

Schéma de l'habitat Diagnostic et enjeux



Face aux enjeux de l'habitat sur Terres Romanes en Pays Catalan, le Pays a souhaité, en partenariat avec la Région et le Conseil Général engager une large concertation.

En organisant en Roussillon/Ribéral, Conflent et Cerdagne/Capcir des réunions de travail, la parole est donnée, sur la base de solides analyses, à tous ceux qui se sentent concernés par cette question primordiale. Engager une réflexion n'a de sens que si elle donne lieu à un programme opérationnel, Terres Romanes ne veut pas se contenter de grandes orientations stratégiques, mais souhaite pouvoir les traduire en réalisations concrètes pour les habitants du territoire.

Ainsi, quelque soit votre situation (agriculteurs, saisonniers, entrepreneurs, locataires, bailleurs, propriétaires, chômeurs,...) la question de l'habitat vous concerne et à des répercussions sur votre quotidien (prix du foncier, offre de services, distance domicile/travail, économie d'énergie, logements vacants, mixité sociale,...).

Ensemble, mobilisons nous pour faire de Terres Romanes en Pays Catalan un Pays où se loger, travailler et se déplacer ne rime pas avec complexité !

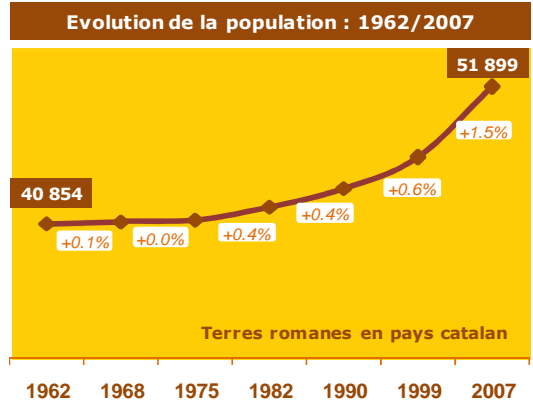
Avançons !

Christian BOURQUIN, Président de Terres Romanes en Pays Catalan

Une dynamique d'accueil qui s'intensifie

Avec près de 5 800 habitants gagnés depuis 1999, Terres Romanes en Pays Catalan est en plein essor démographique. La population s'élève désormais à plus de 52 000 habitants.

Depuis plus de quatre décennies, les Terres romanes sont parvenues à contrebalancer les conséquences habituelles de l'exode rural, en continuant à accueillir de nouveaux habitants. Cette dynamique démographique positive s'est nettement amplifiée sur la période récente (1999-2007) : le territoire accueille en moyenne plus de 700 habitants supplémentaires par an, contre moins de 300 entre 1990 et 1999. En atteignant 1,5%, le taux annuel de croissance démographique des Terres romanes dépasse désormais celui des Pyrénées Orientales (1%/an).



Trois bassins de vie, trois dynamiques de développement

En même temps qu'elle s'amplifie, la croissance démographique s'étend à l'ensemble des Terres romanes. Les ressorts du développement et son ampleur diffèrent selon les trois bassins de vie qui composent le territoire.

