



Plan Départemental de l'**Habitat**

des Pyrénées-Orientales

2011-2016

livre 2 - Paroles d'acteurs

sommaire

<i>Propos introductifs</i>	4
<i>Schéma des acteurs de l'habitat rencontrés dans le cadre de la démarche PDH</i>	5
<i>Fiche n°1 : Opérateurs du logement social</i>	7
<i>Fiche n°2 : Prospection socio-immobilière</i>	9
<i>Fiche n°3 : Accompagnement au logement</i>	11
<i>Fiche n°4 : Action sociale et Hébergement</i>	13
<i>Fiche n°5 : Éco-construction</i>	15
<i>Fiche n°6 : Professionnels du marché immobilier</i>	17
<i>Fiche n°7 : Représentants du bâtiment</i>	19
<i>Fiche n°8 : Promoteurs / constructeurs</i>	21
<i>Fiche n°9 : Conseil en ingénierie, urbanisme et habitat</i>	23
<i>Fiche n°10 : Partenaires fonciers et aménagement</i>	25
<i>Fiche n°11 : Organismes financiers</i>	27
<i>Fiche n°12 : Administrations d'Etat</i>	29
<i>Fiche n°13 : Administrations grand territoire</i>	31
<i>Fiche n°14 : Administrations spécialisées</i>	35
<i>Fiche n°15 : Syndicats mixtes des SCOT</i>	37
<i>Fiche n°16 : Associations de collectivités territoriales : Les Pays et le Parc Naturel Régional</i>	39
<i>Fiche n°17 : Communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée</i>	41
<i>Fiche n°18 : Communautés de communes</i>	43
<i>Glossaires</i>	45

propos introductifs

Les champs couverts par l'habitat sont multiples, cela génère des interactions entre plusieurs acteurs publics et privés : Collectivités, Administrations, Organismes financiers, Professionnels de la construction, Opérateurs, Associations à vocation sociale.....

Dans une démarche participative, la DDTM et le Conseil Général 66 ont souhaité porter une attention particulière, à l'implication de ces acteurs locaux de l'habitat à l'élaboration du document d'orientations.

Une soixantaine de structures publiques et privées ont été sollicitées par l'AURCA et rencontrées individuellement. L'objectif de ces rencontres était de mieux appréhender le rôle de chacun dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et d'identifier les stratégies d'interventions pour apporter plus de cohérence à l'action générale sur l'ensemble du territoire départemental.

Les entretiens se sont déroulés du 27 octobre 2009 au 12 mars 2010 dans une conjoncture particulière (incertitude liées aux perturbations du marché immobilier, budget des organismes financiers non arrêtés....) aussi leur contenu doit être repositionné dans ce contexte précis.

Sur la base des relevés de discussion, nous avons souhaité mettre en avant le ressenti professionnel de ces protagonistes au sein d'un répertoire de « paroles d'acteurs ».

Les fiches qui composent ce répertoire présentent de manière générale, le point de vue, les préoccupations, le retour sur expériences de chaque famille d'intervenants.

Elles proposent une synthèse des opinions dominantes recueillies au cours des entretiens, si nécessaire il sera précisé quand certaines appréciations font débat au sein d'un même groupe d'acteurs.

Chaque fiche a été élaborée à partir de la trame suivante :

Un chapeau indicatif :

Rappel de l'identité des structures identifiées dans cette famille.

Etant donné la multiplicité des acteurs locaux en matière d'habitat et des contraintes temporelles inhérentes à cette démarche toutes les structures n'ont pu être rencontrées. Une sélection s'est organisée en fonction des disponibilités et des modes d'intervention de chacun.

Données de cadrage :

Quelques éléments de contexte qualitatifs ou quantitatifs pour poser rapidement un cadre général à l'intervention de chaque famille d'acteurs.

Dialogue :

Le discours des acteurs est présenté sous la forme d'une conversation, organisée autour des trois enjeux identifiés dans le PDH.

- Axe 1 Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.
- Axe 2 Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.
- Axe 3 Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Le contenu de la fiche s'adapte aux modalités d'intervention de chaque famille d'intervenants, aussi il peut s'appuyer sur un seul ou seulement deux des trois enjeux.

les acteurs de l'habitat

rencontrés dans le cadre de la démarche PDH

Éco-construction

Association VOLEM CASA
Association ADOBES
VILMOR ENR
ADEME

Professionnels du marché immobilier

Office notarial d'Argelès
Chambre FNAIM des PO

Représentants du bâtiment

Fédération du BTP des PO
CAPEB
Cabinet Géomètres Experts
THORENT/ROMERO
CFA du BTP

Promoteurs / constructeurs

Bouygues Immobilier
Hectare,
Roussillon Lotissement
Fédération des promoteurs / constructeurs

Opérateurs du logement social

Union Sociale pour l'habitat
OPH 66
OPH Perpignan Roussillon
SA Roussillon habitat
SA I3F
SA 3 Moulins habitat
SA FDI Habitat

Prospection socio-immobilière

Sésame
FDPLS
Habitat et humanisme

Accompagnement logement

Habitat et développement
Mission Locale Jeunes
Bureau d'Information Jeunesse
Confédération Nationale pour le Logement

Action sociale

Solidarité 66
Secours populaire
Emmaüs
CCAS Perpignan
ACAL

Conseil en ingénierie, urbanisme et habitat

AURCA
CAUE
SDAP
Atelier d'architecture A dessein

Partenaires foncier / aménagement

Etablissement Public Foncier d'Etat du Languedoc Roussillon
Etablissement Public Foncier Local
SEM Roussillon aménagement

Organismes financiers

Caisse des dépôts et consignations
DEXIA
Crédit Foncier
Action Logement (ex CIL)

Administrations grand territoire

Conseil Régional Languedoc Roussillon
Conseil Général Pyrénées-Orientales (Mission développement durable et Direction des solidarités)

Administrations d'Etat

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (ex DDEA)
Direction Territoriale des Agences Régionales de Santé (DTARS)

Administrations spécialisées

CAF
MSA
MDPH

Groupements de communes

Association des Maires des Pyrénées-Orientales

Communautés de communes :

- CC des Aspres (Elus, communes représentées : Thuir, Trouillas, Villemolaque + technicien)
- CC Rivesaltais Agly (Elu, commune représentée : Rivesaltes + technicien)
- CC Salanque Méditerranée (Elu, commune représentée : Clara + technicien)
- CC Albères Côte Vermeille (Technicien)
- CC Agly Fenouillèdes (Elu, commune représentée : Saint-Paul-de-Fenouillet + technicien)

- CC Conflent (Elu, commune représentée : Ria)
- CC Vallespir (Elus, communes représentées : Maureillas, Céret, Saint-Jean-Pla-de-Corts + technicien)

Communauté d'agglomération:

- Perpignan-Méditerranée (Elu, commune représentée : Perpignan + technicien)

Syndicats mixtes :

- SCOT Plaine du Roussillon (techniciens)
- SCOT Littoral Sud (techniciens)

Association de collectivités territoriales :

- Pyrénées Méditerranée (techniciens)
- Terres Romanes en Pays catalan (techniciens)
- Vallée de l'Agly (techniciens)
- Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes (techniciens)

fiches

Paroles d'acteurs

Projet

- Office Public de l'Habitat 66
- Office Public de l'Habitat Perpignan Roussillon
- SA Roussillon habitat
- SA Immobilière 3F
- SA 3 Moulins Habitat
- SA FDI Habitat
- URO Habitat

Données de cadrage

Ambitions de production annuelles affichées (tous bailleurs confondus) min : 1000 logements/max : 1300 logements.

19221 logements sociaux dans les Pyrénées-Orientales au 01/01/2009 (Atlas du logement social 2009).

2654 logements financés entre 2005 et fin 2008 soit une moyenne de 663 logements par an.

Coût maximum d'acquisition du foncier acceptable : environ 130€/m².

Consommation énergétique des logements locatifs sociaux: 170kwh/m²/an soit -30% par rapport à un logement standard du parc privé mais encore 3 fois plus que ce que consomme un logement BBC.

Surcoût de production pour l'orientation des programmes en faveur de la loi Grenelle estimé à +20% en moyenne.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Quel est l'impact de la pression foncière sur la programmation en logements sociaux?

Actuellement la programmation est tendue. Les opérateurs sont contraints d'engager leurs fonds propres pour équilibrer les opérations. La plupart ne dispose pas des capacités financières suffisantes pour se positionner sur le marché foncier local, le portage foncier représentant un risque majeur pour certains.

Dans la moitié des opérations, l'accès au foncier se fait désormais par l'imposition de quotas de logements sociaux dans les programmes privés neufs inscrits au règlement de certains PLU (les bailleurs sont en position de force pour négocier les prix). La collaboration des collectivités qu'elles aient ou non mené une politique de réserves foncières est sollicitée (vente au prix des domaines...).

Certains secteurs (littoral/montagne) cumulant pression foncière et difficultés techniques (risques, déclivité des terrains...) sont en outre désavantagés par les effets du zonage qui détermine les niveaux de loyers applicables et donc la rentabilité de l'opération (zones 2 ou 3).

La répartition géographique des programmes répond de ce fait plus à une logique « d'opportunité ». L'arrivée de nouveaux opérateurs aux capacités d'investissements plus importantes peut être un élément de réponse.

Le département connaît le développement de formes d'habitat de plus en plus précaires, les opérateurs peuvent-ils participer à la résorption de ce phénomène?

De nombreuses réflexions sont engagées en ce sens, certaines ont abouti à la définition de programmes adaptés à ces modes de vie spécifiques (par exemple Pézilla-la-rivière).

Tous les opérateurs reconnaissent la nécessité d'associer les populations concernées au projet pour garantir le succès de l'opération. Toutefois certains évoquent le risque de stigmatisation de ce type d'habitat. Ils soulignent également que l'accompagnement de ces publics dans leur logement implique un suivi locatif plus approfondi qui n'est pas du ressort des opérateurs.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Qu'en est-il du développement du parc social?

La demande principale s'oriente sur un logement individuel, de type F3 bénéficiant d'un extérieur si possible. Toutefois on note que le développement des familles recomposées induit des besoins de plus en plus présents en grands logements (T3 / T4).

Le coût des loyers actuels y compris dans le parc public oblige certains ménages à réévaluer leur projet locatif et à s'orienter vers des logements de taille inférieure plus accessibles. Aussi le T3 demeure le logement le plus produit. Il demeure encore difficile de sensibiliser certains élus à la nécessité de produire des logements de plus grande taille.

Les opérateurs notent une évolution des documents d'urbanisme qui prônent ou imposent de plus en plus souvent des

quotas de logements sociaux par opération.

Les pénalités financières qu'acquittent les communes soumises aux obligations de la loi SRU en cas de production LLS insuffisante font également évoluer la donne.

Les opérateurs du logement social ont-ils un rôle à jouer pour favoriser l'accès au logement des saisonniers ?

Comme pour l'habitat adapté, le traitement de la problématique du logement saisonnier, en partie du ressort des constructeurs de logement social mais la difficulté réside dans l'équilibre financier de ces opérations du fait que les logements ne sont pas occupés tout au long de l'année.

Le cœur de métier des OPHLM reste à l'heure actuelle la production de résidences principale bien que localement la demande en logements saisonniers soit présente. La participation des bailleurs sociaux à l'émergence de projet tel les foyers de jeunes travailleurs est un élément de réponse important.

Peut-on envisager une reconversion partielle du parc de résidence secondaire en logement locatif à vocation sociale ?

Les logements touristiques répondent à des besoins d'occupation occasionnels et ne sont en aucun cas conçus pour une utilisation pérenne en particulier pendant la saison hivernale (mauvaise isolation thermique, équipements sanitaires minimum, dimensions restreintes). Leur reconversion nécessiterait de nombreux ajustements qui gonfleraient les coûts de réhabilitation. Toutefois les opérateurs sociaux se doivent de contribuer à l'enjeu de la transformation des stations touristiques en « villes » touristiques et balnéaires afin de garantir une bonne mixité sur ces territoires.

L'accession sociale à la propriété est-elle encore possible ?

L'accession se fait principalement par le biais du PSLA. La prise de risque pour l'opérateur dans ce type de programmes est importante. Bien que garant d'une bonne mixité sociale, le PSLA demande un effort financier que peu de ménages éligibles au logement social sont capables de fournir.

Actuellement les programmes en PSLA sont peu nombreux (environ 130 PSLA financés entre 2006 et 2009). On peut alors s'interroger sur la réelle pertinence de l'outil face à des programmes communaux ou à l'émergence de nouveaux dispositifs de type PASS FONCIER. Les bailleurs dénoncent un certain manque de coopération des collectivités pour la mise en place du PASS FONCIER tout en mettant en garde contre la durée d'étalement de la dette.

Le parc répond-t-il convenablement aux besoins des locataires ?

Les normes relatives à l'accessibilité des logements sont respectées dans les programmes neufs bien que difficiles à mettre en œuvre techniquement et financièrement.

Concernant le parc existant, des adaptations mineures plutôt ponctuelles peuvent être réalisées à la demande pour améliorer la qualité de vie du locataire handicapé ou âgé. Elles ne doivent cependant pas entraver la relocation à un ménage valide. Ces aménagements sont essentiellement financés à partir des fonds propres du bailleur et ne sont pas toujours réalisables en raison des contraintes techniques du patrimoine bâti ancien.

Un effort particulier est apporté par la majorité des bailleurs à l'amélioration du cadre de vie des locataires (sécurité / rénovation du parc) ce qui contribue à redonner une image positive du logement social.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Le logement social s'adapte-t-il aux enjeux du développement durable ?

Les opérateurs sont de plus en plus sensibles à la qualité des programmes, quelques uns s'engagent d'ailleurs dans des démarches internes de cadrage par le respect de cahiers des charges standards ou la mise en place d'Agenda 21. Toutefois les tensions du marché limitent les initiatives et on cherche plutôt à concilier innovations techniques, contraintes économiques et développement social et urbain. Le département ne connaît pas pour l'instant d'innovation majeure en matière de construction de logements sociaux. Le manque de structuration des filières locales d'éco-construction et le surcoût de construction lié à cette méthode freinent considérablement les projets.

Où en est-on de la maîtrise de la consommation énergétique des logements ?

L'intérêt à réduire les charges énergétiques des locataires n'est plus à démontrer.

Certains opérateurs anticipent les normes édictées par le Grenelle de l'environnement et s'engagent dès à présent vers la classification BBC. La majorité des opérateurs livre des logements neufs équipés en eau chaude sanitaire solaire. Ils rappellent le surcoût de production lié à ces installations et le manque de soutien financier qui contrarie le bon équilibre des opérations. Concernant le parc existant, la plupart des bailleurs réalisent des audits énergétiques. L'ensemble des opérateurs mène des programmes de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des logements (isolation du toit, des murs, changement de menuiseries, installation de pompes à chaleur...).

Tous s'accordent à dire que l'accompagnement du locataire dans l'utilisation de ces nouveaux matériaux est prédominante, car la consommation énergétique dépend en majorité du comportement du foyer.

- **FDPLS**
- **Sésame**
- **Habitat et humanisme**

Données de cadrage

Sur le marché locatif, la part du budget des ménages consacrée au logement se situe autour de 30%. Pour certains ménages elle peut aller jusqu'à 50%.

Plus des 3/4 des demandes de logement sont transmises aux associations par le biais des travailleurs sociaux.

En moyenne près de la moitié des demandes concernent des familles monoparentales.

30% des demandes environ concernent des personnes hébergées temporairement (tiers / hébergement urgence/logement saisonnier).

Les T2 et les T3 sont les logements les plus sollicités.

Environ 40% des demandeurs perçoivent le RSA.

560 demandes enregistrées pour tout le département en 2008.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Quelle est l'ampleur du phénomène de cabanisation dans le département ? Quels modes d'habitat avez-vous recensés ?

Il existe notamment dans les vallées de la Têt et du Tech une population très marginalisée sédentarisée en ville comme dans l'espace rural depuis plusieurs années. Ces personnes peuvent être issues du territoire national mais également être originaires de l'étranger notamment des pays de l'Est. Ces individus ne souhaitent généralement pas fréquenter les établissements d'hébergement d'urgence ou les foyers. Ils sont installés dans les mas, « casots » environnants et revendiquent ce mode de vie alternatif. Toutefois, leur discours peut cacher une réelle souffrance.

D'autres personnes se sont installées durablement en terrain de camping dans des mobil-homes ou chalets plutôt en plaine et sur le littoral comme une alternative à un logement social plus conventionnel.

Il arrive que des personnes quittent une situation stable (logement / emploi) pour rejoindre le sud de la France sans réel projet de vie, se mettant volontairement en situation de précarité car sans emploi. Dans ces conditions, l'accès au logement est fortement compromis.

Enfin, les conditions d'accès au logement de plus en plus difficiles peuvent contraindre certains ménages à s'orienter vers des solutions logements moins exigeantes du type mobil home en terrain de camping ou les faire basculer dans la grande précarité jusqu'à l'installation en cabane ou tentes.

Quelles solutions sont envisageables pour répondre à cette problématique ?

Il est primordial dans l'optique d'apporter une réponse adaptée à ces personnes selon que la situation est choisie ou subie d'essayer de comprendre ce qu'elles recherchent par ce mode de vie le cas échéant.

Selon les cas, les associations sollicitent la mise en place de réflexions sur les modes d'habitat alternatifs (chalets, habitations légères) ou se mobilisent pour relancer le parcours résidentiel des ménages (PSI, ASLL)...

La problématique s'intensifie lorsqu'il s'agit d'installations dans des zones à risques qui ne peuvent être cautionnées ni encouragées ou lorsque les conditions de vie sont vraiment médiocres et représentent un risque pour la santé des habitants.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Comment interviennent les associations de Prospection Socio-Immobilière dans la chaîne du logement ?

Les associations ont vocation à répondre aux difficultés des personnes à se maintenir ou à accéder à un logement (resserrement familial, logement inadapté, hébergement chez des tiers, cas des enfants hébergeant les parents de plus en plus fréquents, sur-occupation des logements, séparation, vente du logement, habitat sur des terrains de camping, sortie

d'hébergement).

Face à la saturation du parc public, les associations mobilisent le parc privé par la mise en place d'actions de prospection immobilière, la négociation de logements auprès de propriétaires bailleurs solidaires, et la mise en place d'ateliers de recherche locative.

La Prospection Socio-Immobilière négocie les loyers auprès des propriétaires bailleurs mais la réalité du marché est dure et les bailleurs plutôt intransigeants. La négociation des loyers des petits logements est la plus délicate. L'ancrage de la démarche de PSI est un atout, les associations sont connues depuis longtemps, le bouche à oreille contribue notamment à fédérer de nouveaux propriétaires.

L'accompagnement avant et après le relogement est primordial. Les associations organisent des ateliers obligatoires dans lesquels différents thèmes liés à la vie courante sont abordés afin de préparer à l'autonomie. Ces animations portent sur la gestion budgétaire et la gestion des charges de loyer, les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, les procédures d'insalubrité et d'expulsion, le savoir habiter et la vie en logement collectif.

Afin de favoriser le maintien dans les lieux, les associations peuvent mettre en place un accompagnement social (ASLL) financé par le Fonds Solidarité Logement, mais les délais d'instruction sont assez longs (3 mois en moyenne) alors que le suivi doit démarrer dès l'entrée dans le logement pour éviter tout basculement.

Ce suivi peut également être réalisé par des accompagnants bénévoles qui participent à une bonne intégration de la famille dans le quartier et dans son logement.

Il est important dans tous les cas de limiter les situations d'échecs qui peuvent gravement affecter les personnes moralement et compromettre les bonnes relations avec les bailleurs.

Lorsque l'autonomie du ménage est jugée trop fragile, certaines associations ont recours au bail glissant. Il se pratique peu fréquemment du fait du risque locatif accru.

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) assurent aux bailleurs le suivi de la location et garantissent le paiement des loyers. Elles s'adressent principalement à des propriétaires vieillissants pour lesquels les actes de gestion courants sont pénibles, des investisseurs, des propriétaires à fidéliser, des propriétaires qui y voient une solution de proximité, des propriétaires qui travaillent déjà avec l'association sur l'action PSI.

Quelles difficultés les associations rencontrent-elles dans leur action ?

La première difficulté est l'inadéquation entre la capacité financière des ménages et le marché. Les ateliers permettent de répondre en partie à cette problématique en travaillant à la redéfinition du projet logement.

La seconde difficulté repose sur la concentration géographique de la demande. Les $\frac{3}{4}$ des demandeurs émanent des pôles urbains (Perpignan, Céret, Argelès, Prades, Ille-sur-Têt) et souhaitent un relogement sur ce même secteur. Les ménages refusent d'être relogés dans l'arrière pays où le marché locatif est moins tendu. Les ateliers permettent en outre d'orienter les familles vers un élargissement géographique de la zone de relogement.

Enfin, la principale difficulté est de trouver des logements adaptés : soit de grande taille pour les familles nombreuses ou recomposées, soit des logements permettant l'accueil des personnes âgées ou personnes handicapées (beaucoup de maisons de village sur plusieurs niveaux), soit un habitat adapté type Prêt Locatif Aidé d'Intégration pour les personnes dont le parcours résidentiel a été particulièrement chaotique (impayés de loyers, expulsion) afin de garantir le maintien dans le logement.

Quel rôle les associations de PSI jouent-elles dans la résorption de l'habitat insalubre ?

Malgré la vétusté du parc privé, les associations mobilisent des logements conformes aux normes d'habitabilité. Elles participent au maintien dans le logement, notamment par la négociation avec les propriétaires pour la réalisation de travaux et s'articulent avec la MOUS départementale pour les cas avérés d'insalubrité.

Les associations peuvent également travailler à la réhabilitation de biens communaux et privés. Les logements réhabilités sont loués dans le cadre du conventionnement ANAH ou en bail à réhabilitation ou les deux.

Cette pratique permet de produire du logement conventionné très social, en milieu rural notamment où on a de grandes difficultés à trouver des loyers adaptés aux revenus faibles.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

La maîtrise de l'énergie dans le parc privé est-elle une priorité ?

Les prospecteurs s'attellent à sensibiliser au maximum les propriétaires sur les questions de maîtrise des dépenses énergétiques dans les logements. De l'information est distillée également auprès des ménages notamment par le biais d'ateliers « économie d'énergie » afin de systématiser les bonnes pratiques au quotidien.

- *Habitat et développement*
- *Mission Locale Jeunes*
- *Bureau d'Information Jeunesse*
- *Confédération Nationale pour le Logement*

Données de cadrage

Diverses vocations, divers statuts :

- Les bureaux d'études apportent conseil et assistance technique aux propriétaires de logements. Leur intervention peut être gratuite (financée dans le cadre d'une OPAH) ou facturée.

- Les structures publiques dont l'action vise des populations précises (jeunes...), peuvent avoir des missions d'accompagnement vers le logement.

- Les associations de défense des usagers, informent et offrent une assistance juridique à leurs membres.

- Projet de création d'une ADIL (PDALPD 2010 / 2012).

La vétusté des logements et la surconsommation d'énergie dans les logements sont deux des motifs de sollicitation les plus couramment formulés.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Voit-on une évolution des formes d'habitat précaires?

De nouvelles précarités apparaissent. Les associations reçoivent ponctuellement des demandes pour des dossiers DALO issues de personnes logées en camping principalement sur la côte. Certains logent également sur des bateaux au port. Un travail de fond auprès des communes pourrait être envisagé par le biais des domiciliations extraites des listes électorales pour quantifier ces situations.

D'autre part, une partie du parc locatif sur le littoral est mobilisée comme parc « d'attente » pour l'accueil de salariés, de jeunes et de populations en difficulté alors que ces logements sont complètement inadaptés car destinés initialement à la location saisonnière.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

L'accès au logement est-il facile ?

Le département se caractérise par une très forte demande de logements et une carence de l'offre en logements sociaux. On ne compte pas moins de 70 structures relayant l'information sur le logement aux jeunes (BIJ, PJ, PIJ). L'information des locataires est primordiale, surtout celle des jeunes et des étrangers pour lesquels l'accès au logement peut être mis en péril du fait d'irrégularités au regard de leur situation administrative (absence de déclaration d'impôts par exemple). Les travailleurs saisonniers rencontrent eux aussi d'importantes difficultés.

