



Schéma territorial de l'habitat et des paysages PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

D -Politique du logement, une offre en décalage croissant avec les besoins

SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT ET DES PAYSAGES - PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

PLAN D'ENSEMBLE DU DIAGNOSTIC

A - Un territoire attractif riche de paysages variés

B - Paysage, nature, forêt et agriculture : des notions intimement mêlées dans l'espace rural

C - Paysage bâti et voies de communication : des liens qui se délitent dans les espaces urbains et périurbains

D - La politique du logement : une offre en décalage croissant avec les besoins

E - Synthèse du diagnostic et mise en lumière des enjeux

D- LA POLITIQUE DU LOGEMENT : UNE OFFRE EN DECALAGE AVEC LES BESOINS

I- Besoins en logements et souhaits des habitants

- 1) Une structure du parc de logements contrastée sur le territoire
- 2) Les besoins quantitatifs en logements et les stratégies de rééquilibrage
- 3) Les souhaits des habitants

II- L'accès au logement dans le parc privé, un chantier majeur

- 1) Le marché immobilier en reprise après le ralentissement enregistré entre 2008 et 2009.
- 2) Une population moins fragile qu'en 1999 ?
- 3) Le marché de la promotion privée, un chantier majeur
 - a- L'accèsion à la propriété constitue un segment très étoffé du marché mais c'est aujourd'hui un système hermétique aux capacités et besoins d'un pan important de la population.
 - b- Un parc locatif privé qui se concentre géographiquement et peut présenter par ailleurs des signes de dévalorisation.

III -Le locatif social est sous développé alors que la demande sociale est une des plus tendue du département.

- 1) Une offre souvent inadaptée aux besoins et profils des demandeurs
- 2) Une pression forte mais équilibrée sur le parc social public
- 3) Le parc social public existant est peu important et souvent entaché d'une image péjorative

IV- Quelle prise en compte des besoins spécifiques ?

- 1) L'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées : réponse logement, réponse médicale ou réponse sociale ?
- 2) L'offre de logements pour les travailleurs saisonniers, un facteur déterminant pour dynamiser le marché de l'emploi
- 3) Accueil des gens du voyage : des besoins à satisfaire prioritairement sur le Vallespir.
- 4) De l'hébergement refuge à l'hébergement d'urgence : il n'existe pas de sans domicile en milieu rural ?

V- L'habitat, un marché offrant de nombreux débouchés pour développer et valoriser les ressources locales ?

- 1) 50% des résidences principales construites il y a plus de 30 ans : quelle logique de recyclage intégrer ? Les processus de construction et la qualité thermique des logements
- 2) Les conditions de production des logements : une filière BTP sous dimensionnée ?
- 3) Bioclimatisme : une filière qui se structure progressivement sur l'ensemble du territoire du Pays.
- 4) Une offre de formation qui se développe et s'adapte petit à petit aux exigences du marché.

- I- **Besoins en logements et prise en compte du vieillissement de la population**
- II- L'accès au logement dans le parc privé, un chantier majeur
- III- Le locatif social est sous-développé alors que la demande sociale est une des plus tendue du département
- IV- Quelle prise en compte des besoins spécifiques
- V- L'habitat, un marché offrant de nombreux débouchés pour développer et valoriser les ressources locales ?

I- Besoins en logements et souhaits des habitants

- 1) Une structure du parc de logements contrastée sur le territoire

UN CONTRASTE ENTRE LA TAILLE DES LOGEMENTS ET CELLE DES MENAGES

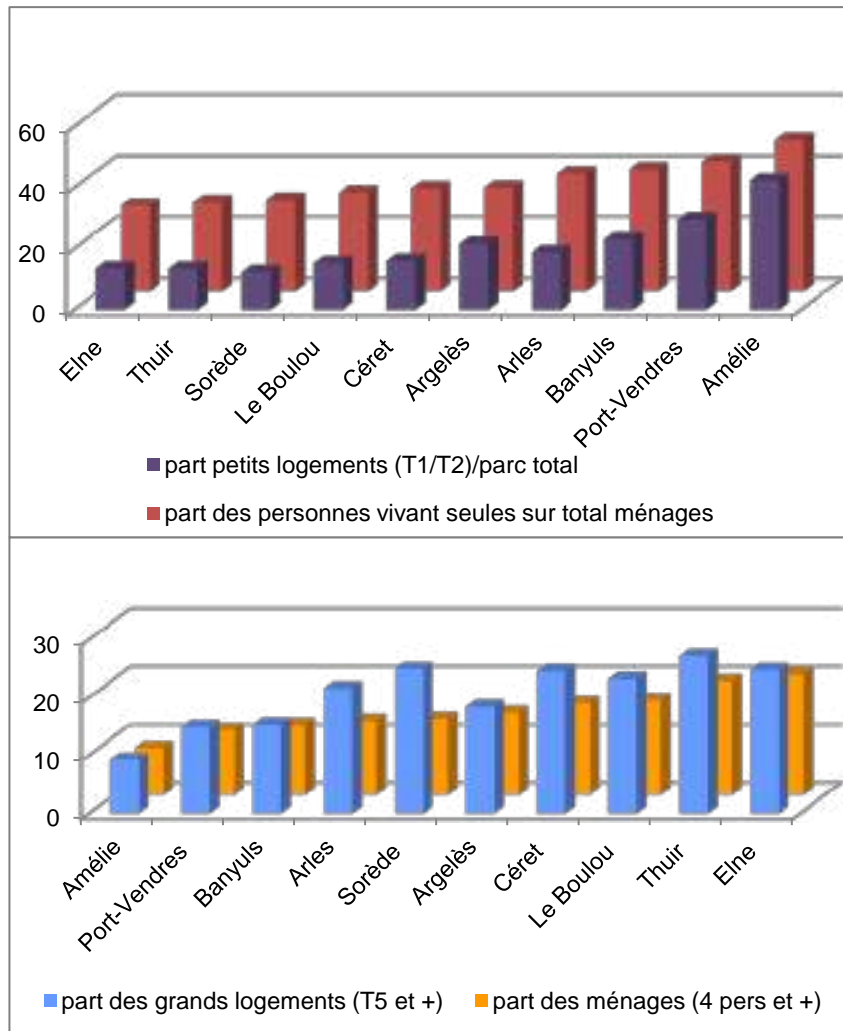
La mise en regard de la taille des logements avec la part des ménages selon le nombre de personnes qui les composent permet de mesurer l'adéquation entre l'offre et la demande en logements.

L'écart entre la part des petits ménages (une personne) et celle des petits logements (T1/T2) est de 17 points pour les bassins de vie du Boulou, Céret, Sorède, Banyuls-sur-Mer et de 20 points pour le bassin de vie d'Arles-sur-Tech. Ces résultats sont supérieurs à la moyenne départementale qui est de 15 points.

A l'inverse, l'écart entre la part des grands ménages (4 personnes et plus) et celle des grands logements (T5 et plus) est bien plus faible avec 9 points pour les bassins de vie de Céret et Arles-sur-Tech, et 12 points pour celui de Sorède. Ainsi, au regard de la structure de la population on constate un manque en petits logements et une surreprésentation de grands logements. On relève ainsi une sous-occupation des logements dans les bassins de vie de Sorède, d'Arles-sur-Tech, de Céret et de Thuir.

