

Se loger et habiter en Terres Romanes

Schéma de l'habitat : stratégie et actions



Un cadre pour convaincre et agir en matière d'habitat

En se dotant d'un Schéma de l'Habitat, le Pays Terres Romanes en Pays Catalan qui ne dispose ni de la compétence institutionnelle, ni des moyens opérationnels pour mettre en œuvre seul les orientations, espère convaincre ses partenaires de l'intérêt d'engager un plan d'actions coordonné à l'échelle de son territoire.

Chers collègues élus,

le diagnostic posé par le Schéma de l'Habitat, dont le Pays Terres Romanes en Pays Catalan a décidé de se doter, est édifiant : nos collectivités ont du mal à maîtriser leur espace et à enrayer la spéculation foncière, nos centres bourgs vieillissent et se précarisent, nos concitoyens éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver le logement dont ils auraient besoin à chaque étape de leur vie.

Mais la question de l'habitat est d'autant plus cruciale qu'elle est au cœur du projet de développement durable que nous avons souhaité pour notre territoire. Quel développement économique envisageable sans possibilité de loger les gens ? Quelle qualité de vie et comment vivre bien ensemble si l'habitat ne contribue pas à réduire les inégalités sociales ? Quel contribution aux équilibres environnementaux si le développement urbain rime avec gaspillage de l'espace et de l'énergie ?

Le Pays ne peut donc rester inerte face à ces enjeux. Il ne dispose pourtant ni de la compétence institutionnelle ni des moyens opérationnels pour mettre en œuvre seul les orientations préconisées par le schéma.

En partageant cette réflexion avec nos partenaires, nous espérons donc les convaincre de travailler ensemble à une meilleure maîtrise du foncier par les collectivités, à la requalification de l'habitat et à la diversification de l'offre de logements.

Le Président du Pays Terres Romanes en Pays Catalan

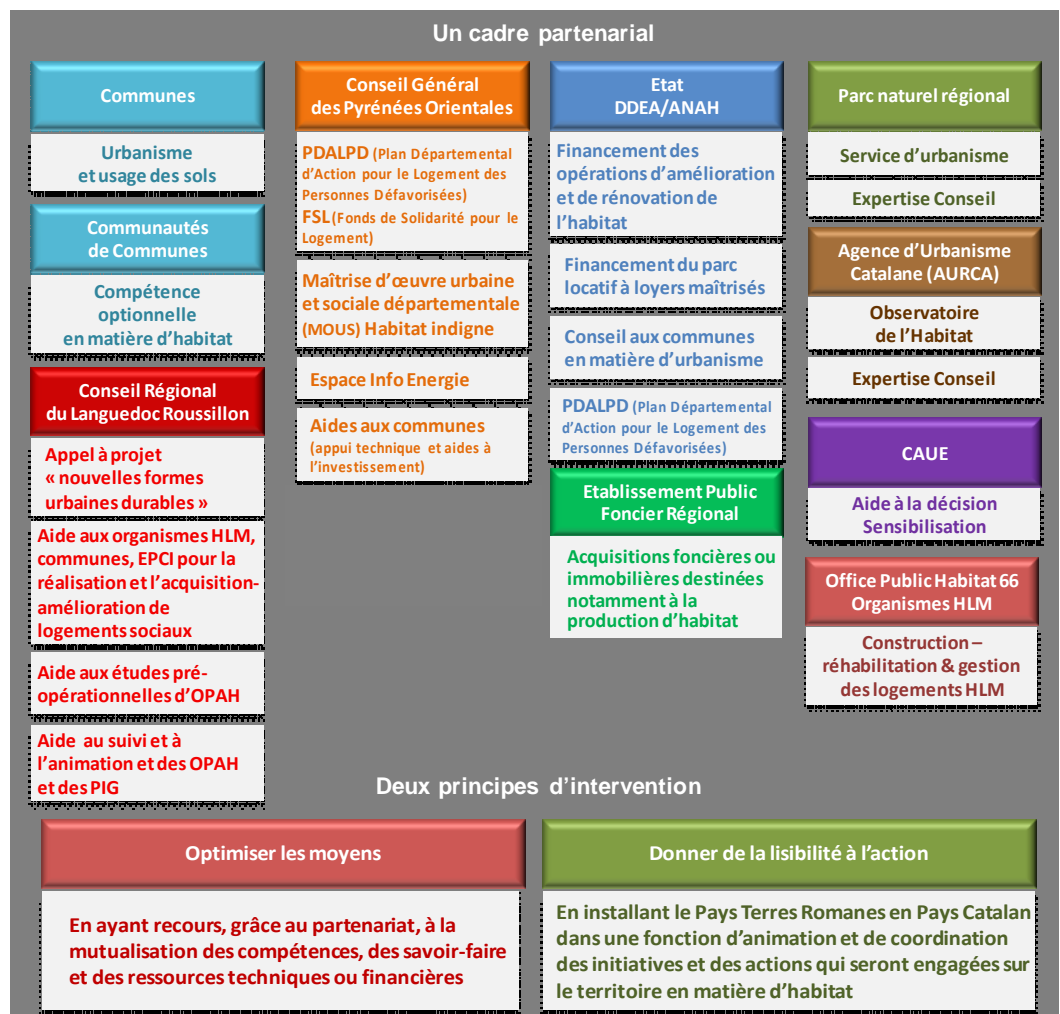
Terres Romanes, ce sont 100 communes du Ribéral, Conflent, Cerdagne et Capcir qui ont travaillé ensemble à la mise en œuvre d'un projet de territoire commun.

