

# CAUE de l'Ariège

Un partenaire départemental de conseil et d'information, qui accompagne vos projets...

Numéro 2 - Juillet 2014

## TRAIT d'union

La lettre d'information du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ariège

2 Reconquête des centres bourgs...

3 Logements : l'exemple de Larcat...

4 Le projet en quelques chiffres...

## Les actions du CAUE en faveur du logement



Avec ce deuxième numéro de « Trait d'Union », la lettre d'information trimestrielle du CAUE de l'Ariège, nous avons souhaité développer les actions du CAUE de l'Ariège dans l'accompagnement des collectivités

qui désirent intervenir en faveur de l'habitat.

Les enjeux sont multiples : au travers d'un programme de réhabilitation réussi, le

cadre de vie du centre des villages gagne en qualité, l'accueil de nouvelles populations peut permettre de maintenir une école et de recréer du lien social. Pour cela, les projets de création ou de rénovation de l'habitat doivent intégrer la valorisation patrimoniale du tissu urbain et l'offre de logement s'adapter au contexte législatif actuel. C'est également l'occasion pour les communes de prévoir des installations faisant appel aux énergies renouvelables.

Le CAUE, au travers de son expertise technique, aide les communes à engager une réflexion sur la faisabilité de leur projet.

Bernard Piquemal, Président du CAUE

## Le logement sur le site internet du CAUE de l'Ariège

Sur le thème du logement, le site internet du CAUE propose un certain nombre de contenus :

- Plusieurs dossiers thématiques : habitat économe, urbanisme et développement durable, aménagement du territoire et développement durable,
- Une boîte à outils où l'on trouve entre autre des fiches pratiques sur les outils à mobiliser pour mettre en place des actions liées à l'habitat.

### Les nouvelles publications en ligne sur le site :

- **Fiches réalisation** : la grotte du Mas d'Azil, valorisation et conservation et la maison relais à Lavelanet,
- **Publication** : le rapport des activités du CAUE en 2013

Rénovation thermique logement social  
Isolation et bardage bois sur pignon Nord  
Commune de Prayols





# Reconquête des centre-bourgs

## Création de logements à vocation sociale

Le CAUE conseille et accompagne les communes

Réalisé en amont du projet, le conseil est développé à deux niveaux afin d'aider la collectivité à préciser le cadre de sa commande et à faire des choix quant à la faisabilité de l'opération.

A l'issue d'un premier rendez-vous, le CAUE rédige une note d'évaluation qui décline les potentialités

Commune de Larcat  
Vue générale du bâtiment avant travaux



du bâtiment, ses atouts et ses faiblesses, les normes en vigueur à prendre en compte, l'enveloppe financière globale nécessaire à la réalisation et le niveau d'aides financières mobilisables.

Le CAUE alerte et informe également la collectivité sur les éléments à traiter dans le cadre de son programme : accessibilité, rénovation énergétique, protections diverses... A l'issue de cette première évaluation,

après décision du conseil municipal de réaliser son opération, le CAUE élabore un pré programme.

Celui-ci s'articule autour d'un diagnostic du bâtiment, assorti selon les cas, de conseils de restauration en regard du patrimoine en présence et de propositions de distribution du ou des logements. Il présente à la commune l'ensemble des normes et des réglementations (diagnostic de performance énergétique, réglementation thermique, accessibilité) qu'elle devra intégrer. Une approche financière est égale-

ment proposée avec une enveloppe globale de travaux, le détail des aides possibles selon les différents financeurs et les principales étapes de l'instruction du dossier.

Ce pré programme constitue un outil global d'aide à la commune. Il lui permet de clarifier sa commande et de prendre conscience des enjeux du projet. Ce dernier est ensuite réalisé et chiffré par un architecte ou un maître d'œuvre privé.



Vue générale sur le village de Larcat



Entrée des deux logements T3 et T4



Cette opération a permis de réaliser une aire de stationnement et le désenclavement d'une parcelle privée

Vue de l'ancien logement rénové



# L'exemple de **Larc**at avec la réalisation de deux logements

## Les intentions de la commune

La commune de Larc

Dans un premier temps, l'idée de la municipalité était de créer un logement social sur la partie habitation existante, et une salle de réunion destinée aux associations et autres rencontres dans l'ancienne grange.

## Réflexions sur le pré-programme avec le CAUE

Le CAUE a proposé un pré-programme alternatif en attirant l'attention de la municipalité sur les conflits d'usages que pourraient engendrer les aménagements pressentis. En effet, vouloir faire se côtoyer une salle de réunions et un logement dans la même enceinte bâtie peut être source de nuisances.

Ces aspects ayant été mis en avant, le CAUE a proposé une variante aux souhaits de la municipalité : créer sur cet ensemble bâti de caractère, deux logements à vocation sociale.

## Maintien et valorisation du patrimoine bâti

La qualité architecturale de ce patrimoine bâti exige une attention particulière sur les travaux à mettre en oeuvre, les matériaux utilisés et le traitement architectural de l'ensemble, qui doit préserver l'identité du bâti.