L'évolution de la production en logements entre 1999 et 2009 confirme ce déséquilibre puisqu'il s'élève à 18% pour les T1-T2, 57% pour les T3-T4, et 25% pour les T5 et +.

Ecart entre la part des ménages et des logements selon leur taille par bassin de vie, (source Filocom, AURCA)



DES CONTRASTES ENTRE ENTITES GEOGRAPHIQUES

Le Pays est composé de quatre entités aux caractéristiques distinctes tant du point de vue de l'évolution démographique, des caractéristiques de la population notamment en matière d'âge et d'activité. Des oppositions se révèlent également concernant l'offre et le marché immobiliers.

Le secteur qui se démarque en tout point du reste du Pays est le Haut-Vallespir avec une faible évolution démographique, une population particulièrement âgée, des revenus plus faibles, une offre de logements plutôt équilibrée et un marché immobilier abordable.

Dans les autres secteurs, l'évolution démographique est soutenue avec quelques disparités sur le littoral selon les communes. La population est essentiellement composée de retraités aux revenus élevés en Vallespir et dans les Albères. En plaine, la population est essentiellement constituée d'actifs avec des revenus moyens à élevés. Sur le littoral, la population est généralement aisée à l'exception d'une frange d'actifs précaires.

Les caractéristiques de l'habitat diffèrent également selon le secteur avec une carence en petits logements en plaine, une offre de logements qui tend à se diversifier sur le littoral et un habitat mono orienté sur les Albères. Cependant, quelque soit le secteur, le marché immobilier est tendu. Le marché locatif l'est également sur le littoral et en plaine.

Entre 2005 et 2009, plus de la moitié des habitants n'ont pas changé de logement. Les parcours résidentiels sont plutôt équilibrés sur le Haut Vallespir et sur la côte, alors que sur les Albères, Thuir et le Vallespir la tendance s'inverse. Il y a une forte imbrication des bassins de vie les uns dans les autres, + de 50% des migrations résidentielles proviennent des bassins voisins. Les échanges migratoires avec Perpignan sont plutôt équilibrés sauf au nord du Pays où l'attractivité de l'agglomération semble plus importante.

Haut Vallespir	Vallespir / Albères	Côte littorale	Plaine
Une évolution démographique faible	Une croissance démographique soutenue	Des disparités démographiques (Port Vendres / Argelès)	Une dynamique démographique soutenue
Une population relativement âgée, nombreux retraités	Une population composée de retraités aux revenus aisés et de jeunes actifs (question de l'offre d'emploi?)	Une population aisée / des actifs précaires	Une population composée essentiellement d'actifs (Quid des jeunes actifs?)
Des revenus globalement plus faibles que sur le reste du Pays			Des revenus moyens élevés
Une offre en logements plutôt équilibrée (échelle BV)	Un habitat mono orienté sur les Albères	Une offre de logement qui tend à se diversifier (y compris au niveau des statuts d'occupation)	Une carence en petits logements
Un marché immobilier abordable	Un marché immobilier fort à intermédiaire	Un marché immobilier et locatif tendu	Un marché immobilier locatif tendu

2) Les besoins quantitatifs en logements et les stratégies de rééquilibrage

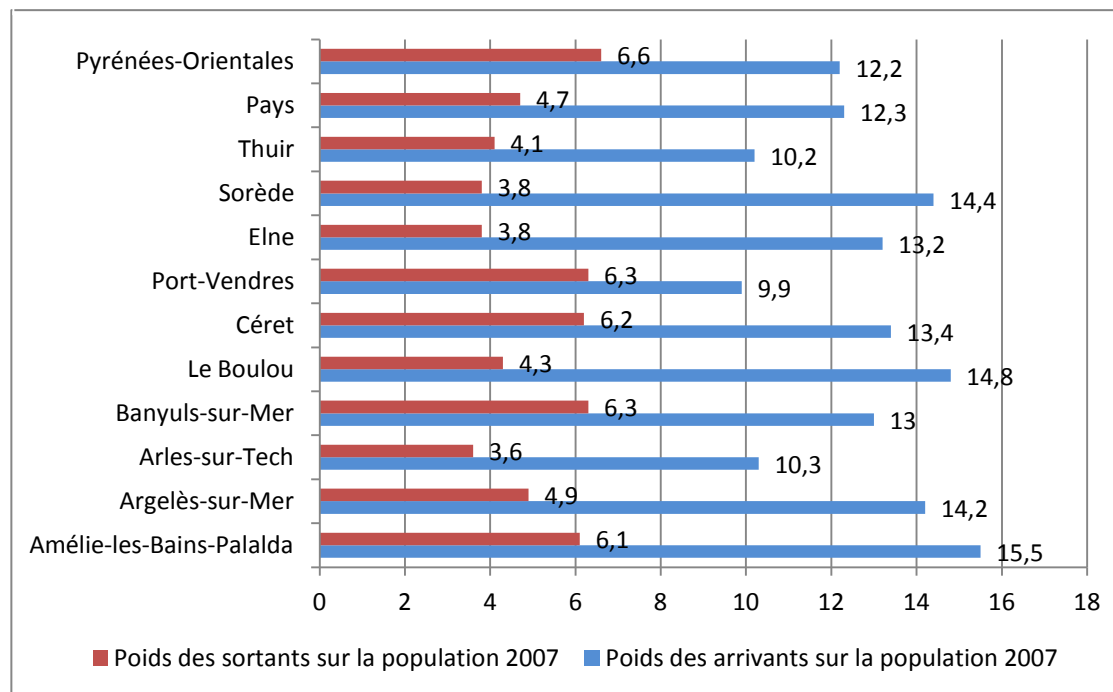
L'IMPACT DES NOUVEAUX ARRIVANTS SUR LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS

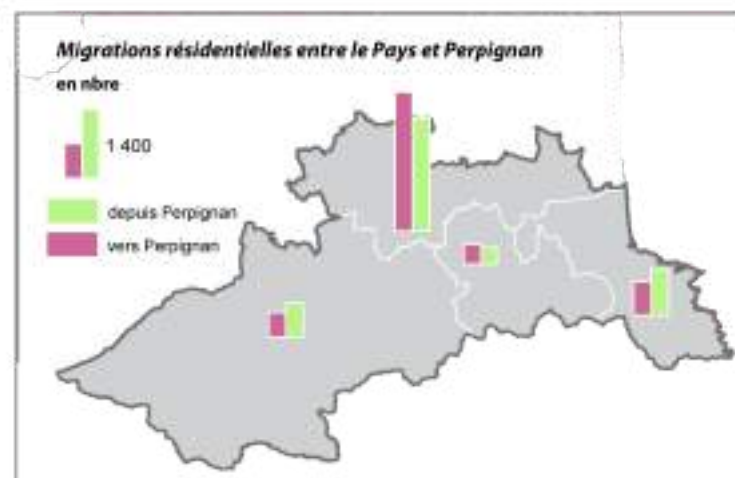
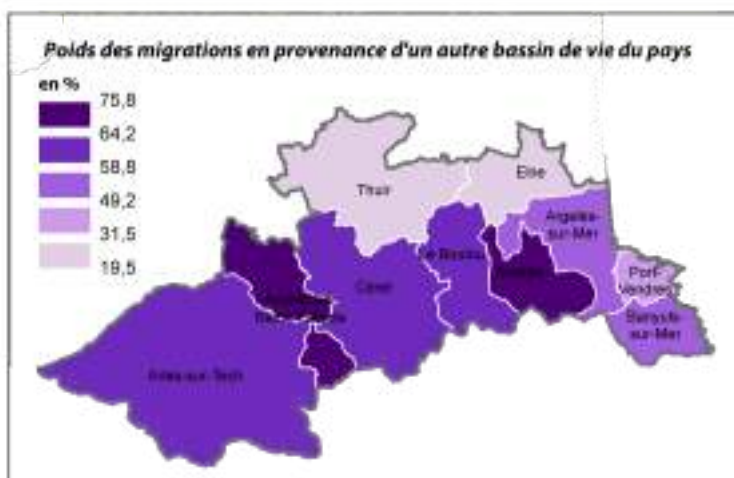
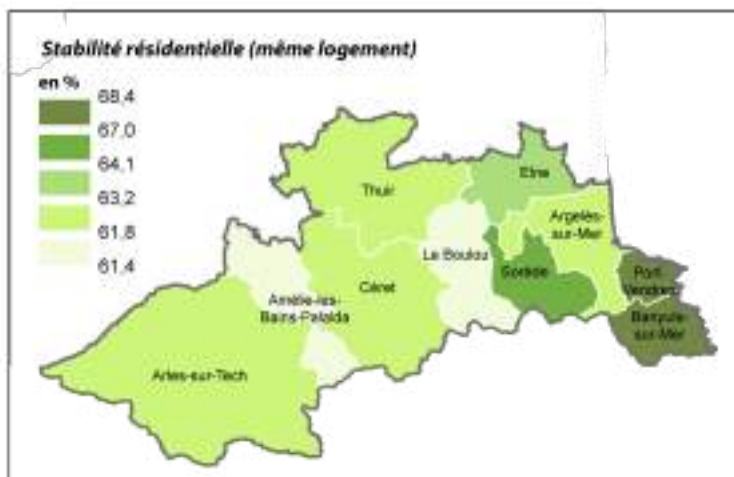
Entre 2005 et 2009, on note une évolution démographique à la baisse dans les bassins de vie de Port-Vendres (-388 habitants), Banyuls-sur-Mer et Arles-sur-Tech (-160), Céret (-50). Les hausses les plus fortes concernent les bassins de vie d'Elne (+1500 habitants) et Thuir (+1000). **Le gain total de population sur le Pays sur cette période est de + 3500 habitants en cinq ans. Ce sont des dynamiques qui auraient dû ou pourraient, si elles se maintiennent, permettre d'influer de manière importante sur la composition du parc de logements.**

Afin de mesurer l'impact des mobilités, il est intéressant de prendre en compte le poids des personnes issues d'un autre département venues s'installer sur le territoire dans les cinq dernières années (les arrivants) ainsi que celles ayant quitté le département. En 2007, le poids des arrivants sur la population s'élève à 12,8% pour le Pays (12,3% pour les Pyrénées-Orientales). Il dépasse les 14% dans les bassins de vie d'Argelès-sur-Mer (14,2%), Sorède (14,4%), le Boulou (14,8%) pour lesquels le poids des sortants est faible (autour de 4%), alors que dans le bassin de vie d'Amélie-les-Bains le renouvellement de population est fort avec un poids des arrivants (15,5%) et de sortants (6,1%) élevés.

Notons également que le poids des migrants venus de l'étranger sur la population atteint 1,6%, cela représente près du tiers des arrivants étrangers sur le département.

Poids des migrations extra-départementales (en %) sur la population en 2007 par bassin de vie (INSEE)





Poids des migrations intra-départementales au sein du Pays (sur l'ensemble des populations résidentes)

Migrations des autres départements vers le Pays : 12,3%

Migrations de l'étranger vers le Pays : 1,6 % soit 20% des arrivants étrangers sur l'ensemble du département



Sources : IGN BD Topo@2004, FLOCOM, DOTM, AURCA 2010 - Réalisation: AURCA Juin 2010. Tous droits réservés.

Il existe une forte stabilité résidentielle, notamment dans les bassins de vie de Port-Vendres et Banyuls-sur-Mer qu'il s'agisse des personnes résidant dans le même logement cinq ans auparavant ou dans la même commune mais dans un autre logement.

Les bassins de vie de Sorède et d'Amélie les Bains se démarquent par une forte attractivité. En effet, le poids des migrations en provenance d'un autre bassin de vie du Pays y est supérieur à 64%. Dans le bassin de vie de Sorède, la population investit durablement dans un logement grâce à une offre importante en matière de logements pavillonnaires. Par contre, dans le bassin de vie d'Amélie-les-Bains, l'attractivité peut s'expliquer par des prix à l'achat et à la location particulièrement concurrentiels mais une offre en logements insuffisamment diversifiée et trop ancienne pour fixer durablement la population dans un même logement.

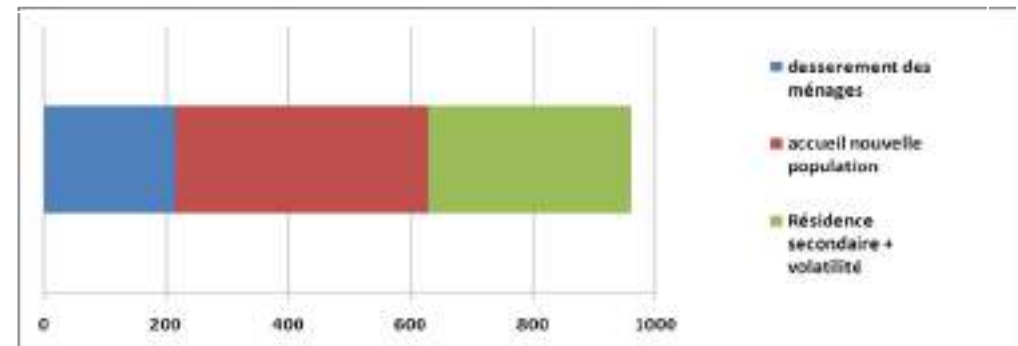
Quant aux bassins de vie de Thuir et d'Elne, leurs échanges migratoires sont clairement orientés vers Perpignan avec un poids de migrations en provenance d'un autre bassin de vie du Pays inférieur à 20% et des migrations depuis et surtout vers Perpignan

Entre 2005 et 2009, 3800 logements ont été créés (constructions neuves ou réinvestissement de l'existant) soit environ 980 logements par an :

- 40% ont été construits en résidences principales par des nouveaux arrivants.
- Un quart a été construit pour répondre aux besoins engendrés par le desserrement des ménages, phénomène assez important sur ce territoire, alors que certains bassins de vie sont déjà constitués de ménages plutôt petits (le plus fort taux est à Céret, mais en volume à Elne, puis Thuir et Argelès-sur-Mer).
- Un tiers correspond à la production de résidences secondaires (et à la marge à la volatilité du parc). Il n'y a pas de phénomène de résidentialisation comme sur la côte rocheuse.