Au premier rang de ces partenaires, figurent les communes et surtout les Communautés de Communes qui constituent le Pays. Certaines ont d'ores et déjà une compétence en matière d'habitat, d'autres envisagent de la prendre. Toutes seront invitées à tenir compte des orientations du Schéma de l'Habitat pour définir leur action en matière d'habitat ainsi qu'à solliciter le conseil et l'appui technique coordonnés par le Pays.

Viennent ensuite les acteurs de l'habitat, collectivités, organismes et dispositifs publics, qui chacun pourront conventionner avec le Pays Terres Romanes en Pays Catalan pour mettre en œuvre leur compétence au service des orientations préconisées par le Schéma.

Quant au Parc naturel régional qui dispose d'une mission de conseil et d'accompagnement auprès des communes devrait être également un partenaire important.

Le Schéma Territorial de l'Habitat offre ainsi un cadre fédérateur, dont l'opérationnalité fait appel à un partenariat étroit avec les communes, les Communautés de Communes, les acteurs institutionnels et les opérateurs de l'habitat. Il propose un cadre de référence pour assurer la montée en charge et la mise en cohérence des actions à développer dans le domaine de l'habitat sur le territoire du Pays Terres Romanes en Pays Catalan.



Organiser et maîtriser le développement urbain

Le Schéma de l'Habitat entend soutenir les communes et leurs intercommunalités dans la quête d'un urbanisme raisonné, en les aidant à orienter et à maîtriser le phénomène nouveau que représente l'extension de leurs limites ainsi qu'à remobiliser du foncier au sein des limites urbaines (espaces délaissés, dents creuses...).

Cet appui devrait viser l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, le repérage du foncier stratégique, le choix des procédures et des outils d'action foncière, l'examen de ses possibilités de portage, la définition des produits habitat, l'observation des mutations immobilières et foncières....

Dans cette perspective, il s'agit d'organiser une capacité de conseil et d'appui opérationnel aux communes et aux intercommunalités. Le Pays Terres Romanes en Pays Catalan pourrait être l'acteur de référence permettant de mobiliser et de coordonner au bénéfice du territoire les compétences et les moyens d'ingénierie, de conseil et d'observation.

Orientation 1 : **Organiser et maîtriser le développement urbain**

Action 1 :

Appui-conseil technique et stratégique de proximité au service des collectivités

Rendre aisément accessible aux communes et à leurs EPCI :

- Le conseil et l'ingénierie pour se saisir des outils et dispositifs permettant de maîtriser le foncier (documents d'urbanisme, dispositifs d'aménagement, taxation spécifique...).
- Le portage de l'acquisition de parcelles ou d'immeubles à des fins d'urbanisme stratégique.
- L'élaboration d'une stratégie de développement de l'habitat et de diversification de l'offre de logement.

Action 2 :

Observatoire prospectif des mutations et des opportunités de maîtrise foncière pour les collectivités du Pays

- Faire fonctionner à l'échelle du territoire, un dispositif de veille sur les mutations foncières et immobilières mais aussi de connaissance (base de données) permettant aux collectivités d'anticiper les opportunités de maîtrise foncière de l'habitat (zonage, fiscalité, constitution de réserves, acquisitions stratégiques...).

Action 3 :

Planification stratégique de l'urbanisme et de l'habitat à l'échelle du territoire du Pays

- Inciter les EPCI du Pays à se doter chacun d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) permettant de décliner les orientations du Schéma de l'Habitat pour chacun des bassins de vie, sur la base d'une trame et d'une stratégie commune à l'ensemble du territoire.
- Articuler cette réflexion avec celle du SCOT Perpignanais ou tout autre démarche de SCOT qui émergerait sur le territoire

Requalifier l'habitat ancien

En crise d'attractivité, l'habitat ancien, organisé autour des bourgs et des villages, représente un levier stratégique pour les territoires du Pays, en permettant de répondre à un triple objectif :

- *social : la revalorisation de l'habitat existant concerne les propriétaires occupants – et parmi ceux-ci nombre de personnes âgées – ainsi que les locataires. La plupart de ces publics disposent de ressources modestes. Sans aide, leur solvabilité est insuffisante pour engager des travaux d'amélioration de leurs conditions d'habitat. Ils subissent aussi les effets liés à la mauvaise performance énergétique des logements. Pour certains, leurs conditions de logement relèvent d'un habitat indigne ;*
- *environnemental : notamment à travers la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements est un autre enjeu majeur,*
- *économique : la requalification de l'habitat ancien peut être un levier efficace pour la dynamisation d'une filière artisanale de construction respectueuse de l'environnement et des savoir faire locaux*

De nouvelles formes d'action à la hauteur de l'ambition à avoir pour le territoire sont ici à inventer. Le Pays propose de stimuler et de coordonner la démarche, notamment sur le plan de son animation en veillant tout particulièrement à ce qu'elle se fasse « en proximité », au moyen d'un ancrage local fort.