Cette démarche doit inciter la commune à s'attacher les services d'un architecte



Vue générale du bâtiment après réaménagement - 1 T3 dans l'ancienne grange (à gauche) et 1 T4 dans l'ancien logement.

ou maître d'oeuvre, qui saura apporter des réponses justes, intégrant les savoir faire locaux, les matériaux naturels à mettre en oeuvre... le tout en adéquation avec l'identité architecturale et patrimoniale de la bâtisse.



Un point important est à rappeler, le réaménagement de logements à vocation sociale doit impérativement avoir un impact significatif sur le comportement thermique et la consommation énergétique. Si les travaux à entreprendre lors d'une rénovation, n'ont pas pour objectif d'améliorer le confort thermique du logement, les dossiers déposés au titre de demandes de subvention en direction de l'État ne seraient pas considérés recevables.

Au delà de la sauvegarde d'un bâti patrimonial face à l'église, l'achat de ce bien a permis de désenclaver une propriété privée en fond de parcelle et de créer une voie

d'accès ainsi qu'une zone de stationnement.

Suite à l'étude de faisabilité réalisée par le CAUE, la municipalité a retenu l'idée de réaliser deux logements. Un maître d'oeuvre a été choisi par la mairie pour réaliser le projet.

Il s'agit du cabinet d'architecture Branger-Romeu

# Larcats réalisation de deux logements

## Budget prévisionnel :

- Acquisition du bien immobilier : 55 000 €
- Travaux estimés par le CAUE : de 258 200 à 322 500 € HT
- Travaux estimés par la maîtrise d'oeuvre : 318 000 € HT (128 000 € pour le logt T3 et 190 000 € pour le T4)
- Travaux réalisés : 286 524 € HT

## Les aides financières :

La commune a financé sur ses fonds propres l'acquisition du bien et a bénéficié de diverses aides à l'acquisition dans le cadre de l'opération :

- le Conseil général : 6 000 euros
- la Région Midi-Pyrénées : 12 000 euros

Concernant les travaux, la commune a bénéficié des aides de l'état au titre du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), du Conseil général, de la Région Midi-Pyrénées et de la Communauté de communes des Vallées d'Ax:

- CG 09 : 7 650 € HT pour le logement T3 et 11 400 € pour le T4
- Région Midi-Pyrénées : 6 000 € par logement soit 12 000 €
- CCVA : 4 000 € /logement (1 par an et par commune).

Travaux supplémentaires (surcoût) liés à la qualité architecturale et au patrimoine de caractère : 30% maximum d'une dépense subventionnable plafonnée à 20 000€ TTC par logement soit 12 000 €

Les loyers aujourd'hui sont de 543 euros pour le logement de type 4 et de 287 € pour le Type 3 (loyer conventionné calculé sur la base de 4,56 € / M<sup>2</sup> de surface utile). Ils couvrent les charges de la commune.

Pour plus de renseignements sur les dispositifs d'aides à la création ou modernisation de logements existants, plusieurs interlocuteurs sont à votre écoute :

- La Direction Départementale des Territoires (DDT)  
Tél : 05.61.02.47.11
- Le Conseil général de l'Ariège  
Tél : 05.61.02.09.09
- Le CAUE de l'Ariège

Informations et inscription à la newsletter du CAUE de l'Ariège sur

[www.caueariego.org](http://www.caueariego.org)



## Le CAUE réuni en assemblée générale



L'assemblée générale du CAUE s'est tenue le 13 juin dernier à la Mairie du Mas d'Azil. Elle a été l'occasion de retracer une année bien remplie en matière d'actions et de partenariats diversifiés.

Le CAUE de l'Ariège a aidé plus d'une centaine de communes en 2013 dans leur approche de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Dans un contexte législatif et sociétal en évolution, les Élus sont invités à réfléchir et à anticiper avec plus de soin l'aménagement des villes et des villages. Le CAUE a ainsi consacré une grande partie de son énergie à l'amélioration de la commande architecturale et urbaine par l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage publique. En effet, c'est à ce niveau de la pertinence des intentions, de la faisabilité des objectifs, de la cohérence des programmes et de la crédibilité financière de la commande que se joue une bonne part de la qualité des projets.

Les particuliers ont fait aussi largement appel aux conseils du CAUE notamment pour faire face à la complexité accrue des procédures à engager dans le cadre de leur projet de construction.

Le CAUE a ainsi répondu à de nombreuses questions tout en suscitant d'autres interrogations dans le but plus global d'améliorer la qualité du cadre de vie des résidents et l'accueil des visiteurs.

Le " Trait d'union " de Septembre sera consacré aux actions que le CAUE mène en faveur du patrimoine.

Pour contacter le CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ariège,

10 Rue Rhin et Danube - BP 60023 - 09001 Foix CEDEX

Tél : 05 34 09 78 30 - Fax : 05 61 02 09 50 - Courriel : [caue.ariège@orange.fr](mailto:caue.ariège@orange.fr) - Site web : [www.caueariego.org](http://www.caueariego.org)

Directeur de la publication : Bernard Piquemal, Président du CAUE- Conception - réalisation : CAUE de L'Ariège