ça fait que quelques temps, notamment avec l'ADIL et les PETR qu'on travaille sur ces questions-là.

Pouvez-vous nous parler de l'offre de logement de manière générale ?

Sur le public qu'on reçoit on a souvent des jeunes couples, ou des retraités, des gens en transition de vie. Les gens sont sur des budgets de 180.000€ à 230.000€ en moyenne. Il n'y a pas de stats précises (l'ADIL les aura les stats sur l'achat de logements pour une rénovation) mais on est à peu près sur cet ordre de prix là. Sachant qu'on a de plus en plus de gens qui font de l'autoconstruction, pas totale, mais qui se garde le carrelage, la peinture, le placo, un peu d'isolation, ils font ça eux-même. Sur le public qu'on reçoit on a plus de rénovation que de

neuf, c'est pas énorme l'écart. Sachant que le problème majeur pour les gens qu'on reçoit c'est qu'ils se tournent vers le neuf car ils n'ont pas trouvé ce qu'ils voulaient dans l'ancien. Parce que quand on est pas lozérien, pour l'avoir vécu personnellement, on a pas forcément accès au parc de logement. Puisque souvent on est au courant qu'un logement se vend par le bouche à oreille (parce que le cousin, le frère à fait tourné le mot, ou c'est l'héritage d'une tente, c'est le voisin qui a vendu). Les offres que l'on voit sur le bon coin ou toutes les autres plateformes sont minimales par rapport à tout ce qu'il y a potentiellement à la vente en vrai. Les gens veulent garder leur patrimoine, et c'est vrai qu'après quand ils vendent ont a des coûts de rénovation qui sont quand même assez élevés. Le coût d'une toiture en Lauze de Schiste par exemple, c'est 180€ le mètre carré. Donc c'est assez onéreux. La moindre ouverture en maçonnerie va être de 3000€ à 4000€. Le problème c'est que la réhabilitation où il n'y a pas besoin de toucher à la couverture, à la charpente, etc, il y en a très très peu quoi, à part les maisons des années 1970 qui fonctionnent plutôt bien. Donc le parc est très ancien, il y a très peu de logements en bon état, peu de gens qui ont un budget au dessus de 230.000€ aux alentours de 280.000€ pour rénover. Et après il y a les maisons des années 70 je commence à en avoir pas mal, des jeunes couples notamment qui s'y intéresse parce qu'il y a de la surface, les murs et la toiture sont souvent en bon état et donc ça répond pas mal au budget de jeunes ménages. Ce n'est pas compliqué à aménager non plus, enfin voilà les deux profils qu'on a en rénovation.

Et du coup le parc années 70 ça représente quoi ? c'est assez important non ?

C'est assez urbain, on va en avoir sur Mende, sur Saint-Chély-d'Apcher, tout le long de l'A75, mais après c'est vite réduit, c'est vraiment sur les territoires très urbanisés.

Est-ce qu'il y a des outils actuellement pour lever les difficultés d'accès au foncier ?

C'est vrai qu'on a un foncier qui est très différent entre les prix de Mende qui sont aux alentours de 120€ à 130€ le mètre carré, alors qu'il y a des communes où on va être à 30€ le m2.

Qu'est-ce qu'on a comme différences au niveau du foncier entre les différentes parties de la Lozère ?

Mende et sa périphérie nous avons un coût d'achat du terrain qui va être assez cher. Autour des lotissements on va avoir du logement qui n'est pas qualitatif, des lotissements qui sont assez pourris. Ici les lots paraissent petits mais en fait c'est parce qu'ils sont assez mal conçus, ils sont en carré. Donc effectivement on va mettre sa maison au milieu et il reste rien comme place autour, ce qu'il fait qu'on a l'impression de se marcher les uns sur les autres. ça va être la cas sur toute la périphérie 20km autour de Mende. Les terrains sont pas petits mais par leur agencement les gens ont l'impression que c'est petit parce que c'est mal découpé. Après, il y a assez de dynamique au pourtour des zones urbanisés, par contre il y a des secteurs, moi j'ai des

communes pas plus loin que Badaroux où on a fait une réunion sur la question de l'habitat il y a 15 jours ils ont un PLU qui est hyper généraux sur les surfaces constructibles mais dans les faits il y a les gens qui vendent pas leur terrains. Donc ça fait 15 ans qu'il y a un PLU où il y a aucun terrain qui s'est construit parce que les communes en fait elles n'ont pas de politique foncière. Donc elles ne vont pas venir acheter des parcelles, elles vont surtout ne pas acheter les terrains des particuliers elles ne veulent pas préempter. Les communes ne préemptent jamais, il n'y a pas de politique foncière. On s'embête à faire des PLU, sauf qu' au bout de 2 ans y a personne qui veut vendre son terrain, mais il y a lui qui veut construire donc on modifie le PLU et on en vient à faire des trucs qui sont aberrants quoi. On accompagne la commune du Pont de Montvert, une commune qui a fusionné, ils ont mis des terrains en constructible alors qu'ils n'avaient aucuns moyens, aucune pression pour acquérir les terrains et où du coup les personnes qui sont là ne veulent pas vendre leurs terrains et donc ça bloque toute l'urbanisation de la commune. Et donc là ils veulent modifier leur PLU pour pouvoir mettre des parcelles constructibles dont ils ont le foncier, mais qui sont incohérentes par rapport au territoire, qui vont en discontinuité du bourg, etc. Donc ça pose vraiment des soucis la question de la politique foncière.

