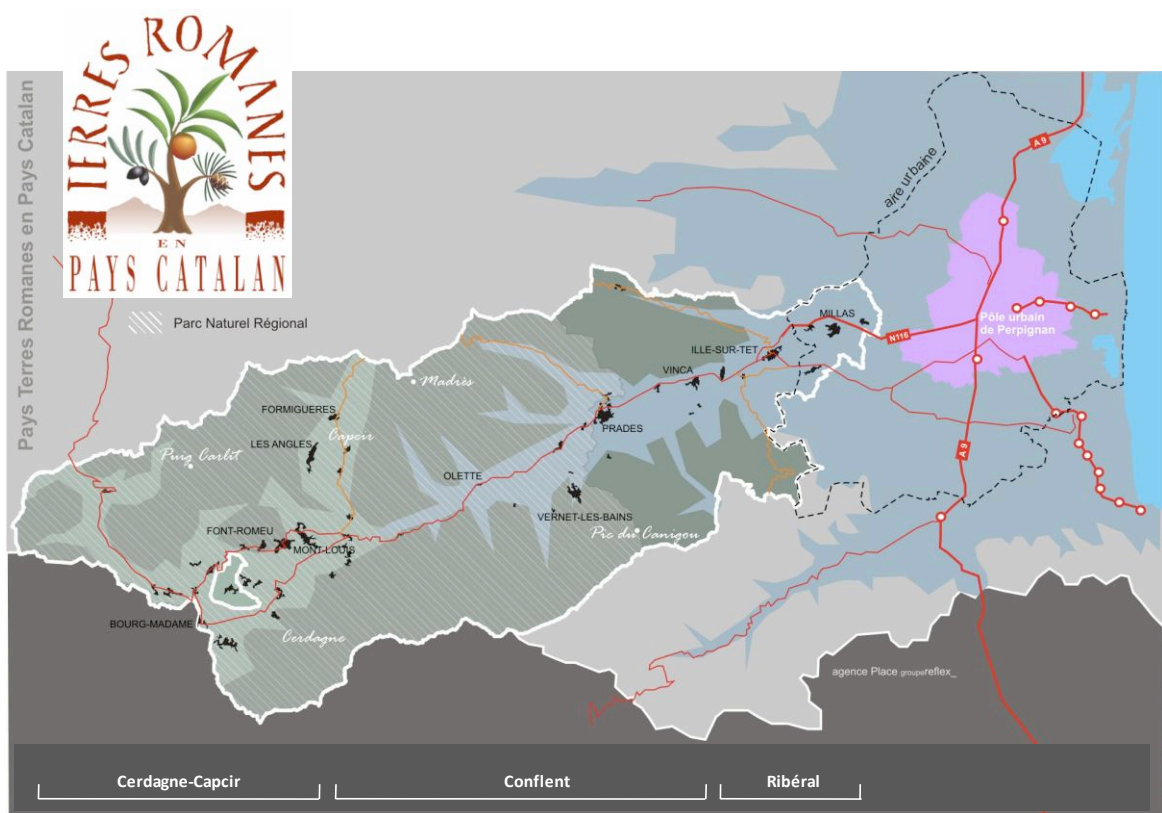


Pays des Terres Romanes en Pays Catalan

Schéma de l'habitat

Diagnostic et orientations

Décembre 2008



PLACE Groupe reflex_

- Acadie, Paris
- Aceif.st, Strasbourg
- Adeus, Marseille
- Aures, Nantes
- Cerur, Rennes
- Place, Bordeaux et Toulouse**
- Trajectoires, Lyon

Bordeaux - 19-23, rue Grateloup - 33 800 -
Tél : 33 (0)5 56 31 29 28 - Fax : 33 (0)5 56 31 85 31

Toulouse - bât.C - 23, bvd des Minimes - 31 200 -
Tél : 33 (0)5 61 57 82 71

E-mail : place@place-reflex.org

SOMMAIRE

A. DIAGNOSCTIC	p. 3
Dynamiques démographiques	p. 4
Dynamiques économiques	p. 8
Dynamiques de l'habitat	p. 13
B. ORIENTATIONS	p. 21
L'organisation et la maîtrise du développement urbain	p. 22
La requalification de l'habitat ancien	p. 24
La diversification de l'offre de logements	p. 26

A

DIAGNOSTIC

1. Dynamiques démographiques

Une dynamique d'accueil qui s'intensifie
Trois bassins de vie, trois dynamiques de développement

2. Dynamiques économiques

L'accueil de nouveaux habitants s'accompagne d'un développement plus modeste de l'emploi
La nouvelle dynamique d'accueil s'inscrit dans une dissociation croissante entre lieux de travail et lieux d'habitat
Avec des écarts, la faiblesse du nombre d'emplois se répercute sur la richesse fiscale

3. Dynamiques de l'habitat

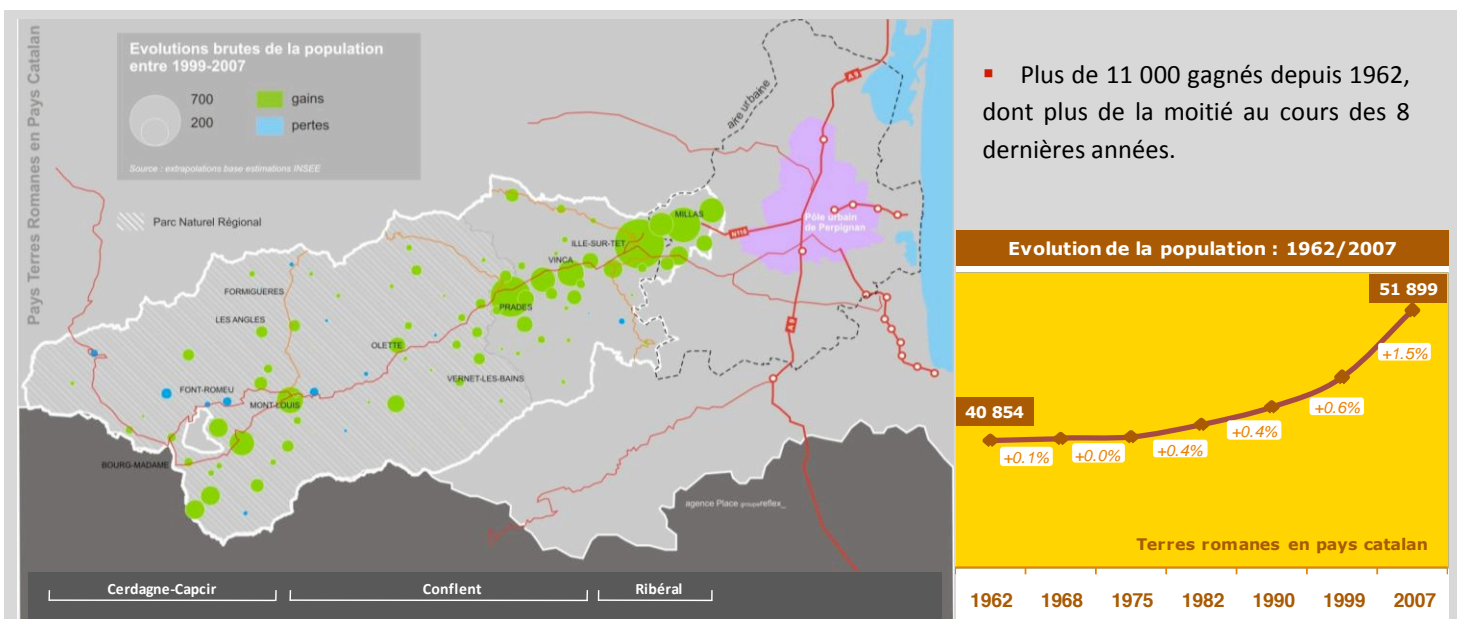
Un emballement de la construction neuve dans la spécialisation
Les Terres Romanes s'ouvrent à l'urbanisation
L'habitat ancien des cœurs de bourgs et de villages souffre d'une crise d'attractivité
Face aux tensions du marché, les habitants éprouvent de plus en plus de difficulté à se loger
L'offre locative est étroite et chère

1. Dynamiques démographiques

Une dynamique d'accueil qui s'intensifie

Avec près de 5 800 habitants gagnés depuis 1999, les Terres romanes en pays catalan sont en plein essor démographique. La population s'élève désormais à plus de 52 000 habitants.