Orientation 2 : **Requalifier** **l'habitat** **ancien**

Action 4 :

Création d'une mission d'animation permanente pour l'amélioration et la réhabilitation de l'habitat ancien

- Disposer à l'échelle du Pays, au service des communes, d'une équipe de techniciens en charge de l'information, du conseil et du montage de dossiers d'amélioration de l'habitat ancien à destination des propriétaires bailleurs ou occupants.
- Bénéficier conjointement d'une antenne permanente de l'ADIL départementale ainsi que des permanences de l'Espace Info Energie départemental

Action 5 :

Amélioration de l'efficacité énergétique des logements, lutte contre l'habitat indigne

- Engager à l'échelle du Pays un programme à moyen terme de requalification du parc ancien, permettant de répondre au double objectif :
- de protection du climat (par la réduction des émissions de gaz à effet de serre) et d'économie d'énergie pour les ménages ;
 - de lutte contre l'habitat indigne.
- Un PIG lutte contre l'habitat indigne, amplifiant l'action portée par la MOUS départementale « habitat indigne »
 - Un PIG Efficacité Energétique

Diversifier l'offre de logements

Face à une offre orientée massivement autour de l'accession à la propriété (permanente ou secondaire), la mobilité résidentielle est contrainte pour les habitants du territoire qui souhaitent conduire leur parcours résidentiel comme pour ceux qui veulent s'y installer. La rareté de l'offre locative à loyer accessible pour les ménages à ressources faibles ou modestes et d'offre de loyers intermédiaires pour les classes moyennes constitue ici un frein. Sur le champ de l'accession, la montée des prix du foncier rend celle-ci de plus en plus sélective.

Le Schéma de l'Habitat fait de la diversification de l'offre de logements un enjeu prioritaire, en mettant notamment l'accent sur la promotion d'une offre locative de qualité et à loyers abordables. Pour cela, il prône la mise en place de programmes d'ensemble visant :

la mobilisation des gisements au sein du tissu urbain existant, par des actions ciblant la reconquête des logements vacants et le réinvestissement des immeubles et espaces délaissés au sein des bourgs (opérations en acquisition /amélioration ou en greffe dans les cœurs de bourgs et de villages...),

le déploiement d'une offre locative diversifiée prenant appui sur l'intervention des opérateurs publics et le recours à de nouvelles formes de mobilisation de l'initiative privée, l'adaptation des produits logements à la diversité des besoins (jeunes, familles, travailleurs saisonniers...) en prenant appui sur une meilleure prise en compte des demandes.

la promotion d'opérations mixtes, couplant accession et locatif, mixité sociale et intergénérationnelle, offrant des réponses innovantes et de qualité.

La prise en compte de l'enjeu du déploiement d'une offre locative diversifiée et adaptée renvoie à la mise en place d'une action renforcée et coordonnée, à laquelle le Pays peut contribuer, en développant et animant le partenariat avec les opérateurs de référence du territoire.

Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements

Action 6 :

Développement de l'offre d'habitat locatif à loyers maîtrisés et intermédiaires dans le parc privé

Encourager l'investissement locatif privé avec une volonté de diversification de l'offre par la production de logements à loyers intermédiaires dans le neuf et dans l'ancien, susceptibles de mobiliser une épargne locale intéressée par des placements sûrs, éligibles aux mesures de défiscalisation.

- Une ou plusieurs OPAH « mobilisation du parc vacant » sur les bourgs non couverts par d'autres actions.
- Des programmes ciblés de requalification pour des îlots stratégiques dans les principaux bourgs-centre.
- Une offre de services à l'habitat visant à sécuriser les propriétaires et à lever les freins à la mise en location des logements.

Action 7 :

Développement du parc locatif social public

- Proposer aux bailleurs sociaux un travail concerté d'identification des besoins et des opportunités foncières à l'échelle du territoire du Pays, afin de bâtir une programmation annuelle de production de logements sociaux.
- Disposer d'une antenne locale ou d'une permanence des principaux bailleurs présents sur le territoire, pour l'accueil et l'information du public et la mise en œuvre d'un travail en partenariat avec les communes et les EPCI visant à gérer au mieux les attributions de logements.