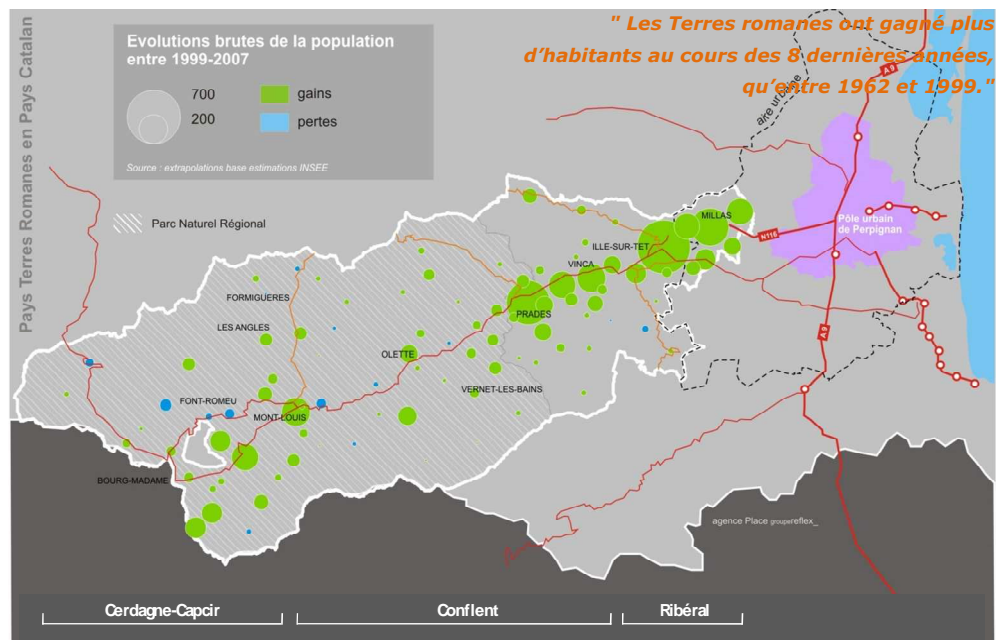
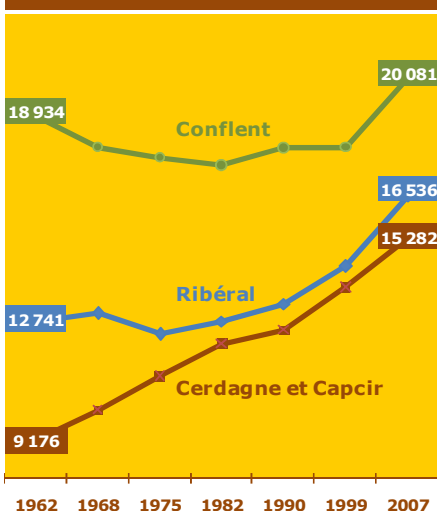
Structurés en véritable bassin d'emplois et de vie, les Hauts plateaux de la Cerdagne et du Capcir ont pendant longtemps constitué le principal moteur de la croissance démographique du Pays. Continuellement positif, le rythme de développement s'est encore accéléré sur la période récente, pour atteindre +1,3%/an (contre +1,1%/an entre 1990 et 1999).

En s'inscrivant désormais dans l'aire d'expansion de l'agglomération perpignanaise, le Ribéral voit sa population fortement augmenter : entre 1999 et 2007, plus de 2 100 habitants ont été gagnés. C'est désormais le territoire des Terres romanes dont

le rythme de croissance est le plus élevé (+1,7%/an contre +0,9%/an entre 1990 et 1999).

Après une succession de périodes de déclin démographique, le Conflent gagne de nouveau des habitants (+2 072 soit +1,4%/an). Le ressort est interne, appuyée sur l'offre d'emplois et de services que propose Prades. Mais le Conflent tire aussi davantage parti de sa position de transition : en prolongeant la plaine du Ribéral, il est désormais en limite du desserrement perpignanaise ; en s'ouvrant sur les Hauts plateaux, il bénéficie du report d'habitants issus de la Cerdagne et du Capcir.

Evolution de la population : 1962/2007

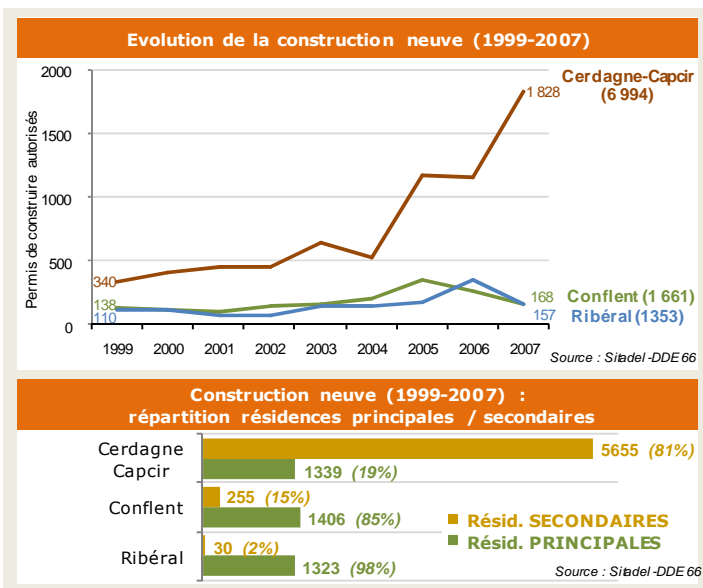


Un emballement de la construction neuve, dans la spécialisation

Les Terres Romanes ont connu un véritable boom de la construction neuve sur la période récente : plus de 10 000 permis de construire ont été autorisés entre 1999 et 2007. Actif, le marché de la construction se révèle aussi spécialisé selon les territoires.