Ce poids des migrations a des conséquences directes sur les prix de l'immobilier et du foncier.

Répartition de la production annuelle de logements dans le Pays entre 2005 et 2009



LES BESOINS EN LOGEMENTS SELON LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

Scénario fil de l'eau basé sur le prolongement des tendances démographiques 1999-2009 et le point mort 2005-2009 par bassin de vie (source Filocom, AURCA)

Le « point mort » consiste à calculer le nombre de logements nécessaire pour une population stagnante. C'est ainsi la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

Selon les projections démographiques réalisées en s'appuyant sur les tendances observées entre 1999 et 2009, on peut estimer les besoins en résidences principales liés à l'effet démographique, le point mort et les besoins en construction horizon 2020.

On devrait compter plus de 15000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020. Cela représente un gain démographique annuel de près de 1400 personnes.

Cela correspond à un besoin en construction annuel de l'ordre de 1200 logements, soit 200 logements au sein du bassin de vie d'Argelès ou de 140 logements sur celui de Céret, par exemple.

Les besoins les moins importants sont pour les BV du Haut-Vallespir (Amélie-les-Bains 46 et Arles-sur-Tech 52). A l'opposé, les BV d'Argelès-sur-Mer (200) et d'Elne (251) ont les besoins en constructions les plus importants du Pays.

Bassins de vie	Pop. 2009	Pop. 2020	Gain démog. (annuel)	Besoins en RP liés à l'effet démog. (annuel)	Point mort (annuel)	Besoins en construction (annuel)
Amélie	4 420	4 946	48	30	16	46
Argelès	20 250	24 373	375	185	16	201
Arles	5 694	5 734	4	2	50	52
Banyuls	6 183	6 330	13	7	77	84
Céret	14 499	15 490	90	42	95	137
Elne	19 953	24 143	381	160	91	251
Le Boulou	9 791	11 752	178	80	31	111
Port Vendres	7 268	7 044	-20	-11	135	124
Sorède	6 664	7 850	108	51	15	66
Thuir	14 493	16 628	194	84	45	128
Total Pays	109 212	124 290	1 371	647	546	1 194

3) Les souhaits des habitants

Un questionnaire a été élaboré conjointement par l'AURCA, le CAUE et le Pays pour connaître la vision des habitants du Pays concernant leur habitat, le paysage, leurs modes de vie et leurs aspirations futures en matière d'habitat, de mobilité ou d'énergie. Cette analyse porte sur les 200 questionnaires complets et exploitables, ce qui lui donne un caractère peu représentatif mais ses résultats sont présentés à titre informatif. Nous présentons dans cette partie les principaux éléments de l'étude qui se trouve en intégralité en annexe.

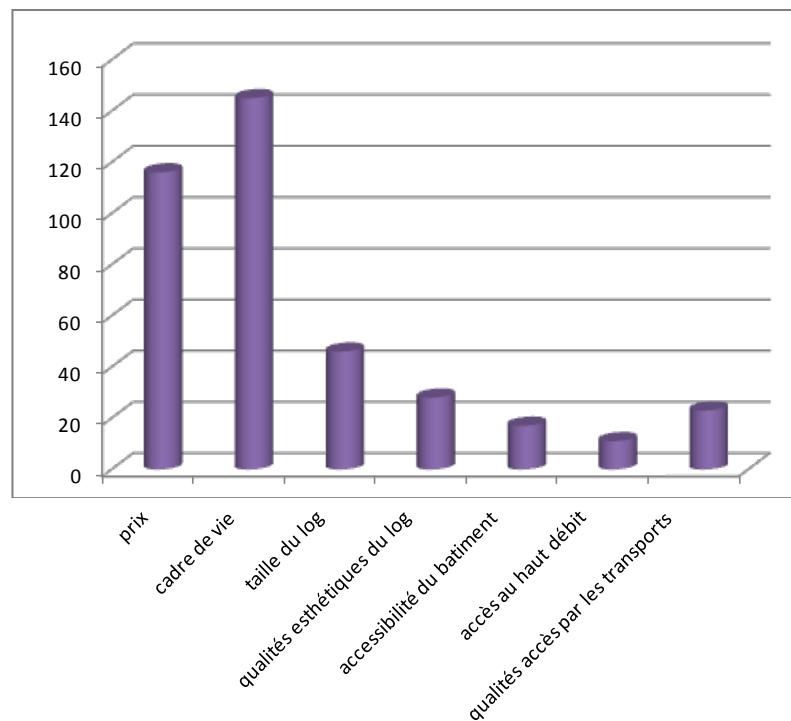
Lorsqu'on interroge les habitants du Pays Pyrénées-Méditerranée sur les niveaux de loyers ou le montant des remboursements d'emprunt qu'ils sont prêts à investir chaque mois pour leur logement, on constate que ces montants sont souvent conformes à ceux versés pour le logement occupé actuellement.

Ainsi, les hausses successives qu'a connues le marché locatif au cours des 10 dernières années sont intégrées dans les facteurs psychologiques motivant les comportements des locataires.

En ce qui concerne les biens à l'achat, on note une constante : la volonté d'investir une part du budget plus importante que pour un logement locatif. L'élément le plus déterminant dans le choix d'un logement est le cadre de vie (70%), puis le prix (50%).

L'analyse des critères en fonction de l'âge des répondants révèle les priorités suivantes et correspond aux contraintes financières ou physiques de chaque tranche d'âge.

Eléments déterminant le choix d'un logement (résultat questionnaire)



Eléments déterminant le choix d'un logement selon les classes d'âge

	Choix 1	Choix 2	Choix 3
Moins de 30 ans	le prix	la qualité de vie	la taille du logement
30-60 ans	la qualité de vie	le prix	la taille du logement
Plus de 60 ans	la qualité de vie	le prix	accessibilité du logement

LE CHOIX DU LIEU DE RESIDENCE :

Le lieu de résidence est choisi pour l'essentiel en fonction de la proximité des commerces et du lieu de travail pour les actifs.

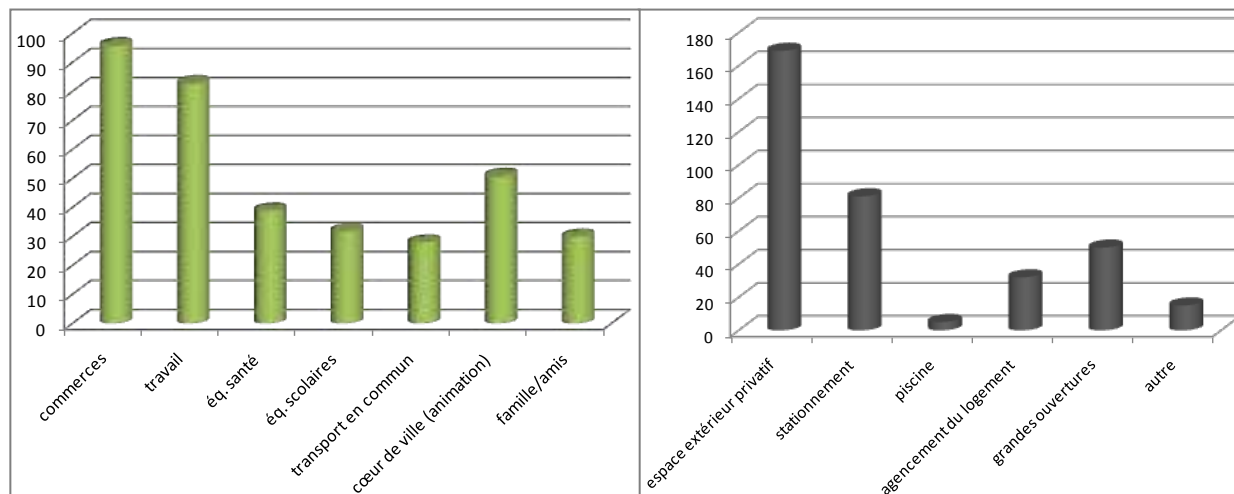
Pour qu'il soit agréable à vivre, un logement doit comporter avant tout un espace extérieur privatif (80%). Loin derrière, le stationnement (de manière générale) arrive en seconde position.