Il n'existe pas à ce jour de structures d'accueil adaptées à ces publics (FJT, Résidence Hôtelière à Vocation Sociale construction en cours).

Tous les thèmes sont abordés : aides financières, recherche locative, devoirs et obligations du locataire, gestion du budget pour les «dé-cohabitants»...

L'accompagnement dans les démarches est également une priorité. Bon nombre de personnes rencontrent des difficultés pour le montage de dossiers de demande HLM, DALO, FSL, Allocation logement.

Qu'en est-il du maintien dans le logement ?

L'information des occupants contribue également à limiter les expulsions des locataires, en proposant notamment une réorientation vers un logement plus adapté (taille inférieure pour moindre coût) si nécessaire.

La médiation entre bailleurs et locataires prend une part considérable dans l'accompagnement au logement. Si les conflits

avec les petits propriétaires se règlent rapidement en commission de conciliation, c'est différent avec les agences qui sont plus familières des procédures juridiques. Les désaccords concernent principalement : les difficultés de restitution du dépôt de garantie, le contrôle des charges des locataires, la facturation des quittances de loyer, la taxe d'habitation sur les logements saisonniers.

Dans le département les irrégularités concernant les conditions de location proposées aux étudiants sont aussi une cause de sollicitation fréquente. Les logements meublés implantés sur le littoral sont souvent mobilisés hors saison et loués sous la forme de contrats classiques (1 à 3 ans), alors que la loi du 26 juillet 2005 rend possible le recours à des baux de 9 mois pour ce type de situation. En fin d'année scolaire, les baux sont rompus unilatéralement et de manière illicite.

Quelle est votre action sur le volet habitat indigne et adaptation des logements?

Alors que les politiques de lutte contre l'habitat indigne se multiplient, l'orientation et l'accompagnement des occupants vers les services sanitaires (Ville ou DDASS) est une priorité afin de limiter les risques pour la santé (intoxication au plomb, champignons, humidité) et favoriser le maintien dans le logement. Toutefois les délais d'intervention sur les urgences sanitaires demeurent assez longs (2 à 18 mois).

Les propriétaires peuvent bénéficier d'un accompagnement dans le montage de dossiers de demande de subventions ANAH ou auprès des caisses de retraite pour la rénovation des logements en secteur diffus ou en OPAH. Cela concerne particulièrement les personnes âgées ou handicapées dans le cadre de l'adaptation des logements.

En 2009, la moitié des demandes de subventions ANAH auprès de l'association Habitat et Développement concernait l'adaptation des logements.

Actuellement la réponse aux demandes en secteur diffus est plutôt incertaine, en début d'année toutes les demandes concernant les propriétaires occupants ou bailleurs en diffus sont en attente du vote du budget de l'ANAH qui réduit un peu plus ses crédits chaque année. Cette situation représente un frein important à la prise en charge de l'insalubrité, à la réhabilitation des logements, à l'activité des organismes et des artisans.

L'intervention dans le cadre des OPAH est privilégiée car les financements de l'ANAH sont réservés. Les OPAH demeurent des outils incitatifs. L'animateur ne peut contraindre mais oriente le propriétaire vers la réhabilitation de son patrimoine via les subventions. Pour venir à bout de l'insalubrité il faut des mesures coercitives pour convaincre les bailleurs.

Les OPAH ont beaucoup évolué depuis 20 ans. Leur efficacité sur les centres anciens des grandes villes n'est plus à démontrer. Sur les petites villes comme dans l'arrière pays l'outil est insuffisant, il gagnerait en pertinence en traitant l'ensemble d'un territoire intercommunal mais manque souvent de moyens adaptés (taux de subventions réduits).

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Comment aider propriétaires et occupants à mieux maîtriser les dépenses énergétiques dans les logements?

Les particuliers s'orientent directement vers les subventions ou sont guidés par divers partenaires professionnels tels que les travailleurs sociaux, institutionnels, élus, collectivités.

Les demandes de subventions pour la rénovation des logements concernent principalement l'isolation (fenêtres, portes) et les moyens de chauffage.

L'obligation de réaliser un DPE pour la mise en vente ou la location d'un logement responsabilise peu les propriétaires. Le classement d'un logement en catégorie E ou F influence peu la décision des futurs occupants qui appréhendent mal les répercussions financières que cela implique.

Les DPE garantissent en outre l'efficacité des travaux réalisés dans les logements et la bonne utilisation des subventions lorsqu'ils sont réalisés en amont et en aval des travaux de rénovation (procédure parfois obligatoire dans le cadre des OPAH).

- Solidarité 66
- Secours populaire
- Emmaus
- CCAS Perpignan
- ACAL

Données de cadrage

2000 appels au 115 en 2008.

16 500 passages à la Boutique solidarité en 2009, (66 personnes / jour).

25% du public de la boutique solidarité fréquentent les différentes structures d'hébergement locales, 10% sont dans une situation de logement précaire, 65% sont composés de personnes de passage dans le département (position transfrontalière).

Loyer moyen estimé dans un logement conventionné en intermédiation locative: 12€/m² (7€/m² en conventionnement classique).

On estime à 200, le nombre d'unités familiales sorties de CHRS ayant accédé à un logement autonome en 2009 (toutes associations confondues).

Aujourd'hui on peut compter jusqu'à 8 demandes de logement HLM pour une même famille.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Le prix du foncier entrave-t-il l'implantation de nouvelles structures?

Le foncier est effectivement le premier frein à l'aménagement de structures d'accueil notamment les maisons relais. Les montants d'acquisition élevés augmentent le coût final des opérations. Les financements alloués par l'Etat ou les partenaires ne suffisent plus à équilibrer les opérations.

Outre les difficultés d'ordre financier, la mobilisation des Élus pose problème. Certains sont réticents à accueillir des résidences d'accueil ou autres structures d'hébergement. Des compromis arrivent tout de même à aboutir pour la mise à disposition de foncier pour un montant symbolique, cependant ces terrains sont plutôt excentrés, déqualifiés et répondent mal aux besoins des structures (proximité des équipements, mixité...) pour garantir une meilleure insertion des résidents dans la vie urbaine.

L'action sociale est-elle sollicitée sur le front de la cabanisation ?

Des actions ponctuelles de recensement des situations de cabanisation ont été menées par certaines structures. En général ces actions ne répondent pas à une commande particulière. Souvent ce sont les dépôts de plaintes de la part des riverains ou des propriétaires de ces terrains qui attirent l'attention.

Les terrains sont principalement occupés par des caravanes ou des constructions sans autorisation hébergeant des personnes isolées mais également des familles entières avec enfants.

L'objectif est d'essayer dans un premier temps de quantifier la population installée. Quelques fois des PV peuvent être dressés ou des rappels à la loi effectués.

C'est également l'occasion de faire le point avec les habitants sur leurs parcours résidentiels, leur souhait d'être relogés ou pas, sur les difficultés sociales ou financières qu'ils peuvent rencontrer. Dans la grande majorité des cas, il s'agit là d'un choix de vie et ces personnes ne souhaitent pas quitter les lieux.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

L'accès au logement autonome pour les personnes en marge des parcours résidentiels classiques est-il difficile?

Depuis quelques années les tensions du marché immobilier sont palpables. L'accès au logement est devenu plus préoccupant que le maintien dans ce dernier. Cette problématique est récurrente au niveau des petits ménages ou des personnes seules aux ressources faibles car le parc privé leur est souvent inaccessible (montants de loyer pratiqués, garanties deman-

dées, délais de paiement du FSL) et l'accès au parc public est souvent très long.

L'action sociale accompagne les futurs locataires dans leurs démarches d'insertion par le biais d'ateliers logement. La demande concernant ces ateliers est d'ailleurs en augmentation car les ménages en marge apprécient le suivi individualisé. Dans le cadre du processus plus large de réinsertion, l'accès aux formations est favorisé: acquisition ou perfectionnement de la langue, préparation ou réactivation du permis de conduire, initiation à l'informatique, formations variées à des métiers.

Certaines personnes, en proie à des addictions ou confrontées à des problèmes de santé, ne sont pas prêtes à accéder à un logement autonome et il peut être difficile de leur faire accepter cette réalité. Bien souvent, le passage par un logement temporaire est nécessaire avant d'accéder à l'autonomie. Cette situation peut être vécue comme une régression, il y a donc un important travail d'accompagnement.

Encourager le relogement d'une façon prématurée peut conduire à des situations d'échec préjudiciables aux personnes elles-mêmes (se retrouver à nouveau dans la rue) et à l'ensemble des acteurs qui se sont mobilisés sur cette action (associations, travailleurs sociaux, FSL).

Un public reste particulièrement difficile à reloger, ce sont les rom en situation irrégulière (ils n'accèdent pas au marché du travail et ne peuvent bénéficier d'aucune aide sociale). Leurs ressources sont en général insuffisantes et leur mode de vie nécessite de grands logements.

Comment se structure l'action que vous menez en faveur de l'accès au logement autonome?

La loi MOLLE a fait évoluer les missions des associations d'hébergement en renforçant leurs prérogatives en matière d'accès au logement autonome. Dans ce cadre les sept associations intervenant dans l'hébergement d'urgence ont été invitées à mutualiser leurs actions au sein d'un groupement de coopération sociale (Cases nôtres). L'Etat lui a fixé comme objectif, le conventionnement ANAH de 40 logements privés sur un an pour y développer de la sous location. L'accès au logement autonome se fait essentiellement via le parc privé.

La principale difficulté à ce jour est d'arriver à capter ces logements, dont les loyers de sortie, après réhabilitation et aides de l'ANAH, restent très en-deçà du coût du marché locatif local.

Le conventionnement reste peu attractif pour les propriétaires bailleurs qui sont difficiles à convaincre.

En dernier recours les demandeurs peuvent être orientés vers la PSI et les AIVS.

La mobilisation du parc privé à en outre l'avantage d'apporter des solutions logements plus adaptées à des demandes en marge des modes de vie traditionnels (petit élevage, ferrailage...) auxquels le parc social permet difficilement de répondre, notamment en milieu rural.

Il est particulièrement compliqué d'accéder à un logement public notamment lorsque l'on relève de l'hébergement d'urgence (justificatifs administratifs manquants...). Les associations recourent peu au DALO car les dossiers sont souvent déboutés en commission d'attribution.

Le parc public est rarement sollicité, les délais d'attente sont longs, la rotation dans les LLS lente. La multiplication des démarches administratives (une demande doit être déposée auprès de chaque bailleur) peut freiner la motivation du demandeur. L'attribution des logements hors contingent préfectoral reste délicate, les bailleurs souhaitant favoriser la mixité sociale.

Le processus de la réservation préfectorale est difficilement mobilisable, les logements du contingent n'ont jamais été clairement identifiés et leur attribution ne répond pas toujours à l'urgence. Les associations sollicitent les bailleurs pour reloger prioritairement les femmes seules avec enfant(s).

Aussi l'action sociale favorise le parc privé et sollicite les agences immobilières partenaires ou des particuliers. Le relogement dans le parc privé est souvent plus rapide.

Quel est le profil des personnes hébergées ?

L'action sociale est désormais présente sur bien des niveaux car la précarité est omniprésente mais l'hébergement d'urgence des personnes sans domicile et l'accompagnement vers un projet d'autonomie sont une priorité.

Le public est issu de différents secteurs. L'activité agricole encore bien représentée dans le département attire une main d'œuvre peu qualifiée pour les récoltes. Ces travailleurs saisonniers rencontrent de plus en plus de difficultés à accéder à un logement. Les exploitants agricoles logent de moins en moins souvent les ouvriers. Ce public qui s'installe en principe temporairement ne dispose souvent pas des ressources suffisantes pour repartir ou survivre seule. La position transfrontalière du département implique un flux important de jeunes itinérants âgés de moins de 25 ans mais difficilement identifiables car très volatils.

On constate actuellement une augmentation du nombre de personnes isolées. La fréquentation des structures est aléatoire, la durée des séjours varie entre 15 jours et 6 mois. Parfois pour certaines personnes l'hébergement peut durer plusieurs années. Ce mode de vie peut cependant avoir des effets pervers, limiter les initiatives voire représenter un frein au processus de réinsertion.

- Association VOLEM CASA
- Association ADOBES
- VILMOR ENR
- ADEME

Données de cadrage

BBC norme 50kwh/m²/an, les réalisations les plus performantes consomment 18 kwh/m²/an.

Faible proportion de documents d'urbanisme permettant l'intégration de projets éco-construits au niveau départemental.

Estimation coût m² SHON : construction classique 1000€ / BBC série 1100€ (source VILMOR) / BBC non standardisé sur mesure 1200€.

Valorisation les filières locales notamment bois / construction à perfectionner localement.

10 projets de construction de logements BBC dans le département : Tordères, Taurinya, Perpignan (collectif), Fuilla ...

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Les projets en éco-construction et auto-construction sont-ils pénalisés par les prix du foncier?

Effectivement, bien que ces modes de construction en soient à leurs prémices dans le département, contrairement à une idée répandue ce n'est pas le prix de la construction qui freine les projets, mais plutôt l'accès au foncier. De ce fait la mission de sensibilisation des élus et du grand public à cette problématique est un enjeu fort.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

A qui s'adresse l'éco-construction?

La réduction des coûts de fonctionnement (charges) d'un habitat éco-construit fait qu'elle devrait prioritairement s'adresser aux plus démunis. (Consommation 40kw/h/m²/an en moyenne pour l'habitat passif).

Dans les faits, les acheteurs sont plutôt des ménages déjà sensibilisés aux concepts de l'éco-construction. Ils appartiennent à une clientèle plutôt aisée. Les auto-constructeurs constituent un public un peu moins conventionnel aux revenus plus modestes.

En ce qui concerne le marché locatif un travail de sensibilisation des associations sociales et des bailleurs sociaux a été engagé afin de leur proposer de faire l'expérience du fonctionnement d'un petit collectif éco-construit. En effet la démonstration de la viabilité d'un projet de ce type permettrait d'accroître la crédibilité de la démarche dans un département qui présente des lacunes en termes de logements sociaux.

L'éco-construction permet-elle l'accession sociale à la propriété?

On peut opposer deux modes de production. Le premier, non industrialisé, faisant appel aux ressources locales, regroupe des réalisations ponctuelles dont le coût de production est légèrement supérieur à une construction traditionnelle. Il s'adresse à un segment de population plutôt aisée.

Le second propose la production de logements en série à partir de modules préfabriqués en usine. Cette méthode à l'avantage de faire baisser les coûts de production et de proposer des logements éligibles aux critères de la maison Borloo : une maison = 100 000€.

Autre intérêt important pour les primo accédants, cette méthode par la compression de la durée du chantier réduit au maximum la période de cumul du paiement crédit/loyer.

L'éco-rénovation peut-elle participer à la résorption de l'habitat insalubre ?

La rénovation du bâti ancien est un volet primordial à développer dans le secteur de la construction écologique. Il est impératif de former les artisans aux techniques d'isolation par l'extérieur et par le toit notamment pour permettre une meilleure performance énergétique des logements anciens.

Une des principales difficultés est de trouver des méthodes permettant l'intervention sur du bâti ancien ouvragé, décoré ou ajouré, assez présent dans le département dans le respect des préconisations de l'ABF.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

L'éco-construction garantit-elle un développement de l'habitat plus durable ?

L'éco-construction rassemble plusieurs concepts autour de la construction même, de la forme urbaine mais également de l'utilisation de ces constructions.

Pour la construction, les principes de base de la bioclimatique doivent être respectés : privilégier la face sud pour placer les ouvertures, laisser entrer le soleil en hiver et s'en protéger en été, favoriser l'éclairage naturel et une double ventilation naturelle des locaux, améliorer l'inertie thermique de la construction.... La prise en compte de l'énergie grise des matériaux (y compris acheminement et dégradation du matériau) est indispensable : ossature bois, panneaux de fibre de bois, ouate de cellulose pour l'isolation, fermacel pour favoriser le maintien d'une température constante dans l'habitation...

Concernant la forme urbaine, on trouve localement quelques expériences diffuses (principalement en Cerdagne) mais il n'existe pas à l'heure actuelle de groupements d'habitations réalisés en éco-construction sauf un projet d'éco-quartier à Perpignan. La viabilisation des terrains en habitat groupé coûte pourtant moins cher et on peut réaliser des équipements de phyto-assainissement pour plusieurs logements.

Actuellement les projets privés se développent principalement en lotissement classique. Ce positionnement ne permet pas d'optimiser la construction, l'orientation imposée n'est pas forcément la meilleure et la consommation de l'espace reste importante. Concernant la production en « série » de logement BBC, à l'heure actuelle la démarche dans le souci d'être accessible au plus grand nombre demeure orientée sur la rentabilité des projets. Elle évolue de plus en parallèle des filières locales, bois notamment, qui demeurent relativement sous développées et peu attractives pour le moment.

Des efforts de cohérence sont donc à mener pour assurer la crédibilité des projets.

Quelles difficultés s'opposent au développement de ces nouvelles pratiques ?

En éco-construction et éco-réhabilitation, les professionnels sont peu nombreux et peu visibles au niveau local. Ils véhiculent encore l'image d'un service onéreux. Les particuliers font encore appel à des savoir-faire extérieurs au département pour les constructions en ossatures bois.

L'association d'artisans locaux aux chantiers d'envergure plus importante (menuiserie, plomberie par exemple) est difficile car peu d'artisans sont certifiés BBC.

Les possibilités d'approvisionnement en matière première sont très faibles. Il y a un manque certain de structuration des filières locales qui restent à développer. Des solutions techniques doivent être trouvées pour permettre l'utilisation des essences locales dans les meilleures conditions en limitant les intermédiaires. La tentative d'homologation de l'essence « pin à crochet » comme matériau utilisable en éco-construction va d'ailleurs en ce sens.

Certains obstacles dépassent les problématiques locales. Ainsi, une évolution du cadre réglementaire national est souhaitable (reconnaissance de la garantie décennale pour les constructions en paille).

Quelles préconisations pour permettre une meilleure diffusion de la démarche ?

L'intérêt de fédérer les acteurs locaux de la construction et de mettre en avant des objectifs d'intérêt commun n'est plus à démontrer. L'information, la formation et l'expérimentation doivent être développées et soutenues que ce soit par le biais d'ateliers de réflexion, de réunions ou de stages pratiques.

L'expertise et le conseil auprès des élus mais aussi du grand public doivent également être favorisés afin de permettre la progression des démarches environnementales publiques et privées.

Le département dispose d'une énorme ingénierie en matière d'éco-construction (techniciens, universitaires, bureaux d'études) mais d'un tissu artisanal sous développé. D'où l'intérêt de développer les formations manuelles dans le département. La création d'un site pédagogique, annexé à un centre de formation et à un secteur technique destiné à répondre aux interrogations des particuliers, permettrait de valoriser l'ensemble des méthodes (éco-construction, solaire, puits canadiens) et faciliterait en outre le recensement des compétences présentes sur le territoire départemental.

- Office notarial d'Argelès
- Chambre FNAIM des Pyrénées-Orientales

Données de cadrage

Plus forte progression des prix pour le département enregistrée entre 2003 et 2004 : +18.5% (source DRE 2000/2007).
 Baisse des prix au niveau départemental estimée entre -4% et -7% entre 2008 et 2009 (source PERVAL).
 Moyenne annuelle départementale de 8500 à 9000 transactions (toutes opérations confondues) (source FILOCOM 2007).
 Les transactions >230 000€ sont au dessus des capacités du marché actuel.
 Actuellement, l'administration de biens se substitue en partie à l'activité commerciale en raison de l'attentisme des acheteurs potentiels.
 Capacité moyenne d'endettement des ménages limitée à 33%, d'où d'importantes difficultés pour les ménages modestes à accéder et à se maintenir dans un logement.
 Loyer moyen parc privé : 10,1€/m² (parc social 4.3€/ m²).
 En moyenne, plus d'un ménage sur deux sont restés dans le même logement au cours des 5 dernières années.
 En 2009 dans les PO : 1040 logements neufs mis en vente et 1199 logements vendus (source : MEEDDM-SOES-DREAL LR).
 2008 : 15250 mutations immobilières tous logements confondus.
 2009 : environ 12000 mutations.
 Prix moyen des maisons dans les PO : 2364€ /m² (maison sur rue : 1850€/ m² ; villa : 2640€/ m²) (source DRE 2000/2007).
 Coût moyen d'une location saisonnière en pleine saison dans les PO : 540€/semaine (source : AURCA)
 Taille moyenne des logements mis en location saisonnière : 50m² (source : AURCA)
 Près de 46% des offres de location saisonnières se situent dans une fourchette de prix allant de 300 à 500€/semaine.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Êtes-vous sollicités pour des transactions sur des biens immobiliers construits sans autorisation ?

Les études notariales sont ponctuellement amenées à traiter des transactions sur des constructions illégales (illégalité accessoire à une construction autorisée ou construction principale illégale). Il s'agit le plus souvent de résidences secondaires, type cabanon sur parcelles agricoles. La seule obligation pour le vendeur est d'informer le futur acquéreur du caractère illégal de la construction.

Les notaires traitent également dans la même proportion des dossiers concernant la cession de mobil-homes, mais sans informations complémentaires sur le caractère résidentiel de ce type d'habitat.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Quel est l'état actuel du marché immobilier et locatif dans les Pyrénées-Orientales ?

Actuellement en dépit de la conjoncture actuelle, le marché immobilier local demeure tendu. Le coût du foncier a légèrement baissé avec la crise, le volume des transactions a lui fortement diminué. Seuls les biens < 230 000€ trouvent encore une place sur le marché.

Sur le marché locatif, la trop faible diminution du montant des loyers et l'insécurité face à l'emploi favorisent l'attentisme et retardent la décohabitation des jeunes.

Quels sont les principaux mécanismes de formation des prix sur le marché locatif privé ?

Globalement les loyers s'orientent à la baisse sur l'agglomération perpignanaise. Le reste du territoire connaît une légère progression. La réglementation en vigueur n'autorise pas d'augmentation des loyers au-delà de l'indice de référence prévu par la loi.

Le montant du loyer d'un nouveau logement est fixé en fonction du marché et des prix pratiqués sur des logements similaires du secteur. Les professionnels savent qu'actuellement un logement trop cher ne trouvera pas de locataires. Les négociations concernant les montants des loyers avec les propriétaires sont très difficiles et nécessitent un argumentaire solide.

Les logements de type F4 / F5 sont les plus difficiles à louer. Compte tenu de la pression que connaissent les petits logements, un T2 peut se louer au même prix qu'un T3.

Les conditions d'accès et de maintien dans le logement locatif privé se sont-elles améliorées ?

De nombreux ménages choisissent de s'orienter vers un logement de taille inférieure au loyer moins élevé, malgré ça, la part des impayés de loyer semble avoir augmentée avec la crise. Le taux de fréquentation élevé des réunions d'informations sur les situations de contentieux est un bon indicateur de l'état de fragilité du marché locatif.

La mise en place de la Garantie du Risque Locatif (GRL) a apporté un nouveau souffle au marché locatif. Après des débuts difficiles elle est désormais un dispositif incontournable pour les bailleurs dans un département où les revenus modestes des ménages n'assurent pas l'accès au logement dans tous les cas.

Comment se positionnent les agents immobiliers sur le marché locatif social privé ?

Les agences sont régulièrement sollicitées par des demandeurs qui recherchent un logement social. Jusqu'à présent les professionnels n'ont pas ressenti la nécessité de se positionner sur ce segment de clientèle pour « équilibrer » leur activité au risque d'entrer en concurrence avec les associations de PSI et le suivi proposé par les AIVS. En raison de la conjoncture actuelle et si le malaise social persiste, ils sont susceptibles de s'ouvrir à ce volet de l'activité. On peut souligner que si les agences ne se mettent pas encore au service de locataires aux revenus modestes, elles se voient confier des biens non conventionnés mais dont les loyers se situent au niveau de ceux pratiqués dans le parc social de fait. Elles peuvent alors collaborer avec les associations de PSI.