Avec près de 7 000 logements autorisés entre 1999 et 2007, la dynamique de la construction neuve est particulièrement vive en Cerdagne et Capcir. Sur dix logements construits en Terres romanes entre 1999 et 2007, sept l'ont été sur les Hauts plateaux. Cet essor de la construction neuve est porté par les résidences secondaires et de tourisme. Entre 1999 et 2007, 80% des permis de construire autorisés ont concerné des résidences secondaires. L'écart avec l'habitat permanent s'est creusé sur la période.

A un rythme plus modeste que dans les Hauts plateaux, la progression de la construction neuve dans le Ribéral et le Conflent (3 000 autorisations de construire entre 1999 et 2007) est soutenue par la forte demande de résidences principales en habitat pavillonnaire. Elle se nourrit de l'expansion résidentielle du pôle perpignanais, qui se fait particulièrement sentir dans le Ribéral. Elle tient davantage à du desserrement local dans le Conflent, notamment autour de Prades. Rentré en surchauffe, le marché de la construction neuve donne aujourd'hui des signes de ralentissement.



Un découplage entre la vocation résidentielle et la fonction économique des Terres romanes

Avec 6,8 habitants pour 1 emploi, le rapport population / emploi est moins favorable au sein des Terres Romanes que dans le reste des Pyrénées Orientales (5,1 habitants pour 1 emploi). La vocation résidentielle des Terres romanes s'affirme, sans toujours s'accompagner d'un dynamisme de l'emploi.

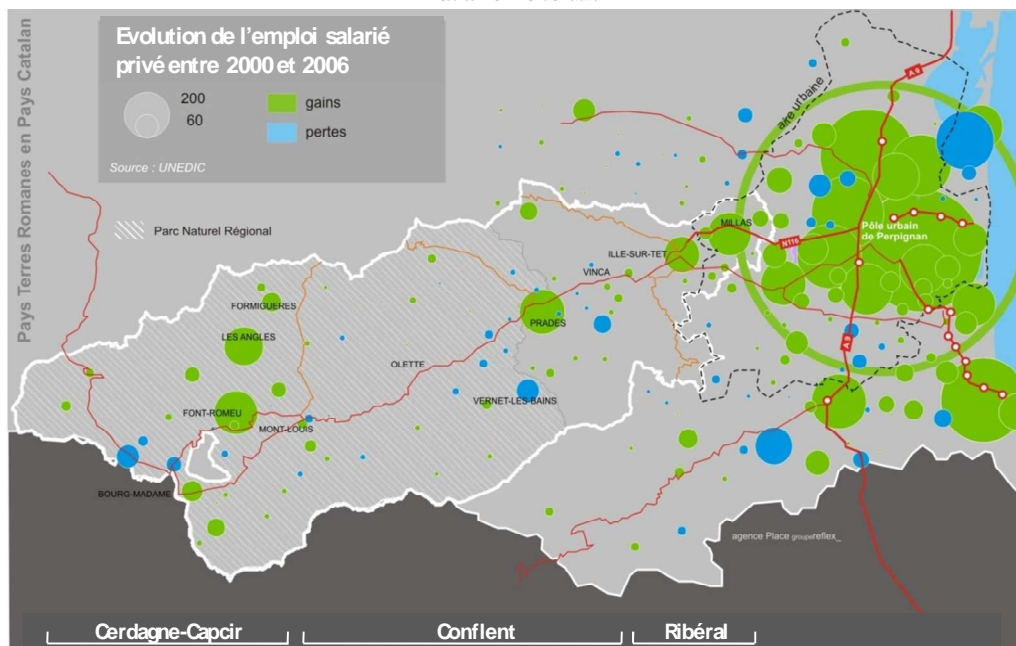
Le **Ribéral** a bénéficié du rythme le plus élevé de progression de l'emploi salarié privé entre 2000 et 2006 (+6,5%/an). L'arrivée de nouveaux habitants déclenche ici des créations d'emplois, notamment dans les services et les commerces de proximité (près de 400 emplois gagnés). Mais ce bassin de vie reste celui où le déséquilibre population / emploi est le plus marqué (**12,2 habitants pour un emploi**). La crise du secteur viticole et les incertitudes de l'arboriculture fragilisent l'assise agricole du tissu économique local. Les actifs du Ribéral travaillent surtout à l'extérieur : 70% d'entre eux se rendent tous les jours sur le pôle urbain de Perpignan pour aller travailler.