Quant aux formes villageoises perçues comme les plus agréables à vivre, il s'agit essentiellement de maisons individuelles :

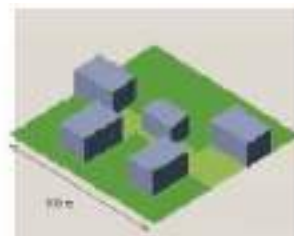
- 35% ont répondu qu'un quartier composé de maisons individuelles leur semblait le plus agréable à vivre,
- 32,5% de maisons individuelles et de petits immeubles,
- 29% de maisons individuelles jumelées,
- Et seulement 3,5% de petits immeubles.

Ainsi, les maisons jumelées sont appréhendées comme une alternative intéressante au tout pavillonnaire. Les individus ayant choisi les quartiers d'habitat individuel et collectif mettent en avant la mixité sociale. Ils observent que ces formes permettent de consacrer une part importante de la superficie de la zone aux espaces verts publics. L'économie de foncier et la maîtrise de la consommation d'espace est également évoquée. On retrouve dans l'argumentaire des personnes ayant plébiscité l'habitat jumelé certaines des caractéristiques évoquées pour les deux catégories précédentes : espace aéré, convivialité et lien social d'une part, tranquillité, calme et respect d'intimité d'autre part. Ici, le maintien d'un jardin privatif pour l'ensemble des habitations est largement mis en avant. Les logements collectifs conservent quant à eux une image négative et peu attractive.

Eléments déterminant le choix du lieu de résidence (résultat questionnaire)

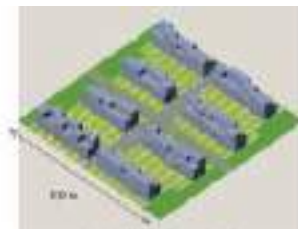


Petits immeubles



3,5%

Maisons individuelles



35%

Maisons individuelles et petits immeubles



32,5%

Maisons jumelées



29%

LE CHOIX DE LA TAILLE DES PARCELLES :

Au sein du Pays Pyrénées-Méditerranée, la taille moyenne des parcelles qui ont été urbanisées en habitat individuel au cours de 40 dernières années est comprise entre 800 et 1000m². Durant la dernière décennie ces pratiques se sont infléchies. Le discours technique et politique tend à sensibiliser la population sur les enjeux sociaux et environnementaux d'une gestion de l'espace plus économe.

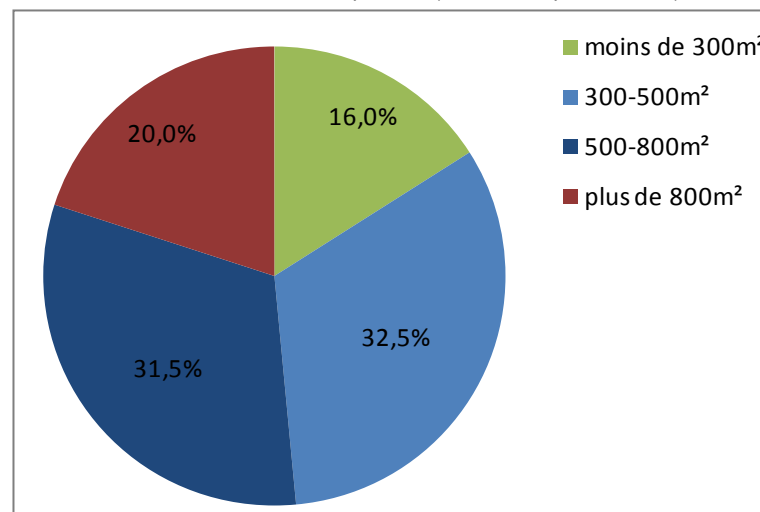
Ainsi, sur la taille idéale d'une parcelle destinée à accueillir une maison individuelle, notre panel se prononce de la manière suivante : la taille de référence semble ne plus porter sur des parcelles de grande taille (supérieures à 800m²). Elle ne se fixe pas non plus clairement sur des parcelles de petite taille qui permettent d'obtenir des densités d'occupation du sol de l'ordre de 25 logements à l'hectare, souvent préconisées dans les objectifs des PADD des documents de planification urbaine. **Le choix des répondants se répartit de manière quasi égale entre des parcelles mesurant entre 300 et 500m² ou entre 500 et 800m².** Au final, ce sont près de 50% des répondants qui se disent prêts à habiter une parcelle dont la taille est deux fois plus importante que celle enregistrée durant les années 1980-90 qui avaient largement contribué à façonner l'image et les rêves d'accession au logement individuel.

S'ils devaient faire le choix d'une parcelle de taille inférieure à celle qu'ils ont désignée comme de taille idéale, les ménages avouent être d'abord sensibles à un prix de vente avantageux.

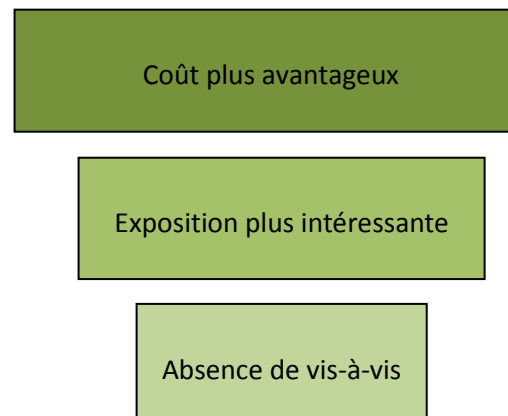
Les choix mis en avant par notre panel ne peuvent qu'inciter les collectivités à mener une politique de maîtrise des coûts du foncier et de gestion en régie des opérations d'aménagement.

Si la priorité est de réduire la consommation foncière, les habitants estiment que l'habitat groupé se révèle attractif s'il permet de construire des logements plus performants au point de vue énergétique.