Les primo accédants trouvent-ils leur place sur le marché immobilier ?

La primo accession/construction pour les jeunes ménages hors opérations communales, en diffus (hors lotissement) et hors procédures type PASS FONCIER est difficile. Les primo acheteurs plébiscitent les maisons de village à rénover. On note l'émergence de nouveaux projets résidentiels en multipropriété (achats entre amis/en famille) pour contrer la spéculation foncière. La réforme du permis d'aménager a réduit à deux le nombre de lots maximum issus d'une division parcellaire nécessitant l'engagement d'une procédure de lotissement contre cinq auparavant. Cette nouvelle réglementation peut représenter un frein à ces nouvelles pratiques et causer de nombreuses difficultés d'ordre juridique.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Quelle est la part des transactions concernant des cessions de biens immobiliers éco-construits ?

Les transactions concernant des formes d'habitat éco-construites sont quasiment absentes. Les jeunes, en quête de biens moins conventionnels et à la recherche d'authenticité sont plus à même de se lancer dans ce type de projets malgré les difficultés qui se posent.

L'expertise énergétique des biens à la vente a-t-elle modifié le profil des transactions ?

L'obligation de soumettre les bâtiments à l'expertise énergétique ne freine pas les ventes. Le diagnostic de performance énergétique n'est pas un élément déterminant dans l'achat d'une maison, il met simplement en exergue pour les acquéreurs la nécessité d'effectuer certains travaux d'isolation ou d'installation d'équipements de chauffage plus performants.

- Fédération du BTP des Pyrénées-Orientales
- CAPEB
- Cabinet de géomètres experts THORENT/ROMERO
- CFA du BTP

Données de cadrage

4000 entreprises sur le département dont plus de 2500 sont unipersonnelles.

Avant la crise, le secteur du bâtiment comptait 10 000 salariés. Il aurait perdu courant 2009, 1000 salariés et 1000 intérimaires (Source fédération du bâtiment). Le surcoût lié à l'éco-construction tend à se résorber. L'écart de 30% il y a 10 ans est passé à 10% ou 15% actuellement.

En moyenne, le foncier représente environ 40% du coût global d'une construction, actuellement il peut atteindre 50% pour certains projets privés. (Source fédération du bâtiment).

Le nombre d'entreprises artisanales se maintient. Le solde radiation / installation demeure légèrement positif (source CAPEB). Fin 2009 on comptait seulement 30 professionnels labellisés « éco-artisans » par la CAPEB dans le département (Source CAPEB).

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

La pression foncière a-t-elle des répercussions sur le dynamisme de l'activité du BTP?

Le foncier tend à se raréfier dans le département et répond au principe du plus offrant.

Les collectivités maîtrisent peu leur foncier, les réserves nécessaires n'ont pas été prévues à temps. Elles sont peu nombreuses à pouvoir développer des opérations type lotissements communaux.

La prise en compte du marché foncier et l'évolution des mentalités (économie d'espace) amènent les aménageurs à proposer plus fréquemment des petites parcelles plus accessibles aux ménages malgré que la taille moyenne des terrains stagne autour de 500m². Plus contraints financièrement les ménages limitent le coût de la construction en réduisant au maximum les dépenses (utilisation de matériaux de moindre qualité, système de chauffage moins performant) pour équilibrer leur projet. Le prix de la matière première n'a pas évolué, ce sont les artisans qui diminuent le coût de leurs prestations pour maintenir une certaine activité dans les entreprises.

Le budget investi dans le foncier n'est pas réinjecté dans l'économie locale (artisans, constructeurs...). Face à la crise les petites entreprises bénéficient d'une meilleure capacité d'adaptation, plus souples elles résistent mieux car elles peuvent s'appuyer sur leur trésorerie. Le recours à l'intérim a fortement diminué. Cette stratégie courante dans ce secteur, apporte de la flexibilité et permet de répondre à des appels d'offres fortement rémunérateurs sans pour autant fragiliser l'entreprise par un recrutement. Un seul bémol, la main d'œuvre recrutée en intérim est souvent peu qualifiée, plus contrainte financièrement ce qui peut impacter la qualité de travail du professionnel.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Les programmes de construction sociaux sont-ils adaptés à la population ?

La qualité du logement influence le comportement du locataire. Aussi on remarque nettement que les logements sociaux sous forme de maisons individuelles sont mieux entretenus et moins vandalisés que les grands ensembles. Les locataires s'approprient plus facilement leur logement.

Actuellement, la qualité du logement social est très proche de celle des logements classiques. La pression sur les pavillons est très forte.

L'accession sociale à la propriété est-elle encore possible pour les ménages modestes ?

Actuellement la prise de risque des organismes financiers est très limitée. Les banques financent de moins en moins les primo accédants. Elles conditionnent de plus en plus souvent la délivrance des prêts à l'engagement d'un apport personnel des ménages pouvant atteindre 30% du montant total de l'acquisition.

Les capacités d'emprunt des ménages ne tiennent pas compte du retour sur investissement dans le cadre d'une démarche de construction écologique.

Le PASS-FONCIER peut être un outil efficace mais il est lié à la volonté des collectivités et à leur maîtrise du foncier.

Le parc de logement en général est-il dans un état satisfaisant ?

Le phénomène de saisonnalité très fort influe sur la qualité de l'habitat. Les propriétaires investissent peu dans les résidences secondaires ou dans les locations saisonnières. Cette pratique participe au vieillissement du parc privé.

La rénovation du parc et la mise aux normes d'accessibilité du parc public représentent un chantier colossal pour les cinq années à venir.

Les entreprises artisanales anticipent la réglementation et s'orientent de plus en plus vers la réhabilitation du parc ancien. Avec le Grenelle de l'environnement, le secteur de la rénovation devrait se développer malgré le fait que les particuliers disposent de peu de financements pour réaliser les travaux nécessaires.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

L'éco-construction est-elle désormais au cœur des pratiques ?

L'éco construction est en train de se démocratiser car la production de masse augmente. Les prix des matériaux baissent, ils deviennent accessibles au grand public (- 30% pour les panneaux solaires en un an à peine).

Les particuliers sont de plus en plus sensibilisés à la qualité d'isolation des logements, ils sont prêts désormais à investir sur ce plan (fenêtres, isolation extérieure pour la rénovation). L'éco PTZ est un outil utile, il permet de neutraliser en partie le surcoût induit par les nouvelles méthodes d'éco-construction.

Le chauffe-eau solaire et les panneaux photovoltaïques ont peu d'avenir chez les particuliers. L'investissement de départ est trop important et le retour sur investissement peu intéressant. Leur fonctionnement nécessite un temps d'adaptation et ils sont encore peu accoutumés aux variations climatiques locales. La performance énergétique d'un logement résulte de l'isolation performante de la toiture, des menuiseries, de la façade.

La construction bois reste toutefois limitée par les documents d'urbanisme.

L'auto-construction elle, demeure une pratique assez marginale. Elle n'ouvre droit ni aux DTU, ni aux mêmes assurances que les professionnels. Cela cause d'ailleurs d'énormes problèmes juridiques en cas de reprise d'un chantier privé par un professionnel car la loi oblige ce dernier à engager sa garantie décennale.

L'accès aux matières premières locales est-il possible ?

La filière bois est peu développée. Pour l'instant il demeure plus intéressant de faire venir le bois d'Allemagne par exemple. Localement les intermédiaires sont nombreux et les propriétaires forestiers ne se montrent pas intéressés pour travailler avec les entreprises locales.

Les professionnels locaux se sont-ils préparés à cette évolution des modes de construction ?

Les qualifications et la proportion de professionnels compétents en éco-construction ou en énergie renouvelable suffiraient actuellement à répondre à la demande. Pour l'instant le marché de l'énergie renouvelable et de l'éco-construction n'est pas assez porteur pour que les professionnels se spécialisent. Les représentants du BTP se positionnent de manière attentiste par rapport à l'évolution de la demande (la demande doit stimuler l'offre).

L'éco-construction n'est pas vécue par la profession comme un frein ou une contrainte. Si les professionnels se sont montrés plutôt réticents au départ à se former à de nouvelles méthodes plus écologiques avec le développement du PTZ ils ont gagné en confiance. Le développement de chartes et de labels garantissent l'adéquation des techniques avec les enjeux du développement durable, ils permettent en outre de se protéger de certaines dérives. En ce sens plusieurs types de qualifications sont accessibles aux jeunes mais aussi aux artisans intéressés, à l'image du label « les pro de la performance énergétique » déposé par la fédération. Toutefois les formations en rapport avec la filière bois demeurent sous représentées.

Selon vous, où en est le département des PO en matière d'offre de formation et de structuration des filières économiques ?

Les compétences techniques sont facilement accessibles aux professionnels par le biais du CFA. Il assure la formation des jeunes sur l'ensemble des métiers basiques du bâtiment tout de suite après la troisième. Les jeunes sont très intéressés par l'approche écologique des métiers du bâtiment, l'éco-construction et le recours aux ENR. Ils ne peuvent pour l'instant accéder qu'à la filière chauffage et au CAP thermique proposés au CFA.

La formation continue des artisans contribue à apporter aux jeunes en apprentissage la connaissance des méthodes et la maîtrise des techniques lors de leur présence dans l'entreprise.

En ce sens le CFA comme l'AFPA ou le GRETA propose également aux artisans une formation continue dans le domaine « QUALISOL » par le biais des syndicats professionnels CAPEB ou Fédération du bâtiment. Depuis plus de 10 ans cette formation a accueilli près de 400 plombiers du département. Actuellement le CFA réfléchit à la mise en place de formations continues supplémentaires dans les domaines « QUALIBAT » et « QUALIPV ».

La mise en place d'une formation FEEBAT par la CAPEB préalable à l'obtention d'un label éco-artisans contribue à la reconnaissance des savoir-faire locaux en matière d'artisanat, tous corps de métiers confondus. Plusieurs types de qualifications existent : Qualisol, Qualibois, Quali pluie, Qualieaux..... Une dizaine de formations ont été organisées en 2009. Ces formations sont payantes mais les professionnels cotisent au FAFCEA ou au FAFSAB deux fonds qui prennent en charge tout ou partie des frais induits. Tous les professionnels ne sont pas intéressés par la démarche.

Aucune formation pour l'instant n'est en rapport avec la filière bois qui reste peu développée dans le département. Le CFA forme uniquement des fabricants, menuisiers, poseurs. Cette structure régionale développe des options de formation régionales, la filière bois étant déjà présente à Lézignan, il est fort probable que le module de formation soit installé là bas.

- Bouygues immobilier
- Hectare
- Roussillon lotissement
- Fédération des promoteurs, constructeurs

Données de cadrage

4400 logements commencés par an en moyenne entre 1999 et 2007 dans le département soit 18% de la construction neuve de la région.

Un tiers des constructions sont réalisées sous forme de collectifs, un quart sont destinées à de la résidence secondaire.

En 2009, le prix moyen pour un appartement neuf était de 3200€/m² SHON (source ECLN 2009).

14 logements / hectare en moyenne entre 97/2006 (source DDTM, AURCA).

La part du foncier dans le coût total de production d'un programme en collectif s'élève à environ 20%, 50% pour de l'individuel (source fédération des promoteurs).

La crise actuelle (début du ralentissement septembre 2008) aurait fait baisser le prix du foncier d'environ 10% (source fédération des promoteurs).

La construction en BBC implique un surcoût des opérations à hauteur de 10 à 15 %. Il en va de même pour la prise en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les programmes neufs (source fédération des promoteurs).

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Le foncier est-il encore accessible aux promoteurs et par répercussion aux ménages ?

L'acquisition des terrains devient complexe, les négociations sont plus tendues, les propriétaires comme les intermédiaires plus nombreux, chacun essaie de faire monter les enchères. Selon les promoteurs, il est nécessaire que les communes ouvrent davantage de zones à l'urbanisation pour équilibrer le marché, l'idéal étant que l'offre soit supérieure à la demande.

Le travail sur la densité participe à l'équilibre des coûts. Les particuliers ont encore du mal à entendre ce discours. Les élus manquent de leur côté d'un appui technique pertinent dans leur prise de décision. Ils sont peu nombreux à comprendre l'intérêt de densifier les opérations pour permettre une bonne mixité de l'habitat sur une même commune et garantir l'accès à un logement pour les jeunes, mais aussi pour permettre à la construction neuve de redémarrer.

Les élus utilisent de plus en plus leur droit de préemption pour réaliser des lotissements communaux. Très peu de procédures engagées par les collectivités pour réaliser du logement en direct fonctionnent correctement. La réalisation de lotissements communaux sans clause anti spéculative peut permettre à certains acquéreurs de réaliser de fortes plus values aux frais de la commune. Cette démarche freine en outre la promotion immobilière. Le développement d'une stratégie d'acquisition foncière devient indispensable.

Quelles sont les grandes stratégies et les secteurs à enjeux forts ?

La position d'acteurs de l'aménagement et du logement nécessite une connaissance fine du territoire (typologie du parc existant, de la demande et de la clientèle) et une maîtrise de toutes les données (démographie, économie, équipement).

La programmation s'appuie sur des études de marché internes et externes (agents immobiliers) pour évaluer les besoins actuels.

Les Pyrénées-Orientales sont un secteur extrêmement attractif. Le faible développement de l'urbanisation en comparaison avec d'autres secteurs tel l'Hérault est une aubaine. Le territoire a ainsi été fortement préservé, le littoral n'est pas encore saturé et le reste du département conserve des espaces non aménagés aux potentialités importantes. On ne constate pas de saturation des marchés quels que soient ses pans (par exemple : sur représentation des programmes financés par les dispositifs Robien ou Scellier).

Certains secteurs connaissent une pression du logement moins importante. La montagne et l'arrière pays ne sont pas des secteurs à enjeux forts mais plutôt tournés vers la villégiature. Le littoral, le nord du département et surtout le centre ville de Perpignan sont des terrains d'action privilégiés. La côte représente un secteur très intéressant dans le contexte actuel et à venir car on constate qu'après chaque épisode de crise, le marché des résidences secondaires explose.

La promotion immobilière se met-elle au service du fonctionnement urbain ?

Le contexte actuel valorise les programmes de qualité (maîtrise de la consommation d'espace, qualité des espaces verts, taille des parcelles, qualité de vie). Les projets sont de plus en plus aboutis et réfléchis notamment en termes d'interconnexions entre zones d'habitat, bassins d'emploi, zones économiques et d'accès aux réseaux. Les investisseurs sont très attentifs à la proximité des équipements publics et à la qualité de desserte des transports, de manière à satisfaire la demande de leurs futurs acheteurs.

Désormais les programmes à « taille humaine » sont privilégiés dans l'optique d'une meilleure maîtrise du quadrillage spatial. Les notions de mixité fonctionnelle (logement /équipement) et de parcours résidentiel deviennent prioritaires. Toutes les catégories de logements et d'équipements doivent être représentées (appartements, maisons, T2, 3, 4...).

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Le logement social fait-il partie intégrante des opérations de promotion immobilière ?

Désormais, le logement social a trouvé sa place au sein de la programmation immobilière. Mais l'imposition des quotas de LLS dans les

programmes privés incite les promoteurs à répercuter les pertes financières sur le prix des autres logements si les opérateurs sociaux ne s'engagent pas plus au niveau des coûts de cession. Les opérateurs sociaux ne peuvent plus simplement fixer les coûts d'acquisition en fonction de la capacité de financement de la population ou des plafonds de loyers mais doivent tenir compte de la valeur des biens (qualité de construction, secteur..).

A quelles difficultés techniques se heurtent les promoteurs?

La réglementation en matière de protection des bâtiments classés et la multitude d'avis consultatifs ralentissent les procédures. L'inadéquation des documents d'urbanisme avec les enjeux actuels est un frein important. Les documents d'urbanisme ne permettent pas de densifier, les hauteurs de construction sont plafonnées dans de nombreux POS / PLU notamment à Perpignan. La réglementation en matière de gestion des risques (PPR) se révèle particulièrement restrictive dans la plaine et limite considérablement les possibilités d'action des constructeurs. Les constructeurs doivent également faire face de plus en plus souvent aux procédures juridiques ou aux recours des riverains qui refusent la densification des opérations.

Comment vous positionnez vous par rapport au PASS-FONCIER?

Le PASS-FONCIER est un outil financier qui permet de répondre aux difficultés des jeunes ménages à accéder à la propriété mais les élus ont du mal à se positionner. Le dispositif demande un effort financier qui est hors de portée de bon nombre de collectivités et dans la réalité, les délais d'instruction très longs ne sont pas un atout pour les ménages.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Pensez-vous que les formes urbaines évoluent?

Actuellement la forme urbaine pose un véritable problème. Le modèle pavillonnaire est reproduit à l'identique, sans réflexion en amont. Les PLU ne sont pas assez directifs. Le seul outil permettant un aménagement réfléchi est la ZAC. Il est cependant extrêmement difficile à mettre en place surtout dans les petites communes non dotées d'un service urbanisme. L'évolution du droit des sols (mise en place des permis d'aménager, déclarations préalables) devrait améliorer la production de logements en réduisant les délais d'instruction et en facilitant les procédures.

Les réflexions portées en matière de forme urbaine proposent de nouvelles façons de vivre et permettent de limiter les extensions urbaines, elles nécessitent cependant la volonté de l'Elu et du promoteur.

Quel est le niveau de performance énergétique des programmes neufs ?

A compter du 1er Janvier 2013, les acteurs de la construction auront obligation de proposer des produits répondant aux normes actuelles du BBC. Cette réglementation répond davantage à la volonté d'améliorer la qualité de vie des résidents (lumière naturelle, meilleure isolation, température homogène...) qu'à celle de réduire les coûts de construction et d'acquisition. Les promoteurs notent toutefois que le retour sur investissement des programmes à haute performance énergétique est un argument vendeur. La démarche BBC modifie complètement l'habitat ne serait ce qu'au niveau du découpage parcellaire et de l'orientation des bâtiments. C'est en fait une étape intermédiaire dans l'évolution permanente de la qualité de construction et dans l'innovation de matériaux et de concept. De nombreux professionnels de la promotion et de la construction anticipent la réglementation et se donnent le temps d'acquiescer les nouveaux savoir-faire propres à ces méthodes de construction. Pour une meilleure qualité du logement, le choix des matériaux est réfléchi, tout comme la recherche de la bonne orientation et les équipements photovoltaïques sont privilégiés. Les architectes réfléchissent beaucoup à l'ensoleillement et à la régulation des ambiances dans les logements. Pour améliorer la performance thermique, l'idéal est d'isoler les bâtiments de l'extérieur, cette méthode ayant l'avantage de limiter considérablement les ponts thermiques. Le BBC peut avoir un coût de revient assez proche de celui de la construction traditionnelle lorsqu'il est réalisé dans un programme comportant plusieurs logements BBC.

Les professionnels du bâtiment sont-ils suffisamment qualifiés pour mener à bien les projets durables imaginés par les promoteurs?

Localement les compétences sont suffisantes, de nombreuses entreprises se développent sur ce marché d'avenir, des entreprises nationales interviennent également sur le département. Le savoir-faire technique est maîtrisé dans le département principalement en Cerdagne Capcir.

La construction bois est-elle tentante ?

Dans la région le bois n'est pas vraiment un matériau traditionnellement utilisé pour le bardage, il supporte mal les variations climatiques et demande de ce fait un entretien constant. Pour les constructions à ossatures bois c'est différent. On trouve quelques réalisations localement mais cette réflexion s'adresse à une branche de la population plutôt aisée. De plus la fourniture en matière première locale est encore très limitée et plus onéreuse que dans d'autres secteurs où la filière est bien structurée : Landes / Pays Basque.

Le recours à de nouveaux modes de construction et l'utilisation de matériaux ou équipements plus écologiques répondent-ils vraiment à la demande ?

Si la climatisation n'est pas une nécessité le confort d'utilisation prime. On peut difficilement imposer de contraintes sur des programmes de standing. Certaines techniques comme la ventilation naturelle comportent des inconvénients notamment une mauvaise isolation acoustique des logements. Il faut avant tout répondre à la demande de la clientèle. Dans le département le marché n'est pas très porteur pour l'instant, il faudra attendre qu'un changement des mentalités, d'image et de rapport au logement s'opère. L'adaptation des documents d'urbanisme devra également être pensée. Tous les programmes sont des « prototypes », les besoins et le marché étant en permanente évolution.

- SDAP
- CAUE
- Atelier d'architecture Marc DUPRE

Données de cadrage

1 observatoire de l'habitat mis en œuvre par l'Agence d'Urbanisme Catalane depuis 2009.

Le CAUE a traité 237 dossiers de conseils aux particuliers en 2008 (hors renseignements ponctuels) et 102 conseils aux communes.

Rappel délais instruction légaux :
Déclaration préalable 1 mois / 2 mois en secteur sauvegardé, permis de construire maison 2 mois / 3 mois en secteur sauvegardé, permis de construire autres constructions 3 mois / 4 mois en secteur sauvegardé.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Quelle plus-value le conseil en ingénierie urbanisme et habitat apporte-t-il au développement urbain?

L'orientation des collectivités en matière d'aménagement est primordiale mais le conseil en ingénierie urbanisme et habitat peut difficilement s'imposer sauf en secteur sauvegardé. Sans pouvoir limiter le caractère constructible d'une zone il peut cependant préconiser une réglementation particulière sur des secteurs à enjeux forts.

En animant le débat et la réflexion auprès du maître d'œuvre, il invite à prendre en compte les notions de formes urbaines, à favoriser l'éco-construction ainsi qu'une approche environnementale de l'urbanisme et de l'architecture et incite les collectivités à avoir recours à des architectes-urbanistes plutôt qu'à des bureaux d'études plus généralistes.

Il participe en outre à la formation des administrations sur la prise en compte de l'architecture dans les POS / PLU / cartes communales et dans l'instruction des demandes d'autorisation.

Dans l'arrière pays, la demande des collectivités concerne le plus souvent l'organisation de l'espace dans les communes et l'insertion des extensions des villages dans le paysage. Sur le littoral, les demandes sont plus ponctuelles et concernent plutôt l'espace public, les façades ou les paysages en terrasses de la Côte-Vermeille. L'apport de stratégie dans les réflexions concernant les villages « station » comme Saint Cyprien, le Barcarès, Argelès-sur-Mer est importante afin d'améliorer les liaisons entre le front de mer et le village et contribuer ainsi à la qualité de vie des habitants pendant et hors saison.

L'accompagnement des collectivités et l'animation locale portée par ses structures contribuent à orienter les collectivités vers de nouveaux modèles en matière de développement (PDU, projet urbain du Barcarès en cours d'élaboration par exemple).

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Quels avantages à bénéficier du conseil en ingénierie urbanisme et habitat pour les collectivités en matière de développement du parc social?

L'information et la formation des élus sont une priorité à l'heure actuelle. En réponse aux évolutions sociales en cours (dessalement des ménages, diminution des ressources des ménages, résidentialisation des logements touristiques...) l'illustration des besoins, de la demande ou de l'état actuel en matière de logement social est déterminante. En donnant aux élus une représentation concrète du contexte actuel, basée sur des chiffres précis et par le croisement de données pertinentes, le conseil en ingénierie urbanisme et habitat accompagne les politiques dans la définition de leur stratégie de développement, dans la détermination des grandes orientations qui concernent notre département (SCOT, PLH, PDH), tant au niveau de l'agglomération que de l'arrière pays ou du secteur littoral.

Comment assurer une adaptation maximale des logements publics aux occupants ?

Pour l'instant il n'y a pas de réelle réflexion concernant les normes actuelles en matière de construction de logements HLM afin qu'ils puissent correspondre à tous les modes de vie (familles monoparentales ou recomposées, vie en communauté...).

Des actions simples peuvent être réalisées pour limiter les dégradations récurrentes comme le recourt systématique à des équipements sobres et robustes (encastrement de l'électroménager, construction intégrée des placards ou des plans de travail...).

Qu'en est-il de l'accessibilité ?