Appuyée sur le thermalisme et surtout sur l'offre de services et de commerces que propose Prades en direction de son arrière-pays, l'économie du **Conflent** ne parvient à porter le rapport population /emploi qu'à hauteur de **9,1 habitants pour un emploi**. Le gain d'emplois salariés privés est ici resté modeste entre 2000 et 2006 (+170 emplois). Le desserrement résidentiel de Prades conforte ses services et commerces de proximité (193 emplois gagnés par la sous-préfecture). Mais le Conflent subit aussi les fragilités du thermalisme (60 emplois perdus à Vernet-les-Bains).

En ayant gagné près de 500 emplois salariés privés entre 2000 et 2006 et en totalisant plus de la moitié des emplois des Terres romanes, la **Cerdagne et le Capcir** s'imposent comme véritable bassin d'emplois. Soutenu à la fois par les services aux habitants et par l'activité touristique, le rapport population /emploi est ici équilibré : **3,7 habitants pour 1 emploi**.

	Rapport population / emplois (nbre d'habitants pour 1 emploi)	Taux annuel d'évolution des emplois salariés privés (2000-06)	Emplois salariés privés (2006)	Emplois salariés privés (2000)
Cerdagne-Capcir	4,0	+ 2,1%	4 172	3 681
Conflent	9,1	+ 1,3%	2 214	2 047
Ribéral	12,2	+ 6,5%	1 257	863
Terres romanes	6,8	+ 2,5%	7 643	6 591

Source : RCP-INSEE/Unistat



Les Terres romanes s'ouvrent à l'urbanisation

L'attractivité résidentielle dont bénéficient les Terres Romanes, exerce une pression forte sur le foncier constructible. La problématique des extensions urbaines constitue une question nouvelle qui concerne de plus en plus de bourgs et de villages. La plupart dispose de peu moyens pour organiser et faire face aux enjeux que pose leur développement.

Les communes mobilisent très rarement les outils d'aménagement ou d'action foncière qui leur permettraient d'anticiper l'avenir et notamment d'être en position d'orienter les produits habitat et de maîtriser les formes urbaines qu'elles souhaiteraient donner à leur territoire. Le recours aux procédures d'aménagement est faible, la fiscalité liée à l'urbanisme reste peu pratiquée, l'action foncière peu développée.

Dans un contexte d'affirmation de la pression visant le dégagement foncier, la plupart des communes se retrouvent relativement désarmées pour organiser et réguler l'extension de leur territoire.

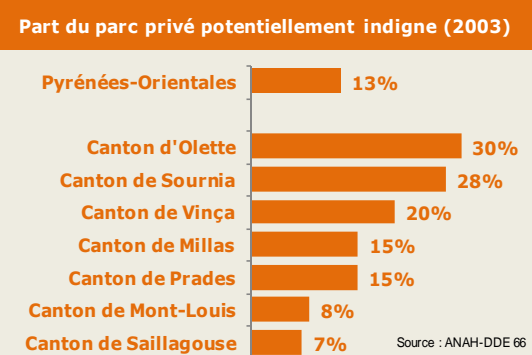
ACTION FONCIERE	Droit de préemption urbain (DPU)	Zone d'aménagement différé (ZAD)	Résultats du questionnaire adressé aux communes			
Oui	66%	6%	Nombre de communes ayant répondu : 44			
Non	34%	94%				
AMENAGEMENT	Lotissements communaux	Projet d'aménagement d'ensemble (PAE)				
Oui	21%	12%				
Non	79%	88%				
FISCALITE	Taxe locale d'équipement (TLE)	Participation pour voirie et réseaux divers (PVR)	Taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles	Taxe d'habitation sur les logements vacants		
Oui	82%	38%	15%	9%		
Non	18%	62%	85%	91%		

Le parc de logements se renouvelle mais certains segments se déqualifient

L'essor de la construction neuve ouvre de nouvelles possibilités de choix. Certains segments du parc ancien résistent mal à la concurrence et se trouvent délaissés. L'attractivité des cœurs de bourgs et de villages s'en trouve affectée.

