



POLE D'EXCELLENCE RURALE HABITAT SERVICES & DEVELOPPEMENT DURABLE

Les opérations soutenues par le PER :

1. construction de 91 logements adaptés aux personnes âgées et à qualité environnementale - dont 50 logements financés au titre du Pôle d'Excellence rurale + 1 salle d'activités intergénérationnelle - 40 logements réalisés avec une maîtrise d'œuvre commune
coût = 6 600 000 € environ
soutien de l'Etat PER = 432 000 € (portant sur le surcoût de qualité environnementale et qualité adaptation aux personnes âgées)
2. la création d'une unité de fabrication de granulés de chauffage à partir de résidus céréaliers par la coopérative de blé de Salvagnac
coût = 3 149 347 €
soutien de l'Etat PER = 218 000 € + soutien acquis de l'ADEME et région pour 37 500€, soutien acquis de l'Europe (leader +) pour 19 920€ sur les études liées au démarrage de l'opération

TOTAL participation Etat PER = 650 000 €

I. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

- sur un territoire confronté à une forte pression démographique, et plus généralement à la hausse des prix des produits issus du pétrole, à la croissance des prix d'accession à la propriété ou de location : **améliorer la qualité de vie des personnes âgées en développant une offre d'habitat à loyers modérés adaptée aux personnes âgées et associant des services de proximité**
- **accompagner la diversification de la filière agricole et valoriser les ressources agricoles locales considérées comme des déchets vers l'énergie**, dans un contexte socio-économique spécifique qui est celui de la crise de la viticulture et de la nécessité de conserver la valeur identitaire de l'espace agricole. Avec une ambition de développement économique à plus long terme autour de la filière bâtiment énergie innovant (offre nouvelle et innovations technologiques),

II. DESCRIPTION & OBJECTIFS DES OPERATIONS

1. **Construction de logements adaptés aux personnes âgées et à qualité environnementale** sur 7 communes du territoire, dont 3 communes en zone de revitalisation rurale : **La démarche habitat services comme réponse au problème de l'isolement des personnes âgées en milieu rural**

Les besoins

Les attentes ont émergé d'une étude gérontologie menée en 2005/2006 sur le pays : une offre de logements individuels en location adaptés au vieillissement pour un moment de vie intermédiaire avant l'entrée en maison de retraite

Une réponse mise en œuvre de façon partenariale

Les partenaires : commune, opérateur habitat, services à la personne

- Une localisation des logements qui garantisse une qualité de l'environnement - engagements de la commune
 - La possibilité de faire ses courses facilement et l'opportunité quotidienne de rencontres
 - Une ambiance ne générant pas d'inquiétude ou de peur (un cadre rassurant, de bons voisins...)
 - Demeurer proche de son réseau social
- Des logements qui répondent à la volonté de maintien à domicile – engagements de l'opérateur habitat et/ou commune
 - Qualité d'usage du logement
 - Adaptabilité à la survenue de déficiences
 - Adaptabilité du recours à l'aide humaine

Possibilité de recours à des aides techniques

- Des services qui rassurent par une garantie de proximité et de réactivité – engagement des services à la personne et commune

La possibilité d'une réponse immédiate en cas de danger ou d'urgence

Une réactivité garantie concernant l'aide à domicile ou les soins à domicile pour des besoins ponctuels

Un soutien ou une stimulation à la vie sociale qui ne soit ni une contrainte ni une obligation.

Une démarche construite à l'échelle du pays et reproductible

Dans un souci de cohérence et de solidarité territoriale.

Le cadre des engagements des partenaires est formalisé dans la charte habitat services. Une commune doit s'inscrire dans ce cadre si elle souhaite mener une opération de ce type.

Les objectifs :

Améliorer la qualité de vie des personnes âgées par :

Une qualité d'usage : le logement doit être accessible à toute personne atteinte d'un handicap moteur, il doit s'adapter aux incapacités ponctuelles ou durables, par l'installation d'équipements spécifiques type barres d'appui et l'organisation spatiale (exemple : limiter les couloirs et les espaces de giration)

une qualité environnementale : allier qualité de vie et qualité environnementale pour réduire les impacts du secteur du bâtiment sur notre environnement et parce que la qualité environnementale permet de réduire les coûts d'usage des logements, particulièrement les factures énergétiques des locataires/

la réduction des loyers et des charges : une majorité des logements sont des logements sociaux.