La réglementation s'est étoffée. Les bâtiments d'habitation collectifs neufs et les maisons individuelles neuves sont soumis par décret aux règles de l'accessibilité. Les bâtiments d'habitation existants, faisant l'objet de travaux, doivent également répondre aux critères

d'accessibilité fixés par décret. Cette nouvelle réglementation apporte des incidences supplémentaires sur la distribution des logements qui dépassent largement les contraintes d'accessibilité.

L'augmentation des surfaces liées aux espaces de manœuvre des fauteuils roulants, dans les chambres et les circulations, ne se traduit pas par une augmentation des surfaces des logements, la norme n'ayant pas évolué. A distribution équivalente, c'est la pièce de vie qui peut s'en trouver pénalisée. Il y a donc une double réflexion à mener, tant sur la distribution des logements qui tendrait à supprimer les espaces de circulation que sur la taille même des logements et donc leur financement.

Concernant la rénovation du patrimoine bâti ancien, les associations représentant les personnes à mobilité réduite militent pour l'aménagement du plain-pied. Traditionnellement l'habitat local ne prévoit pas de pièces de vie en rez-de-chaussée, en réponse au risque d'inondation dans certaines zones mais également à la recherche d'un certain niveau de confort. En effet les rez-de-chaussée sont souvent mal isolés et humides. La qualité de l'isolation thermique, phonique et l'étanchéité de ces logements sont trop souvent médiocres. Ces derniers se dégradent rapidement. L'aménagement de ces espaces peut dans certains cas favoriser l'accroissement des situations d'insalubrité.

Quelles préconisations êtes-vous amenés à faire en matière de rénovation du bâti ancien ?

Le développement du modèle pavillonnaire et les modifications apportées au bâti ancien afin de l'adapter aux besoins modernes (toits terrasses par ex) ont fortement perturbé la lecture architecturale et paysagère. Les particuliers sont peu nombreux à solliciter un avis en amont des projets d'aménagement, les sollicitations font généralement suite à un refus de la part des services instructeurs ou consultés.

Or le travail sur l'existant demande une vision technique et une philosophie que peu de personnes possèdent d'où l'intérêt de faire appel à un architecte. Peu d'artisans et de professionnels ont une réponse adaptée à cette démarche et savent travailler sur l'ancien, ils privilégient généralement le remplacement plutôt que l'adaptation ou la recherche de solutions.

Il apparaît primordial de réactualiser la connaissance des caractères propres au patrimoine bâti ancien : épaisseur des murs pour une meilleure isolation, étroitesse des ouvertures pour assurer le confort d'été... Ces qualités facilement valorisables font trop souvent les frais du besoin irrépensible de rénover « à neuf » à l'image du confort moderne.

Dans la réalité et en fonction des contraintes climatiques auxquelles nous sommes exposés localement l'amélioration de l'isolation des toitures et des combles suffirait à corriger les performances thermiques d'un logement à moindre frais. La majorité des diagnostics ou études thermiques démontrent qu'il n'est pas nécessaire de changer les menuiseries mais plutôt d'améliorer l'isolation du logement par l'extérieur et par le toit. Le recours systématique au double vitrage PVC et aluminium n'est pas réellement justifié sur ce territoire, il participe en outre à la dégradation irrémédiable des menuiseries d'origine. La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique est le préalable à toute intervention. C'est de cette estimation que doit découler le programme d'action. Enfin d'un point de vue financier, il est souvent préférable de favoriser la rénovation et l'adaptation de l'existant plutôt que le remplacement.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

L'éco-construction est-elle conciliable avec les règlements d'urbanisme ?

Les documents d'urbanisme n'ont pas encore été mis en cohérence face au développement de ce nouveau mode de construction. Les PLU souvent réalisés par des juristes sont infaillibles d'un point de vue législatif mais comportent des lacunes en matière de dimension architecturale, environnementale ou fonctionnelle.

Les élus semblent assez frileux concernant le développement d'un habitat moins conventionnel qu'il soit écologique ou contemporain. Toutefois de plus en plus de POS/PLU prévoient des dérogations.

La loi relative à l'autorisation de développer des projets d'habitations jusqu'à 170 m² sans avoir recours aux services d'un professionnel de l'architecture et de l'aménagement a favorisé de gros dégâts. Un effort d'adaptation est nécessaire au niveau des professionnels (architectes / géomètres) afin de permettre l'innovation dans le respect de la réglementation. Le développement d'Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU) lors de la révision des documents d'urbanisme devrait permettre une certaine évolution de la réglementation en matière de droits des sols et de la construction.

L'éco-construction favorise-t-elle le recours au conseil en ingénierie, urbanisme et habitat ?

L'architecte a une démarche d'accompagnement et de conseil auprès du particulier. Il peut insister sur des points sensibles comme : la qualité architecturale, la qualité des espaces intérieurs et le bien être des occupants, l'insertion de la construction dans son contexte et son environnement, les qualités techniques : compacité, exposition du bâtiment, qualité des matériaux, choix économiques... Malgré tout, les sollicitations des particuliers auprès des architectes sont faibles. Elles n'augmentent pas avec l'émergence du lobby de la maison individuelle ou de la construction écologique.

Où en est la maîtrise de l'énergie dans les logements sociaux ?

On cherche à se rapprocher de plus en plus du bâtiment passif dans le logement social. Cette démarche est délicate car elle induit un surcoût des programmes de construction. Les logements sociaux bénéficient d'un encadrement particulier au niveau réglementaire garant de la qualité et de la pérennité des programmes. De nombreux exemples d'architecture, notamment en Autriche, montrent que la performance énergétique peut être parfaitement compatible avec la qualité architecturale.

Quel positionnement adoptez-vous sur l'implantation de centrales de production d'énergie solaire ?

L'information du grand public et des professionnels particulièrement les agriculteurs est également un enjeu important notamment pour permettre une meilleure intégration des dispositifs photovoltaïques. Grâce à ces recommandations et quand les projets ne sont pas dans le champ de vision direct d'un bâtiment sauvegardé on arrive à permettre les installations en secteur protégé. Toutefois les compromis nécessitent souvent des dépenses complémentaires représentant un frein pour de nombreux projets.

- *Etablissement Public Foncier d'Etat Languedoc Roussillon*
- *Etablissement Public Foncier Local*
- *SEM Roussillon aménagement*

Données de cadrage

Le plus souvent, ce sont les collectivités qui contactent les partenaires fonciers.

70% du budget de l'EPFELR sont consacrés au logement (source EPFELR).

60% du budget de l'EPFL sont consacrés au logement, 30% pour le développement économique, 5% pour le service public et 5% pour les réserves foncières (source EPFL).

L'EPFL a mobilisé depuis 2008, 61 ha soit 4 millions d'€ d'investissement (source EPFL janvier 2010) dont 11 ha pour de l'habitat mixte et 1.5 ha pour l'activité économique.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Comment se dessine la politique foncière dans le département?

Le foncier doit être considéré comme la pierre angulaire de la réflexion globale en matière d'habitat et d'aménagement du territoire, particulièrement dans un département où s'affrontent des enjeux forts inondations/tourisme/mer/plaine.

Les élus ont une vision encore erronée de l'activité des établissements fonciers. Le dispositif est souvent présenté comme l'instrument de la stratégie foncière alors qu'il n'est en réalité que l'outil de la maîtrise foncière, la stratégie appartenant aux élus.

Bien que les mentalités et les pratiques évoluent, les élus fonctionnent encore principalement à l'opportunité. Les services d'ingénierie (service urbanisme des intercommunalités, Services de l'Etat, Agence d'urbanisme) sensibilisent les élus aux enjeux et outils de la politique foncière.

La création des EPF favorise le regain de projets communaux particulièrement le lotissement communal, très apprécié des élus. On note également un recours plus fréquent aux ZAD.

Toutes les communes ou EPCI peuvent mobiliser les partenaires fonciers pendant ces derniers n'ont aucune obligation d'intervention. Ils ne réalisent pas de réserves foncières à proprement parler mais un portage foncier transitoire au caractère temporaire. Le projet doit être identifié dès signature de la convention. Au terme de la période de portage, un acquéreur doit reprendre le bien (promoteur ou collectivité motrice).

La qualité des projets est-elle une condition à l'intervention des partenaires fonciers ?

Au début de leur intervention les partenaires apportent une suite favorable à la majorité des dossiers pour favoriser une bonne appropriation de l'outil. Ils approfondissent l'évaluation des projets au fur et à mesure des sollicitations. Leur intervention doit être justifiée par un projet structuré et cohérent.

Dans cette optique les opérateurs répondent à une charte de qualité privilégiant les opérations bien connectées, denses, à proximité des équipements collectifs et plutôt axées sur la restructuration urbaine que sur de nouvelles opérations.

Dans cette optique les opérateurs répondent à une charte de qualité privilégiant les opérations bien connectées, denses, à proximité des équipements collectifs et plutôt axées sur la restructuration urbaine que sur de nouvelles opérations.

Dans quel contexte se déroule l'acquisition des terrains?

Les collectivités ont le libre choix du mode d'intervention : amiable, expropriation, préemption. La négociation à l'amiable est privilégiée. L'intervention des services des domaines est quasi systématique. En informant le propriétaire du prix de rachat du terrain en cas d'expropriation, ils l'invitent à proposer un prix de vente supérieur acceptable pour les deux parties. La difficulté principale tient à un esprit de rente très ancré localement principalement chez les propriétaires de terres agricoles. Le contexte actuel de crise immobilière et financière ne fait pas ressentir d'attentisme particulier chez les propriétaires fonciers. Toutefois la démarche d'acquisition auprès du vendeur peut prendre du temps sept à huit ans.

Projet

- Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
- Dexia
- Crédit foncier
- Action logement (Ex CIL)

Données de cadrage

La durée des emprunts pour les collectivités et les opérateurs sociaux peut courir sur 32 à 40 ans (construction) et atteindre 50 ans (achat foncier). Il s'agit des périodes affirmées comme étant les temps normaux d'amortissement par les offices.

L'accompagnement financier de la CDC ne couvre souvent que la moitié des besoins en financement des collectivités ou des opérateurs sociaux.

Le financement d'Action Logement sur le département dépend d'environ 500 entreprises (faible).

99% des demandes de logement auprès du CIL concernent un logement de type pavillon avec jardin.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Les partenaires financiers contribuent-ils à limiter la surcharge foncière ?

Les partenaires fonciers proposent aux opérateurs ou aux collectivités de financer le portage foncier des opérations ou la constitution de réserves foncières. Ces prêts sont conditionnés à la réalisation d'opérations contenant du logement social. Leur durée peut être modulée en fonction de l'usage destiné du terrain (bail à construction, bail emphytéotique, construction à court terme...).

Développent-ils des produits particuliers destinés au financement d'opérations d'habitat spécifiques pour les opérateurs et les collectivités ?

Certains prêts sont affectés au financement d'opérations destinées à des publics spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, étudiants ou à la construction / acquisition d'équipements de type foyers logements, centres d'hébergement d'urgence et d'insertion.

Comment financent-ils la rénovation urbaine ?

Des prêts particuliers destinés aux collectivités et aux opérateurs sociaux ont pour objet le financement de projets de rénovation urbaine visant à transformer en profondeur des quartiers touchés par la dégradation et la marginalisation. Il peut s'agir d'opérations de construction ou acquisition-amélioration de logements sociaux pour le relogement d'habitants (démolition, changement d'usage de logements locatifs sociaux, réhabilitation, résidentialisation, requalification de l'habitat privé), notamment dans le cadre d'un plan de sauvegarde des copropriétés dégradées, d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, d'équipement, d'aménagement urbain, et de requalification économique.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Comment les partenaires financiers se positionnent-ils aux côtés des acteurs du logement social ?

Les organismes financiers financent le logement social par le biais du PLS, PSLA, PLI et d'autres financements plus classiques. Sont éligibles : les opérations d'acquisition de terrains et de construction de logements locatifs sociaux, la construction de logements sociaux à usage locatif, l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, à l'acquisition de locaux en vue de leur transformation en LLS, à l'acquisition de VEFA.

On trouve peu de PLS dans les PO car le prix au m² est trop proche des plafonds de loyer, le PLS finance notamment les EHPAD. Le PSLA fonctionne mieux, mais il existe des difficultés à sécuriser le produit de la spéculation de certains bailleurs. Ils permettent également le financement d'opérations d'acquisition ou de transferts de patrimoine entre organismes. Certains partenaires souhaitent démontrer aux opérateurs sociaux leur intérêt à limiter l'engagement de leurs fonds propres en multipliant les prêts afin de compléter l'offre principale. Historiquement le seul acteur présent aux côtés des bailleurs sociaux est la CDC. Le recours à d'autres partenaires permet de diversifier la dette et de faire entrer un peu de stratégie financière dans la gestion de cette dernière.

Comment Action Logement participe à l'accès et au maintien dans le logement ?

En permettant le financement sans intérêt du dépôt de garantie préalable à l'entrée dans le logement et en assurant une assistance en cas de décès ou de séparation. Les prêts aux particuliers (PAS, 1% patronal...) favorisent l'accès et le maintien dans le logement.

Quel a été l'impact des mesures financières et fiscales votées en 2008 et 2009 ?

Dans le contexte financier tendu du moment, les particuliers ont pris l'habitude de mettre les banques en concurrence ou d'utiliser les services d'un courtier. Ces derniers sont de bons partenaires car ils bénéficient d'une excellente connaissance de l'ensemble de l'offre bancaire.

Actuellement le marché immobilier se remet en route doucement. L'année a été marquée par de nombreuses mesures législatives ou incitatives (plan de relance, lois de défiscalisation, doublement du PTZ), tout un arsenal législatif pour relancer l'activité.

Le contexte a été principalement favorable au primo accédants qui sont réapparus sur le marché immobilier. Désormais les projets immobiliers sont sécurisés et rassurent (assurance perte d'emploi, décès, séparation...)

Le client type est une famille avec 1 ou 2 enfants. Le montant moyen emprunté avoisine les 130 000€.

Les jeunes célibataires sont assez bien représentés également, tout comme les familles recomposées dont la moyenne d'âge de la personne de référence se situe aux alentours de 50 ans.

A l'inverse, les secundo accédants (revente d'un premier bien pour acheter autre chose) sont absents, ils ne représentent plus que une à deux transactions par mois contre la moitié des transactions l'année précédente. Les transactions dans l'ancien et celles dont le montant est supérieur à 200 000€ ont ralenti.

Le PASS FONCIER est un bon outil qui permet de solvabiliser des ménages dont les revenus (1700-2000€ de revenus mensuels) peuvent se révéler insuffisants pour accéder au PSLA. N'importe quel établissement financier peut proposer un PASS FONCIER mais la complexité de la démarche freine un peu les banques classiques.

L'intérêt pour la collectivité de mobiliser du PASS FONCIER est de favoriser la rotation au sein du parc locatif social, de relancer les parcours résidentiels tout en limitant les départs. Contrairement au PSLA qui exonère les ménages de TFPNB durant 15 ans, le PASS FONCIER permet de la restaurer deux ans après l'achat. Toutefois les collectivités développent de nombreuses interrogations quant au fonctionnement concret du PASS FONCIER (comment éviter la spéculation sur les biens concernés, comment offrir la priorité à certaines catégories de ménages...). Par ailleurs, le développement de projets comprenant exclusivement du PASS FONCIER est inenvisageable. En effet l'effort supporté par la collectivité serait trop important. Le PASS FONCIER n'entrant pas dans le décompte des LLS, la mixité au sein d'un même programme est indispensable.

Le PASS FONCIER a de ce fait beaucoup de mal à démarrer. La priorité du moment est l'information aux communes et des entreprises, il sera nécessaire de mettre rapidement en place un travail entre les mairies et les promoteurs, les politiques souhaitant favoriser prioritairement les résidents de leur commune. A l'heure actuelle l'accédant doit encore prendre toutes les initiatives, trouver les constructeurs qui pratiquent le PASS FONCIER et les communes qui financent.

Hors opérations ANRU, proposez-vous des prêts à la réhabilitation du parc existant ?

Les partenaires financiers mettent à la disposition des bailleurs sociaux et des collectivités toute une gamme de prêts permettant de financer les opérations d'acquisition-amélioration et d'amélioration du parc locatif social en fonction de l'ampleur des travaux à réaliser. Les prêts peuvent ainsi couvrir des opérations lourdes de réhabilitation complète ou des travaux plus légers visant à améliorer la vie quotidienne des locataires. Ils peuvent financer également la réhabilitation et l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et d'insertion.

Il existe en outre des avances destinées à couvrir les frais des études d'ingénierie comme dans le cadre de l'ANRU ou du PNRQAD. Concernant les particuliers, des « microcrédits » sont envisageables pour permettre tous types de travaux d'amélioration, d'équipements, d'agrandissement (à l'exception de la CDC).

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Proposez-vous des offres financières attractives en faveur du développement durable ?

Les partenaires financiers se positionnent tous sur le volet du développement durable. Cet axe devrait être une priorité pour l'année 2010 qui se veut très verte et règlementaire dans ce secteur.

Des prêts spécifiques à destination des opérateurs ou des collectivités répondent désormais aux projets de construction de logements sociaux PLAI / PLUS labélisés BBC. Une autre gamme de prêts permet de financer la rénovation énergétique des logements les plus énergivores. Le parc social des PO classé en catégorie C ou D n'y est pas éligible.

Les collectivités peuvent également solliciter les partenaires financiers dans le cadre de projets expérimentaux de type « écoquartiers ». Concernant les particuliers, l'éco PTZ finance plutôt les petits travaux du type mise aux normes des systèmes de chauffage... Des prêts dédiés à l'équipement des logements en photovoltaïque ont été instaurés. Les revenus futurs issus de la revente de l'électricité à EDF sont intégrés au plan de financement. Ces prêts fonctionnent aussi bien dans l'ancien que dans le nouveau et ouvrent droit à crédit d'impôt.

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Direction Territoriale des Agences Régionales de Santé

Données de cadrage

En 2007, l'ANAH a financé 190 propriétaires bailleurs et 412 propriétaires occupants sur l'ensemble du département. En 2008 son budget dépasse les 5 millions d'€ localement.

En 2007 : 96 arrêtés d'insalubrité (irrémediables compris) actifs sur le département.
En 2009 : 82 arrêtés de péril étaient actifs sur perpignan, et 46 sur le reste du département.

Le préalable à toute procédure est la mise en demeure. Moins de 10% des dossiers font l'objet d'une procédure d'insalubrité.

80 campings contrôlés par les services de la DDCS en 2008, 25 en 2009.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Comment se positionnent les services de l'état en matière de planification urbaine ?

Une des missions de la DDTM porte sur l'observation des territoires. Elle est le principal fournisseur d'éléments d'analyse et de connaissance des marchés locaux de l'habitat. Elle pose les fondements des grandes théories en matière d'aménagement pour les collectivités et les bureaux d'études. En aval, l'Etat exerce le contrôle de légalité sur les documents d'urbanisme (document de planification, type SCOT ou PLU ou document de programmation type PLH) et les autorisations du droit des sols. L'Etat accompagne également les collectivités dans l'élaboration de leur projet de développement à l'image du projet urbain du Barcarès soutenu par la mission interministérielle d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon et piloté par la ville qui vise à redéfinir un projet d'ensemble pour la station, à lui redonner une identité et une cohérence qui font souvent défaut aux stations littorales.

Comment la DDTM intervient-elle sur le champ de la maîtrise du foncier ?

La DDTM accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur stratégie foncière. L'instauration d'un arsenal législatif et la création d'outils (EPF par exemple) doivent permettre aux collectivités de planifier leur développement suffisamment à l'avance. La prescription des documents d'urbanisme, notamment des PLU, favorise le recours aux outils d'intervention foncière tel le DPU, le COS ou la taxe foncière.

Quelles actions les administrations d'Etat entreprennent-elles pour lutter contre la cabanisation ?

En 2006, la Préfecture des PO a cosigné avec le Conseil Général, l'Association des Maires des PO, la fédération départementale de l'hôtellerie de plein air, la chambre des notaires des PO, EDF et la CAF, une Charte de bonne conduite contre la cabanisation. La préfecture s'engage à coordonner les actions menées par les collectivités locales et par les services déconcentrés de l'Etat, notamment en assurant le suivi de la charte.

Les services de l'Etat sont chargés de recenser et analyser les cas de cabanisation. Leur priorité d'intervention porte sur les situations de grande précarité et/ou d'exposition aux risques d'inondation. Ils interviennent suite aux signalements effectués par les collectivités en cas d'infraction sur des terrains publics et privés (leur intervention vient alors compléter les dispositifs liés au pouvoir de police du Maire). Ils mènent également des actions de prévention et de contrôle dans les terrains de camping. Entre 2008 et 2009, ce sont 105 établissements qui ont fait l'objet d'une visite. Deux fermetures administratives ont été prononcées. La DTARS pilote les dispositifs de logement pour les personnes concernées par le phénomène de la cabanisation et qui relèvent d'une aide sociale adaptée.

Par ailleurs, la préfecture est en charge de la réalisation et du suivi du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage. Le schéma en cours prévoit la création de 17 aires d'accueil et d'habitat (720 places) et de 6 aires de grand passage (350 places). Elle pilote enfin la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Hébergement et d'Insertion, actuellement en cours d'élaboration. Dans l'optique d'améliorer le dispositif d'hébergement d'urgence, la DDTM participe au financement des lits halte soins santé, des maisons relais, de la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, ou encore du Foyer de Jeunes Travailleurs.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Quel est le rôle de l'Etat dans le développement de l'offre de logements ?

L'Etat fixe le cadre des politiques du logement en matière d'objectifs et de moyens. Il intervient à l'échelle nationale sur la législation et la réglementation (normes techniques et qualitatives sur la construction et l'habitabilité / règles du logement social / rapports locatifs dans le privé) et à l'échelle locale sur le financement (aides à la pierre, dispositifs fiscaux).

La Commission Régionale Habitat est l'instance locale de l'Etat qui fixe les objectifs annuels de production de logements sociaux publics. En cas de délégation des aides à la pierre, ces objectifs sont directement négociés avec l'EPCI compétent. Localement, la DDTM fixe les objectifs de production départementaux (hors EPCI délégataires) et finance la construction de logements.

Quelles sont les missions des instances déconcentrées de l'Etat en matière d'accès au logement pour tous ?

Depuis le 1er décembre 2008, l'Etat est garant du droit au logement : il peut faire l'objet d'un recours en justice s'il se montre défaillant. Dans le département, la DDTM est un des principaux points d'information en matière d'accès au logement, notamment pour les ménages les plus fragiles. Depuis 1991, la DDTM coordonne, conjointement avec le Conseil Général, la mise en œuvre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. Ce dernier est actuellement en cours de réengagement.

Elle assure le secrétariat de la commission de recours au DALO et est le siège des diverses commissions de médiation (DALO, Expulsions...). Au 31 août 2008, 108 recours DALO avaient été reçus. La Préfecture dispose d'un contingent de logements réservés, dispositif qu'elle peut activer pour mettre en œuvre les décisions de la commission de médiation DALO.

Quelle sont les modalités d'intervention des administrations d'Etat sur le traitement de l'habitat ancien ou indigne ?

Pour mener à bien ses missions, l'Etat s'appuie sur plusieurs structures dont l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). La Préfecture est le principal financeur du Plan de Rénovation Urbaine de Perpignan qui prévoit la requalification de quartiers fragiles par des interventions sur le logement, les équipements publics, les aménagements urbains. L'ANAH locale finance la réalisation de travaux de réhabilitation dans le parc privé en soutenant les propriétaires occupants ou bailleurs (PST, OPAH, PLS). En fonction des aides allouées elle peut imposer en contrepartie le conventionnement du logement (plafond de ressources et de loyer).

La DTARS assure la mise en œuvre, le suivi et le contrôle des procédures administratives et des contentieux de lutte contre l'insalubrité et les risques associés. Jusqu'en 2009, elle était saisie en direct par les travailleurs sociaux, la CAF, le service d'hygiène et de santé de la ville de Perpignan ou par les locataires. Aujourd'hui, elle travaille en collaboration avec la MOUS départementale « habitat indigne » qui centralise les signalements. Elle assure l'instruction des procédures de déclaration d'insalubrité des logements par la mise en demeure des propriétaires et la prise d'arrêtés en application du code de la santé publique.