Le départ des habitants ou leur report vers les extensions urbaines récentes pour accéder à la propriété, l'inadaptation des logements aux exigences de confort ont progressivement entraîné une crise d'attractivité de l'habitat ancien des cœurs de bourgs et de villages. Le parc privé potentiellement indigne pèse davantage en Terres romanes qu'au niveau départemental. La situation du canton d'Olette est particulièrement préoccupante, avec des situations de quasi-abandon du parc : 3 résidences principales sur 10 sont ici considérées comme potentiellement indignes.

En Cerdagne et Capcir, c'est une autre forme de déqualification qui pose question, celle du parc touristique de première génération qui se retrouve « déclassé » par l'essor récent des résidences de tourisme.



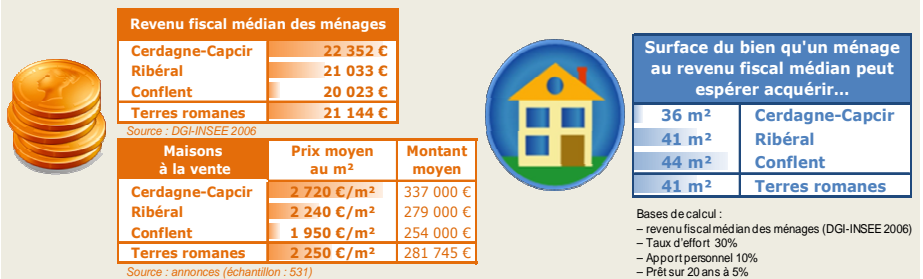
Face aux tensions du marché, les habitants éprouvent de plus en plus de difficulté à se loger

Les Terres romanes constituent aujourd'hui un espace convoité sur le plan résidentiel. Mais cette attractivité est aussi source de tensions. Face à la montée des prix, la capacité du territoire à loger ses habitants se trouve interrogée.

L'attractivité résidentielle dont bénéficient les Terres romanes, s'est traduite par une montée des prix d'acquisition sur la période récente. Ces prix élevés apparaissent en décalage avec les capacités financières modestes de la population locale : un ménage au revenu fiscal médian peut en théorie acquérir un bien d'une surface de seulement 41 m².

L'offre locative est structurellement peu développée sur le territoire, notamment en matière de parc locatif public (en moyenne 7,3% des résidences principales). La production récente n'a accordé qu'une très faible part aux logements publics à loyers maîtrisés (2,6% de l'ensemble des logements construits de 2000 à 2005). Face à cette rareté de l'offre et à la pression croissante de la demande, les prix de location sont particulièrement élevés, proches de ceux pratiqués dans l'agglomération de Perpignan, pour un niveau de confort parfois incertain.

Ce qu'un ménage des Terres romanes peut acquérir...



Des loyers chers

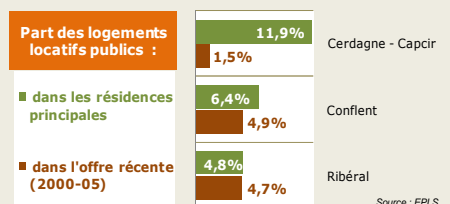
Appartements en location	Loyer moyen au m ²
Cerdagne-Capcir	9,8 €/m ²
Ribéral	9,2 €/m ²
Conflent	8,4 €/m ²
Terres romanes	8,9 €/m ²

Source : annonces (échantillon : 60)

CA Perpignan	9,8 €/m ²
--------------	----------------------

Source : Clameur

Un parc locatif public réduit



Des mutations à structurer et maîtriser : les défis du Schéma de l'Habitat

L'attractivité résidentielle des Terres Romanes s'affirme. Mais ce nouveau développement demande à être organisé, tant il met en tension les équilibres et les solidarités du territoire. Pour faire face aux fragilités, autant que pour valoriser les atouts dont dispose le Pays, trois objectifs prioritaires d'intervention sont proposées en matière d'habitat : l'organisation et la maîtrise du développement urbain, la revitalisation de l'habitat ancien et la diversification de l'offre de logements.

La mise en œuvre de ces objectifs dans le cadre du schéma de l'habitat du Pays, pourrait éventuellement s'appuyer sur la création d'une "Agence Locale de l'Habitat" dont le rôle serait de coordonner l'intervention sur le territoire des acteurs institutionnels de l'habitat (Etat, Région, Département, Agence d'Urbanisme, OPHLM, EPFR, CAUE...) et d'apporter aux communes un appui technique de proximité pour analyser leurs besoins, trouver les bons interlocuteurs et monter les dossiers.

