



COMMISSION URBANISME, AMENAGEMENT, HABITAT ET BIODIVERSITE

Compte rendu de réunion du 20/05/2021

Date : Jeudi 20/05/2021 **Horaires :** de 18h à 20h30

Lieu de réunion : Saussenac

Sous la présidence de : Thierry DOUZAL

Destinataires : membres de la commission

Document transmis : Présentation PowerPoint

Présents : Thierry DOUZAL, Bernard BOUVIER, Patrick CARAYON, Marc DEPEYRE, Geneviève TERRAL, Jacques MARY, Gilberte BIROT, Thierry ICHARD, Alain NOUVEL, Gérard DELGADO, Dominique DECLERCQ-PUYPE, Pierre QUILIOU, Emmanuelle SUBSOL.



RAPPEL DES MEMBRES DE LA COMMISSION


| | | | |
|------|-----------|---------|---------------------|
| Elu | DOUZAL | Thierry | Salles |
| Elu | TASSEREAU | Julien | Saint Michel de Vax |
| Elu | BOUVIER | Bernard | Livers Cazelles |
| Elue | GRAVIER | Sylvie | Milhars |
| Elu | BESOMBES | Serge | Le Riols |

| | | | |
|--------------------------|---------------|--------------|---------------------------------|
| Elue | MANUEL | Catherine | Cordes sur Ciel |
| Elu | PIETROPOLI | J-Philippe | Monesties |
| Elu | BOURREL | Serge | Laboutarié |
| Elu | CARAYON | Patrick | Rayssac |
| Elu | DEPEYRE | Marc | Les Cabannes |
| Elu | BOYER | Alain | Réalmont |
| Elue | COUTOU | Elisabeth | Penne |
| Conseil de Développement | TERRAL | Geneviève | Ledas et Penthiès |
| Conseil de Développement | MARY | Jacques | Labastide Gabausse |
| Conseil de Développement | BIROT | Gilberte | Bellegarde Marsal |
| Conseil de Développement | RIEUNAU | Christophe | Sainte Gemme |
| Conseil de Développement | LAVI | Jean-Claude | Cordes sur Ciel |
| Conseil de Développement | CARCENAC | J-Christophe | Carmaux |
| Conseil de Développement | MARTIN | Philippe | Cordes sur Ciel |
| Conseil de Développement | GRELAT | Jean-Louis | Carmausin-Ségala |
| Conseil de Développement | PANIS | Isabelle | Monts d'Alban et Villefranchois |
| Conseil de Développement | HENOU | Erwan | Centre Tarn |
| Conseil de Développement | ICHARD | Thierry | Carmaux |
| Conseil de Développement | NOUVEL | Alain | Montredon-Labessonnié |
| Conseil de Développement | DELGADO | Gérard | Carmaux |
| Conseil de Développement | DECLERC-PUYPE | Dominique | Penne |

SYNTHESE DES ECHANGES

Après un tour de table où l'ensemble des participants a pu se présenter et formuler ses attentes quant à la commission, des éléments de diagnostic ont été présentés afin de dresser un portrait rapide du territoire en quelques chiffres et cartographies.

Les membres de la commission ont échangé sur différents points en amenant des éléments d'observation issus de leur contexte local ou professionnel. Voici une synthèse (non exhaustive !) de ces échanges :

-  Logement : Le territoire présente de nombreuses maisons anciennes peu fonctionnelles et difficiles à vendre car nécessitant d'importants travaux de mise aux normes. Les prix de vente s'en trouvent fortement diminués et une dévalorisation

accrue est à craindre à l'avenir avec les dispositions du projet de loi Climat et Résilience.

Zoom sur le projet de loi Climat et Résilience :

4,8 millions de foyers vivent dans des passoires énergétiques. Pour agir, le projet de loi vise l'interdiction de la mise en location de passoires énergétiques (logements F et G) d'ici 2028 (dès 2025 pour les étiquettes G), puis des logements classés E d'ici 2034 ; le gel des loyers dans les passoires énergétiques dès 2023 si des travaux de rénovation thermique ne sont pas entrepris ; ainsi que la mise en place d'un accompagnement de A à Z pour aider les Français à rénover leur logement.