DDTM et DTARS privilégient l'aspect préventif de leur action. Elles mènent des actions d'information auprès du public et des élus et des actions de sensibilisation/formation à destination des partenaires sociaux, en particuliers les travailleurs sociaux. Les services de l'Etat ont participé à l'édition d'un livret d'information relatif aux procédures « habitat indigne » en partenariat avec le Conseil Général et la CAF.

Quelles difficultés ressortent de cette intervention ?

L'Etat ne peut pas obliger la mise en décence d'un logement sauf dans les cas d'insalubrité. Il peut cependant contraindre le propriétaire à supprimer les causes d'insalubrité en application du Code de la Santé Publique. La mauvaise volonté de certains propriétaires ou locataires peut compliquer l'instruction d'un dossier.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Comment les services de l'Etat contribuent-ils à limiter la consommation énergétique des logements ?

C'est principalement l'ANAH qui intervient sur ce point en finançant la rénovation énergétique des logements anciens sous la forme de subventions. Des mesures ponctuelles peuvent également être impulsées par l'Etat central (exemple : l'éco prêt à taux zéro). Cette mobilisation financière a pour objectif principal de permettre une diminution de la consommation énergétique dans les logements et une baisse significative du montant des charges pour les ménages les plus modestes. Depuis 2008, l'ANAH met à disposition des éco primes dont les montant peuvent varier de 1000€ lorsque les travaux entrepris par des propriétaires occupants permettent une diminution de plus de 30% de la consommation énergétique du logement ; à 2000€ lorsque des travaux sont entrepris par les propriétaires bailleurs de logements conventionnés afin de maîtriser les charges locatives. L'ANAH contribue également à diffuser largement de l'information sur ce thème par le biais de guides ou de plaquettes informatives à destination du grand public ou des collectivités.

- *Conseil régional Languedoc Roussillon*
- *Conseil Général des Pyrénées-Orientales (Mission développement durable et Direction des solidarités)*

Données de cadrage

Depuis 2005, la Région a participé au financement de 1 600 logements sociaux publics dans les PO (construction ou réhabilitation) dont 380 dédiés aux étudiants. En 2009, le Conseil Général a contribué à la construction de près de 300 logements du parc public.

Le Conseil Général 66 consacre chaque année plus de 700 000€ aux associations à vocation sociale.

8 Maisons sociales de proximité sont implantées dans le département.

8500 demandes de FSL ont été reçues à la CLAFI en 2008 ; 4300 ont pu faire l'objet d'une prise en charge.

1/3 des sollicitations auprès du FSL concerne des impayés d'électricité.

On peut estimer à 660€ le montant moyen de l'aide sollicitée auprès du FSL en 2008 (Source CG 66).

Entre 2004 et 2008, environ 1500 ménages ont été suivis dans le cadre d'un accompagnement social lié au Logement (ASLL) financé par le FSL.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Quelles sont les réflexions menées par les deux structures en terme de planification ?

Afin d'apporter des réponses adaptées aux enjeux locaux de l'habitat, la Région encourage la définition de stratégies globales d'intervention, déclinées sous forme de schémas de l'habitat. Élaborés à l'échelle des Pays, ils permettent l'émergence de projets pertinents au service du développement local par la prise en compte de l'impact des politiques locales d'habitat sur le développement économique, l'emploi et sur les besoins générés en matière de formation professionnelle dans les secteurs du BTP et de l'environnement. Dans le département des Pyrénées-Orientales, la Région a participé aux schémas de l'habitat du Pays Terres Romanes et du Pays Pyrénées-Méditerranée.

Un service Urbanisme-Habitat vient de se structurer au sein du Conseil Général. Le pôle se développe avec la volonté d'apporter de l'AMO aux communes et intercommunalités en matière d'urbanisme, d'habitat et de foncier.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Quelle stratégie le Conseil Général déploie-t-il pour répondre à la problématique du logement ?

La mission logement du CG intervient sur 3 volets : l'accès au logement, le soutien à la production de logements très sociaux publics et privés et le maintien dans le logement.

Les actions du Conseil Général sont déclinées dans deux schémas. En partenariat avec l'Etat, le Conseil Général met en œuvre le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Ce document fixe les actions et objectifs techniques et financiers permettant aux personnes ayant des difficultés pour accéder à un logement décent et autonome et de s'y maintenir (ressources, conditions d'existence..).

Les actions du plan 2007-2009 s'articulent autour des axes suivants : observation de la demande locative sociale, développement de l'offre en logement très social, renforcement de l'action de prospection socio-immobilière, organisation et mobilisation du FSL, prévention des expulsions locatives, amélioration du dispositif de réservation préfectorale, hébergement d'urgence, lutte contre l'habitat indigne, logement des jeunes. Actuellement Conseil Général et Etat élaborent le 6^{ème} plan (2010-2012).

Chef de file de la politique d'action sociale et médico-sociale, le Conseil Général se dote d'un Schéma Départemental des solidarités qui vise à définir les axes prioritaires de son intervention à cinq ans. Le schéma porte cinq engagements, dont un spécialement dédié à l'accès de tous à un logement adapté.

Quelles actions sont engagées en faveur du développement du parc de logement social ?

Afin de répondre à la pénurie actuelle en matière de logements, et plus particulièrement de logements sociaux, la Région Languedoc-Roussillon agit en faveur du développement rapide et durable de l'offre dans les secteurs à fortes tensions et soutient les projets favorisant le développement d'une offre sociale dans les secteurs ruraux. Elle apporte de ce fait sa participation financière aux Offices Publics, Collectivités Locales et bailleurs sociaux privés fortement implantés localement, pour la production ou l'acquisition-amélioration de logements sociaux.

Le Conseil Général garantit des emprunts contractés par les opérateurs HLM. Il intervient également pour équilibrer les opérations jugées stratégiques par le biais du Fonds d'Intervention Foncière (foncier non bâti uniquement).

Enfin, une aide directe est apportée aux logements PLAI dans la limite de 9200€ et aux logements PLUS/PALULOS dans la limite de 5000€. Pour ce qui est du diffus, le Conseil Général finance des LIP dans le cadre de baux à la réhabilitation (BAR). Ces logements sont financés principalement dans les secteurs soumis à de fortes pressions et dans les périmètres des OPAH.

Comment le Conseil Général des Pyrénées-Orientales accompagne-t-il l'accès et le maintien dans le logement pour les personnes aux ressources modestes ?

Depuis 2004, la compétence des Fonds de Solidarité Logement a été totalement transférée au département. Ce fonds peut prendre en charge des frais liés à l'accès au logement (dépôt de garantie, premier loyer...) et des frais liés au maintien dans le logement (impayés de loyers et charges, impayés liés aux fluides).

C'est la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles (CLAFI) qui traite la demande techniquement. Le Groupement d'Intérêt Public « Politiques de Solidarité en matière de Logement II » GIP/PSL II, sert d'outil comptable et financier et organise le paiement des aides, le suivi des remboursements des prêts, le suivi budgétaire et comptable. Depuis 2007, les dossiers peuvent être déposés directement à la CLAFI. Elle enregistre en moyenne 9100 demandes par an mais depuis 2008, le nombre de dossiers annuels enregistré est en légère baisse. Les demandes les plus fréquentes (33% en moyenne) concernent les impayés d'électricité. Ce sont ensuite les demandes relatives aux frais d'accès dans un logement du parc privé qui prédominent (24%). L'accueil physique de la CLAFI a sans doute eu un impact positif sur l'autonomie des familles face à la démarche de constitution de dossiers FSL puisque la moitié des demandeurs constituent leurs dossiers eux mêmes.

La majorité des aides sont attribuées sous forme de subventions. La part des prêts va en s'amenuisant pour ne représenter en 2008 que 2% du montant total attribué au FSL soit 2 136 532€.

Le Conseil Général s'engage également auprès des associations à vocation sociale (accueil de jour, hébergement d'urgence, AIVS). Il est notamment le principal financeur de la prospection socio immobilière sur le département (voir fiche dédiée à ce domaine). Le FSL finance l'ASLL ou Aide Sociale Liée au Logement.

Cette mesure individualisée vise à favoriser le maintien dans le logement par un suivi régulier des ménages les plus en difficulté et la réalisation d'actions pédagogiques concernant la gestion du budget... La durée moyenne d'une mesure d'ASLL est de huit mois.

Quelles politiques régionales sont développées en faveur des jeunes publics ?

En 2007, la Région s'est dotée d'un Schéma régional du logement étudiant. Il décline son intervention en matière d'accès au logement (information, accompagnement financier) et en matière de création et de restructuration de logements étudiants, de foyers de jeunes travailleurs, avec le souci, quand cela est nécessaire, de rechercher des solutions d'habitat mixtes adaptées aux parcours résidentiels des jeunes.

Quelles politiques sont développées en faveur de l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite et des personnes âgées ?

Par le biais d'un appel à projet, la Région LR finance les projets d'adaptation des parties communes du patrimoine social existant. Parmi les trois projets lauréats en 2009, la Région a retenu le programme de mise en accessibilité du bâtiment D de la résidence universitaire « le moulin à vent », à Perpignan.

Dans le cadre de sa politique en faveur des personnes âgées, le Conseil Général a choisi de mener plusieurs actions prioritaires : aider les personnes âgées à mieux vieillir (santé, réseau sociaux...) permettre le maintien à domicile (développement des SSIAD, de l'HAD, mise en accessibilité des logements...) diversifier les solutions de logement lorsque le logement classique n'est plus adapté, en développant notamment l'offre en EHPAD (+1300 places en 5 ans) tout en assurant le rééquilibrage géographique de l'offre. L'augmentation des capacités d'accueil en famille est également envisagée.

Comment se mobilisent les deux acteurs sur le champ de la rénovation du parc de logements ?

La Région se positionne comme partenaire financier sur deux types de territoires : les quartiers prioritaires de la ville et les territoires ruraux. Elle est signataire d'une convention bilatérale avec la ville de Perpignan pour la période 2005-2013 dans laquelle elle s'engage à participer au financement de la construction de 810 logements et la réhabilitation de 1 385 logements pour répondre aux enjeux du renouvellement urbain.

Par ailleurs, La Région Languedoc-Roussillon a développé un programme d'aide financière à AMO sur les projets de réhabilitation de l'habitat : OPAH et des PIG Habitat en secteur rural. Cette aide vise à favoriser la réalisation de travaux de réhabilitation dans les logements anciens, à augmenter la quantité et la qualité de l'offre sociale privée dans les secteurs ruraux afin d'accompagner la revitalisation des bourgs et des cœurs de villages, de lutter contre la vacance, l'étalement et le mitage urbain, de maintenir la population et de lutter ainsi contre les phénomènes de désertification rurale. La participation financière se traduit par une aide aux prestations d'ingénierie (études, suivi-animation) et une aide financière à la réhabilitation de logements à loyer maîtrisé (conventionné et intermédiaire).

En 2009, le Conseil Général s'est doté d'une MOUS « habitat Indigne ». Cet outil est chargé de traiter les plaintes ou signalements de situations d'indécence ou d'insalubrité. Elle réalise un diagnostic technique de l'état du logement et accompagne les propriétaires et les occupants dans les démarches de remise en état du logement (solicitation des aides ANAH...). Les objectifs de la MOUS départementale portent sur le traitement de 750 logements en trois ans, dont 270 au titre de l'insalubrité ou du péril.

Par ailleurs, le Conseil Général participe au financement des OPAH. Il a vocation à subventionner les travaux des logements occupés par des propriétaires rencontrant des difficultés financières, et ceux remis en location dans le cadre d'un conventionnement « loyer très social ».

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Les politiques menées en faveur de l'habitat encouragent-elles à construire une ville plus durable ?

L'appel à projet « Nouvelles Formes Urbaines Durables en Languedoc-Roussillon » lancé par la Région vise à promouvoir, par l'attribution d'un soutien technique et financier, des opérations exemplaires en terme d'aménagement urbain et de partager des expériences innovantes en matière d'aménagement et d'urbanisme. Cependant, on peut souligner que pour 2009, la collectivité régionale n'a enregistré aucun dossier de participation provenant du département des Pyrénées-Orientales.

L'attribution des aides du Conseil Général à travers les conventions passées avec les opérateurs du logement social ou les conventions d'OPAH est assortie de conditions en matière de confort, de qualité architecturale et d'intégration des problématiques du développement durable (matériaux écologiques, énergies renouvelables, accessibilité des logements...).

Comment les deux structures se positionnent face à l'enjeu de la maîtrise de la consommation énergétique ?

Le Conseil Général assure la gestion de l'espace Info-énergie. Cette structure offre conseil et information aux maîtres d'ouvrages publics ou privés. Elle réalise également un travail de sensibilisation : conférences, visites sur site...

Le Conseil Général a orienté l'ensemble de ses actions dans une démarche globale en faveur du développement durable. Il a défini deux niveaux d'intervention. Le Conseil Général intervient directement (projet de réalisation d'un plan climat...) et indirectement en accompagnant les acteurs du territoire (financement des AEU, agenda 21...).

Un chantier prioritaire énergétique devrait également être mené et inclure la réalisation d'un diagnostic énergétique de territoire pour la lutte contre le changement climatique. Cette réorientation générale de la politique de l'institution a donné lieu à la rédaction d'un cahier des charges dont l'objectif est de faire appliquer les directives prévues par la loi suite au Grenelle de l'environnement par les bailleurs sociaux et les collectivités locales.

Ce document proposera des critères à prendre en compte dans l'attribution des subventions de la structure pour des programmes de construction de LLS neufs ou de réhabilitation. Les grands axes définis concernent la maîtrise de l'énergie dans les logements, la maîtrise de la consommation de l'espace, la gestion de la ressource en eau, la prise en compte de la démarche HQE pour chaque nouveau programme, la mise en place de réflexions préalables dans le traitement des déchets, l'obligation d'effectuer des démarches AEU dans les programmes de lotissement ou de logements collectifs sociaux. La Région finance la construction de BBC pour les particuliers dans le cadre du programme Prométhée et en collaboration avec l'association Effinergie.

Comment le Conseil Général participe-t-il à la structuration de la filière éco-construction ?

Le CG travaille à l'organisation de rencontres départementales de l'éco-construction et de l'éco-rénovation pour la fin 2010 en collaboration avec Chambre d'Agriculture. Cette action vise à accompagner le développement de l'éco-construction au niveau local. Le CG réfléchit actuellement au contenu de cette manifestation et au plan d'action à développer en concertation avec tous les acteurs de la filière (Région LR, ADEME, DERBI, CAPEB...).

Projet

- MSA
- MDPH
- CAF

Données de cadrage

En 2008, 52100 allocataires bénéficient de l'aide au logement soit 25% de la population (enveloppe totale: 137 000 000€) (source CAF).

La proportion d'allocataires du parc privé est 2 fois plus importante que la proportion d'allocataires du parc public (source CAF).

Environ 800 demandes / an pour la PCH (tous volets confondus) (source MDPH). L'essentiel du volet financier de l'aide au logement de la PCH est attribué pour l'aménagement des logements existants.

Le manque de moyens humains et financiers contribue à allonger la durée d'instruction des dossiers d'aide à l'adaptation du logement qui peut aller jusqu'à un an.

En moyenne dans le cadre d'une OPAH 1/3 seulement de l'enveloppe financière réservée aux propriétaires occupants est utilisée.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Comment les administrations interviennent-elles sur le volet de la cabanisation ou des formes de logement très précaires ?

Dans le cadre du suivi des dossiers, les administrations peuvent rencontrer des personnes en situation de logement précaire : logement en cabane ou en camping principalement. Le phénomène est perceptible sur l'ensemble du département surtout dans les Aspres et le Ribéral.

L'absence de structures d'accueil adaptée pousse les travailleurs saisonniers, principalement les travailleurs agricoles, à s'installer dans les campings, à vivre au sein des exploitations dans des conditions parfois médiocres (logements dégradés, caravanes) ou encore à louer des logements destinés à la clientèle touristique dans lequel ils ne pourront pas rester.

Les administrations participent à l'orientation de ces personnes vers une solution de relogement. Leur mission se limite toutefois à l'orientation. Elles ne disposent pas de moyens techniques ou financiers pour assister ces personnes dans leur relogement.

Les services de l'Etat sont en lien avec les administrations spécialisées dans l'objectif de quantifier le phénomène (identités des ressortissants qui peuvent occuper des logements en camping ou quantité d'aide au logement concernant ce type de situations, le code de la sécurité sociale permettant aux personnes vivant en camping de toucher les aides au logement (ALF ou ALS) à condition que leur mobil home ne dispose pas de possibilités de déplacement (pas de roues pas de système de remorquage).

La CAF de son côté est signataire de la charte contre la cabanisation.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Quelles sont les aides disponibles pour l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite ?

Plusieurs prestations existent, elles peuvent prendre la forme de prêts ou de subventions selon les besoins. Elles permettent de financer les dépenses liées à l'adaptation ou à l'agrandissement d'un logement pour une personne handicapée ou pour un ménage accueillant une personne handicapée ou répondent au remboursement d'une partie des frais engagés pour un aménagement précis.

Elles permettent de répondre aux difficultés à effectuer certaines activités quotidiennes du fait d'un handicap notamment par l'installation de portes coulissantes, douches, poignées, rampes, volets roulants, domotique, aménagement des accès aux espaces extérieurs ou par l'amélioration de la circulation intérieure dans le logement et de favoriser le maintien à domicile. Dans l'hypothèse où l'aménagement du logement serait impossible, la prise en charge des frais de déménagement vers un logement respectant les normes d'accessibilité ou la couverture des frais d'aménagement d'une extension au logement peuvent être envisagées.

La plupart de ses prestations nécessitent la présentation de factures justificatives. L'avance de la dépense doit être faite par les particuliers de plus le montant couvre rarement l'intégralité des dépenses. Il arrive que malgré notification d'attribution, les travaux demeurent non-engagés du fait d'un manque de ressources pour réaliser l'avance pour le paiement des artisans ou d'une incapacité à assumer le reste à charge. Aussi il est important de faire la différence entre les droits ouverts et les droits réellement payés.

En réalité il y a très peu de sollicitations pour les prestations sous forme de prêts, les ménages préférant disposer des subventions.

Le financement de l'adaptation rencontre-t-il des problématiques particulières ?

Aujourd'hui on vise l'accessibilité à un coût raisonnable. Les devis des artisans peuvent varier du simple au triple. La MDPH n'a aucune force de frappe auprès des artisans pour les contraindre à proposer des devis cohérents. Le personnel ne dispose pas

des compétences techniques nécessaires ni de référentiels pour juger des prestations et des coûts proposés par les artisans. Il faut impérativement essayer de cadrer un minimum les interventions notamment par la mise en place de partenariats avec des entreprises professionnelles spécialisées et labellisées dans l'adaptation des logements au handicap.

La MDPH souffre également d'une méconnaissance des acteurs locaux co-financeurs du secteur habitat comme l'ANAH.

La question de l'implication des bailleurs sociaux dans la prise en charge des aménagements relatifs au handicap dans leur parc de logements se pose. Actuellement il n'y a pas de réelle contractualisation avec les bailleurs sociaux à ce niveau.

Enfin il faut bien faire attention à ne pas tomber dans l'excès car tous les aménagements ne sont pas réalisables à chaque fois et tous les aménagements ne répondent pas au même handicap. On peut envisager de partir d'un aménagement de base (douche à l'italienne, largeur de porte, niveau de pallier homogène).

Existe-t-il certaines dérives ?

Ces prestations excluent les demandes concernant la mise aux normes d'un logement du fait de sa vétusté ou de son caractère insalubre, les demandes concernant des logements neufs ne répondant pas aux normes en vigueur, les demandes concernant les parties communes des copropriétés. Elles ne prennent pas en charge non plus les aménagements superflus type piscine, spa, cuisine équipée, le changement de mobilier ou les demandes exagérées d'extension du logement qui peuvent être présentées dans certains dossiers.

Quelles difficultés les personnes handicapées peuvent-elles rencontrer dans l'aménagement de leur logement ?

Les demandes sont très nombreuses et les délais de traitement des dossiers ont tendance à s'allonger. Les dossiers non traités les plus anciens pour lesquels aucune relance n'est faite par le particulier, sont classés au profit des nouvelles demandes.

Les prestations peuvent être versées à des propriétaires occupants comme à des locataires, cependant dans le cadre d'une location, l'accord du bailleur est indispensable pour la réalisation des travaux. Parfois les bailleurs peuvent être réticents à l'aménagement des logements par crainte de stigmatisation de ce dernier et du risque de rencontrer des difficultés pour le relouer en l'état par la suite.

Quelles mesures soutiennent la réhabilitation du parc de logement ?

Des prêts améliorations de l'habitat existent, ils sont imposés aux organismes qui distribuent des prestations familiales par la réglementation. Ils permettent d'aider les allocataires à réaliser des travaux d'aménagement et de réparation.

Les administrations spécialisées s'appuient également sur les dispositifs existants et peuvent inviter les particuliers à prendre contact avec l'ANAH par exemple. Les administrations spécialisées peuvent également participer à des opérations ponctuelles type auto réhabilitation (Intervention de la MSA quartier saint Martin résidences rois de Majorque et Baléares). Ce projet social vise à permettre aux occupants de se réapproprier leur logement ainsi que les parties communes en les améliorant.

La CAF s'implique en plus dans la lutte contre l'habitat indigne, la mise en place du guichet unique et par le financement de la MOUS et des OPAH. Il existe d'ailleurs une grande nécessité de communiquer sur les aides qui peuvent être accordées au titre des OPAH, les fonds ne sont pas mobilisés dans leur intégralité.

Actuellement il y a une réelle carence dans la réhabilitation des logements insalubres. 22 ou 23 000 logements potentiellement indignes sont recensés sur le département dont seulement 750 au titre de la MOUS (soit 3%).

Les propriétaires les plus modestes rencontrent des difficultés à financer la part qui leur incombe. Cette situation invite à réfléchir au développement de microcrédits annexes.

Selon le type de public concerné il est assez délicat d'encourager les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans leur logement. Les ressources des ménages les plus modestes ne permettraient pas de s'engager dans la démarche et des difficultés sont déjà cumulées pour le paiement des factures d'énergie.

De plus certaines populations, les exploitants agricoles notamment habitués à un mode de vie plus « rude » semblent se référer à leurs propres repères pour juger de la qualité d'un logement. Très peu de demandes concernent les prêts. Concernant le parc public, il existe une réelle nécessité de mener une action plus incisive sur les bailleurs, la CAF travaille sur une convention de partenariat financier avec les Offices HLM pour la remise en état rapide des grands logements et des logements vacants du parc public.

Les administrations contribuent-elles à l'accès et au maintien dans le logement ?

Les administrations spécialisées accompagnent les familles, principalement la CAF par le biais des aides au logement (APL, ALF, ALS) et par sa contribution au FSL. Elle développe également des programmes d'action afin de favoriser pour les familles des conditions de logement et un cadre de vie de qualité, de faciliter l'intégration de ces familles dans la vie collective et citoyenne en particulier au travers des centres sociaux et des petites structures de voisinage. Toutefois cet accompagnement orienté vers l'accès à un logement pérenne répond peu à la problématique prégnante des travailleurs saisonniers sur le département.

De nombreux freins au développement de la stratégie d'intervention des administrations peuvent être mis en évidence, notamment les spécificités du territoire (climat, relief, littoral) et les utilisations qui en découlent (fréquentation touristique, saisonnalité) qui ont un impact direct sur la politique du logement.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

L'émergence du concept de développement durable a-t-il une répercussion sur le mode d'intervention des administrations spécialisées ?

Les administrations spécialisées orientent peu leur mode d'intervention sur le volet du développement durable. Les dossiers de demandes de subventions pour l'adaptation des logements ne sont soumis à aucune exigence légale en matière de développement durable.