Donc c'est uniquement de la rétention foncière de la part des propriétaires pour avoir de la plus-value ou c'est vraiment pour garder le paysage tel qu'il est ?

Non je pense que c'est vraiment la question que si j'ai un petit fils, un cousin qui veut construire, les gens ils veulent garder le foncier, c'est leur épargne quoi, donc ils gardent leur foncier, ou leur bâtiment en pierre et c'est vrai que ça pose vraiment des soucis quoi. Ils vendent ces biens que quand vraiment on ne peut plus rien faire et que le toit est passé à travers. Donc forcément ils ne vendent pas quoi.

Donc la loi montagne couvre tout le territoire, est-ce que par rapport à ça les gens vont faire des demandes ?

La loi montagne va être perçue comme dérangeante pour tout ce qui est de l'ordre des constructions neuves, enfin moi je ne la trouve pas dérangeante, c'est juste que les gens veulent construire en discontinuité du fait qu'il y ait de la rétention foncière en continuité, mais après la question des ruines, du changement de destination, on l'a beaucoup sur la partie cévenoles où les gens veulent reconstruire. Parce que c'est vrai que les Cévennes c'est un peu à part, du coup c'est vrai que le problème de la loi montagne (notre collègue Hélène Duclou a fait son mémoire sur la vallée de Saint-Croix Vallée française où elle avait travaillé cette question de l'urbanisation je vous montrerai son document) et du coup dans les Cévennes on a pas une urbanisation de bourgs, on a une urbanisation de Mas, de petites fermes isolées où on a une, voire 2 constructions. Ce qui fait qu'on ne peut pas avec la loi montagne faire des hameaux et des groupes d'habitations. Donc on est un peu bloqué sur ce territoire là. Et après on avait pas mal de hameaux isolés mais du coup la question de l'accès est un peu particulière, l'eau c'était des sources. Et donc là sur le territoire cévenols ça pose plus de soucis la loi montagne. Mais

après c'est plus le souci du foncier que de la loi montagne. Les gens veulent construire là où ils ont un terrain. et du coup, vu qu'il y a de la rétention de terrain, il y a beaucoup de dérogations qui sont faites aux communes qui sont au RNU qui peuvent être très très souples.

Donc au final c'est la préfecture qui dessert beaucoup ?

Oui c'est ça, je pense qu'il y a des endroits où ça mériterait d'être beaucoup plus resserré. Mais en fait, vu que c'est un tout petit département de la Lozère, dès que quelqu'un a un refus de certificat d'urbanisme, ça remonte auprès de la préfète et ça remonte à la présidente du conseil départemental pour juste un refus de certificat d'urbanisation. Donc c'est vite très politisé l'urbanisme. Il peut donc y avoir des conflits politiques entre les maires, la préfecture, et les gens qui veulent construire (selon les clivages politiques).

C'est du refus de certificat d'urbanisme (CU), puis après on dépose de nouveau un CU, il y a une dérogation de la mairie puis voilà. ça peut être de la pression politique pour accepter ou non un certain CU. Je le dis car c'est vraiment un problème pour certains dossiers. Mais là chef de bâtiments de France vous dira un peu la même chose. Nous on donne pas d'avis sur les permis de construire, donc au final on est assez neutre dans nos actions, mais c'est vrai que parfois c'est assez compliqué.

Il y a un seul architecte des bâtiments de France ici (ABF) même si après il y a ses adjoints, ils sont 4 avec une secrétaire. En Lozère on a des toutes petites structures, et on travaille énormément en partenariat en Lozère parce qu'on a que des petites structures, c'est facile de discuter et collaborer, il y a une personne qui est chargée de tel dossier. Il n'y a pas 15 personnes en charge de l'habitat en Lozère. A la DDT il y en a qu'une, à l'ADIL elles sont 3.

Pour revenir sur la question des logements vacants, comment abordez-vous cette problématique au CAUE ?

Alors du coup dans le cadre de "Commune Nouvelle vie", on l'avait fait un petit peu avant, sur pas mal de communes qui avait été accompagnées notamment par le territoire "Terres de vie en Lozère" on avait fait des diagnostics en marchant sur le commune de Mont Lozère et Goulet sur la partie du Bleymard, sur la ville de Bagnols-les-bains, sur la ville de Chasseradès aussi, des diagnostics en marchant avec les élus pour dire "est-ce que le logement il est occupé à l'année ? Est-ce qu'il est occupé la moitié de l'année ?" parce qu'on a beaucoup de communes où il y a 70% de résidences secondaires. Mais lesquelles sont occupées 6 mois de l'année, lesquelles sont occupées ponctuellement quelques mois dans l'année quelques mois par ci par là, et lesquelles sont carrément sous-occupées ? Et ensuite il y a le logement vacant. Mais du coup souvent on a de la vacance structurelle, on a quand même peu de logements vacants prêts à être loués. On a forcément des travaux à prévoir, des travaux structurels un peu lourds à prévoir, ce qui explique cette vacance. Et quand je dis "prévoir" c'est un toit qui fuit quoi. Le logement vacant "vacant" c'est vraiment ça. Et pour voir ce qui se loue dans du locatif on a

beaucoup de logements locatifs qu'on prend faute de trouver mieux quoi. Les gens que je reçois si ils font un logement locatif isolé, qui a à peu près de la lumière, pas de problèmes d'humidité, et qui ne coûte pas 4000€ de chauffage par an, il se loue direct ! En termes de locatif il y a beaucoup de mauvaise qualité.