La taille « idéale » d'une parcelle (résultat du questionnaire)



Une parcelle de taille inférieure si :

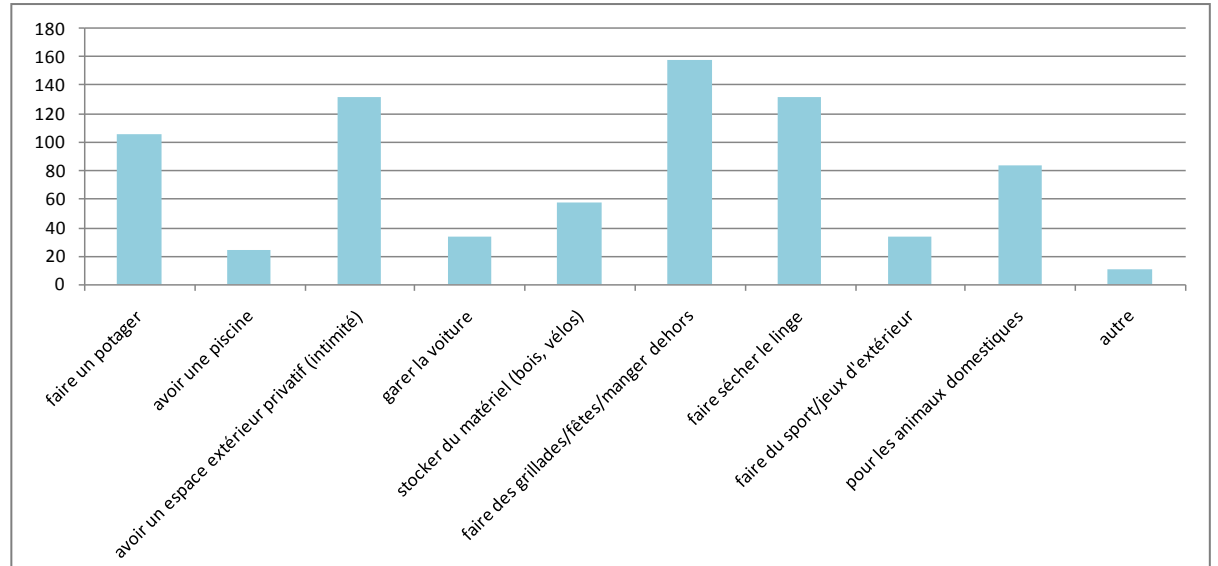


DE NOUVELLES FORMES URBAINES QUI POURRAIENT ETRE PORTEUSES DE DAVANTAGE DE CONVIVIALITE :

52,5% des personnes interrogées se disent prêtes à partager des éléments de la vie quotidienne : jardin, piscine, aménagements extérieurs (barbecue, four à pain...), buanderie ou fil à linge, atelier, salle de jeux, chambre d'amis, garage, espace internet....

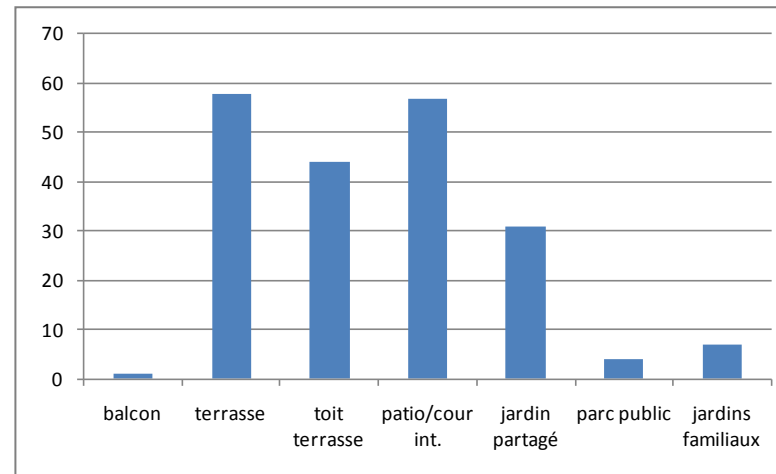
Le jardin est perçu comme une « pièce de vie » supplémentaire. C'est avant tout un espace où l'on passe du temps entre amis ou en famille, où l'on aime se restaurer, où l'on se repose à l'abri des regards. C'est également un lieu fonctionnel pour faire sécher le linge par exemple. Il offre un périmètre d'accueil pour les animaux domestiques. On note que 52% des individus estiment qu'il y est agréable d'y cultiver un potager.

Usage du jardin (résultat questionnaire)



A défaut d'un jardin, notre panel se contentera d'une terrasse, d'une cour intérieure, ou d'un toit terrasse. 31 personnes optent pour un jardin partagé. Les jardins familiaux n'offrent pas les mêmes potentialités qu'un jardin individuel privatif, de même que les parcs publics ou les balcons qui sont boudés par les répondants. Certains évoquent la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif non attenant de la maison (moins d'un km) mais accessible à pied.

Espace extérieur plébiscité hormis le jardin (résultat questionnaire)



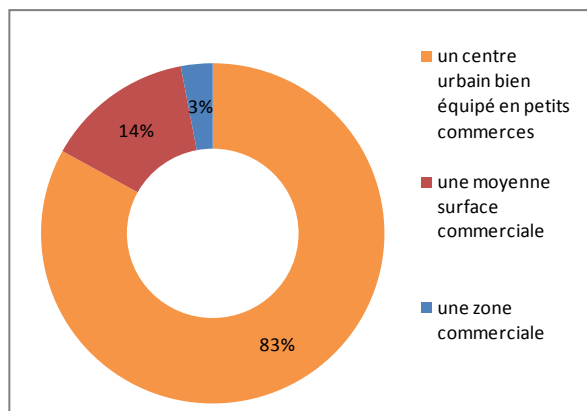
LA MOBILITE DES HABITANTS DU PAYS :

83% des répondants déclarent préférer vivre proche d'un centre urbain disposant de petits commerces et services (boulangerie, poste, épicerie...) qu'à proximité d'une moyenne surface commerciale. Nombreux sont ceux qui reconnaissent l'aspect pratique des zones commerciales car elles permettent d'accéder à un large choix de biens de consommation ; toutefois, un nombre très faible d'individus souhaitent résider dans le voisinage de ce type de zone. Il y a fort à penser que la majorité des sondés disent préférer s'installer en centre ville ou village pour des raisons davantage liées aux ambiances et à la qualité visuelle de ces espaces, plus que pour profiter des commerces de proximité.

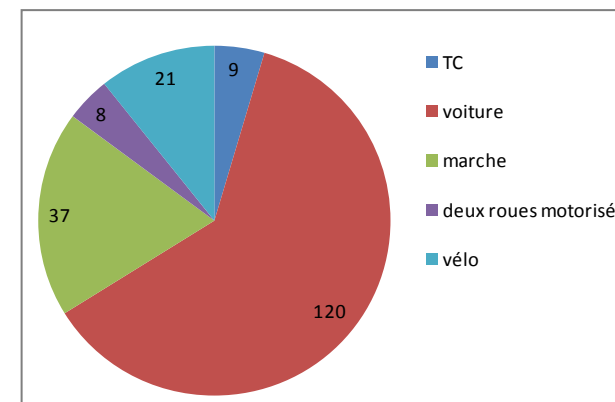
120 personnes (soit 60%) ont recours à leur voiture pour réaliser leurs déplacements domicile-travail. Seuls deux individus déclarent les réaliser en covoiturage. La marche est le deuxième mode de déplacement le plus fréquemment cité. Une fois sur trois, elle est toutefois combinée à un autre mode de transport. Une vingtaine de personnes va travailler à vélo. Les transports en commun sont quant à eux les moins utilisés. Il s'agit à part égal du train ou du bus. Comme la marche et le vélo, ils sont parfois couplés avec un ou plusieurs modes de déplacement.