Elles servent toutefois de relais d'information sur les possibilités de financements existantes pour la rénovation énergétique des logements ou peuvent éventuellement servir d'intermédiaires entre les particuliers et les services visés.

- *SCoT Littoral Sud*
- *SCoT Plaine du Roussillon*

Données de cadrage

SCoT Littoral Sud :

Syndicat Mixte créé le 17 décembre 2002.

410 km²/20 communes/59 667 habitants en 2007.

Composition : Communauté de Communes Albères Côte-Vermeille, Communauté de Communes du Vallespir. Les communes « isolées » du Perthus, de l'Albère et de Les Cluses.

Sa «tache urbaine» a doublé en 30 ans alors que la population n'a été multipliée que par 1,37 (DRE).

SCoT Plaine du Roussillon :

Syndicat mixte créé le 24 mai 2004.

1266,59 km² (27 % de la surface départementale)/81 communes/332 299 habitants en 2007.

Composition : C.A. Perpignan Méditerranée, CC des Aspres, CC Secteur Illibéris, CC Roussillon Conflent, CC Salanque Méditerranée, CC Sud Roussillon. Les communes « isolées » de Cabestany, Cases de Pène, Espira de l'Agly, Elné, Estagel, Rivesaltes et Salses le Château.

Densité de population 2 fois plus importante que celle de Littoral Sud.

82 % de la croissance démographique des Pyrénées-Orientales entre 1999 et 2006.

Sa «tache urbaine» a augmenté de 3,7 %/an depuis 30 ans, alors que la population n'a augmenté que de 1,3 %/an (DRE).

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Les périmètres identifiés par les deux SCoT disposaient-ils de documents d'orientation préalables ?

Le district de la Côte-Vermeille s'est lancé dès 1996 dans l'élaboration d'un Schéma Directeur. Après diverses modifications, le document a été approuvé par le Conseil Communautaire de la Côte-Vermeille en décembre 2001. À ce titre, et jusqu'à l'approbation du SCoT en cours d'élaboration, ce Schéma Directeur reste applicable. Il tient lieu de document d'orientation en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les quatre communes concernées comme le sera le SCoT par la suite. Les données de ce document d'orientation ont été prises en compte dans l'élaboration du diagnostic du SCoT Littoral Sud. Sur le territoire du SCoT Plaine du Roussillon, il n'y a jamais eu de Schéma Directeur approuvé, mais il existe différents documents sectoriels (Programme Local de l'Habitat sur la communauté d'agglomération, schéma départemental d'équipement commercial...).

Comment les SCoT interviennent-ils, quelles sont leurs ambitions ?

Les SCoT, visent à définir les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, d'infrastructures, de déplacements, d'implantations commerciales et de protection de l'environnement et à assurer leur mise en cohérence. Ce sont donc des documents d'urbanisme à fort contenu stratégique au service d'un véritable projet de développement durable.

Ils doivent intégrer les dimensions sociales, économiques et environnementales locales et fixer les orientations générales d'un territoire tout en respectant les trois grands principes d'équilibre (articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme): diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement.

L'élaboration d'un SCoT est une œuvre collective mettant en jeu plusieurs familles d'acteurs. La loi prévoit que des personnes publiques telles l'Etat, la Région, le Département, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, les Chambres de Commerce et d'Industrie, les Chambres des Métiers, les Chambres d'Agriculture... y soient obligatoirement associées.

Elle prévoit également dans les secteurs soumis à des pressions spécifiques, qu'un certain nombre d'instances puissent être consultées, soit à leur demande, soit à l'initiative du Syndicat Mixte notamment les associations agréées, les communes voisines ou EPCI voisins, y compris des états limitrophes, tout organisme ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement... Une concertation mise en place dès le début des études jusqu'à l'arrêt du projet a pour objectif d'informer et de faire participer les habitants en amont des décisions.

Contrairement aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les SCoT n'ont pas vocation à intervenir à l'échelle communale. Ils définissent plutôt un cadre général : ils expriment des principes, des orientations et des objectifs parfois chiffrés, sauf pour certaines protections, ils ne comportent pas de plan précis. Ils doivent néanmoins tenir compte de différentes contraintes législatives supérieures (dispositions particulières au littoral ou à la montagne...), servitudes d'utilité publique (protection des sites classés, Plans de Prévention des Risques) et prendre en compte l'environnement (document soumis à l'évaluation environnementale).

Quels enjeux fonciers ont été mis en évidence sur ces territoires ?

En matière de foncier, un des principaux enjeux est d'assurer la maîtrise de la consommation de l'espace. En effet, on constate sur le territoire des deux SCoT, une consommation excessive d'espace par l'urbanisation (habitat, activité, grands équipements, grandes infrastructures) ces trente dernières années au regard de l'augmentation de la population sur la même période. Le phénomène est en partie lié au développement d'un habitat individuel (modèle pavillonnaire) extrêmement consommateur d'espace. Par ailleurs, la mise en place de C.O.S trop faibles dans les PLU ou les POS est un élément pénalisant pour la production d'un habitat plus économe en termes d'espace : petit collectif, maisons jumelées...

Pour faire face à ce phénomène et maîtriser l'étalement urbain, il est nécessaire d'inventer et de mettre en œuvre des formes urbaines économes en espace et compatibles avec les besoins de la société et d'orienter l'urbanisation de manière à consommer les terres agricoles ou naturelles les moins intéressantes. Il faut également tenir compte du phénomène important de saisonnalité dans ce département qui a des répercussions directes sur l'aménagement et l'utilisation de ce territoire (déplacement, équipements, logement). Le

développement des infrastructures liées à la fréquentation touristiques dans les PO nécessite la création d'équipements nécessaires (traitement des eaux usées, activités économiques et commerciales) en pleine saison estivale qui se révèlent complètement disproportionnés en saison creuse et peuvent poser de réels problèmes d'usages et d'image.

Opposables aux POS et aux PLU, les Schémas de Cohérence Territoriale sont dans ce contexte comme un outil privilégié pour infléchir les tendances observées à ce jour : consommation d'espace, étalement urbain, mitage de l'espace agricole, enclavement des espaces naturels sensibles, dégradation des paysages en recherchant des formes urbaines économes, en préservant les identités villageoises, et en rationalisant l'artificialisation des sols.

Les SCoT peuvent-ils être un élément de réponse face au développement de formes d'habitat de plus en plus précaires ?

Les diagnostics réalisés ont permis de mettre en évidence de manière générale, la pénurie en logements locatifs notamment sociaux et les difficultés grandissantes en matière d'accès au logement. Ces deux facteurs peuvent conduire à des formes alternatives d'occupation : sédentarisation sur certains campings, installation de cabanes et occupation de logements très dégradés ou inadaptés dans le parc locatif privé. Les SCoT en stimulant la production de logements résidentiels adaptés aux populations locales, en permettant de rétablir les équilibres et de fonder un modèle de développement plus équitable (diversification de l'offre : collectif, groupé, social, implantation géographique en lien avec les transports, l'emploi et les services...) doivent permettre de répondre correctement aux besoins en logement sur un territoire donné et d'enrayer ce phénomène. Toutefois, certaines de ces situations faisant référence à un choix de vie seront difficilement maîtrisées par ce type de document.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Quels obstacles en matière de production de logements sociaux les diagnostics de territoire ont-ils pu mettre en avant ?

Les principaux obstacles demeurent l'absence de foncier disponible à un coût compatible avec l'équilibre financier des opérations et le manque de réserves foncières. Les capacités d'intervention des collectivités locales en appui au montage d'opérations en logement social parfois limitées sur le plan financier et sur le plan aussi de la mobilisation des outils opérationnels existants (ZAC, emplacement réservés, etc) représentent également un frein important.

Enfin, la hausse constante du coût des travaux notamment pour les territoires ruraux enclavés et présentant des difficultés techniques propres (relief notamment) a une répercussion directe sur la programmation. On peut annexer à cela les dispositifs réglementaires d'intervention parfois peu adaptés aux contraintes locales comme le financement de l'Etat (subventions, loyers) qui pénalisent les opérateurs HLM pourtant soumis aux surcoûts décrits ci-dessus.

Comment les SCoT peuvent-ils intervenir en faveur de la production de logements sociaux ?

En tant que schémas, les SCoT peuvent tout d'abord identifier les secteurs à enjeux forts en matière d'habitat, définir les surfaces nécessaires à urbaniser pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, donner des directives en matière de densité.

Concernant le logement social ils peuvent préconiser ou fixer des quotas de production de logements sociaux dans le but d'assurer la mixité des programmes et de favoriser la fluidité des parcours résidentiels. Ce sont les élus du SCoT qui décident du niveau prescriptif souhaitable et des territoires à cibler. Sur le SCoT de la Plaine du Roussillon, cette orientation est retenue mais sa déclinaison réglementaire n'est pas encore arrêtée. L'intensité réglementaire des prescriptions peut varier de la simple préconisation à l'obligation selon les SCoT. Sur le volet de l'accession sociale à la propriété, ils peuvent également encourager les communes à réaliser des opérations sous maîtrise d'œuvre publique type lotissement communal, ou définir des objectifs de production de logements en PSLA sur les territoires soumis aux plus fortes pressions.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Le développement durable fait partie intégrante des SCoT. Comment ces Schémas peuvent-ils mener vers une croissance plus respectueuse et raisonnée ?

L'Etat Initial de l'Environnement, document obligatoire préalable à tous Schéma, vise à établir un état des lieux, à identifier les problématiques et à dégager les enjeux environnementaux qui se posent sur le territoire concerné. Cette analyse est destinée d'une part à connaître les capacités du territoire à supporter tel ou tel aménagement, d'autre part, à mieux mesurer les incidences notables des orientations du Schéma sur l'environnement pour éventuellement envisager des mesures compensatoires.

Dans l'optique de limiter la consommation des énergies fossiles et de diminuer la production de gaz à effet de serre, la rationalisation des déplacements sur le territoire constitue un enjeu majeur pour les schémas. Les SCoT, en intervenant sur la répartition du peuplement, des zones d'activités et des zones de chalandise, jouent un rôle primordial sur la gestion des déplacements. En préconisant la mise en œuvre d'un système intermodal complet couplé à une organisation urbaine plus cohérente que se soit en termes de densités ou de mixités, les SCoT contribuent à garantir le développement d'une mobilité durable à l'échelle d'un territoire. En matière de maîtrise de la consommation énergétique, les SCoT peuvent préconiser des recommandations concernant les formes urbaines dans le but de limiter les dépenses énergétiques. Le simple fait de promouvoir un habitat dense limite fortement les déperditions de chaleur.

Les SCoT peuvent également encadrer le développement des énergies renouvelables, sur le plan de leur implantation, du choix des énergies à développer, des espaces à exploiter et favoriser l'intégration paysagère des installations.

C'est la recherche d'une croissance plus vertueuse remplaçant l'homme au cœur du projet, préservant le capital environnemental du territoire, relevant les défis des solidarités, de la cohésion sociale en les associant à une mobilité plus responsable qui permet de placer les SCoT au cœur des démarches de développement durable.

- Pays Pyrénées Méditerranée
- Pays Terres Romanes en Pays Catalan
- Pays Vallée de l'Agly
- Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes

Données de cadrage

PNR : 64 communes
Pays Terres Romanes (STH approuvé en janvier 2010) : 100 communes 51 000 hab. (2007). Axes d'intervention :
▪ habitat et développement durable (30%),
▪ solidarité et services (40%),
▪ économie et tourisme (30%).
Pays Pyrénées Méditerranée (STH en cours d'élaboration) : 61 communes 104 500 hab. (2007). Axes d'intervention :
▪ gestion des ressources naturelles (eau, forêt, énergies et gestion des espaces),
▪ emploi, formation et développement économique,
▪ solidarité et cohésion territoriales,
▪ aménagement et de développement durable du tourisme.
Pays Vallée de l'Agly (STH pas encore programmé/Schéma des services en cours d'élaboration) : 36 communes 36 000 hab. (2007). Axes d'intervention :
▪ organisation et développement de l'activité touristique
▪ développement des services de proximité (Schéma des services au public).

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Comment les structures d'accompagnement local participent-elles à la structuration du territoire ?

Les structures d'accompagnement local ont vocation à appréhender le territoire dans sa globalité. Elles ont pour mission de favoriser la prise de conscience des élus de l'existence d'interconnexions entre habitat, cadre de vie, politique économique, développement des services et de l'activité touristique. On parle de stratégie globale. Il est nécessaire d'informer les collectivités, les élus et les habitants sur les conséquences d'un mode de développement inadapté sur le cadre de vie, les déplacements, la revitalisation des centres anciens surtout dans un département touristique ou la saisonnalité marquée a d'importantes répercussions sur le quotidien.

La démarche « Pays » repose sur une initiative locale, volontaire et sur la mobilisation de partenariats publics et privés, dont le fonctionnement est qualifié de démarche dite « ascendante ». Elle a pour but de structurer la réflexion stratégique pour le développement d'un territoire rural cohérent.

Les Pays n'ont pas vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage mais plutôt de manière incitative à accompagner les porteurs de projets dans la définition ou encore l'amélioration de ces derniers par la mise en réseau, le partage des connaissances.... A ce titre, les Pays sont amenés à animer le territoire et à mobiliser des partenaires locaux (Organismes professionnels, chambres consulaires, entreprises, exploitants, associations de citoyens). Ainsi une fois associés en amont des projets, ils sont en capacité d'apporter expertise, expérience, information. L'autre particularité des Pays réside dans leur capacité à faire bénéficier aux acteurs locaux d'une ingénierie financière supposée rare en zone rurale, par la veille qu'ils peuvent mettre en œuvre autour des différents appels à projets locaux, nationaux et européens ou par la mobilisation de fonds spécifiques pour le développement rural notamment.

Ils sont positionnés à l'interface entre les financeurs et les acteurs du territoire, ils sont aussi le support de l'application locale des décisions supra territoriales, c'est pourquoi ils peuvent être amenés à assurer la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de diagnostics territoriaux, thématiques ou globaux (Schéma territorial de l'habitat et du paysage, Schéma de développement touristique durable, diagnostic énergétique de territoire).

Les PNR disposent d'un champ d'intervention différent puisque les communes ont notamment l'obligation d'approuver un document d'urbanisme qui soit compatible avec les orientations de la charte du Parc (encourager à l'adaptation des caractères architecturaux et morphologiques traditionnels dans les constructions nouvelles et l'aménagement de leurs abords, favoriser les matériaux traditionnels, les techniques de constructions favorables à l'intégration du bâti dans le paysage, garantir le respect du patrimoine local).

Cette particularité encourage l'adhésion des collectivités du territoire aux principes du Parc et permet aux collectivités de bénéficier d'une ingénierie à l'échelle locale qui peut faire défaut. La démarche des structures d'accompagnement local est conditionnée par le volontariat des collectivités. La cadence des opérations est plus longue, car elle nécessite l'adhésion de chacun des élus.

Comment les pays interviennent-ils sur le volet du foncier ?

Les diagnostics menés sur l'ensemble des territoires couverts ont permis de mettre en évidence, sans surprise, la flambée des prix du foncier, l'écart qui se creuse avec les possibilités de financement des ménages aux revenus médians, l'attachement à la propriété foncière qui joue encore un rôle déterminant localement et l'étalement urbain sur les terres agricoles qui est parfaitement visible depuis les années 60 sur l'ensemble des territoires. Aujourd'hui les communes ont un choix stratégique à faire en matière de planification et devraient gagner à s'engager sur des projets supra communaux. A ce niveau, il existe un réel besoin de communiquer auprès des élus notamment sur les outils mobilisables entre autre sur le thème de la gestion du foncier. De nombreuses communes ont encore besoin de mener une réflexion et d'identifier des leviers d'action sur le sujet.

Les communes doivent saisir les opportunités de la maîtrise foncière. A titre d'exemple, sur 100 communes qui composent le Pays Terres Romanes, 42 communes ont moins de 40 habitants et connaissent pourtant les aléas de la pression foncière.

Sans disposer de capacités de financement, les Pays et le Parc sont en mesure d'apporter les informations sur les possibilités de financement et sur les outils de maîtrise foncière, notamment les Etablissements Publics Fonciers. Ils se positionnent également en tant que relais entre les politiques européennes, nationales, régionales, départementales et les élus locaux.

Enjeu 2 : Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Terres romanes : 80% du parc en résidence secondaire sur les hauts cantons.

Pays et parc développent-ils une politique particulière en matière d'habitat ?

La thématique Habitat est développée au sein des schémas territoriaux. La priorité apportée à la mise en place d'un STH dépend des choix stratégiques de chaque structure et des besoins évalués sur son territoire. L'objectif du document est de développer à l'échelle du pays une sorte de déclinaison du PDH et du PDALPD permettant de répondre à la problématique du logement dans son ensemble (logement de la population permanente mais également des saisonniers, difficultés de mobilité résidentielle...)

Le Schéma de l'habitat se veut être un outil pédagogique d'accompagnement et de sensibilisation.

Quelles actions sont menées en faveur de la réhabilitation du parc de logements ?

On trouve sur tous les territoires des préoccupations similaires en matière de lutte contre l'habitat insalubre, la redynamisation des centres-bourgs, la nécessité de limiter les extensions urbaines.

Outre des réflexions sur les moyens à mettre en œuvre pour réinvestir les centres anciens et maîtriser l'extension pavillonnaire, les collectivités peuvent engager des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat pour permettre le traitement de l'insalubrité, favoriser l'adaptation des logements en faveur des personnes en perte d'autonomie et agir également sur le développement du parc de logements sociaux par le biais du conventionnement.

L'Etat énonce que l'intercommunalité est l'échelle la plus pertinente pour la mise en œuvre d'une OPAH.

Enjeu 3 : Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Les structures d'accompagnement local se mettent-elles au service d'un développement durable des territoires ?

Les élus ont de plus en plus souvent la volonté politique de développer les AEU mais ils ne disposent pas d'un appui technique compétent dans ce domaine. Pays et Parcs peuvent insuffler l'approche environnementale de l'urbanisme (réflexion, analyse préalable de l'impact des projets sur l'environnement ou le climat) dans l'optique d'une meilleure intégration des nouveaux procédés de construction dans les documents d'urbanisme. Cette démarche s'inscrit parfaitement dans le cadre du développement durable. Ces préconisations n'imposent rien mais proposent d'apporter de la cohérence et de la pertinence aux projets.

Quelles actions engagent les structures d'accompagnement local pour respecter les orientations du Grenelle en faveur d'une meilleure maîtrise de l'énergie ?

Certaines structures articulent l'ensemble de leur stratégie habitat autour de la problématique énergétique. Le volet habitat indigne peut alors être abordé par exemple par l'entrée précarité énergétique des logements où comment permettre aux revenus modestes de mieux supporter le montant des charges liées à leur logement. De nombreux outils peuvent être mobilisés pour sensibiliser la population et les élus à la nécessité de réduire les consommations: Conseil en Orientation Énergétique (COE), audits, conférences, Diagnostics de Performance Énergétique (DPE), réhabilitation et équipement des bâtiments communaux... Un audit énergétique des bâtiments communaux a été engagé sur les territoires des Pays Terres Romanes et Pyrénées-Méditerranée.

La démarche de sensibilisation doit être légère pour limiter la sensation de contrainte et le rejet. L'idée est de sensibiliser, d'apporter suffisamment de pédagogie pour modifier les comportements en douceur. Cette démarche nécessite une stratégie à long terme et la participation des collectivités pour développer le volet communication sur les bons gestes auprès des administrés. Toutefois la mise en place d'objectifs précis garantit en partie l'avancement de la démarche. En complément, le Parc et le pays Pyrénées-Méditerranée accueillent une permanence de l'espace info énergie du Conseil Général des PO chaque mois dans leurs locaux.

L'éco-construction peut-elle trouver un soutien auprès des structures d'accompagnement locales ?

L'éco-construction apporte de la valeur-ajoutée aux savoir-faire et à l'artisanat local mais nécessite d'être accompagnée dans la structuration de ses filières : bois, énergies renouvelables, artisanat...

Il est fait état d'une opportunité intéressante au niveau local d'où l'intérêt de contribuer au développement de la maîtrise des techniques et à la création d'un réseau d'acteurs compétents.

Dans l'optique de rendre plus lisible et de mieux structurer la filière éco-construction éco-rénovation, le PNR a développé un « club éco-construction ». Cette structure a plusieurs objectifs :

- L'organisation de visites de réalisations existantes sur le territoire,
- La construction de réponses collectives à des besoins identifiés pour les artisans,
- La sensibilisation des collectivités locales, maîtres d'ouvrage...
- L'échange d'information et la mise en réseau entre acteurs de la filière.

Le PNR participe en outre à la mise en place d'un guide numérique de l'éco-construction qui sera disponible à l'automne 2010 sur le portail numérique du Pays Terres Romanes. Ce guide comprendra notamment un glossaire des bonnes questions à se poser pour mener à bien son projet, un annuaire des artisans compétents dans ce domaine, des exemples de réalisations locales pertinentes, une assistance technique et financière.

Le Pays Pyrénées-Méditerranée de son côté lance une formation développement sur le thème de la mobilisation des ressources locales dans la construction et la rénovation afin de créer un groupe de travail ou d'échanges. Il s'agira d'impulser un certain nombre d'opérations permettant de dynamiser la filière.

Par ailleurs le Pays Pyrénées-Méditerranée et le parc sont en cours d'élaboration de leur Plan Climat-Energie Territorial. L'un des axes de travail de ces schémas locaux autour du climat et de l'énergie pourra être l'éco-construction.

- Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée
- Ville de Perpignan

Données de cadrage

PMCA : 26 communes, 13 soumises aux obligations de production de logements sociaux prévues par les lois SRU/DALO, 4 ont un front littoral et disposent d'un parc de résidences secondaires important.

240 millions € prévus pour le Programme de Rénovation Urbaine de Perpignan. Depuis 2006 : 120 logements sociaux publics démolis, 100 reconstruits (hors logements périmètre centre ancien). Environ 400 logements concernés par les démolitions/reconstructions au cours des deux prochaines années. Le PRU prévoit la réhabilitation de 1200 logements et autant d'opérations de résidentialisation (effort visant à donner un caractère privé aux immeubles : pose d'interphones, jardins en pieds d'immeuble) au sein de trois quartiers prioritaires situés au Vernet.

- OPAH RU 2003/2008 : 1260 logements traités,
- OPAH RU 2008/2013 : 1365 logements à traiter,
- OPAH RU production de 80 logements sociaux publics, réhabilitation de 200 logements sociaux en cours.

Compétence « politique sociale du logement » depuis janvier 2006. La communauté a approuvé la même année son premier PLH portant alors sur 17 communes. Le réengagement de ce document est actuellement à l'étude, il devrait notamment permettre de prendre en compte de nouveaux enjeux et de s'adapter au nouveau périmètre communautaire (pour la période 2010/2016). Financement des aides à la pierre depuis 4 ans. Sur cette période, 375 logements sociaux publics financés par an et conventionnement de 100 logements privés. 247€/m² de SHON (services des domaines). Entre 2006 et 2008, le Fond d'Intervention Foncière (FIF) de PMCA a fait aboutir la construction d'un logement sur deux.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Quelle stratégie la ville de Perpignan et la Communauté d'Agglomération ont-elles en matière de politique foncière ?

PMCA a défini une stratégie d'action foncière qui s'articule autour de deux dispositifs. La mobilisation du Fonds d'Intervention Foncière (FIF) permet de mener une action correctrice sur les prix du foncier, à court terme. En 2007, l'Agglomération s'est dotée d'un outil stratégique de gestion du foncier à long terme en créant l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL).

Le FIF (1 millions d'€) est une subvention allouée aux opérateurs de logement social garantissables ou aux collectivités afin de limiter la surcharge foncière et de garantir un prix au m² abordable (soit environ 45€/m²), permettant l'équilibre financier des opérations de construction. Entre 2006 et 2009, ce sont près de 600 logements qui ont bénéficié du dispositif (logements locatifs sociaux et PSLA).