Est-ce qu'il y a des personnes qui ici font de la production avec un autofinancement par exemple avec un petit logement dedans ? Est-ce que ça se fait par ici ?

Par exemple, on en a pas mal sur Mende, dans les logements des années 70, souvent on avait une partie du logement au rez-de-chaussée qui était en logement locatif. Mais après sur les autres particuliers que je reçois c'est rare qu'ils fassent un locatif parce que ça ne les intéresse pas. Il y a aussi des gens qui disent "bah y a personnes en Lozère pourquoi je vais faire du locatif". Et du coup maintenant on invite les communes à avoir un tableur des demandes de logements qu'ils reçoivent pour les communiquer aux gens autour d'eux pour leur dire "bah attendez moi cette année on a loupé 4 familles avec 8 enfants, l'école elle aurait eu une nouvelle classe". Donc ils se rendent compte qu'il y a vraiment une demande de logement. Ce dispositif a été testé sur Vialas, sur Nasbinals, Lachradès. Du coup on fait des réunions d'information pour dire qu'il manque vraiment du logement et on invite du coup tous les propriétaires de bâtiments, et c'est vrai que ce dispositif ça marche un petit peu. Rien que pour justifier le fait qu'il y ait une demande.

Quelles volontés au final de la part des propriétaires de logements vacants par exemple ?

Alors moi j'ai relativement peu de personnes qui viennent me voir avec des logements vacants pour en faire du locatif. J'en ai peu. Il y a de l'indivision sur pas mal de logements vacants quand même, donc le temps que les gens se mettent d'accord etc il s'écoule beaucoup de temps. Et après on a des logements vacants qui sont assez gros. Du coup moi sur ceux que j'ai pu suivre j'ai constaté que pour ceux qui sont en ville on arrive à les découper en plusieurs logements, mais après il y a des gros bâtiments en Lozère, des granges, des gros corps de ferme...Et la je pense qu'il y a un véritable enjeu en Lozère. On a toute une génération d'anciens agriculteurs qui partent à la retraite, et toutes les granges anciennes, etc, les agriculteurs ils peuvent pas faire un grand logement sur 200 mètres carrés. Donc du coup j'ai eu quelques cas de personnes qui sont venues avec leur grange et qui m'ont demandé ce qu'il fallait faire.

Qu'est-ce qu'on peut faire comme logements dans ces cas de figure ?

Alors moi j'ai conseillé à des gens de faire deux logements, plutôt côte à côte que superposés pour avoir un accès à l'espace extérieur. On gère mieux l'isolation phonique avec cette disposition plutôt que quand c'est superposé. Et après c'est le coup de la rénovation qui est énorme. Sachant qu'en plus c'est un changement de destination, donc c'est pas une habitation

de plus de 2 ans, ce qui fait qu'il y a énormément d'aides financières qu'on a pas. Et même sur la TVA on est à 20% au lieu de 10%. Donc voilà, le changement de destination il est onéreux.

Qu'est-ce qu'on a au final comme aides Il n'y a pas de spécificité pour ce genre de territoire sur les changements de destination quand on est sur du besoin ?

Quand on fait un changement de destination, on paye une taxe d'aménagement qu'on ne paye pas quand on rénove une habitation. Quand on rénove une maison pour en faire une maison, on ne paye pas de taxe d'aménagement. Quand on rénove un bâtiment agricole pour en faire une habitation, on paye une taxe d'aménagement. Qui va parfois à 4000€, 1200€, 2000€, ça dépend des communes. Donc il y a ça. Après une aide, on en a une mais qui est intéressante que pour les gens qui payent des impôts. C'est l'aide de la fondation du patrimoine. Nous on la préconise beaucoup quand on est sur de la rénovation comme ça. En fait c'est 50% du montant des travaux qu'on déduit de ses revenus (je vous passerai la plaquette). Et quand on fait du logement locatif à l'année, c'est 100% des travaux qu'on enlève du revenu foncier. Et ça l'aide de la fondation du patrimoine on la préconise très très souvent. Et je crois que c'est une des fondations du patrimoine qui marche le mieux en France parce que pour refaire une charpente et une toiture en Lauze, personnellement ça m'a coûté 60.000€. Donc c'est vrai qu'une fois qu'on a fait le toit il reste plus grand chose. Une toiture de bâtiment, si on veut la refaire bien en Lauze ça coûte 50.000€ voir 60.000€. Donc c'est pas rien. 150 mètres carré de toiture à peu près.