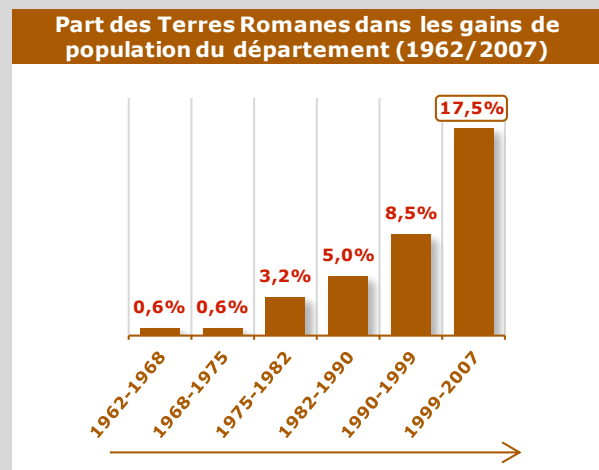
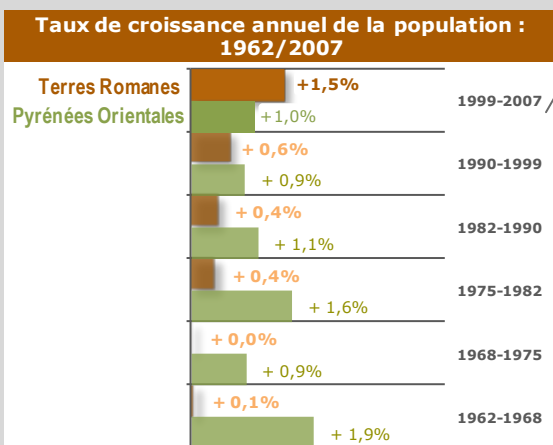
Depuis plus de quatre décennies, les Terres romanes sont parvenues à contrebalancer les conséquences habituelles de l'exode rural, en continuant à accueillir de nouveaux habitants. Cette dynamique démographique positive s'est nettement amplifiée sur la période récente : depuis 1999, le territoire accueille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



- Plus de 11 000 gagnés depuis 1962, dont plus de la moitié au cours des 8 dernières années.

- Pour la première fois depuis 1962, la population des Terres Romanes (+1,5%/an) progresse plus vite que celle des Pyrénées Orientales (+1%/an).

- Entre 1999 et 2007, les Terres Romanes ont enregistré 17,5% des gains de population du département.

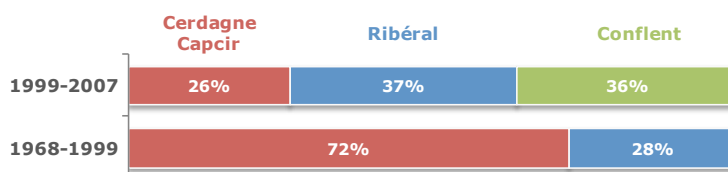


Trois bassins de vie, trois dynamiques de développement

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

Le développement démographique gagne de plus en plus de territoires. La Cerdagne et le Capcir avaient capté 72% de la croissance démographique enregistrée de 1968 à 1999. Sur la période récente, les gains de population se répartissent de manière plus équilibrée. Désormais, les trois territoires de référence des Terres Catalanes sont confrontés à la gestion de l'accueil de nouveaux habitants.

■ Répartition des gains de population (1968-1999) / (1999-2007)

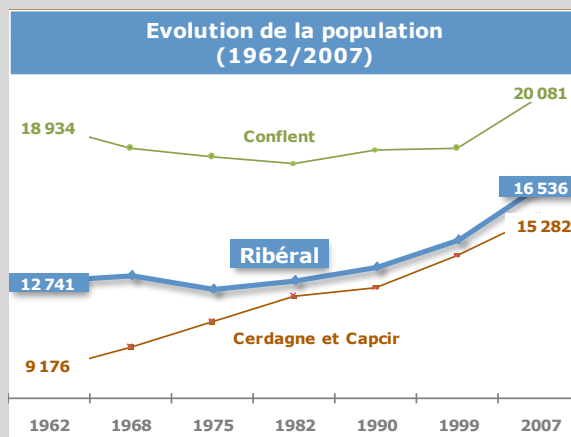
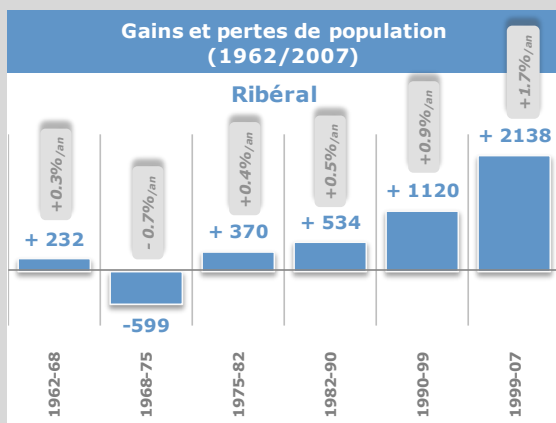


DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

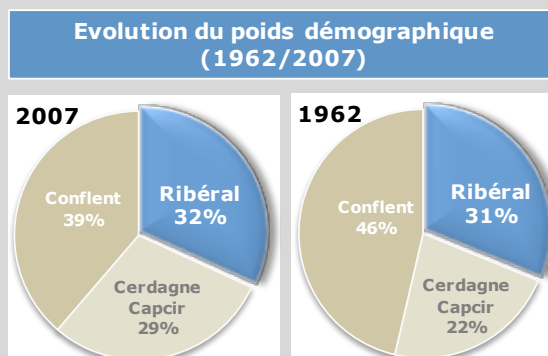
L'essor démographique du Ribéral s'alimente de l'expansion de l'agglomération perpignanaise

En s'inscrivant désormais dans l'aire d'expansion de l'agglomération perpignanaise, le Ribéral voit sa population fortement augmenter : entre 1999 et 2007, plus de 2 100 habitants ont été gagnés. C'est désormais le territoire des Terres romanes dont le rythme de croissance est le plus élevé (+1,7% l'an contre +0,9% l'an entre 1990 et 1999).

- Le Ribéral bénéficie d'une croissance démographique vive entre 1999 et 2007 (plus de 2100 habitants gagnés).
- Au sein des Terres Romanes, c'est désormais le Ribéral qui connaît le rythme le plus élevé de progression de la population (+1,7% /an)



- Grâce à cet essor démographique récent, le Ribéral a maintenu son poids démographique au sein des Terres Romanes.

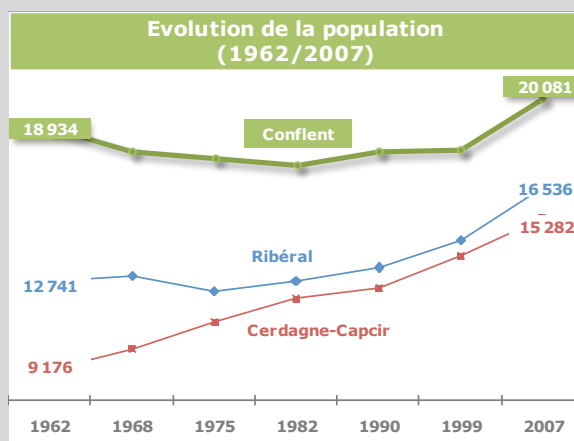


DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Le Conflent s'inscrit dans une dynamique de reprise

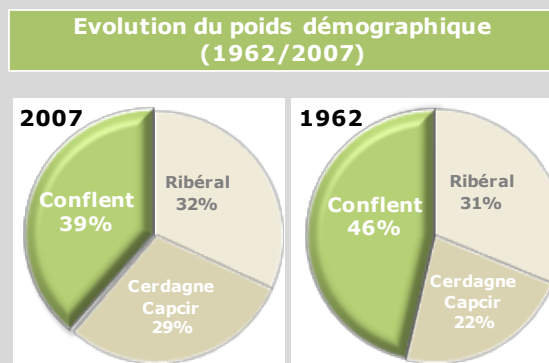
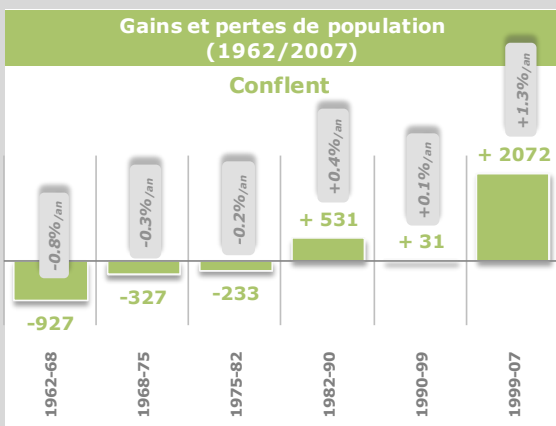
Après une succession de périodes de déclin démographique, le Conflent gagne de nouveau des habitants (+2 072 soit +1,4% l'an). Le ressort est interne, appuyée sur l'offre d'emplois et de services que propose Prades. Mais le Conflent tire aussi davantage parti de sa position de transition : en prolongeant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

- Le Conflent gagne de nouveau des habitants (+2 072 soit +1,4% /an).



- En atteignant 1,3% entre 1999 et 2007, le rythme annuel de croissance démographique n'avait jamais été aussi élevé en 40 ans.

- En perdant pendant longtemps des habitants, le Conflent a réduit son poids démographique au sein des Terres Romanes.