47% des ménages estiment que le budget qu'ils investissent dans leurs déplacements domicile-travail est inférieur à seulement 50 euros par mois. Cependant, **la dépense moyenne mensuelle s'élève à 115 euros.** De fait, 50% des actifs disent consacrer au moins 100 euros par mois pour le transport lié au travail. La part des déplacements réalisés en voiture justifie cet état de fait, même si les distances parcourues en voiture sont courtes.

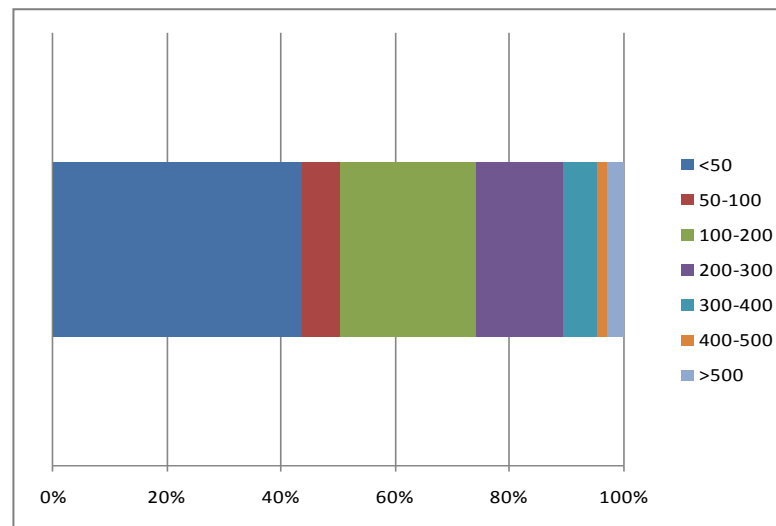
Choix du lieu de résidence (résultat questionnaire)



Mode de déplacements domicile/travail (résultat questionnaire)



Budget déplacement domicile/travail (résultat questionnaire)

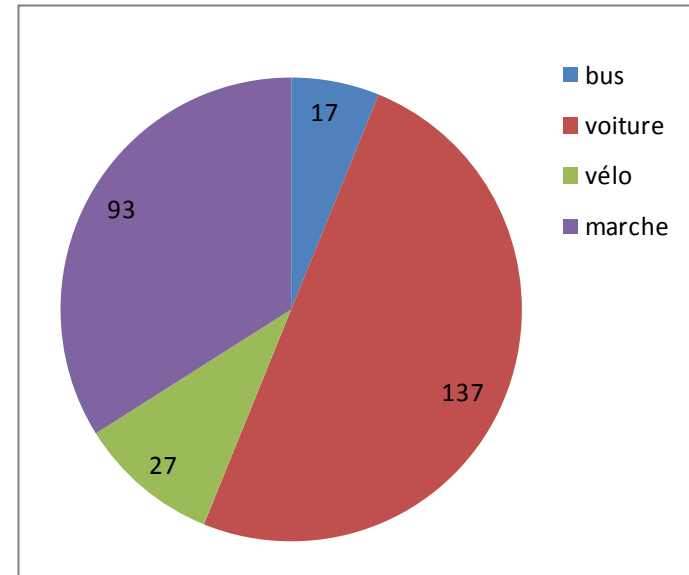


MODE ET DUREE DES DEPLACEMENTS :

Les déplacements de proximité s'effectuent principalement avec la voiture. 137 personnes déclarent l'utiliser pour se rendre en centre ville, deux tiers d'entre elles ajoutent ne pas utiliser d'autre moyen de déplacement pour réaliser ce trajet.

Cependant, les déplacements réalisés en voiture diminuent tout de même au profit des autres modes de transport, en particulier la marche à pied. **Près de la moitié de notre panel se rend systématiquement ou plus occasionnellement en centre ville à pied.**

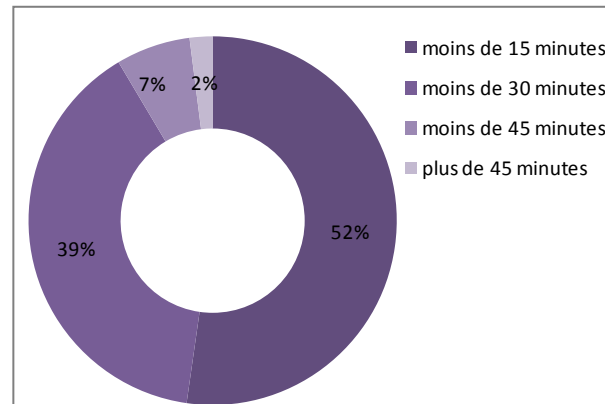
Modes de déplacements de proximité (résultat questionnaire)



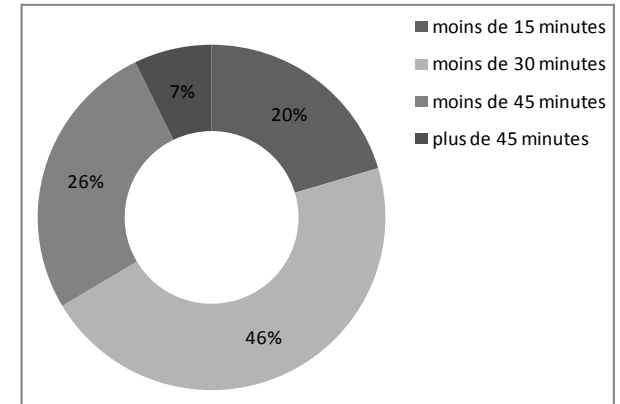
La facilité et la rapidité d'accès au centre ville sont un souhait clairement affirmé par les habitants qui, dans leur grande majorité, souhaitent accéder à celui-ci en un quart d'heure. Seuls 10% pourraient habiter à plus de 30 minutes du centre ville.

Ce temps d'accès double lorsqu'il concerne les déplacements domicile-travail. Parmi les réponses exprimées, 46% du panel estime qu'un trajet d'une demi-heure est un temps acceptable. Un cinquième le souhaite inférieur à 15 minutes, un quart sont prêts à envisager que ce trajet dure jusqu'à 45 minutes.