Les principaux freins à la rénovation et à la réhabilitation c'est le coût, le fait qu'il n'y ait pas de bâtiments en bon état, en rénovation il y en a peu car les gens attendent qu'ils soient vraiment pourris pour les rénover, c'est ça le soucis. Et après là c'est plus technique, c'est vrai qu'on a des mauvaises rénovations. Des gens qui mettent du polystyrène (comme les logements POP-UP) sur des bâtiments en pierre. Que ce soit des gens en autoconstruction, ou même des artisans qui travaillent dans la rénovation énergétique, la sensibilité au patrimoine n'est pas toujours là. Et du coup dans le centre-ville de Mende on a des logements qui ont été isolés avec de la laine de verre qui se tasse bien, du polystyrène, avec en plus du placo, chauffé avec un chauffage électrique à convection, on a isolé que ça, on a pas isolé le plafond, et du coup on a des problèmes d'humidité énormes. Il y a pas de ventilation mécanique...

Est-ce que c'est des murs qui transpirent avec de la chaux notamment ?

Oui, alors on étanchéifie le bâtiment, mais on a des problèmes effectivement puisque le mur respire pas et c'est vrai que des fois on a des problèmes d'humidité si c'est pas assez bien ventilé. Et de la sensation d'inconfort en plus. Quand on rénove le bâti ancien pas comme il faut on a froid même si il fait 20 degrés. Parce qu'il y a des courants d'air, parce que les matériaux sont conducteurs.

Quels éléments faut-il prendre en compte au final pour rénover une bâtisse de centre-bourg par exemple ?

Bah c'est de travailler avec des matériaux par exemple de tout ce qui est fibre naturelle. On a la chance d'avoir l'école du chaux-chanvre en Lozère. Qui est un bon matériau, mais qui est assez onéreux. Mais c'est vrai que ça demande vraiment de travailler avec de la sciure naturelle pour éviter ces condensations au niveau des murs et installer des ventilations mécaniques. Mais c'est pas le menuisier qui le fait, c'est pas le plombier, donc voilà c'est vrai qu'en général du coup les gens oublient de le faire alors que c'est hyper important. Et après il y a aussi le Radon. C'est un gaz naturellement présent dans les sols granitiques. L'ARS a lancé des études depuis 3 ou 4 ans en distribuant des dosimètres dans les maisons. On a des taux de radon qui étaient énormes, x10 par rapport à la norme recommandée car le sol n'est pas forcément isolé, pas étanche, et on a des taux de radon qui peuvent être énormes. On pensait qu'il y en avait beaucoup en territoire Margeride, mais en fait on s'est rendu compte qu'on a du radon sur le Causse de Sauveterre par exemple car il suffit d'une faille géologique pour que le gaz remonte et stagne dans les maisons, même si le sol est calcaire et que le radon est plus présent en général dans les zones granitiques. Vers la Canourgue il y a eu des taux de radon énorme alors que c'est un territoire calcaire et grès. On pensait pas du tout qu'il y avait du radon là dedans. Et ça le radon, les gens ne le savent pas, c'est pas encore rentré dans les mœurs. C'est vraiment un gros problème de santé publique. Pour éviter le radon il faut bien isoler le sol, refaire une dalle neuve, et ventiler parce qu'il n'y a pas de vide sanitaire dans un vieux corps de ferme par exemple. (que faire si cela remonte par la tuyauterie et les canalisations ?).

Ludivine Jouve du PETR du Gévaudan vous montrera ce qu'on a fait sur la question du logement avec le recensement dans les communes des logements vacants pour une politique du logement un peu vertueuse.

Dans ce PETR ils sont en train d'embaucher quelqu'un pour rédiger le SCoT. Il ont fait un diag pour l'instant.

Il y a un PLUi qui est en cours sur la CC de Marvejols qui est très intéressant car lors du diagnostic ils ont identifié qu'il fallait faire 300 logements neufs pendant une période de 15 ans, et il se trouve que c'est le nombre de logements vacants DANS Marvejols. Et donc une fois qu'on sait ça, on se pose la question et on se dit "ah mais en fait on construit plus". Donc il est un peu en stand bail, du fait que les élus se sont dit "ohlala" on va réduire nos surfaces urbanisables ! (ont-ils pensé à racheter ces logements vacants petit à petit pour les mettre à disposition par la suite ?)

Par contre la problématique du logement de centre-bourg c'est la question de l'espace extérieur parce que c'est un vrai manque d'avoir cet espace extérieur. Il n'y a pas une culture de balcon dans les logements traditionnels de la Lozère. Ça arrive plus souvent qu'il y ait des logements avec des petits jardins accolés, mais beaucoup moins de balcons. Le manque d'espace extérieur, de balcons, de terrasses, est un vrai problème au final pour ces centre-bourg. La question de l'espace extérieur ressort beaucoup dans les attentes et les besoins.

Moi j'ai pas vu beaucoup de création de balcons dans les centres historiques, même les terrasses tropéziennes c'est embêtant, surtout lorsqu'il y a de la neige c'est embêtant. Il y a très peu de

solutions au final pour les espaces extérieurs. C'est vraiment une problématique. Et on essaie de l'expliquer aux élus, on leur dit que ce serait vraiment bien d'avoir ce qu'on appelle des logements passerelles parce que les gens ils vont pas forcément vivre toute leur vie en centre bourg, mais comme ça ils sont proches des voisins, éventuellement de la famille, et ça favorise l'intégration pour des gens qui sont à la recherche d'un meilleur logement. Socialement ça leur donne envie de rester, et au bout de 2-3 ans ils cherchent autre chose. C'est vraiment sur cette notion de logement passerelle qu'on essaie d'insister en disant "mais voilà les gens ils arrivent, ils s'installent là" puis voilà les nouveaux arrivants ils arrivent, ils pensent qu'ils vont avoir 3000 mètres carrés de terrain et ce n'est pas le cas.