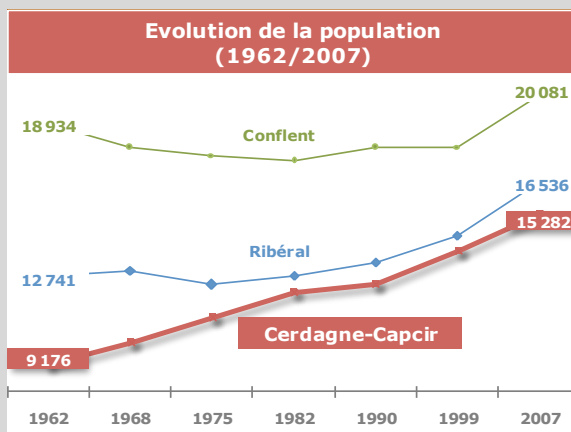


DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

La Cerdagne et le Capcir bénéficient d'une croissance démographique continue

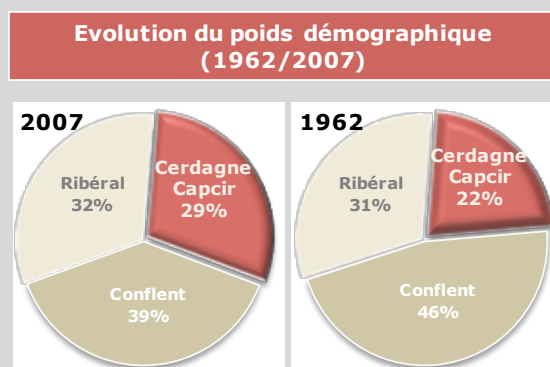
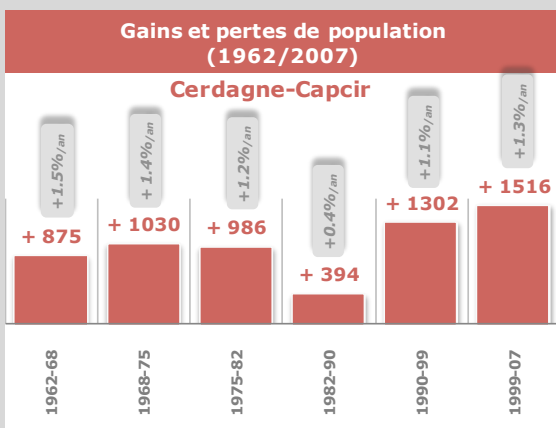
Structurés en véritable bassin d'emplois et de vie, les Hauts plateaux de la Cerdagne et du Capcir ont pendant longtemps constitué le principal moteur de la croissance démographique du Pays. Continuellement positif, le rythme de développement s'est encore accéléré sur la période récente, pour atteindre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

- Epargné par les conséquences habituelles de l'exode rural, la Cerdagne et le Capcir ont gagné plus de 6000 habitants depuis 1962.



- Continuellement positif depuis 1962, le rythme de croissance annuel s'est encore accéléré entre 1999 et 2007 (+1,3% /an).

- Longtemps seules locomotives de la croissance de population des Terres Romanes, la Cerdagne et le Capcir ont renforcé leur poids démographique entre 1962 et 2007.

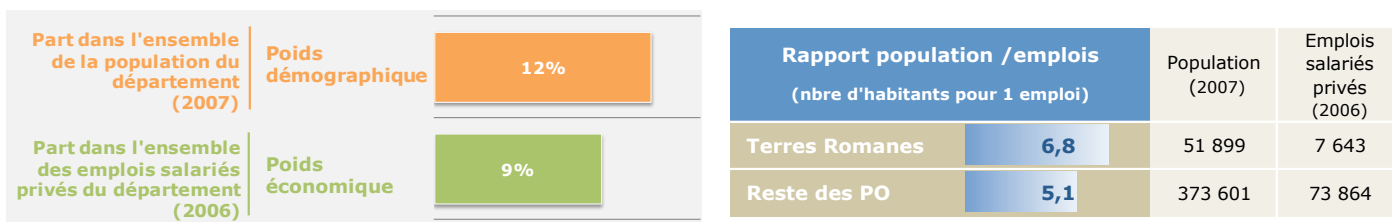


2. Dynamiques économiques

L'accueil de nouveaux habitants s'accompagne d'un développement plus modeste de l'emploi

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

En rassemblant 12% de la population des Pyrénées Orientales, contre 9% des emplois salariés privés, les Terres Romanes pèsent moins d'un poids de vue économique que démographique. Le rapport population / emploi est moins favorable ici que dans le reste des Pyrénées Orientales.

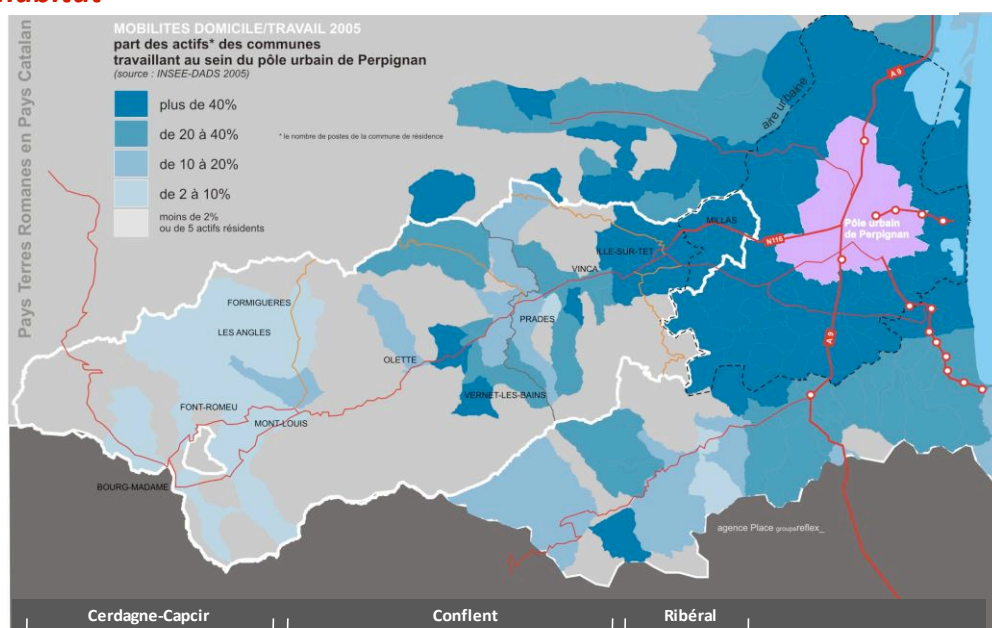


L'arrivée de population génère de nouveaux emplois : le territoire a gagné plus de 1000 emplois salariés privés entre 2000 et 2006. Mais ce rythme de croissance annuel de l'emploi (2.5% l'an) se révèle moins soutenu que dans le reste des P-O (2.7% l'an). Au final, les Terres Romanes ont capté 10% du développement économique du département¹ et 17% de sa croissance démographique.

Taux annuel d'évolution des emplois salariés privés (2000-2006)	Emplois salariés privés			
	2000	2006	Gains	
Terres Romanes	2,5%	6 591	7 643	1 052
Reste des PO	2,7%	63 097	73 864	10 767

La nouvelle dynamique d'accueil s'inscrit dans une dissociation croissante entre lieux de travail et lieux d'habitat

L'explosion des mobilités s'accompagne d'une plus grande dépendance à l'égard du pôle d'emplois perpignanais : c'est le lieu de travail de 3 actifs sur 10. La proportion va jusqu'à atteindre 7 sur 10 dans le Ribéral.



¹ Au sens des créations d'emplois salariés privés.

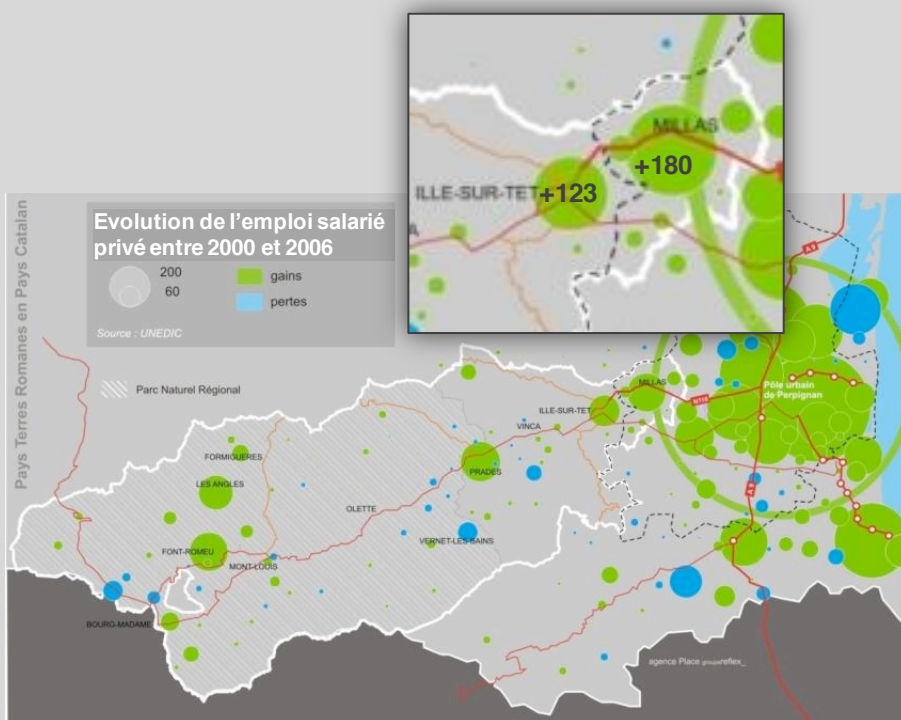
DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Le Ribéral construit son développement sur une fonction d'accueil résidentiel, dépendante des emplois de l'agglomération de Perpignan

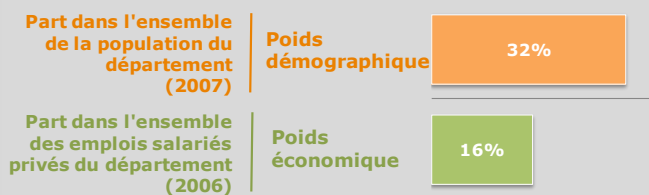
Le Ribéral a bénéficié du rythme le plus élevé de progression de l'emploi salarié privé entre 2000 et 2006 (+6,5%/an). L'arrivée de nouveaux habitants déclenche ici des créations d'emplois, notamment dans les services et les commerces de proximité (près de 400 emplois gagnés).