Le texte rend obligatoire dès 2022 les audits énergétiques lors des ventes de maisons qui sont considérées comme des passoires énergétiques. Il s'agit de s'assurer que tout potentiel acquéreur dispose d'une information précise sur les travaux à réaliser et leur montant pour mieux s'engager dans un projet de rénovation. Cette obligation sera étendue aux logements classés E à partir de 2025.

- ◆ Ce phénomène peu avoir d'importantes conséquences pour des ménages retraités modestes pour qui la vente de l'habitation constitue souvent une réserve financière, pour le financement de la maison de retraite notamment.
- ◆ L'OPAH mise en œuvre sur les Monts d'Alban et le Villefranchois a présenté un très bon bilan et a participé à la rénovation thermique et à l'adaptation de nombreux logements. Le bilan met en exergue des logements occupés par des agriculteurs retraités chauffés aux revenus modestes chauffés au bois. Dans certains cas ces habitations sont difficiles à vendre car à proximité directe d'exploitations agricoles générant des périmètres de protection.
- ◆ Le diagnostic fait état de 10% de ménages en situation de précarité énergétique sur le pôle territorial. Des aides spécifiques existent pour accompagner ces ménages.
- ◆ Sur la partie Ouest du Cordais et du Causse, le marché immobilier est sous pression. Tous les biens, quel que soit leur état, trouvent preneur. Cela n'est pas sans conséquences pour les ménages locaux qui peinent à trouver un logement sur place.
- ◆ Le territoire présente un problème de qualité de l'offre locative : De nombreux logements sont loués en l'état par des propriétaires qui n'ont pas les moyens d'assumer la rénovation.
- ◆ Le Cordais et le Causse reste un territoire vierge de toute opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) récente alors que le parc de logements alors que près de 12% des ménages sont en situation de précarité énergétique.
- ◆ Le développement du télétravail dans le cadre de la crise sanitaire et le « retour au vert » de certains ménages constitue une opportunité pour le territoire.
- ◆ La rétention foncière et immobilière reste un problème majeur sur de nombreuses communes : question des outils fiscaux coercitifs pour permettre le retour de ces biens sur le marché (taxe logements vacants par exemple).

Pris par le temps et la richesse des discussions, la commission n'a pu travailler que sur les champs exploratoires de la thématique biodiversité :

- ◆ La replantation et la préservation des haies avec un soucis porté à l'accompagnement technique et financier des agriculteurs dans ces démarches.
- ◆ La préservation et la mise en valeur des chemins ruraux et arbres remarquables. Les chemins ruraux, dont une partie a pu être cédée au fil du temps à des propriétaires privés, constituent des corridors naturels et un support pour les liaisons douces et les circuits de randonnée. Il convient aujourd'hui de mieux connaître, protéger, entretenir et valoriser cette trame.
- ◆ La valorisation des cours d'eau, notamment en milieu urbain, et l'amélioration des conditions d'accès aux cours d'eau (aménagement, signalétique, sensibilisation et pédagogie...)
- ◆ La récupération des eaux de pluie, le broyage des végétaux. Question de l'exemplarité des collectivités dans ces pratiques écologiques.
- ◆ La mise en œuvre d'une animation auprès des particuliers afin de dresser l'inventaire de la biodiversité présente dans leur jardin. Lien à établir avec le CPIE (Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement) du Tarn.
- ◆ La pollution lumineuse et l'extinction nocturne (éclairage public, éclairage commercial...). De nombreuses collectivités se sont engagées dans des démarches d'extinction nocturne.

Une nouvelle commission est fixée au **jeudi 10 juin à 18H00**. L'occasion de poursuivre le travail et de préciser les champs exploratoires envisagés sur la thématique logement et urbanisme.