Le secteur du BTP

Sur la maison neuve on a quand même pas mal de constructeurs, qui ont une grosse part du marché en construction neuve : Chrysalide (groupe millénium), Maisons Deltour qui sont les deux gros pôles. Maisons Tradibat un petit peu. Bâtir 48 aussi qui a un gros marché de maisons neuves, avec leurs maisons type. Ils répondent au budget moyen de 200.000€, mais c'est quand même onéreux de passer par un constructeur. J'ai beaucoup de personnes qui ne passent pas par un constructeur parce qu'ils n'ont pas les moyens. Il y a des maisons en ossature bois aussi qui commencent à s'installer. Orhac, Maliges, Décibois j'en voyais beaucoup moins avant mais aujourd'hui il y en a pas mal, surtout par ce soucis d'autoconstruction car les gens se sentent mieux à l'aise d'avoir une maison ossature bois et d'ensuite mettre eux-même le placo, le sol. C'est plus rassurant et moins compliqué pour eux que d'avoir une maison en maçonnerie traditionnelle.

Et après sur la rénovation le gros problème c'est que ça existe pas, on va avoir Tradibat et Bâtir 48 qui vont en faire un peu, Deltour un petit peu aussi, mais c'est vrai que c'est pas leur spécialité quoi. Il y a des gens qui seraient prêts à partir sur de l'habitat ancien mais c'est vrai que ce n'est pas évident de synchroniser tous les corps de métier.

Les entreprises font donc plus de maisons neuves que de rénovation, ça existe quasiment pas. On a pas d'entreprise générale en Lozère, et on a pas forcément de concurrents qui viennent pour ce genre de marché. "Après si personne ne vend de foncier ils n'ont pas de marché forcément". Et après il y a une certaine clientèle qui se paye des architectes. Dispositif de Normandie: que Mende qui répond au dispositif. Peut être Langogne s'ils répondent à l'opération de revitalisation du territoire (ORT) "est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes".

Les bailleurs sociaux ont un parc de logement énorme, avec Lozère Habitation et Polygone qui sont les deux gros bailleurs sociaux. Il y a des communes qui ont racheté des bâtiments à des bailleurs sociaux tellement ils ne rénovent pas. Ils ont tellement un parc de logement énorme qu'ils ne prennent pas la peine de rénover. Et puis là il y a des incitations à la vente pour rétrocéder.

En ce moment ils font beaucoup de constructions neuves en location accession, T4 en neuf, avec de l'accession, ce qui se fait pas mal sur Mende. Il y a un mélange qui s'est fait dans un lotissement : moitié locatif, moitié accession à la propriété.

On travaille aussi avec les bailleurs et avec les collectivités. On réserve des parcelles pour les bailleurs pour avoir une certaine mixité.

Quelles priorités d'action au niveau des politiques publiques pour améliorer l'offre de logement ?

Tout d'abord une politique foncière, ça dépend des communes mais il y en a qui ont énormément de biens sans maître. Rien que ça, inventorier les biens sans maître, ce serait déjà énorme. Il y a beaucoup de logements en indivision ou vacants qui sont très lourds. ça ne peut être qu'une politique publique qui porte ce genre de projet parce que sinon c'est pas rentable. C'est vraiment une grosse problématique. Et après il y a la diffusion des offres, inventorier les offres, puisque ça la vente elle se fait surtout par le bouche à oreille. Et ce qui se retrouve sur les différentes plateformes en ligne c'est ce que personne veut en fait. Tout se fait par le bouche à oreille. Les gens qui veulent acheter et qui ne sont pas issues ou dans le territoire c'est très difficile pour eux de trouver un logement. Personnellement j'ai mis 3 ans avant de trouver un logement qui me convienne. Les notaires sont dans le jus complet. Les gens n'ont pas besoin de notaires, ils regardent le Lozère Nouvelle, ils regardent qui c'est qui est décédé et après ils appellent pour voir si le bien est disponible parce qu'ils savent très bien que ça va se vendre. Après il y a un véritable enjeu sur la qualité de la rénovation que l'on peut proposer, sur la rénovation énergétique, le confort, la luminosité, le confort thermique, la ventilation, l'humidité. Les élus ne savent pas quoi faire de leur bâtiment en mauvais état, ils veulent les faire tomber, mais s'il n'y a pas de projets derrière ça ne sert à rien. Du coup ils se mettent à faire des fresques borgnes avec des fausses fenêtres au lieu de mettre une habitation avec une vraie fenêtre.

Les politiques ici ils n'aiment pas parler propriété avec leurs administrés. Chacun fait ce qu'il veut chez lui, c'est important.

Mais l'outil de recensement est super important. Comme à Nasbinals on a eu un inventaire des biens, puis après on a convoqué les propriétaires pour voir avec eux ce qu'on pourrait faire éventuellement avec ces biens. La commune a ensuite donné la liste des nombres de demandes de logement qu'elle avait eu l'année dernière. en disant "tant de famille, tant de logement". Puis après on leur a présenté toutes les aides avec des rendez-vous individuels pour faire du conseil personnalisé "là vous pouvez faire tels logements, tels travaux, etc." et là ça été hyper efficace, mais ça demande énormément de temps même si c'est une démarche exemplaire.