Mais ce bassin de vie reste celui où le déséquilibre population / emploi est le plus marqué (12,2 habitants pour un emploi). La crise du secteur viticole et les incertitudes de l'arboriculture fragilisent l'assise agricole du tissu économique local.

Les actifs du Ribéral travaillent surtout à l'extérieur : 70% d'entre eux se rendent tous les jours sur le pôle urbain de Perpignan pour aller travailler.



- Le Ribéral pèse davantage d'un point de vue démographique qu'économique.



- Avec 12,2 habitants pour un emploi, le déséquilibre population / emploi est ici particulièrement accusé.

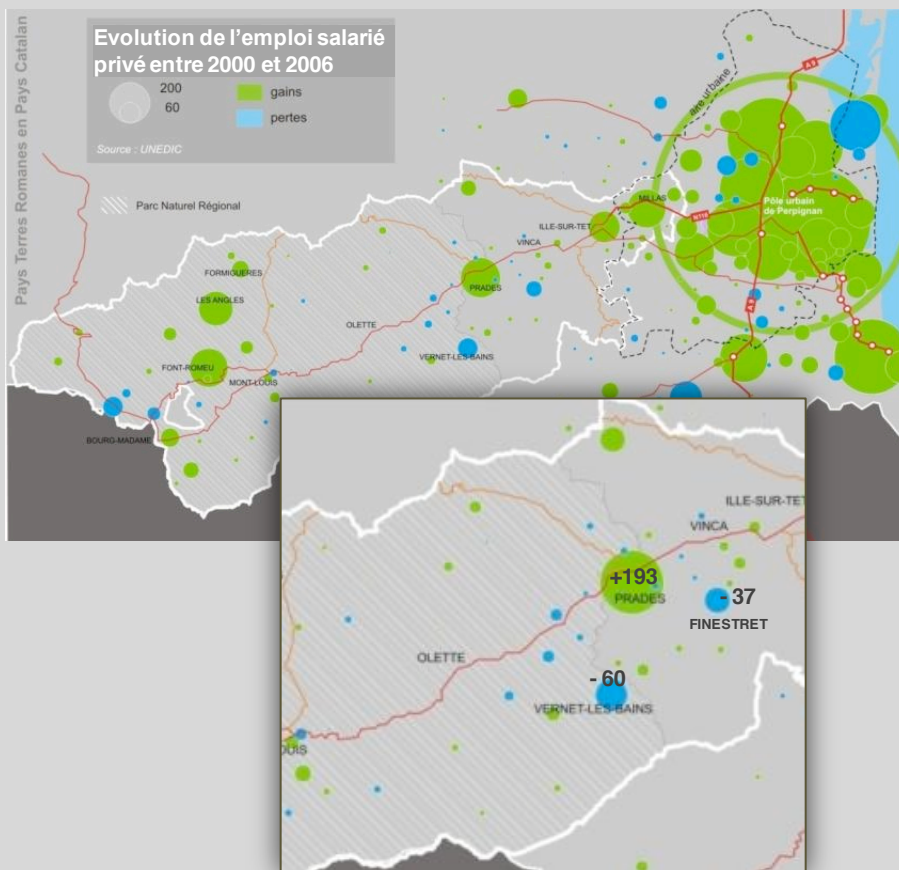
	Rapport population / emplois (nbre d'habitants pour 1 emploi)	Taux annuel d'évolution des emplois salariés privés (2000-06)	Emplois salariés privés (2006)	Emplois salariés privés (2000)
Cerdagne-Capcir	4,0	+ 2,1%/an	4 172	3 681
Conflet	9,1	+ 1,3%/an	2 214	2 047
Ribéral	12,2	+ 6,5%/an	1 257	863

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

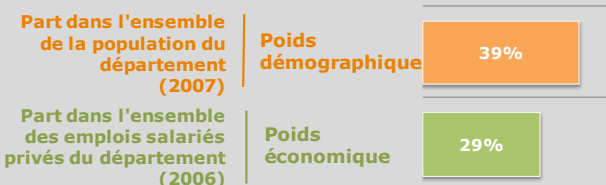
Le Conflent : entre renforcement des services de proximité et fragilité du thermalisme

Appuyée sur le thermalisme et surtout sur l'offre de services et de commerces que propose Prades en direction de son arrière-pays, l'économie du Conflent ne parvient à porter le rapport population /emploi qu'à hauteur de 9,1 habitants pour un emploi.

Le gain d'emplois salariés privés est ici resté modeste entre 2000 et 2006 (+170 emplois). Le desserrement résidentiel de Prades conforte ses services et commerces de proximité (193 emplois gagnés par la sous-préfecture). Mais le Conflent subit aussi les fragilités du thermalisme (60 emplois perdus à Vernet-les-Bains).



- Le Conflent accueille près de 2 habitants sur 5 des Terres Romanes, mais il ne propose que 3 emplois sur 10.



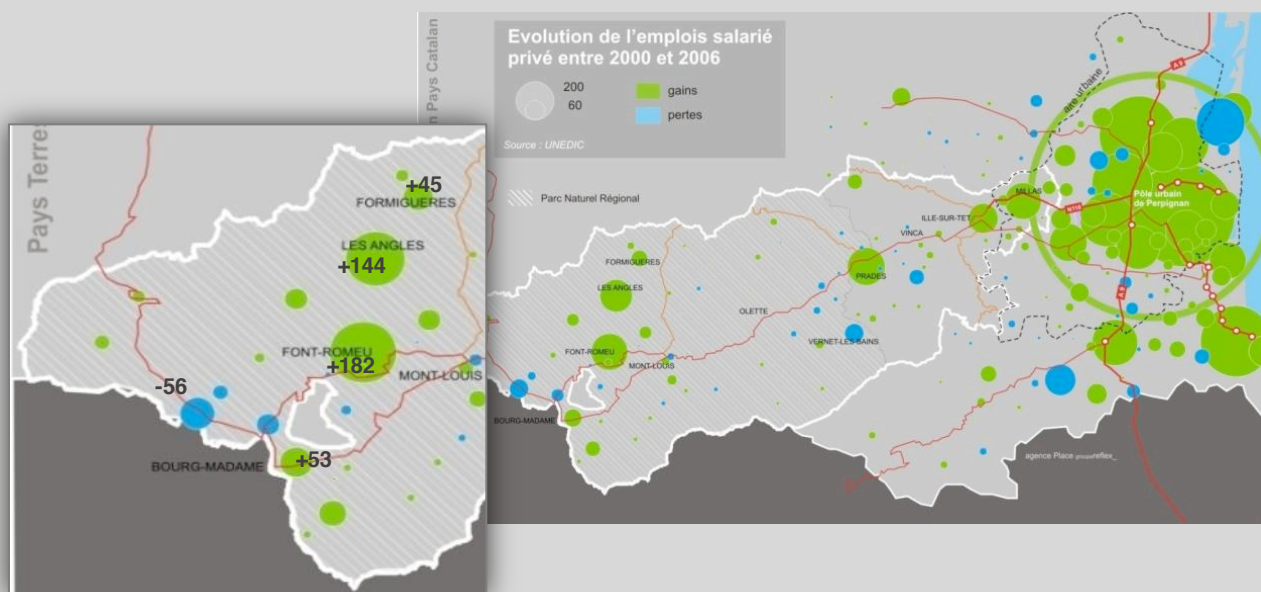
- Le rapport population /emploi est plutôt déséquilibré.

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

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

La Cerdagne et le Capcir conjuguent bassins de vie et d'emplois

En ayant gagné près de 500 emplois salariés privés entre 2000 et 2006 et en totalisant plus de la moitié des emplois des Terres romanes, la Cerdagne et le Capcir s'imposent comme véritable bassin d'emplois. Le territoire est néanmoins aujourd'hui confronté aux incertitudes qui entourent les évolutions du thermalisme et du **médico-social**.