L'agglomération propose également un accompagnement technique et financier aux communes. Une cellule conseil assiste les collectivités dans la révision de leur document d'urbanisme ou la mise en œuvre d'outils de régulation du marché foncier (ZAD, emplacements réservés, expropriation...). L'EPFL a pour principale mission d'assurer l'acquisition puis le portage financier du foncier pour les communes membres de l'agglomération. Il vient également d'engager un processus de recensement (foncier bâti ou non bâti disponible) et de veille foncière. Dans le cadre de l'OPAH-RU, de la RHI Saint Jacques et du Plan de sauvegarde Baléares-Rois de Majorque, la ville de Perpignan fait valoir son droit de préemption urbain et mène une politique de rachat de logements afin de favoriser leur réhabilitation.

Quelles sont les actions de la ville de Perpignan et de l'Agglomération en faveur d'une organisation urbaine plus cohérente ?

Depuis Mars 2009, la Communauté d'Agglomération apporte son soutien au montage d'opérations urbaines d'ensemble. Cette nouvelle compétence a pour objectif d'accompagner les communes en leur apportant une ingénierie technique et financière complémentaire lorsqu'elles réalisent des opérations d'intérêt communautaire (Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire). Deux opérations sont actuellement identifiées sur Le Soler et Peyrestortes. Autorité organisatrice de transport, l'Agglomération a approuvé son Plan de Déplacements Urbains en 2005. Il prévoit en outre la mise en place d'un réseau de transports collectifs en site propre (TCSP) du nord au sud de Perpignan, la réalisation d'une route de contournement de Perpignan (rocade Ouest) pour limiter le trafic de transit en centre ville, ou encore la création de parcs relais. En 2008, aux cotés de la ville de Perpignan, l'agglomération a réaffirmé son implication dans le développement des modes de déplacements durables en signant une convention cadre avec l'Etat (Grenelle 2015). Un des objectifs de la convention est de conforter le maillage du territoire en favorisant les interconnexions entre communes et entre quartiers. Les transports en communs et modes de déplacements doux sont plébiscités. Cela se concrétise notamment par la création d'une ligne de bus à haut niveau de service à Perpignan. Enfin le PLH de l'agglomération préconise une densité moyenne de 20 à 30 logements / hectare (hors zones contraintes par un PPRI), dans le but de maîtriser l'étalement urbain.

Enjeu 2: Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Quel est le cadre de la politique du logement social sur le périmètre de l'Agglomération ?

La mission de l'Agglomération en matière de logement social est d'impulser et de soutenir la production. Elle est d'ailleurs le premier territoire de production au niveau départemental.

La Communauté d'Agglomération s'est dotée d'un document de programmation : le Programme Local de l'Habitat (2006/2010) actuellement en cours de réengagement (2010/2016). S'appuyant sur une projection estimant à 1200 le nombre de logements à créer chaque année pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, l'agglomération s'est fixé pour objectif la production d'une

moyenne de 400 logements sociaux publics par an sur une période de cinq ans. La mobilisation des bailleurs privés doit permettre le conventionnement de 110 logements supplémentaires. La production de logements sociaux publics sur le territoire de l'agglomération a doublé entre 2005 et 2009. A titre d'exemple, Perpignan-Méditerranée devrait financer la réalisation de 525 logements sociaux au cours de l'année 2010. Cet effort est particulièrement intense dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU (des pénalités financières peuvent d'ores et déjà être appliquées en cas de carence), mais la politique de l'agglomération est également d'assurer une bonne répartition des logements sociaux sur son territoire et donc sur l'ensemble des communes.

Un important travail de sensibilisation est néanmoins engagé auprès des communes soumises aux obligations réglementaires résultant de la loi DALO (communes de + de 3500 habitants) afin qu'elles anticipent au mieux la programmation de logements sociaux des années à venir (politique de rattrapage). De son côté la ville de Perpignan a été une des premières communes du département à inscrire dans son PLU le respect d'un quota de 20% de logements sociaux pour tout projet de construction dépassant 1000m² de SHON.

Quelle contribution l'Agglomération apporte-t-elle sur la problématique du logement des jeunes ?

Une étude menée par PMCA en 2006 sur la population estudiantine de l'Agglomération a démontré que l'offre en logements à destination des étudiants était satisfaisante. L'accès au logement des jeunes actifs ou des travailleurs saisonniers est beaucoup plus problématique. Le PLH prévoit la réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs. Le programme financé en 2008 à hauteur de 7% par PMCA est actuellement en cours de réalisation (coût global : 3 900 000€, 68% étant financés par l'Etat et les collectivités). Le FJT comptera 80 logements, que les jeunes (-30 ans) pourront occuper pour une durée de 3 ans maximum afin de favoriser leur insertion dans la vie active.

Quelles mesures accompagnent l'accession sociale à la propriété sur le territoire de l'agglomération ?

Sur la période 2006-2010, le PLH prévoit que 17% des résidences principales construites le soient en accession sociale à la propriété afin de diversifier l'offre et de faciliter les parcours résidentiels. L'Agglomération participe au financement d'opérations en PSLA. 80 logements ont déjà été réalisés et 60 sont en prévision. Elle a également fixé des quotas de production en accession aidée sur les programmes neufs (ZAC ou opération sous maîtrise d'œuvre publique) allant de 10 à 20%.

Quelles actions sont menées en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ?

Le projet urbain de Perpignan prévoit la reconquête du centre ancien où se trouve un habitat très dégradé. Cette initiative s'appuie sur une boîte à outil très variée :

- Un Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne, qui vise à réhabiliter l'habitat indigne, mettre en place une démarche sociale globale, améliorer le cadre de vie et l'image des quartiers Saint Jacques, Saint Mathieu et la Réal.
- Deux Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (2003-2008/2008-2013), destinées à financer la réhabilitation de 2500 logements sur 10 ans. La mission principale de l'OPAH RU est de remettre sur le marché des logements décentes à des loyers modérés.
- Une convention signée entre la ville de Perpignan et l'ANRU prévoit de dégager une enveloppe financière de 7 600 000€ pour intervenir sur les espaces publics et le logement social.
- Une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre est actuellement en cours sur le quartier Saint Jacques.
- L'instauration d'un secteur sauvegardé permet la valorisation et la protection du patrimoine architectural du centre ancien.

L'amélioration de l'habitat et la mise aux normes des logements indécents sont deux des cinq piliers du PLH. L'agglomération et la ville de Perpignan financent la réalisation de travaux de réhabilitation dans le cadre du Plan de sauvegarde des copropriétés Baléares/Rois de Majorque (quartier St-Martin). Au début de l'année 2010, PMCA et Perpignan ont également signé une convention avec l'Etat pour la mise en œuvre d'un Plan de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (quartier de la gare). L'agglomération réfléchit en outre à l'instauration d'un PIG habitat indigne sur son périmètre.

Enjeu 3: Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Quelles sont les démarches entreprises par la Ville de Perpignan et l'Agglomération pour répondre aux objectifs du développement durable ?

La Communauté d'Agglomération, la ville de Perpignan et l'Etat ont passé ensemble une convention cadre qui s'inscrit parfaitement dans la ligne du Grenelle de l'environnement. Ce document « G.2015 » présente les domaines sur lesquels Ville et Agglomération prévoient d'agir. Plusieurs ambitions sont évoquées :

- Réduire la consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation : Evaluation de la performance énergétique des logements, accompagnement des démarches HQE, BBC sur les programmes neufs et la rénovation, réhabilitation des LLS par conventionnement avec les bailleurs sociaux, aide à l'installation de matériels économes en énergie.
- Limiter et compenser les dépenses énergétiques par une production endogène : Installation de toitures solaires, centrales solaires, parc éolien. Mise en place d'une démarche Agenda 21).
- Conservation des trames vertes et bleues : Maintien d'une organisation discontinue de l'urbanisation, soutien à l'agriculture et à la viticulture périurbaine, développement de stratégies d'aménagement économe en matière de consommation d'espace...
- Evolution des modes de déplacements et de transports, maîtrise du trafic automobile et augmentation de la fréquentation des TC : Développement du réseau de TC, mise en place d'un TCSP nord sud, renforcement de la politique des parcs relais, adoption d'un nouveau Plan de Déplacements Urbains, poursuite du Plan Vélo, optimisation de l'utilisation de l'étoile ferroviaire.

Des écoquartiers sont-ils en projet à Perpignan ?

Effectivement, la ville prévoit de développer un éco-quartier en périphérie du Moulin à Vent (quartier du Pou de las colobres). Ce projet a d'ailleurs obtenu le label éco-quartier avec le titre de « projet d'avenir » au niveau national. Le projet se développe sur trente hectares environ. 35% de la surface du projet seront consacrés à la production d'énergie photovoltaïque. L'urbanisation de ce secteur devrait être réalisée en respectant une densité de 50 logements à l'hectare, cela permettra d'accueillir 2000 logements et pas moins de 4000 habitants, bénéficiant entre autre de la proximité immédiate du bus à haut niveau de service.

- CC des Aspres
- CC Rivesaltais, Agly
- CC Salanque Méditerranée
- CC Albères Côte-Vermeille
- CC Agly-Fenouillèdes
- CC Conflent
- CC Vallespir
- Association des Maires des P.O.

Données de cadrage

17 EPCI dans le département dont 1 communauté d'agglomération.
 2 compétences obligatoires : aménagement de l'espace et développement économique.
 1 compétence optionnelle parmi :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Création, aménagement et entretien de la voirie,
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements
- Action sociale d'intérêt communautaire.

Une condition supplémentaire pour les C.C. éligibles à la «DGF bonifiée» : exercer quatre compétences parmi les six listées ci-dessous :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Élimination et valorisation des déchets
- Politique du logement social
- Création, ou aménagement et entretien de voirie
- Développement et d'aménagement sportif

206 communes sur 226 adhèrent à ce type d'EPCI soit 418 500 habitants.
 Moins de la moitié de ces EPCI dispose d'une compétence en matière d'habitat.
 Compétences les plus fréquemment développées : développement économique, aménagement de l'espace, protection de l'environnement, voirie, gestion des déchets.

Enjeu 1: Limiter les effets de la pression foncière pour la construction de logements adaptés aux besoins.

Les CC sont-elles une échelle pertinente pour la gestion de la problématique foncière ?

La nécessité de la maîtrise foncière pour l'aménagement économique et la création de logements est majoritairement reconnue à l'heure actuelle. La prise de compétence «maîtrise du foncier» est de plus en plus souvent actée par les CC. Elles disposent désormais d'une bonne connaissance des modalités d'intervention des EPF, certaines ont même passé des conventions. Toutefois les initiatives prises dans le cadre de cette compétence restent plutôt rares.

A l'inverse, les outils de la politique foncière sont plutôt mal maîtrisés, les CC sont peu nombreuses à disposer de la compétence ZAD et celles qui en ont la jouissance l'utilisent peu. Les communes sont nettement plus réactives face à cet outil, on note d'ailleurs une augmentation du nombre de ZAD.

La difficulté à mener des politiques en matière de foncier à long terme sur des territoires en marge de l'Agglomération de Perpignan est notamment évoquée par certaines CC. Face à la pression foncière qui se fait sentir en plaine les EPCI d'arrière pays connaissent un report d'urbanisation. Cette situation favorise le regain démographique des secteurs en perte de vitesse mais se fait au détriment de la morphologie traditionnelle des villages qui s'étendent de plus en plus, d'autant que les documents d'urbanisme ne sont pas forcément adaptés à cette nouvelle dynamique.

Certaines communautés tentent de recenser les potentialités foncières. Il existe une volonté forte de la part des élus que cette compétence demeure l'axe d'intervention des communes, la mise en commun des réflexions n'est pas forcément aisée dans tout les EPCI, certaines souffrent d'ailleurs d'importantes difficultés à se structurer.

Qu'en est-il de l'organisation urbaine et territoriale ?

Les tentatives de mise en place de services urbanisme communautaires en charge de la gestion des demandes d'autorisation des droits des sols sont peu fréquentes. Les difficultés rencontrées pour fédérer l'ensemble des élus à cette démarche sont nombreuses et la présence de plusieurs communes couvertes par le seul règlement national d'urbanisme (RNU) crée de grandes disparités. Les intercommunalités anticipent mal le désengagement des services de l'Etat en matière d'instruction. Si l'élaboration des PLU reste considérée comme une prérogative communale, les CC sont plus nombreuses à disposer de la compétence SCoT. Certaines CC s'attèlent à favoriser l'émergence d'un maillage sur leur territoire à partir d'itinéraires en modes de déplacements doux et invitent chaque commune à intégrer cette réflexion dans son PLU. Cette démarche est d'autant plus importante dans les secteurs soumis à de fortes pressions (le littoral notamment) sur lesquels les taux de fréquentation sont extrêmement élevés en saison estivale et où il est nécessaire de créer des interconnexions spécifiques entre stations et villages et des modes de fonctionnement adaptés à la saisonnalité.

Conformément à la charte de lutte contre la cabanisation, les communes et intercommunalités assurent-elles le repérage des occupations illicites de terrains ?

Concernant la cabanisation, l'intervention fait référence à l'échelon communal. En effet, il appartient aux élus de créer les conditions optimales de l'accès à un logement pour tous. Les réponses qui peuvent être développées sont très complexes et posent la problématique du relogement des occupants. Les collectivités sont confrontées à la difficulté de localiser ces

implantations très diffuses mais regrettent un certain manque d'intérêt de la part de l'Etat et de la justice. A leur niveau elles peuvent limiter les nouvelles installations en refusant par exemple l'électrification des parcelles agricoles cependant l'intervention devient quasi impossible quand le fait est accompli. Les EPCI qui disposent de la compétence aire d'accueil pour les gens du voyage financent et gèrent l'aménagement de ces espaces.

Enjeu 2 : Favoriser la construction de logements adaptés aux habitants notamment pour les ménages modestes.

Les CC sont-elles maîtresses du développement du parc social sur leur territoire ?

Peu de CC développent la compétence habitat. Elles privilégient le fonctionnement, les équipements, les services, le cadre de vie. En principe leur trois ou quatre premières années de fonctionnement sont principalement consacrées à la gestion et à l'accroissement de la structure, ensuite les premières compétences prises outre les compétences obligatoires sont en général la gestion des déchets ménagers, la voirie, les équipements culturels, sportifs et d'enseignement préélémentaire et élémentaire. De ce fait elles ne peuvent rien prescrire au niveau du logement social. Les opérateurs interviennent souvent à l'opportunité, elles assument le coût des réseaux mais ne décident rien quand à l'implantation des constructions.

Le développement du parc locatif social est rarement homogène au sein des territoires communautaires. La majorité des communes dispose d'un parc, si petit soit-il, mais certaines communes s'y opposent encore farouchement. Il persiste une réelle difficulté à faire admettre à certains élus la nécessité de développer le parc social locatif. Certains dénoncent la charge financière générée par la construction de LLS pour la collectivité. D'autres évoquent leurs difficultés à admettre la densification des communes rurales alors que celles-ci disposent de grands espaces. Au final le développement du parc social sur le territoire communautaire est le résultat des choix politiques de chacun. Peu de transferts de compétences dans le domaine de l'habitat sont envisagés à long terme à l'échelon intercommunal, aucune ne dispose pour l'instant d'un PLH. L'Etat apparaît comme le seul interlocuteur susceptible d'amorcer une réaction par l'imposition des règles de mixité en termes d'habitat.

Comment se positionnent les élus sur la question de l'accession sociale à la propriété ?

De nombreuses communes voient en la maîtrise d'ouvrage publique le meilleur outil à l'accession sociale et déplorent que cette démarche ne soit pas valorisée aux yeux de l'Etat. Elles insistent sur l'intérêt de pouvoir répondre prioritairement aux besoins de la population communale. Aussi le développement de lotissements communaux dont les prix de commercialisation des parcelles demeurent moins élevés qu'avec un promoteur classique permettent en partie l'accession des ménages modestes. Concernant le déploiement du PASS FONCIER, les élus évoquent avec craintes les dérives qu'il peut susciter notamment au niveau de la spéculation immobilière du fait d'un mauvais ficelage juridique en amont.

Ils sont également nombreux à estimer que l'effort financier attendu de la collectivité est hors de portée de nombreuses communes. Enfin la difficulté à pouvoir assurer une réponse positive aux administrés lors de l'attribution des lots est un frein important.

Quels outils privilégient les CC dans le cadre de l'amélioration de l'habitat ?

De nombreux EPCI choisissent d'intervenir en traitement de la dégradation du parc de logement sur leur territoire par le biais d'une OPAH. Ils sont assez confiants dans l'outil concernant la réhabilitation du parc et la reconquête des logements vacants d'autant plus que la gestion de l'opération est déléguée, la CC de son côté assure le plus souvent la communication autour du dispositif.

Certaines tensions quant à la répartition des subventions peuvent cependant être évoquées entre communes. La définition des périmètres peut poser problème aux élus car chacun souhaite bénéficier d'une large part de l'enveloppe. Dans les faits certaines petites communes peuvent se sentir lésées au profit des plus grandes qui captent la majorité des financements proportionnellement à l'ampleur de leur périmètre d'intervention. Les CC sont régulièrement confrontées à la difficulté de proposer un périmètre cohérent aux yeux de l'Etat. Les OPAH de revitalisation rurale sont moins bien soutenues au profit des OPAH sur le centre ancien d'une commune. Les CC peuvent ainsi représenter plusieurs fois leur projet avant l'obtention des financements. Certains élus choisissent de coupler cette initiative à la mise en œuvre d'une taxe sur les logements vacants pour plus d'efficacité. Des opérations façades sont également menées au sein des différents EPCI. Ces modes d'intervention ont l'avantage d'être relativement bien perçus par la population.

Enjeu 3 : Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable.

Les CC sont-elles un pôle d'émergence de projets en matière de développement durable ?

Certaines CC ont fait le choix politique de s'orienter vers les énergies renouvelables, notamment le développement de parc éolien, ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur les équipements structurants. D'autres travaillent au développement d'une stratégie énergétique ou soutiennent le développement des filières locales (bois énergie). Parfois la compétence existe mais peine à se déployer. Les élus ont une assez mauvaise connaissance de l'AEU et des principes même du développement durable. L'apport de connaissances étant primordial autant pour les élus que pour la population, l'organisation de réunions d'informations publiques par certaines CC est un excellent outil de pédagogie et une porte ouverte aux initiatives.

glossaire des structures rencontrées

par ordre alphabétique...

ACAL (Association catalane d'Actions et de liaisons)

Alain JACOB (Directeur Général)

Accueil, hébergement d'urgence, accompagnement vers l'autonomie.

Action logement

Carole DELAHAYE (Responsable d'agence)

Financement de produits en droit ouvert et à l'accession, offre nouvelle de logements locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises.

ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)

Participation à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.

ADOBES (Association pour le Développement de l'Ossature Bois et de l'Eco-construction solidaire)

Alice PALOU (Présidente)

Promotion du développement d'un habitat sain, écologique, économe et solidaire dans les Pyrénées Orientales.

Association des Maires des Pyrénées-Orientales

Pierre CONTET (Directeur)

Conseil, assistance, formation et information des élus, représentation des élus lors de comités ou commissions à l'échelon départemental ou régional.

Atelier d'Architecture A dessein

Marc DUPRE (Architecte)

Conception plans maisons individuelles, aménagements.

AURCA (Agence d'Urbanisme Catalane)

Silvain CZECHOWSKI (Directeur)

Conduite, en partenariat avec les membres, de missions d'intérêt collectif : observation et analyse des évolutions urbaines, contribution à la définition des politiques d'aménagement et de développement, participation à l'élaboration de documents d'urbanisme ou de planification sectorielle.

BIJ (Bureau d'Information Jeunesse)

Catherine DETOISIEN (Directrice)

Information, animations à destination des jeunes.

Bouygues immobilier

Daniel CRUCQ (Directeur agence Roussillon)

Conception, réalisation et commercialisation de logements, bureaux, centres commerciaux....

Cabinet de géomètres experts Thorent-Roméro

Jean-Pierre ROMERO (Géomètre expert, membre du Conseil Régional de l'Ordre des géomètres experts)

Identification cadastrale, détermination et des limites de propriété, mise à jour du plan cadastral.

CAF (Caisse d'Allocation Familiale)

Laurence DELSENY (Conseillère technique logement)

Prise en charge des prestations sociales légales et développement des actions sociales familiales.

CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)

Denis NOUGUE (secrétaire Général)

Promotion, défense et représentation des intérêts matériels et moraux des entreprises artisanales du bâtiment.

CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement)

Danielle ORLIAC (Directrice Adjointe)

Conseil, orientation, information des collectivités et du grand public en matière d'aménagement d'architecture et d'urbanisme.

CCAS Perpignan (Centre Communal d'Action Sociale)

Mme Fontaine /Mme DIAF (Mission logement)

Ecoute, conseil, information et orientation des publics en difficultés.

CDC (Caisse des Dépôts et Consignations)

Gilles Le Hericy (Directeur territorial pôle prêts habitat)

Accompagnement financier des collectivités territoriales et des structures intercommunales dans leurs projets et réalisations, logements, transports, ingénierie, énergies renouvelables, numérique...

CFA de Perpignan (Centre de Formation des Apprentis)

Formation des apprentis dans le secteur du BTP, accompagnement information des entreprises sur l'apprentissage.

Chambre FNAIM des PO (Fédération Nationale des Agents Immobiliers)

Christine HIRON BARRIERE (Responsable Secrétariat de la Chambre Syndicale Fnaim 66)

Organisation départementale des professionnels de l'immobilier (170 agences).

CNL 66 (Confédération Nationale pour le Logement)

Jean-Michel BOIS

Association de défense des locataires.

Communauté d'agglomération Perpignan-Méditerranée

Dorothee CHARIGNON (Chef service habitat)

Mutualisation des moyens humains, financiers et techniques des communes membres afin d'assurer certains services.

Communautés de communes

Agly Fenouillèdes : Bernard FOULQUIER (Maire de Saint-Paul-de-Fenouillet), Yannick FONT (Directeur)

Albères Côte vermeille : Hélène BROC (Directrice Générale Adjointe)

Aspres : Rémy ATTARD (Maire de Trouillas), René OLIVE (Maire de Thuir), Jean-Claude PERALBA (Maire de Villemolaque), Thierry BLOT (Directeur)

Conflent : Claude MARCH (Adjoint au maire de Ria-Sirach)

Rivesaltais Agly : Elie SALGAS (Directeur Général des Services), Jean-Pierre COT (Adjoint au Maire de Rivesaltes délégué à l'urbanisme)

Salanque Méditerranée : Joseph PUIG (Maire de Clairà), Marie-Laure PUIG (Directrice Générale des Services)

Vallespir : Cathy BOURGUIGNON (Conseillère municipale Maureillas), Françoise DADA (Conseillère municipale Céret), Giséle LAPORTE Conseillère municipale Saint-Jean-Pla-de-Corts, Michelle PALOMERAS (Directrice)

Regroupement volontaire de plusieurs communes pour réaliser en commun certaines actions que ne pourraient pas exercer une commune isolée.

Conseil Général des PO

Sylvie ESKENAZI (Direction des solidarités, conseiller mission logement) / Marjorie BOYER (Chargée de mission développement durable)

Direction des solidarités, pôle logement : Gestion de l'aide à la pierre, suivi et financement parc social privé et public, subventions, commissions d'attribution / d'expulsion des logements locatifs sociaux.

Mission développement durable : Mise en œuvre et suivi des actions du CG en matière de développement durable.

Conseil régional

Stéphane GAZULL (Service cohésion sociale)

Mise en œuvre et suivi de la politique de l'habitat de la région. Participation au développement de l'offre de logements sociaux.

Crédit Foncier

Christine VAN SCORISSE (Directeur d'agence)

Financement des projets immobiliers des particuliers.

DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale)

Jean-Sébastien TOUREL, Marie BARRERE, Cécile DORLEE

Santé publique, cohésion sociale et développement social, protection sociale.

DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

Jack ARTHAUD (Chef de service habitat et urbanisme), Françoise GUÉMOT, Michel CASTERAN (politique de l'habitat)

Suivi de l'application du code de la construction, de l'habitat, de l'urbanisme, délégation des financements ANAH, ANRU, gestion des aides à la personne APL et des aides à la pierre.