Qu'en-est-il des nouvelles formes d'habitat en architecture et en urbanisme ?

Nous on a pas d'écoquartiers en Lozère déjà, est sur de l'habitat qui est quand même assez traditionnel, on a pas de paysagistes en Lozère, peu de personnes formées aux lotissements, avec des géomètres qui font des lotissements et les promoteurs qui vont directement dessus ensuite. Donc forcément la question de l'habitat est assez caricaturale. Mais on a en ce moment une certaine mode, de plus en plus de gens achètent des chalets en kit, puis les posent en résidence secondaires voire en résidences principales. A 20.000€ ils ont 60 mètres carrés, mais c'est du madrier en fait, c'est-à-dire le vrai chalet en kit de jardin. C'est censé répondre à la norme RT-2012. Je pense que ça ne répond pas du tout à cette norme, pas la RT-2012 de chez nous en tous cas.

→ Après une rapide recherche sur internet pour les chalets en kit en madrier, sur le site de "construction-chalet-en-bois" il est écrit :

"Pour des raisons de qualité, nous avons décidé de mettre fin à la commercialisation de chalets en madrier pour nous concentrer exclusivement sur les constructions clé en main en ossature bois. Veuillez consulter notre nouveau site: <http://www.maison-de-jardin.com/>

Sur ce site il est montré qu'il font toujours des logements en bois mais avec d'autres design, quid de leur qualité ?

Donc là c'est une tendance que je vois depuis 2 ans qui m'inquiète un peu. C'est un peu paumé, surtout dans les petits villages et pas mal en Margeride, il y a aussi la question de la loi de montagne qui entre en jeu. Sur tout le territoire de la Margeride j'ai beaucoup de demandes de ce type là. J'en ai eu peut-être 15 depuis que je suis revenu en Septembre, je trouve ça énorme. C'est pas de l'habitat pérenne mais bon. Ils posent ces chalets en kit comme une habitation (et le vendent d'ailleurs comme une habitation) ils font une dalle, posent le chalet en kit dessus, répondent à la Rt-2012 (mais on a vu que c'était pas le cas). Pour les tiny-house on a eu 3-4 demandes dans l'année pas plus. Par contre ce qui ressort le plus c'est les demandes en autoconstruction partielle. "Totale", Il n'y en a pas beaucoup.

Côté cévenols et causses on a quand même de l'habitat temporaire qui se pérennise avec pas mal de yourtes, de caravanes. On accompagne en ce moment la commune de Ventalon en Cévennes et qui aimerait régulariser les gens qui s'installent en caravanes. On travaille avec eux sur le fait de faire un camping de 6 personnes pour de l'habitat à l'année. Et dessous on est en train de travailler avec eux sur un projet de lotissement plutôt d'habitat léger. Là en l'occurrence on ne contourne pas la loi montagne puisque c'est en continuité du bourg, mais c'est vrai que pour tout le territoire cévenols on a quelques personnes qui sont venues avec des idées de cabanes, des choses comme ça. Mais c'est vrai que la réglementation n'est pas évidente.

Habitat participatif en rénovation (pour parties communes) avec habitat léger : peut être une solution pour l'avenir mais il y a peu de demande en fait. C'est beaucoup de demandes individuelles en fait. C'est deux choses différentes de se dire "tiens je pose ma yourte en plein milieu" et se dire qu'on va faire un travail plus collectif. Et après le problème c'est la continuité.

Une yourte c'est fait pour être en discontinuité, je vois pas une yourte s'insérer en continuité à 50 d'un hameaux tout entier ça fait bizarre. C'est vrai que c'est un peu compliqué à gérer.

J'ai quelques dossiers de temps en temps de constructions un peu atypiques, de maisons de hobbit, de trucs comme ça.

En termes d'habitat temporaires est-ce qu'ils ont des autorisations qui sont bornées dans le temps ?

Et bien alors non, il y en a une qui s'est fait à Hures-la-Parade, une maison de hobbit (confusion entre habitat temporaire et habitat léger/biodégradable/réversibles ?) dans le hameau de Hyelzas.

PETR Sud Lozère: ont été contacté par un porteur de projet qui veut faire un hameau sur la base des maisons earthship en totale autonomie. Ils regardaient plusieurs terrains pour s'installer en Lozère. C'est l'une des seules demandes d'habitat collectif (ils ne sont que 2). Après il y a un projet à Ispagnac, deux familles qui ont construit un terrain avec un équipement commun. Mais j'en ai très peu des exemples comme ça à vous donner.