- La Cerdagne et le Capcir concentrent 55% des emplois salariés privés des Terres Romanes. Ce poids économique est supérieur à leur poids démographique.

- Soutenu à la fois par les services aux habitants et par l'activité touristique, le rapport population /emploi est ici équilibré : 3,7 habitants pour 1 emploi.

Part dans l'ensemble de la population du département (2007)

Poids démographique

29%

Part dans l'ensemble des emplois salariés privés du département (2006)

Poids économique

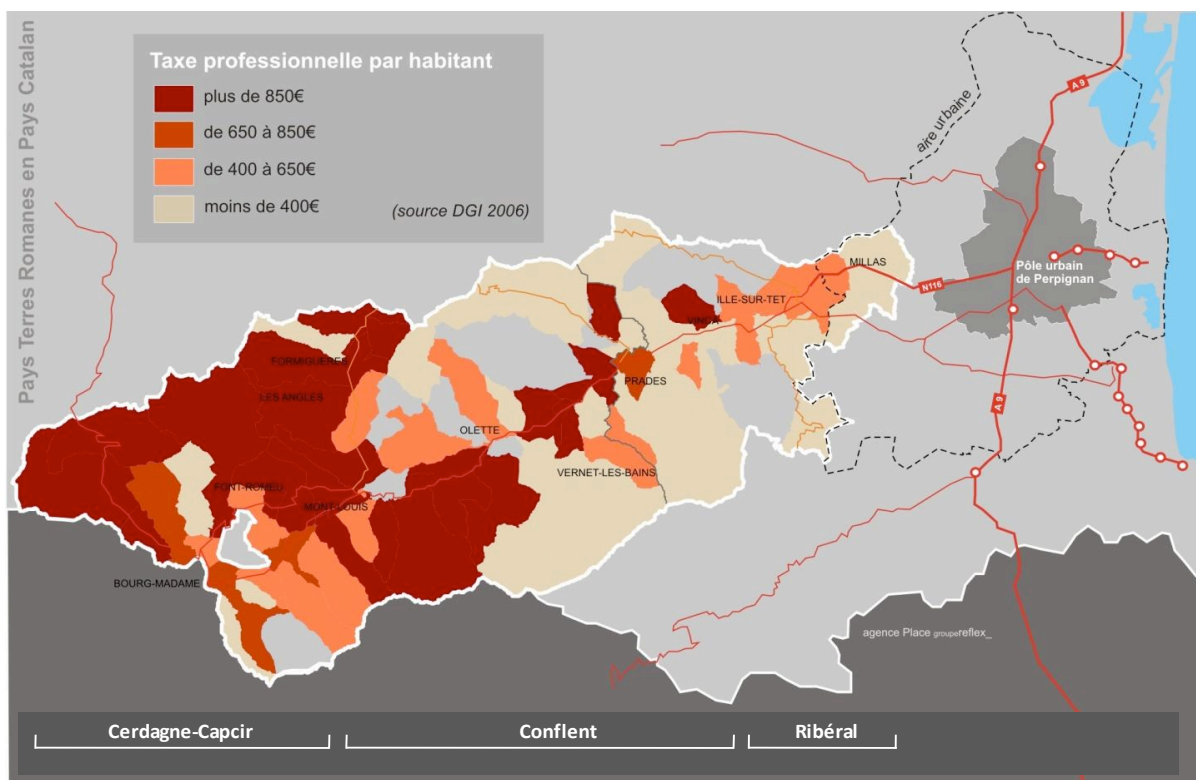
55%

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

Avec des écarts, la faiblesse du nombre d'emplois se répercute sur la richesse fiscale

Le découplage entre dynamique d'accueil et développement économique permet difficilement de faire face aux besoins en équipements et en services induits par la croissance démographique. L'accueil de nouveaux emplois et son rééquilibrage s'affirment comme une question stratégique du développement du territoire.

En moyenne, le niveau de la base de taxe professionnelle par habitant est inférieur de 31% à la moyenne du reste des Pyrénées Orientales.



Base de Taxe Professionnelle / Habitant (2006)		Population 2006*	Base de TP 2006**
Cerdagne-Capcir	1 055 €/habt	15 558 habts	16 419 655 €
Conflent	598 €/habt	19 984 habts	11 945 895 €
Ribéral	314 €/habt	15 723 habts	4 939 311 €
Terres Romanes	650 €/habt	51 266 habts	33 304 861 €
Reste des PO	851 €/habt	374 233 habts estimation*	318 379 382 € source : DGI**

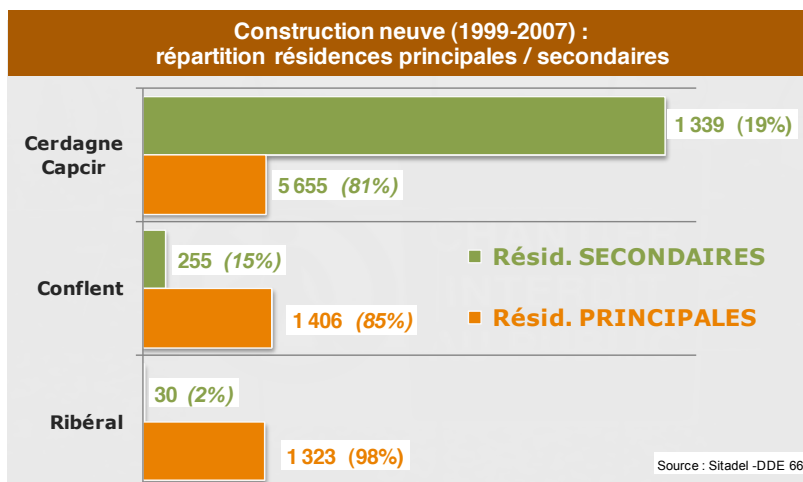
3. Dynamiques de l'habitat

Un emballement de la construction neuve dans la spécialisation

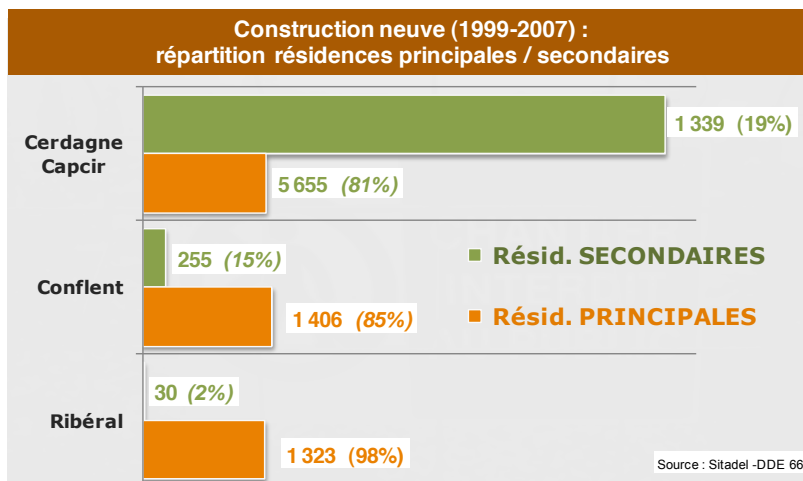
Les Terres Romanes ont connu un véritable boom de la construction neuve sur la période récente : plus de 10 000 permis de construire ont été autorisés entre 1999 et 2007. Actif, le marché de la construction se révèle aussi spécialisé selon les territoires.

L'attractivité des Terres Romanes se traduit par une activité intense de la construction neuve : plus de 10 000 logements ont été construits entre 1999 et 2007. La période récente a même donné lieu à un véritable emballement :

- les trois-quarts des constructions neuves concernent les 5 dernières années ;
- depuis 2003, on construit davantage de logements en Terres Romanes qu'à Perpignan.



L'activité touristique a un fort impact en Cerdagne et Capcir : les résidences secondaires alimentent ici la construction à hauteur de 81%. Les dispositifs de défiscalisation de la loi Demessine en Zone de Revitalisation Rurale dopent l'activité de la construction neuve.



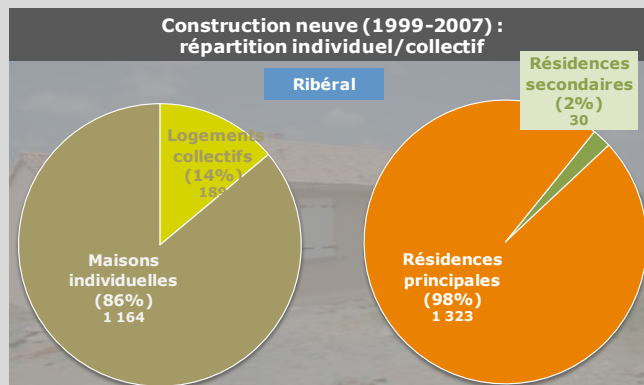
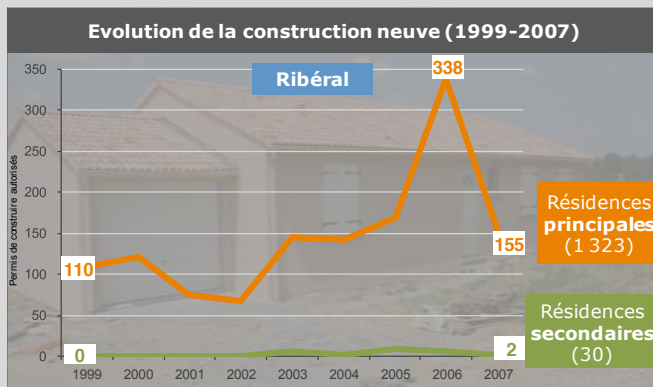
Dans le Ribéral et le Conflent, la construction neuve est centrée sur la maison individuelle en accession.