► L'organisation et la maîtrise du développement urbain

Constat

Le dynamisme de l'activité de la construction alimente la diffusion de l'urbanisation. Avec la pression qui s'exerce pour libérer du foncier constructible, les limites des bourgs ou des villages s'élargissent. Déjà soumise à des contraintes physiques fortes, liées aux risques naturels, la ressource foncière est de plus en plus sollicitée, au risque de s'épuiser.

Enjeux

Confrontées au besoin d'accueil, les communes du territoire partagent un intérêt commun dans la quête d'un urbanisme raisonné qui leur permette de davantage orienter et maîtriser le phénomène nouveau que représente l'extension de leurs limites.

Pistes

Le conseil urbain et l'appui opérationnel auprès des communes constituent des leviers possibles pour accompagner les équipes municipales dans l'organisation et la maîtrise du développement de leur territoire. Les besoins et les possibilités de sollicitation par les communes sont nombreux : pour les conseiller au moment de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, pour les accompagner dans le choix des procédures et des outils d'action foncière, pour veiller à la qualité des opérations, pour les aider dans le repérage des terrains stratégiques à travers une **veille foncière active**...

► La revitalisation de l'habitat ancien

Constat

Bien plus que les extensions urbaines récentes, les centres anciens ou les noyaux villageois continuent de constituer les lieux symboliques où se forge l'identité communale. Mais le mauvais état des logements, les nuisances liées aux axes de circulation, le manque d'aération du bâti ont souvent entraîné une fragilisation et une déqualification des cœurs de bourgs et de villages.

Enjeux

En crise d'attractivité, l'habitat ancien, organisé autour des bourgs et des villages, représente pourtant un enjeu stratégique. En redevenant attractif, il peut attirer de nouveaux habitants et soutenir ainsi la diversité sociale et générationnelle. La mobilisation de ce gisement offre aussi une alternative à l'étalement urbain, consommateur d'espace. Dans un territoire caractérisé par la faiblesse structurelle de l'offre locative, l'habitat ancien peut également servir d'appui à la promotion d'une offre de logements à coût abordable. L'amélioration de la qualité thermique des logements peut par ailleurs contribuer à lutter contre la précarité énergétique.

Pistes

La réponse à ces enjeux pluriels passe par le déploiement d'un **travail de proximité**, pour informer et conseiller les propriétaires sur les possibilités d'amélioration de la qualité thermique de leurs logements, pour sécuriser les bailleurs et les accompagner dans la gestion locative de leurs biens... C'est aussi à un **renouvellement des modes d'action** qu'appelle la requalification des cœurs de bourgs et de villages : nouer des partenariats et mobiliser des aides financières additionnelles, accompagner les communes dans la définition des programmes et des stratégies d'intervention destinés à traiter les situations les plus dégradées (repérage des îlots-clés, portage foncier préparatoire, mobilisation d'opérateurs...).

► La diversification de l'offre de logements

Constat

Si le marché est actif, il est aussi spécialisé et de plus en plus cher. En devenant sélectif, il fait courir le risque de voir le territoire « tourner le dos » à ses habitants. L'assise résidentielle de l'économie des Terres romanes, appuyée sur des emplois de services au niveau de rémunération faible ou moyen, pourrait s'en trouver fragilisée.

Enjeux

L'enjeu est de permettre à l'ensemble des ménages de développer « sur place » leur parcours résidentiel, pour que le territoire reste accessible à ses habitants. Par une offre d'habitat diversifiée, il s'agit aussi de pouvoir compter sur un renouvellement suffisant des populations et ainsi d'assurer la pérennité des services et des équipements. C'est également à la diversification des besoins, portée par des évolutions sociétales lourdes (décohabitation, vieillissement, montée des séparations et des divorces, élargissement des mobilités...), à laquelle il s'agit de mieux répondre.

Pistes

La diversification de l'offre demande à être accompagnée d'une **démarche d'information-sensibilisation**, auprès des élus comme des habitants. Elle appelle aussi à être appuyée d'un **soutien technique** aux communes (appui à la mise en place d'outils réglementaires favorisant la diversité de l'habitat, accompagnement dans les négociations avec les propriétaires et les opérateurs, identification des terrains et des îlots stratégiques, choix des modes opératoires...).