Et là Eric Dessoliers va vous en parler mais il y a un projet à Barre-des-Cévennes sur un bâtiment avec Hab Fab. Le problème c'est fédérer le groupe. Partir du bâtiment c'est compliqué en général ça se fait pas comme ça, c'est plutôt l'inverse (on part du groupe). Les projets d'éco hameau ils ont capoté comme ça d'ailleurs. Parce qu'en fait les communes se sont dit qu'elles allaient faire des éco hameau mais elles n'avaient personne pour y habiter. Il y a eu un projet à Montbrun avec un architecte des bâtiments de France et en fait l'ABF s'est fait plaisir il a posé des maisons en pierre et du coup c'était particulier parce que c'était un constructeur qui construisait les bâtiments et ensuite ils étaient vendus. Sauf les bâtiments ne se sont pas vendus car c'était des achats sur plan. Et un écohameau en achat sur plan, à 300.000€ la maison ça marche pas. Les projets comme ça en fait il ne faut pas mettre de boîte et ensuite il faut rentrer dedans. C'est pas comme cela que ça marche. C'est pareil aussi pour les projets de tiers-lieux. Il faut qu'il y ait des personnes avant qu'il y ait une boîte.

La seule typologie qu'on a en habitat léger c'est la caravane ou la yourte (et c'est dommage).

Il y a des typologies assez spécifiques d'habitat en Lozère entre les causses, les cévennes, la Margeride (voir sur le site du CAUE la version scannée avec les différents types d'habitat).

Comment repenser les conditions d'accès au foncier aujourd'hui ?

Il a un super projet sur la question de l'habitat qui est à **Saint-Martin-de-Lansuscle**, c'est une **association qui s'appelle La Logeuse** (en référence au livre de Dostoïevski ?) qui a carrément acheté une maison (en l'occurrence une ancienne école de filles) à titre associatif, et qui l'ont rénoverée pour faire de l'habitat à l'année. Je ne pense pas qu'on ait beaucoup d'exemples comme ça en France de collectifs qui ont acheté un bien pour y faire du logement. (Il serait très intéressant d'aller les voir pour le modèle économique et la qualité de la rénovation notamment).

Sur la question du bail emphytéotique, la question aussi du bail à rénovation qui nous paraît être un outil assez intéressant aussi. ça permet aux gens de leur laisser la propriété foncière mais que sur 35 ans on puisse se servir du logement communal. C'est un **bail à réhabilitation**, c'est un outil hyper intéressant qui s'est peu fait. On a eu un exemple à Sainte-Croix-Vallée-française, mais là c'est la commune qui a fait un bail à réhabilitation pour ses locataires qui ne payaient pas de loyer, mais en échange ils faisaient la rénovation.

Et on peut le faire à l'inverse où le proprio peut laisser faire à la mairie des travaux dans le bâtiment au lieu de le louer et la mairie le rétrocède 30 ans ou 40 ans plus tard.

L'EPF

Ils étaient revenus de façon très dynamique depuis 2015, ils étaient vraiment à l'époque sur le territoire méditerranéen, sur les questions littorales. Ils sont venus en Lozère par la suite. Ils ont piloté un gros projet à Florac qui était dans le cadre d'un programme aidés par l'Etat avec de l'insalubrité et du logement vacant partout dans le bourg. Et du coup ils avaient travaillé avec l'EPF sur l'achat de trois maisons pour en faire un seul bâtiment de logements locatifs. La dessus il faudra contacter **Christophe Donnet de la DDT**. Il a aussi travaillé à la DDT du Sud Lozère. Il connaît la problématique de **l'habitat léger**, réglementation des nouvelles formes d'habitat.

La **SAFER s'est mise à travailler sur la question des biens sans maître** avec Xavier Meyrueis, la SAFER est une agence immobilière dans le coin ils ont énormément de biens immobiliers. Ils ont de gros dossiers immobiliers avec les terres associés aux bâtiments.

Comment peut-on repenser les centralités en termes d'habitat ?

Le problème de la Lozère, et de tous les autres territoires de montagne, c'est qu'on ne peut pas penser à l'urbanisme comme on le pense sur les autres territoires. Les notions de centralité nous sont plutôt des notions de micro-centralité. Par exemple, dans mon village il y a un boulanger qui fait le pain chez lui, ça devient du coup une centralité. Alors que si on prend les chiffres INSEE en Lozère par exemple on se rends compte qu'il n'y a que 4 centralités avec Marvejols, Mende et Langogne et Saint-Chély. Sauf qu'en, réalité il y a tout un maillage de micro-centralités que nous ne pouvons pas faire apparaître clairement sur une carte (Faire une carte des micro-centralités?). Sainte-croix-vallée-française n'a pas une densité énorme, mais une ont une salle des fêtes et énormément d'associations, ce qui fait qu'ils font centralité. C'est pas

parce qu'il y a une supérette qu'il y aura une centralité. Dans le Sud Lozère, les points de centralités ne sont pas forcément les endroits qui sont les plus habités.