Spécialisée selon les territoires, la production nouvelle de logements ne prend qu'insuffisamment en compte en compte la diversité des besoins.

DYNAMIQUES DE L'HABITAT

Dans le Ribéral, la production de logements s'opère au bénéfice d'un modèle principal : la maison individuelle en accession

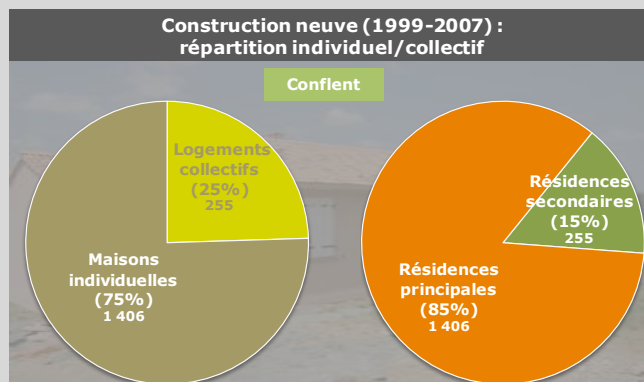
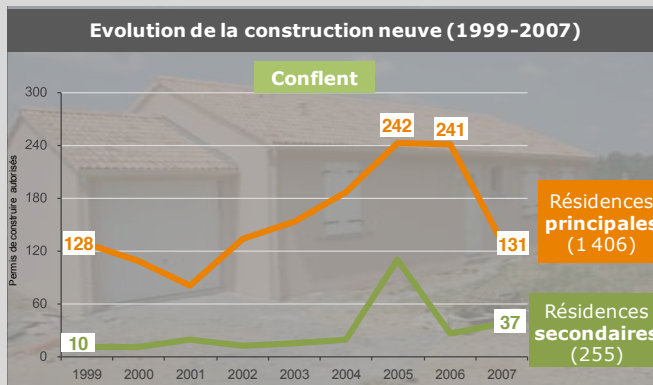
- Alimentée par l'expansion résidentielle de Perpignan, la construction neuve progresse par paliers, avec un pic en 2006. Après la surchauffe, l'activité donne des signes de ralentissement.
- Soutenu par la forte demande en habitat pavillonnaire, le marché de la construction neuve est fortement spécialisé dans le Ribéral : 86% des permis de construire autorisés entre 1999 et 2007 sont des maisons individuelles.



DYNAMIQUES DE L'HABITAT

Dans le Conflent, la reprise de la construction neuve se nourrit du desserrement résidentiel de Prades et des communes voisines

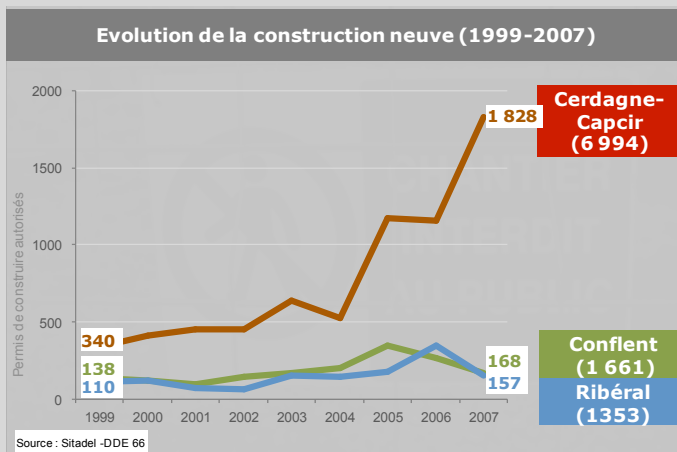
- La période récente est marquée par une reprise de la construction neuve dans la sous-préfecture : elle a accueilli un quart des logements autorisés dans le Conflent entre 1999 et 2007.
- La dynamique s'étend aux communes du Bas-Conflent situées en position intermédiaire entre le desserrement perpignanais et celui de Prades. Elle reste modeste dans le Haut-Conflent.
- La maison individuelle porte le développement de la construction neuve.
- L'offre est davantage diversifiée dans la sous-préfecture : plus du tiers des permis de construire autorisés entre 1999 et 2007 sont ici des logements collectifs.



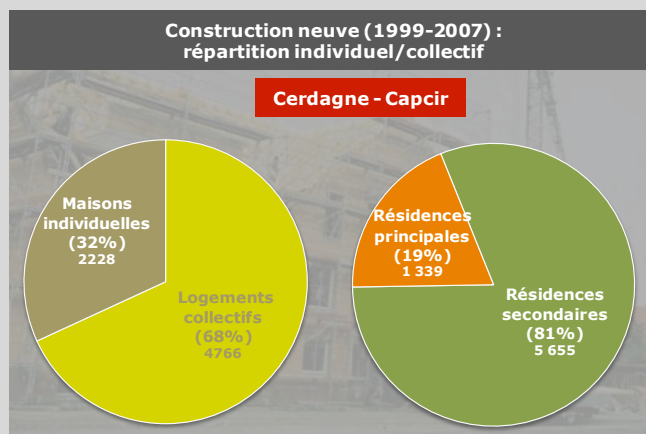
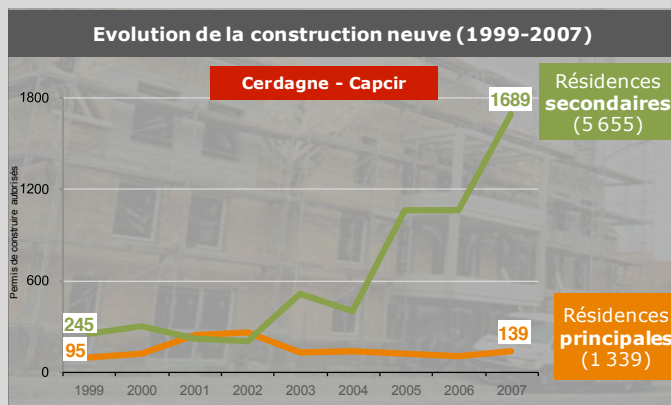
DYNAMIQUES DE L'HABITAT

En Cerdagne et le Capcir, l'activité de la construction est dopée par le segment des résidences de tourisme

- Avec près de 7 000 logements autorisés entre 1999 et 2007, la dynamique de la construction neuve est particulièrement vive en Cerdagne et Capcir. Sur dix logements construits en Terres romanes entre 1999 et 2007, sept l'ont été sur les Hauts plateaux.



- L'essor massif de la construction neuve tient au succès des résidences de tourisme qui bénéficient des avantages fiscaux associés à la loi Demessine en Zones de Revitalisation Rurale.
- Plus de 8 logements autorisés sur 10 concernent des résidences secondaires. L'écart avec l'habitat permanent s'est creusé sur la période.



Les Terres Romanes s'ouvrent à l'urbanisation

Le dynamisme de l'activité de la construction alimente la diffusion de l'urbanisation. La pression qui s'exerce pour libérer du foncier constructible, est de plus en plus forte. Les limites des bourgs ou des villages s'élargissent. Déjà soumise à des contraintes physiques fortes, liées aux risques naturels, la ressource foncière est de plus en plus sollicitée, au risque de s'épuiser. La plupart des communes dispose de peu moyens pour organiser et faire face aux enjeux que pose leur développement.

Dans nombre de communes, le mode d'urbanisation du territoire est à l'épreuve. 31 communes sur 99 ne disposent pas encore de documents d'urbanisme leur permettant de maîtriser les sites d'urbanisation, les rythmes de développement, les types d'habitat (densités, implantations...) ou encore de programmer la réalisation des équipements.

		POS	PLU	Carte communale	Aucun document d'urbanisme
Etat d'avancement des documents d'urbanisme (janvier 2008)	Cerdagne-Capcir	76%	12%	0%	12%
	Ribéral	64%	7%	7%	21%
	Conflent	37%	4%	13%	46%
	Terres Romanes	54%	7%	8%	31%

Source : DDE 66

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

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

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

Des extensions linéaires qui s'opèrent via des constructions nouvelles

Le développement se construit souvent par une implantation des constructions en linéaire, marquant un étirement des espaces urbanisés et une dilatation des parties agglomérées.