DEXIA

Jessica STUDNIA (responsable de clientèle habitat aménagement) / Olivier FERRANDIS (Directeur régional)

Accompagnement financier des collectivités territoriales et des structures intercommunales dans leurs projets et réalisations, logements, transports, ingénierie, énergies renouvelables, numérique...

Emmaüs

M. GIRAUARD (Directeur)

Accueil et accompagnement vers l'insertion des personnes sans domicile

EPFELR (Etablissement Public Foncier d'Etat du Languedoc Roussillon)

Marc ARNAUD (Directeur)

Prospection foncière et réalisation de portage foncier pour les collectivités.

EPFL (Etablissement Public Foncier local)

Rosemonde VIGNAU-DOMENECH (Directrice)

Prospection foncière et réalisation de portage foncier pour les collectivités.

FDI Promotion / habitat

Thierry ABEL (Chargé d'opérations)

FDI Promotion : aménagement, construction, promotion/FDI habitat : construction, attribution et gestion de logements sociaux.

FDPLS (Fédération Départementale Pour le Logement Social)

Kathy BOURGUIGNON (Directrice)

Prospection socio-immobilière, accompagnement vers l'autonomie, réhabilitation de logement à vocation sociale, agence immobilière à vocation sociale.

Fédération des promoteurs constructeurs

Frédéric TALON (Dirigeant « architecture et stratégie », représentant de la Fédération dans les PO)

Promotion et représentation des intérêts matériels et moraux des promoteurs constructeurs.

Fédération du BTP (Bâtiment et Travaux Publics) des PO

Thomas TARAVEL (Secrétaire Général)

Représentation de la profession auprès des instances officielles du département dans le domaine politique, administratif, économique et social, défense des intérêts généraux de la profession, soutien aux artisans ou entrepreneurs adhérents, rassemblement des professionnels du secteur.

Habitat et développement

Elisabeth GRAS (Responsable de Service)

Assistance à maîtrise d'ouvrage au service de l'amélioration de l'habitat.

Habitat et humanisme

Evelyne LLONG (Présidente)

Prospection socio-immobilière, accompagnement vers l'autonomie, réhabilitation de logement à vocation sociale.

Hectare

Sébastien BOBO (Directeur d'agence)

Conception de zones d'aménagement, réalisation d'infrastructures et de logements.

MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées)

Delphine PORREYE (Conseillère mission PA / PH, Directrice adjointe), Marie-Hélène TISSIER (Médecin coordonnateur, responsable de la mission évaluation), Cédric COMMES (réfèrent insertion professionnelle)

Accueil, information, accompagnement des personnes handicapées et de leur famille, sensibilisation de tous les citoyens aux handicaps, évaluation des besoins de la personne, gestion du fonds départemental de compensation du handicap.

MLJ (Mission locale jeune)

Véronique RAMIREZ (Directrice)

Accompagnement personnalisé et individualisé des jeunes dans les démarches d'insertion sociale et professionnelle.

MSA (Mutualité Sociale Agricole)

Marie-Christine ROZES (Adjointe à la responsable du service ASS)

Protection sociale du secteur agricole.

Office Notarial d'Argelès

Maître Philippe (Notaire)

Ratification des transactions immobilières.

OPH 66 (Office Public de l'Habitat des Pyrénées Orientales)

Monique PRAMAYON (Directrice)

Construction, réhabilitation, attribution et gestion de logements sociaux, accession sociale à la propriété.

OPH PR (Office Public de l'Habitat Perpignan Roussillon)

Muriel CASGHA (Directeur Général), Catherine VILLARD (Chargée d'opérations)

Construction, réhabilitation, attribution et gestion de logements sociaux, accession sociale à la propriété.

PNR (Parc Naturel Régional) des Pyrénées Catalanes)

Nicolas ANTOINE (Chargé de mission urbanisme et paysage)

Protection du patrimoine naturel et culturel remarquable, des espaces ruraux de qualité mais fragiles, développement économique et social harmonieux en respect de l'environnement.

Pays :

Pyrénées Méditerranée : Camille BINDA (Chargée de mission écologie, énergie), Lénaïc DEPONTAILLER PIRIOU (chargée de mission SIG)

Terres Romanes en pays Catalan : Florian CHARDON (Directeur)

Vallée de l'Agly : Iseline MORET (Chef de projet), Frédéric PORTE (Chargé de projet Leader)

Instance de concertation qui permet aux acteurs locaux d'élaborer ensemble un projet de développement durable pour leur territoire.

Roussillon lotissement

Jean-Pierre CASALS

Lotissement, aménagement foncier.

SA Roussillon Habitat

Thierry SPAGGIA (Directeur)

Construction, réhabilitation, attribution et gestion de logements sociaux, aménagement, accession sociale à la propriété.

SA I3F (Immobilière 3F)

François CANIZARES (Chef de projet)

Construction, réhabilitation, attribution et gestion de logements sociaux.

SA 3 Moulins Habitat

Serge FAJAL (Responsable d'agence)

Construction, réhabilitation, attribution et gestion de logements sociaux.

SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine)

Lucien BAYROU (Architecte des bâtiments de France)

Promotion d'une architecture et d'un urbanisme de qualité, sensibilisation des autorités, des administrations locales, des professionnels et du public à la qualité des constructions et à la mise en valeur des espaces naturels et bâtis, conseil aux maîtres d'ouvrage publics dans l'élaboration et la réalisation de leurs projets architecturaux, participation à la définition des orientations et à l'élaboration des documents d'urbanisme, application des législations concernant les monuments historiques, les sites et les Z.P.P.A.U.P, contribution à l'instruction des projets d'aménagement ou de travaux qui intéressent les abords d'un monument historique, un site protégé ; émission d'avis du point de vue architectural sur les demandes d'autorisation de construire ou de lotir.

Secours populaire

Geneviève SEGARRA (Directrice)

Lutte contre la précarité et la pauvreté.

SEM Roussillon Aménagement

Thierry MOUSNIER LOMPRES (Directeur)

Réalisation de projets de construction publics ou d'aménagements urbains pour le compte des collectivités.

Sésame

Nadine CAPELY (Directrice)

Hébergement d'urgence, prospection socio-immobilière, accompagnement vers l'autonomie, agence immobilière à vocation sociale.

Solidarité 66

Corinne MARSAA POEY (Directrice)

Hébergement d'urgence

Syndicats mixtes des SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Littoral sud : Hélène BROC (Directrice du Syndicat mixte)

Plaine du Roussillon : Eve GOZE (Responsable administrative Syndicat mixte)

Prise en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du document de planification stratégique dans une perspective de développement durable.

Union sociale pour l'habitat Languedoc Roussillon

Denis REY (Directeur) Aurélie Le Gallée (chargée de mission)

Fédération de l'ensemble des organismes HLM de la région, Information et accompagnement des bailleurs, porte parole auprès des instances de l'Etat et des partenaires (institutionnels, collectivités, banques, associations de locataires ...).

VILMOR ENR

Olivier ROUGER (Ingénieur bureau d'études)

Construction de Bâtiments Basse Consommation (BBC) d'énergie.

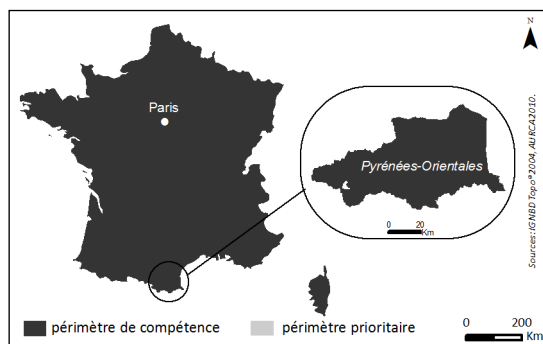
VOLEM CASA

Michel Castillo (Président)

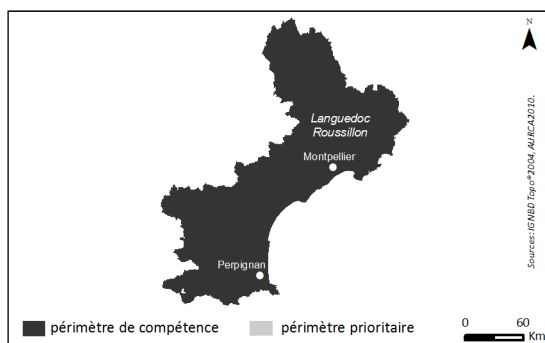
Promotion de la construction d'habitats bioclimatiques économes par le soutien de l'auto construction et des chantiers participatifs, la formation d'une nouvelle filière professionnelle, la création d'un projet collectif.

glossaire des structures rencontrées

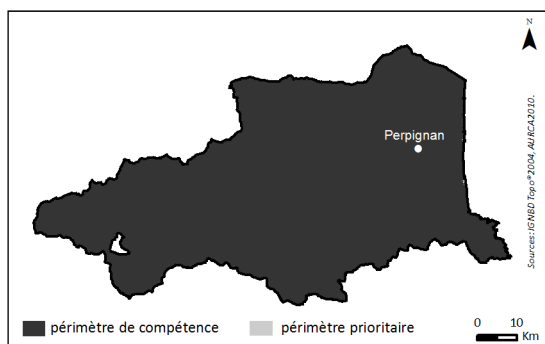
par périmètre d'intervention...



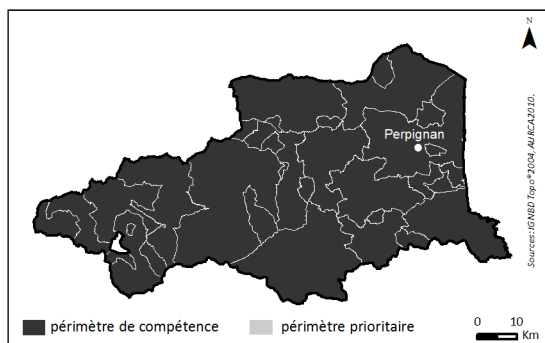
CAF (caisse d'Allocation familiale)
CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)
CDC (Caisse des Dépôts et Consignations)
Crédit Foncier
DEXIA
Emmaüs



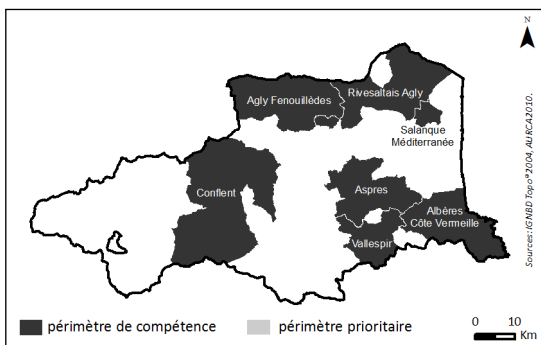
ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
Conseil régional
EPFELR (Etablissement Public Foncier d'Etat du Languedoc Roussillon)
Union sociale pour l'habitat Languedoc Roussillon



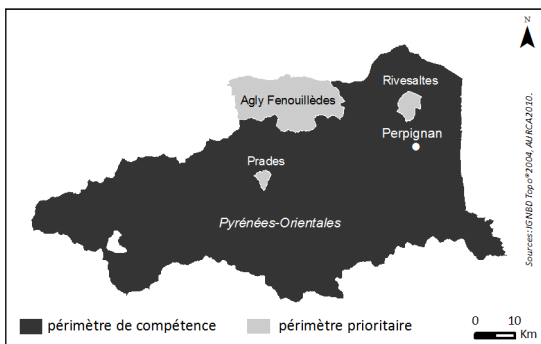
ACAL (Association catalane d'Actions et de liaisons), Action logement, ADOBES (Association pour le Développement de l'Ossature Bois et de l'Eco-construction solidaire), Association des Maires des PO, Atelier d'Architecture A dessin, AURCA (Agence d'Urbanisme Catalane), BIJ (Bureau d'Information Jeunesse), Cabinet de géomètres experts Thorent-Roméro, CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement), CFA de Perpignan (Centre de Formation des Apprentis), Chambre FNAIM des PO (Fédération Nationale des Agents Immobiliers), CNL 66 (Confédération Nationale pour le Logement), Conseil Général des PO, DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale), DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), Fédération des promoteurs constructeurs, Fédération du BTP (Bâtiment et Travaux Publics) des PO, Hectare, MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées), MLJ (Mission locale jeune), MSA (Mutualité Sociale Agricole), SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine), Secours populaire, SEM Roussillon Aménagement, Solidarité 66, VILMOR ENR, VOLEM CASA



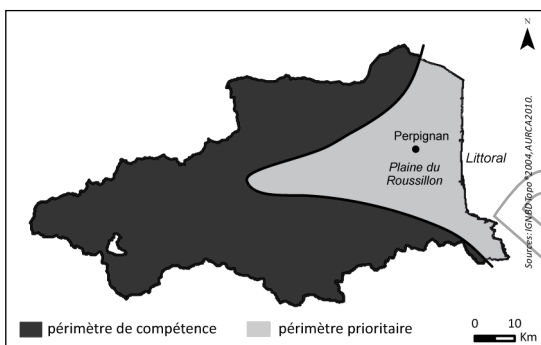
Communautés de communes



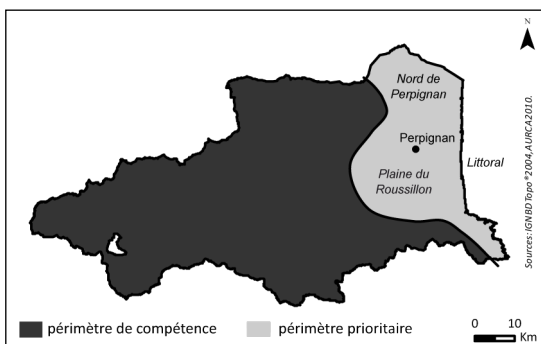
Communautés de communes



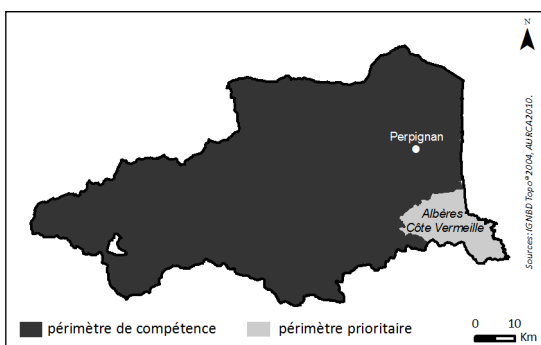
Habitat et développement



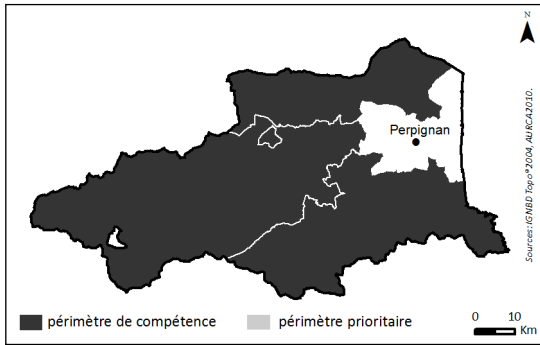
OPH 66 (Office Public de l'Habitat des Pyrénées Orientales)



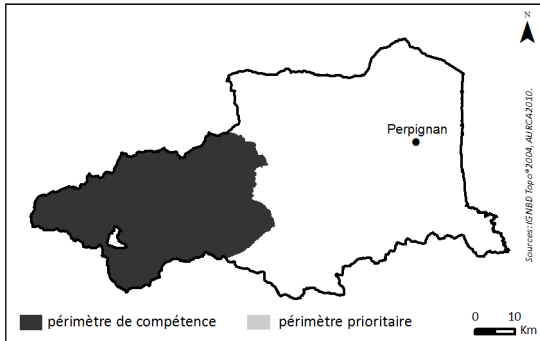
Bouygues immobilier
SA Roussillon Habitat
FDI Promotion / habitat
SA I3F (Immobilière 3F)



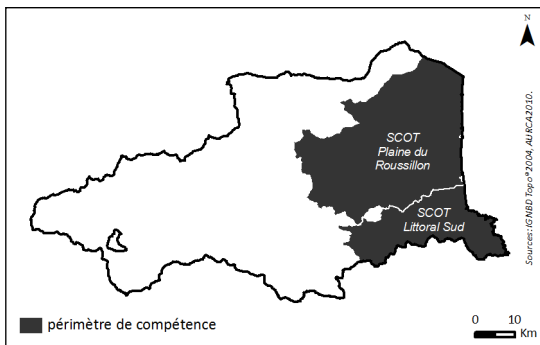
Office Notarial d'Argelès
Roussillon lotissement



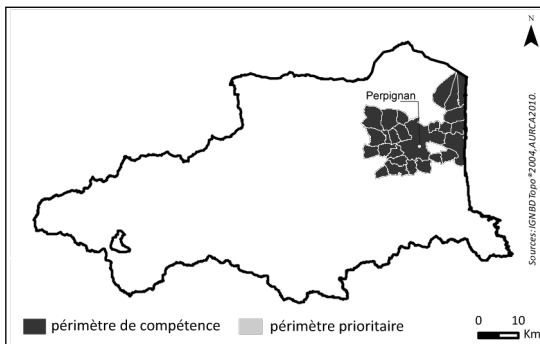
Pays



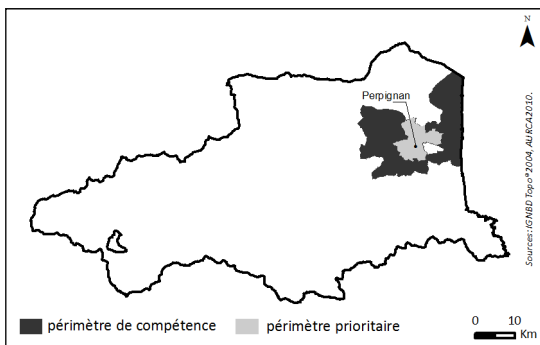
PNR (Parc Naturel Régional) des Pyrénées Catalanes



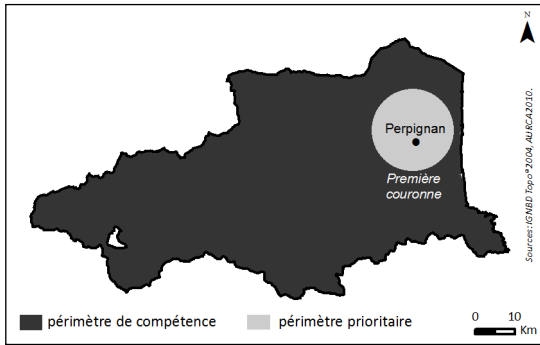
Syndicats mixtes des SCOT (Schéma de COhérence Territoriale)



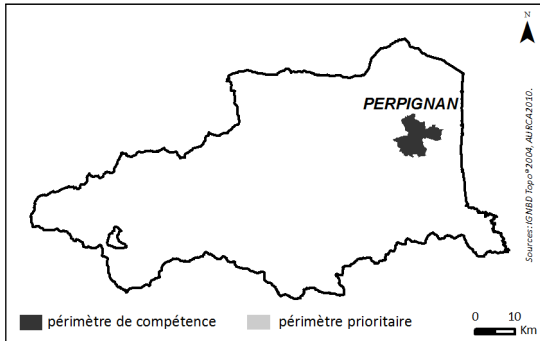
**Communauté d'agglomération Perpignan-Méditerranée
EPFL (Etablissement Public Foncier local)**



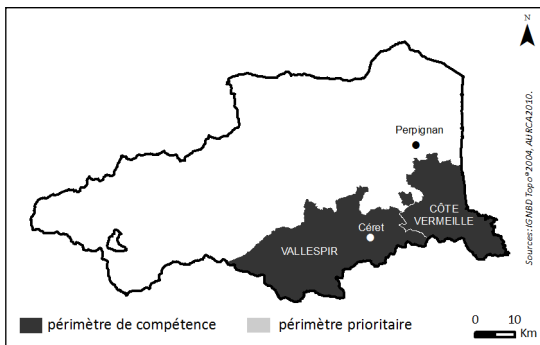
OPH PR (Office Public de l'Habitat Perpignan Roussillon)



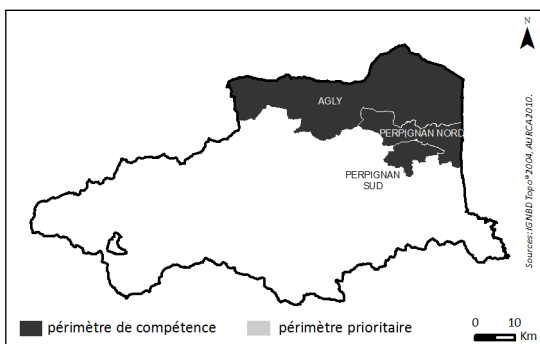
SA 3 Moulins Habitat



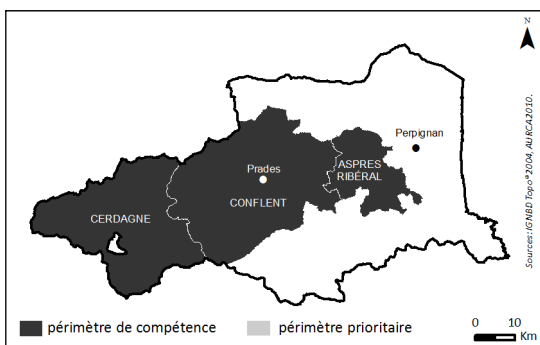
CCAS Perpignan (Centre Communal d'Action Sociale)



FDPLS (Fédération Départementale Pour le Logement Social)



Habitat et humanisme



Sésame

glossaire des abréviations

A

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
AMO: Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
AURCA : Agence d'URbanisme CAtalane

B

BAR : Bail A Réhabilitation
BBC : Bâtiment Basse Consommation
BIJ : Bureau d'Information Jeunesse
BTP: Bâtiment et Travaux Publics

C

CAF : Caisse d'Allocation Familiale
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CFA : Centre de Formation des Apprentis
CG : Conseil Général
CLAFI : Cellule Logement des Aides Financières Individuelles
COE : Conseil en Orientation Energétique
COS : Coefficient d'Occupation du Sol
CR : Conseil Régional

D

DALO : Droit Au Logement Opposable
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM : Direction Départementale des territoires et de la Mer
DGF : Dotation Générale de Fonctionnement
DPU : Droit de Préemption Urbain
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTARS : Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé
DTU : Documents Techniques Unifié

E

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier

F

FDPLS : Fédération Départementale Pour le Logement Social
FIF : Fonds d'Intervention Foncière
FJT : Foyer de jeunes Travailleurs
FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers
FSL : Fonds Solidarité Logement

G

GRL : Garantie du risque locatif

H

HAD : Hospitalisation A Domicile
HQE : Haute Qualité Environnementale
HLM : Habitation à Loyer Modéré

L

LIP : Logement d'Insertion Privé
LLS : Logement Locatif Social

M

MDPH: Maison Départementale des Personnes Handicapées
MOUS : Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
MSA : Mutualité Sociale Agricole

O

OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH : Office Public de l'Habitat

P

PA : Personnes Agées
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PCH : Prestation Compensatoire au Handicap
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PH : Personnes Handicapées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PMCA : Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération
PNR : Parc Naturel Régional
PNRQAD: Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés
PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
PPR : Plan de Prévention des Risques
PRU : Programme de Rénovation Urbaine
PSI : Prospection Socio-Immobilière
PSLA : Prêt Social Location Accession
PST : Programme Social Thématique
PTZ : Prêt à taux Zéro

R

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
RNU : Règlement National d'Urbanisme

S

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
SHON : Surface Hors Œuvre Nette
SSIAD: Services de Soins Infirmiers A Domicile
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

T

TCSP : Transport en Commun en Site Propre
TFPNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

Z

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zone d'Aménagement Différé



Réalisation AURCA - juin 2010
Tous droits réservés

Contact : Agence d'Urbanisme Catalane
Tél. 04 68 87 75 52 - Fax. 04 68 56 49 52
agence.catalane@aurca.fr