Expérience PNR des grands causses côté Aveyron des résidences séniors et ça ne fonctionne pas toujours car les gens veulent rester chez eux et sont attachés à leurs terres. C'est pas ancré dans les mentalités de déménager à cause du manque de mobilité ou de la prévoir. Ici les personnes âgées restent dans leurs maisons mais elles ont leurs familles à côté. (interroger les vieux qui habitent au dessus du gîte à Chanac)

Figures :

Figure 1: Maison traditionnelle caussenarde avec un toit en lauze à gauche et la ville de Mende à droite avec sa cathédrale 1

Figure 2: Hameaux du buis Ardèche Source : https://hameauesbuis.org/	30
Figure 3: Figure 3 Maison « EarthShip » autonome en Dordogne. Source : https://toitsalternatifs.fr/habitatalternatif/ils-construisent-un-earthship-en-dordogne-pour-y-vivre-en-autonomie/	31
Figure 4: La maison des aînés de Livernon dans le Lot, avec Arlette, Marie-Thérèse et Ginette en compagnie de Cécile et Alain les concepteurs de la maison des aînés. Source : La Dépêche du midi, 29/11/2014 https://www.ladepeche.fr/article/2014/11/29/2001	34
Figure 5 : Variation de population entre 2007 et 2017. Source : INSEE, RP2007 et 2017	41
Figure 6: Origine des personnes interrogées Réal : Arthur Nestier	45
Figure 7 Ferme du Bramadou à Barre de Cévennes. Source : Parc National des Cévennes	62
Figure 8 : Photo du Grand séminaire de Mende.....	63
Figure 9 Source : « L'enjeu du logement des jeunes en Lozère » URHRAJ Occitanie. 2018.	66
Figure 10 Vue de dessus d'un étage en Co-living (Composé de 10 logements) https://www.archdaily.com/tag/coliving	67
Figure 11 Photo du bâtiment (Arthur Nestier)	68
Figure 12 Figure 3 Vue satellite du centre-ville de Mende	68
Figure 13 Ruine communale qui débouche derrière sur un grand terrain d'approximativement 765 m ²	71
Figure 14 : L'ilot vacant identifié le long de la Rue Droite	71
Figure 15 Zonage de l'opération « habitat enrichi »	71
Figure 16 Zone prédéfinie pour l'accueil des habitats légers saisonniers (hameaux de Hyelzas)	75

Cartes :

Carte 1: Grille densité INSEE	8
Carte 2: Catégories du rural INSEE	9
Carte 3: Campagnes françaises SEGESA-CGP-DATAR, 2003	10
Carte 4: Typologie des Campagnes DATAR 2011, IGN, INSEE, INRA, UMR1041, CESEAR	12
Carte 5: Carte Zonage en pôles urbains, BPE 2011, INSEE, ; ODOMATRIX, INRA UMR1041 CESEAR	24
Carte 6 : Source : IGN, Union européenne – SOeS. Réalisation : Arthur Nestier. Réalisation : Arthur Nestier.	36
Carte 7: Carte des PETR et intercommunalités de Lozère Source : IGN, BD TOPO memento Lozère DDT48 2021.	38
Carte 8: Taux global de variation de la population par commune entre 2007 et 2017 Réalisation : Arthur Nestier	39
Carte 9: Solde migratoire par commune entre 2007 et 2017 (entrées et sorties) Réalisation : Arthur Nestier	40
Carte 10: Solde naturel par commune entre 2007 et 2017 (naissance et décès) Réalisation Arthur Nestier	41
Carte 11 : Part de la population âgée de plus de 60 ans par commune en 201. Réalisation : Arthur Nestier	42
Carte 12: Taux d'évolution du nombre de logement entre 2007 et 2017. Réalisation : Arthur Nestier	49
Carte 13: Part de logements vacants par communes en 2017. Réalisation : Arthur Nestier.....	49
Carte 14:Taux d'évolution du nombre de résidences secondaires. Réalisation : Arthur Nestier.....	50
Carte 15 : ANCT, Petites villes de demain en Lozère.....	52
Carte 16 : Découpage administratif de la Lozère. Memento Lozère DDT 48, IGN-BD TOPO.....	53
Carte 17 : Memento Lozère DDT 48 2021.....	54
Carte 18 : Memento Lozère DDT48 2021.....	54
Carte 19: Parc national des Cévennes. Source : OFB, Bruno Lafarge, mai 2019	58

RÉSUMÉ

Dans le cadre d'une mission prospective de quatre mois portant sur les nouvelles formes de logement en Lozère nous nous posons ici la question des dynamiques propres à l'habitat et au logement dans les espaces ruraux. Un accent particulier est mis sur le rural de faible densité qui est en proie à de forts enjeux démographiques liés au vieillissement et ainsi qu'à un parc de logement généralement vieillissant avec des centres-bourgs ruraux particulièrement marqués par la vacance, l'insalubrité, et qui ne répondent pas aux attentes et aux besoins des populations. Cependant, nous avons des territoires ruraux qui sont attractifs depuis le milieu des années 1970 et qui continuent à l'être du fait (en partie) d'une certaine revalorisation de l'espace rural dans l'opinion public. Des nouveaux arrivants arrivent ainsi chaque année en Lozère mais se heurtent malheureusement à la réalité d'une offre de logement inadéquate et limitée d'un point de vue qualitatif. Face à ce constat le département se demande quelles pourraient être les solutions mises en place en Lozère afin de proposer une alternative crédible à l'offre de logement actuelle qui puisse répondre aux attentes et aux besoins de la population ? Ce qui nous amène très vite à la question de l'innovation par le logement en Lozère en se posant la question de quelles nouvelles formes de logement ou d'habitat pourraient être sollicitées à l'avenir afin de répondre aux enjeux sociétaux, patrimoniaux, environnementaux et surtout démographiques du département la moins peuplé de France dans les années à venir ?

Mots clés : habitat – logement – rural – faible densité – politique publique – évolution des modes de vie