Dans ce contexte, la mobilisation des outils d'aménagement, de planification urbaine et d'action foncière devient un levier essentiel pour maîtriser le développement urbain :

- choisir les sites de développement pour consolider l'armature du territoire,
- mieux organiser les densités pour optimiser le foncier,
- diversifier les produits habitat et maîtriser les rythmes d'accueil.

L'habitat ancien des cœurs de bourgs et de villages souffre d'une crise d'attractivité

Certains segments du parc ancien se trouvent délaissés et résistent mal à la concurrence introduite par les produits habitat neufs. L'attractivité des cœurs de bourgs et de villages s'en trouve affectée. C'est parfois aussi le parc touristique de première génération qui se trouve « déclassé » par l'essor récent des résidences de tourisme.

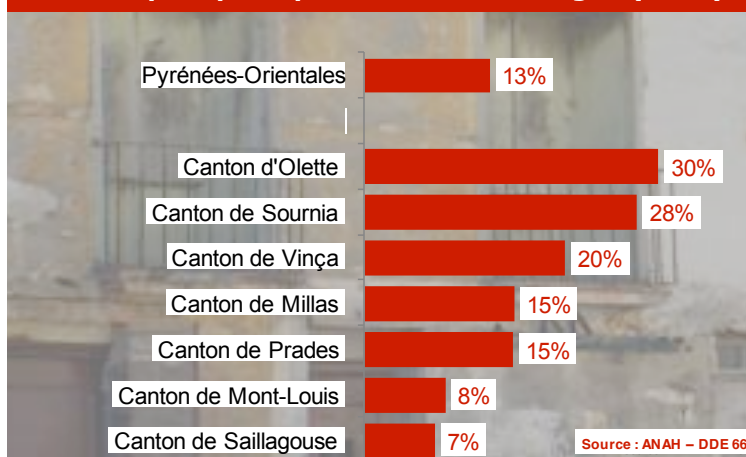
Le départ des habitants ou leur report vers les extensions urbaines récentes pour accéder à la propriété, l'inadaptation des logements aux exigences de confort ont progressivement entraîné une crise d'attractivité de l'habitat ancien des cœurs de bourgs et de villages. A défaut de proposer une offre attractive, il tend à se spécialiser, jouant une fonction de parc social de fait.



Olette : rue principale

Le parc privé potentiellement indigne pèse davantage en Terres romanes qu'au niveau départemental. La situation du canton d'Olette est particulièrement préoccupante, avec des situations de quasi-abandon du parc : 3 résidences principales sur 10 sont ici considérées comme potentiellement indignes.

Part du parc privé potentiellement indigne (2003)



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

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

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

L'attractivité résidentielle dont bénéficient les Terres romanes, s'est traduite par une montée des prix d'acquisition sur la période récente.

Ces prix élevés apparaissent en décalage avec les capacités financières modestes de la population locale : un ménage au revenu fiscal médian peut en théorie acquérir un bien d'une surface de seulement 41 m².

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



Revenu fiscal médian des ménages	
Cerdagne-Capcir	22 352 €
Ribéral	21 033 €
Conflent	20 023 €
Terres romanes	21 144 €

Source : DGI-INSEE 2006

Maisons à la vente	Prix moyen au m ²	Montant moyen
Cerdagne-Capcir	2 720 €/m ²	337 000 €
Ribéral	2 240 €/m ²	279 000 €
Conflent	1 950 €/m ²	254 000 €
Terres romanes	2 250 €/m²	281 745 €

Source : annonces (échantillon : 531)



Surface du bien qu'un ménage au revenu fiscal médian peut espérer acquérir...	
36 m ²	Cerdagne-Capcir
41 m ²	Ribéral
44 m ²	Conflent
41 m²	Terres romanes

- Bases de calcul :
- revenu fiscal médian des ménages (DGI-INSEE 2006)
 - Taux d'effort 30%
 - Apport personnel 10%
 - Prêt sur 20 ans à 5%

L'offre locative est étroite et chère

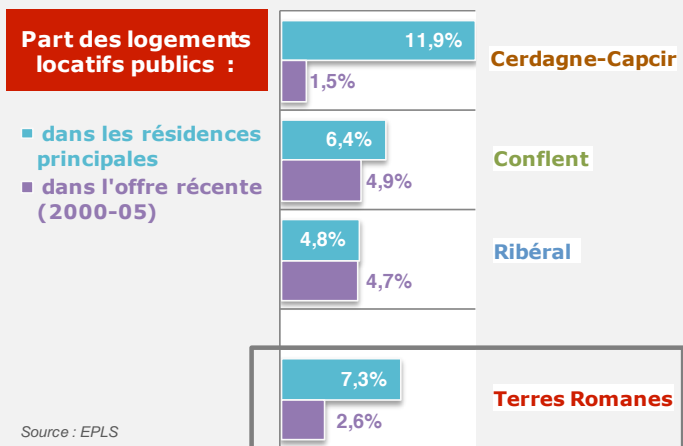
De très nombreux publics sont vulnérables face aux coûts des loyers. Cela menace leurs moyens d'y accéder ou de s'y maintenir. Les fragilités sont accrues par le coût des charges et notamment par les dépenses d'énergie.

L'offre locative est structurellement peu développée sur le territoire, notamment en matière de parc locatif public (en moyenne 7,3% des résidences principales).

La production récente n'a accordé qu'une très faible part aux logements publics à loyers maîtrisés (2,6% de l'ensemble des logements construits de 2000 à 2005).

Face à cette rareté de l'offre et à la pression croissante de la demande, les prix de location sont particulièrement élevés, proches de ceux pratiqués dans l'agglomération de Perpignan, pour un niveau de confort parfois incertain.

Un parc locatif public réduit



Des loyers chers

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

Source : annonces (échantillon : 60)

Source : Clameur

B

ORIENTATIONS

L'attractivité résidentielle des Terres Romanes s'affirme. Le diagnostic a souligné combien ce nouveau développement demande à être accompagné tant il met en tension les équilibres et les solidarités du territoire. Pour faire face aux fragilités autant que pour valoriser les atouts dont disposent les Terres Romanes, le Pays entend soutenir trois orientations prioritaires :

1. L'organisation et la maîtrise du développement urbain

2. La requalification de l'habitat ancien

3. La diversification de l'offre de logements

Sous des registres différents - appui, agenceur, facilitateur, coordonnateur - le Pays peut ainsi jouer une fonction stratégique dans la mise en œuvre de ces trois orientations. C'est ce qu'il est proposé d'explorer ci-après.

1. L'organisation et la maîtrise du développement urbain

Dans un territoire qui gagne en attractivité, les besoins de dégagement foncier liés à l'accueil de ménages sont croissants. Les intentions des propriétaires se portent de plus en plus vers la vente de terrains à bâtir. Les limites des bourgs et des villages s'élargissent. Déjà soumise à des contraintes physiques fortes, liées à la topographie et aux risques naturels (inondations), la ressource foncière est de plus en plus sollicitée. Bref, le dynamisme de l'activité de la construction alimente la diffusion de l'urbanisation. Aujourd'hui, toutes les communes sont confrontées à la question de l'accueil : son niveau, son organisation, son développement.

Développer un appui technique opérationnel au service des projets Habitat des communes et des intercommunalités

Constat

Les communes sont compétentes en matière d'urbanisme. C'est là, en tout premier lieu, que se situent les enjeux, que peuvent être repérées les opportunités, identifiés les terrains stratégiques. C'est aussi à ce niveau que se situent les fragilités : un environnement réduit quant aux compétences techniques et humaines, peu de moyens financiers pour agir, une sensibilisation et un intérêt à faire grandir... Ce déficit d'expertise technique est à réduire.

Les Communautés de Communes sont actuellement peu en capacité de faire face aux problématiques que pose la pression foncière et ses enjeux à l'échelle des trois grandes composantes du territoire de Terres Romanes. Elles ne couvrent pas tous les territoires de Terres Romanes ; elles n'ont pas de compétences réglementaires ni de moyens techniques sur ces questions. En même temps, l'extension ou la création de nouvelles intercommunalités sur le territoire laisse augurer une montée en charge des EPCI sur ces questions. Elle demandera à être accompagnée.

Stratégies

Le Pays des Terres Romanes en Pays Catalan entend soutenir les communes et leurs intercommunalités dans la quête d'un urbanisme raisonné qui leur permettent de davantage orienter et maîtriser le phénomène nouveau que représente l'extension de leurs limites. Dans cette perspective, le Pays souhaite développer sa capacité de conseil urbain et d'appui opérationnel aux communes. Elles pourront notamment solliciter l'expertise du Pays pour être conseillées au moment de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, pour être accompagnées dans le choix des procédures et des outils d'action foncière, pour être aidées dans le repérage du foncier stratégique et l'examen de ses possibilités de portage...

De la même façon, les intercommunalités pourront recourir à l'appui technique du Pays pour les accompagner dans la définition et structuration de leurs politiques de l'habitat.