Le rapprochement des personnes vers les services : les services à la personne (services d'aide et de soins à domicile, services d'urgence) s'engagement à se coordonner pour répondre de manière rapide et adaptée aux demandes des locataires. La commune s'engage à créer un environnement sécurisant et permettant à la personne de conserver ou de développer son réseau social (contribue en outre à rationaliser les dépenses publiques de santé)

Participer au maintien du peuplement en zone rurale et au maintien des services publics et aux publics en zone rurale (services à la personne, commerces, animation, transport...)

Soutenir la filière du bâtiment par l'engagement des collectivités sur la construction de 91 logements, avec une ambition d'accompagnement des entreprises vers la création d'offres nouvelles intégrant la qualité environnementale (création d'emplois)

Augmenter l'offre de logements locatifs de qualité sur le territoire, densifier l'urbanisation conformément aux objectifs du SCoT

Liste des opérations habitat :

Commune d'implantation	Maître d'ouvrage	Nombre de logements
Gaillac	Commune	12 + 8 en maîtrise d'œuvre commune
Salvagnac	Commune	2 + 8 en maîtrise d'œuvre commune
Lagrange	Commune	8 en maîtrise d'œuvre commune
Castelnau de Montmiral	Communauté de communes Vère-Grésigne	8 en maîtrise d'œuvre commune
Cahuzac sur Vère	Communauté de communes Vère-Grésigne	8 en maîtrise d'œuvre commune
Lasgraisses	Logements : société privée / salle : commune	33 logements + 1 salle d'activités intergénérationnelle
Parisot	Commune	2
	Maisons claires	2

2. En appui direct au programme d'habitat : **la construction d'une unité de fabrication de granulés de chauffage par la biomasse, produits à partir de résidus céréaliers et destinés à la commercialisation.** Cette opération se situe sur la commune de Salvagnac, classée en zone de revitalisation rurale.

Les objectifs :

- valoriser les ressources agricoles locales considérées comme des déchets dans la production d'énergie et de services de qualité (habitat)

- soutenir la diversification de la filière agricole : maintien et création de débouchés rémunérateurs pour les agriculteurs, les organisations agricoles, les entreprises de travaux agricoles, les chauffagistes...

- accompagner une innovation technologique importante (ce biocombustible n'est pas encore développé en France)

- réduire les factures énergétiques des habitants (le granulé est environ 2 fois moins cher que le fioul) et

renforcer ainsi la stratégie d'accueil du territoire (les nouveaux arrivants qui travaillent souvent dans les agglomérations voisines sont les 1ers confrontés à l'augmentation du coût des déplacements)
- préservation des terres agricoles et de leur valeur identitaire, entretien des espaces, conformément aux objectifs du SCoT

III. LES IMPACTS

- création d'activités nouvelles à partir des ressources locales, création d'emplois (une quinzaine d'emplois directs + soutien à la filière du bâtiment et filière agricole)
- maintien d'une offre d'habitat locatif en zone rurale
- amélioration de la qualité de vie des personnes âgées en zone rurale
- utilisation économe et équilibrée des espaces, maîtrise des besoins de déplacements et prévention des risques naturels et technologiques conformément au SCoT par la localisation préférentielle dans les bourgs existants des logements
- préservation des écosystèmes, des espaces verts, des sites et paysages, de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol et de réduction des nuisances et pollutions conformément au SCoT par la qualité environnementale et la production d'énergie par la biomasse
- gestion solidaire de l'espace conformément au SCoT (maintien du peuplement et des activités dans les bourgs ruraux)
- préservation de l'identité paysagère et de la valeur économique des espaces agricoles

IV. L'INNOVATION

- innovation technologique (biomasse à partir de résidus céréaliers)
- innovation dans le montage de projet (40 logements construits dans le cadre d'un groupement des collectivités avec un objectif de mutualisation des coûts du projet)
- prise en compte de l'échelle pays comme échelle pertinente pour mettre en place une réponse reproductible et adaptée localement, et pour mutualiser des initiatives

V. CALENDRIER PREVISIONNEL

Unité de fabrication des granulés de chauffage :

2006 : étude de caractérisation des granulés, marketing / **2007-2008** : construction unité de granulation et démarrage de la production

Opérations habitat-services : variable selon les opérations (de 2007- mi 2009)