Favoriser la mobilisation des initiatives régionales ou départementales au bénéfice des Terres Romanes

Constat

Des initiatives voient le jour à des échelles géographiques plus larges. Sans avoir de compétences en matière d'urbanisme, le Conseil général soutient les initiatives des territoires qui vont dans le sens d'un développement durable et solidaire. Le Conseil Régional est soucieux de développer une véritable capacité de réponse pour faire face à la pression foncière qui s'exprime aujourd'hui à l'échelle de Languedoc-Roussillon et à celle qui s'affirmera dans l'avenir. De son côté, l'Etat s'est engagé dans la mise en place d'un Etablissement Public Foncier. Ces initiatives départementales régionales et étatiques doivent pouvoir bénéficier aux Terres Romanes.

Stratégie

Face aux initiatives portées par les échelons départementaux et régionaux, tous les maillons doivent pouvoir jouer ensemble. Le Pays peut être le lieu permettant d'assurer la mutualisation et la mise en cohérence des initiatives. Mobiliser au bénéfice des Terres Romanes les moyens opérationnels d'action mis en place à l'échelle régionale ou départementale suppose de faire remonter et de rendre lisibles les enjeux et Habitat des Terres romanes. L'ingénierie dont souhaite se doter le Pays, pourra y contribuer :

- en coordonnant la mise au point des procédures d'intervention entre les différents niveaux,
- en identifiant, avec les communes, le foncier mutable et celui qui paraît maîtrisable,
- en appréciant les emprises foncières à acquérir en priorité et en évaluant les possibilités de portage foncier (appui sur l'Etablissement Public Foncier, mobilisation par les communes des outils de préemption urbaine, des procédures d'aménagement...).

2. La requalification de l'habitat ancien

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

Accompagner la structuration de nouveaux modes d'intervention sur le parc ancien

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

Face à la complexité de ces enjeux, les outils et modes d'intervention dont disposent les communes sont rares et parfois obsolètes au regard des problématiques à traiter :

- peu d'outils d'intervention sur le parc existants ont été mobilisés ces dernières années hormis les OPAH du canton de Millas et de la ville de Prades, et seulement sur un registre incitatif qui ne suffit pas lorsque la requalification de l'habitat est conditionnée à un réaménagement global du tissu urbain ou des îlots ;
- les communes ont actuellement peu de moyens et de compétences techniques pour intervenir efficacement sur le tissu urbain ancien. Seules, elles ne peuvent faire face à la complexité des situations ;
- le territoire est confronté à la faiblesse d'ancrage et d'investissement des opérateurs, pour porter les opérations logement (acquisition/amélioration, transformations d'usage, prise en charge d'éventuels relogements...).

Constat

Un partenariat à constituer

De nouvelles formes d'action à la hauteur de l'ambition à avoir pour le territoire sont à inventer. Dans cette démarche, le Pays peut tenir une fonction essentielle de mobilisation des acteurs et de constitution du partenariat opérationnel et financier. Sur ce plan, les communes ne sont pas seules. Les Communautés de Communes constituent des partenaires qu'il faut associer. Le Conseil Général envisage quant à lui de se saisir de ces questions, au nom de la politique de développement durable et solidaire qu'il soutient sur le territoire départemental. L'Etat et l'ANAH redéployent actuellement leurs interventions autour de la lutte contre l'habitat indigne et de la lutte contre la précarité énergétique.

Le Pays peut ici jouer une fonction d'impulsion dans la définition du partenariat stratégique autour duquel pourra s'agencer l'action locale en faveur de la requalification de l'habitat ancien. Il s'agira ici de s'entendre sur la définition et la mise en cohérence des priorités comme sur les engagements financiers.

Stratégie

Dans certains sites, le remodelage du tissu urbain nécessitera des actions de portage foncier et de réorientation des produits habitat. Il sera alors nécessaire d'assurer la mobilisation efficace d'opérateurs du logement.

Le périmètre du Pays paraît ici pertinent pour prendre appui sur un opérateur capable d'assurer ces missions. La globalisation des différents périmètres à l'échelle du Pays devrait permettre soit de trouver des seuils pouvant assurer une intervention efficace, soit de trouver des équilibres opérationnels entre d'une part, les charges (achat des terrains, coût du portage foncier, frais d'aménagement et dépenses d'animation) et d'autre part, les recettes (vente des biens acquis...). L'intérêt d'une telle démarche est d'inscrire l'intervention dans la durée en prenant appui sur un opérateur ayant une capacité de réactivité et un véritable intérêt à agir sur le territoire.

Un dispositif opérationnel innovant à concevoir

La stratégie proposée est de concevoir un dispositif à double détente, couplant :

1. une intervention « toile de fond »,
 2. des mesures plus ciblées.
1. L'intervention « toile de fond » pourrait couvrir l'ensemble du territoire des Terres Romanes. Elle pourrait concerner tant les propriétaires occupants que les locataires. Autour d'objectifs qui valent pour la totalité des territoires, l'enjeu est d'enclencher une dynamique démontrant qu'il y a « à faire » et qu'il est possible de faire.
Le rôle d'agenceur du Pays pourra ici être mobilisé pour identifier les modalités de mise en œuvre du dispositif « toile de fond » sur deux registres :
 - l'animation, en veillant à ce que celle-ci s'inscrive en proximité, au plus près du terrain, pour sensibiliser les communes et les Communautés de Communes, pour communiquer efficacement en direction des propriétaires et des investisseurs et les conseiller au plus juste de leurs situations ;
 - la mise au point d'aides additionnelles à celles de l'ANAH, permettant de renforcer l'attractivité du dispositif : proposées par les collectivités locales, elles pourraient être modulées selon les niveaux de loyers et la vocation que le propriétaire entend donner au logement (très social, social, intermédiaire, libre...) ou encore selon le public logé (saisonniers, jeunes...).
 2. Les mesures plus ciblées pourraient concerner certains îlots ou secteurs qui nécessitent de remodeler le foncier, de recomposer les tissus urbains (curetage, aération du bâti ...), mais aussi de réorienter les produits habitat. Dans ce cas, le seul registre incitatif rencontre des limites. Des actions de démolition, de restructuration, d'aménagement sont à concevoir. Elles commandent la mobilisation d'outils opérationnels adaptés ainsi que d'opérateurs.
Au préalable, un travail de définition est à entreprendre, pour identifier les secteurs prioritaires et pour préciser les formes d'intervention en fonction de la singularité des tissus urbains. L'expertise du Pays pourrait ici être mobilisée, pour définir, en lien avec les communes, la stratégie urbaine qu'il faudrait engager et qu'il s'agirait d'accompagner.

3. La diversification de l'offre de logements

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

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

Impulser une démarche d'information-sensibilisation autour de la production de logements locatifs sociaux

Constat

Face à une offre spécialisée autour de l'accession (permanente ou secondaire), la demande locative est confrontée à la rareté de l'offre locative à loyer accessible. La pression sur le foncier et son renchérissement durcissent le passage à l'accession à la propriété qui devient de plus en plus sélectif. Le mode de développement du territoire génère également des besoins spécifiques (logement des travailleurs saisonniers notamment) qui sont aujourd'hui faiblement pris en compte.

Ce constat est de plus en plus partagé mais il se heurte encore aux préjugés ou à la méconnaissance qui entourent la production de logements sociaux ou encore les possibilités de promotion de l'accession à la propriété à coût abordable. La diversification de l'offre demande à être accompagnée d'une démarche d'information-sensibilisation, auprès des élus comme des habitants.

Stratégie

Dans son rôle d'animateur, le Pays peut impulser cette démarche d'information-sensibilisation.

- En matière de sensibilisation, la valorisation d'expériences de référence (notamment celles menées en acquisition /amélioration ou en greffe dans les cœurs de bourgs et de villages) peut servir de levier pour donner l'envie d'entreprendre.
- En matière d'information, des conseils sont à apporter aux élus sur les modes opératoires et les outils réglementaires qui sont mobilisables pour favoriser la diversité de l'habitat, sur les enjeux de partenariat avec les opérateurs HLM, sur les outils de connaissance, de gestion et d'orientation de la demande...

Soutenir les démarches locales permettant d'identifier les besoins et de programmer les objectifs de production

Constat

L'effort de diversification est à effectuer avec des intensités différentes selon les territoires des Terres Romanes. Au sein de chacun d'entre eux, l'enjeu est d'aller vers une programmation ajustée des types de produits qui permettront de diversifier l'offre. Un accompagnement des communes et des Communautés de Communes est nécessaire pour leur permettre de mieux connaître le niveau et la nature des besoins et pour programmer en conséquence le nombre et le type de produits habitat à promouvoir. Bref, il s'agit de territorialiser et de rendre opérationnelle l'ambition générale de diversification de l'offre.

Stratégie

Dans une fonction d'impulsion, de mise en lien et de coordination, le Pays propose d'accompagner les démarches locales qui viseront, notamment à travers des Programmes Locaux de l'Habitat, à :

- territorialiser les objectifs de développement d'une offre équilibrée et diversifiée de logements,
- identifier les opportunités foncières et immobilières qui pourront servir d'assiette à la réalisation d'opérations de référence en matière de diversité,
- planifier dans le temps le développement des différents parcs et segments de logements,
- préciser les produits habitat à renforcer.