Durée de trajet acceptable pour se rendre au centre-ville



Durée de trajet acceptable pour se rendre au travail

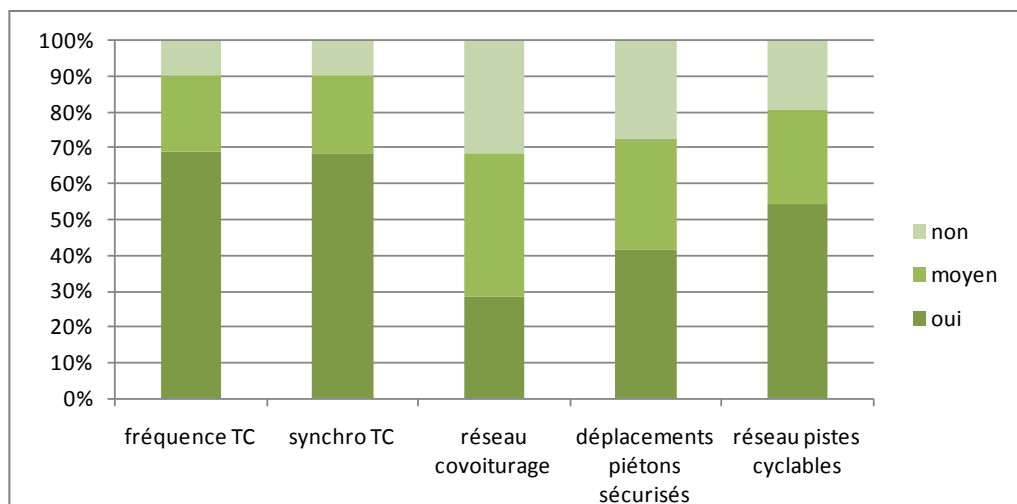


VERS L'UTILISATION DE DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS COLLECTIFS ?

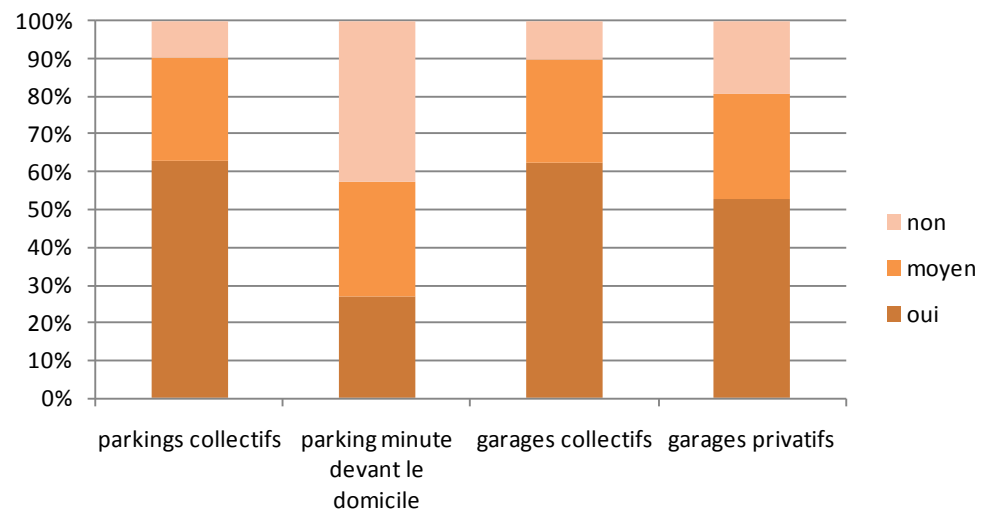
Pour le panel, la réduction de l'utilisation de la voiture, passe avant tout par l'amélioration de la qualité de l'offre en transport en commun. 70% pensent qu'il faut améliorer et augmenter la fréquence de passages des bus et des trains, mais également mieux synchroniser les horaires des différents moyens de transport. La sécurisation et le balisage des déplacements cyclables retiennent également l'attention de notre panel. Inversement, moins de 50% des habitants se montrent convaincus par le développement des cheminements piétonniers et du covoiturage.

Les usagers des centres-villes estiment que la création de parkings ou de garages collectifs peut encourager un report du stationnement résidentiel dans le périmètre proche des logements. Les parkings minute, qui permettent de déposer les passagers ou décharger courses et produits lourds, ne sont pas suffisamment adaptés aux conditions de vie en ville. On peut souligner que plusieurs répondants se disent préoccupés par les dégradations de véhicules et les vols qui touchent particulièrement le stationnement des centres-villes. Ils suggèrent que la création de places, en particulier si elle intervient hors des champs de visibilité des riverains, le soit dans le cadre d'une sécurisation et d'une surveillance organisée des parkings (gardien, code d'accès...). Parallèlement, la gratuité de ces nouvelles aires de parking est identifiée comme un impératif.

Leviers pour favoriser l'utilisation des modes doux (résultat questionnaire)



Organisation du stationnement en centre ville (résultat questionnaire)



I- Besoins en logements et prise en compte du vieillissement de la population

II- L'accès au logement dans le parc privé, un chantier majeur

III- Le locatif social est sous-développé alors que la demande sociale est une des plus tendue du département

IV- Quelle prise en compte des besoins spécifiques

V- L'habitat, un marché offrant de nombreux débouchés pour développer et valoriser les ressources locales ?

II- L'accès au logement dans le parc privé, un chantier majeur

1) Un marché immobilier en dents de scie

ELEMENTS DE CONTEXTE

Afin d'avoir un point de vue de professionnels de l'immobilier, une cinquantaine d'agences immobilières installées sur le périmètre du Pays Pyrénées-Méditerranée ont été contactées. Douze d'entre elles, réparties sur l'ensemble du secteur ont accepté de répondre à différentes questions concernant l'évolution du marché et le comportement des acheteurs. Avec un taux de réponse avoisinant les 23%, cette enquête permet d'avoir les grandes tendances et non une image nette de la réalité du marché immobilier.

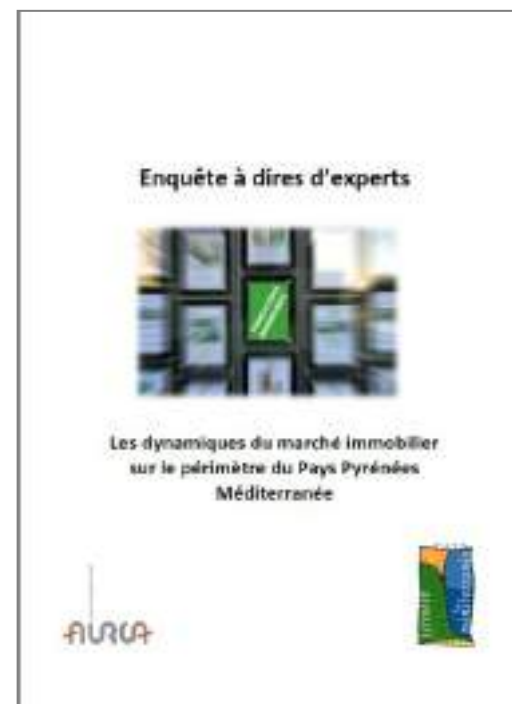
Cette étude met en évidence les ressentis des agents immobiliers déclinés sur trois secteurs : le Vallespir (Haut-Vallespir inclu), les Albères/Côte-Vermeille et les Aspres/Illibérès.

Sur le **secteur du Vallespir**, la crise a eu un impact négatif direct sur le volume des ventes, jusqu'à 80% par endroits, de nombreuses agences ont fermé ou ont évité de peu le dépôt de bilan. La demande a diminué ces dernières années et s'oriente prioritairement sur le littoral. Les étrangers, notamment les Anglais ont quelques peu déserté le marché. Ils représentaient en 2006 50% des transactions sur ce secteur. On estime une diminution du prix des transactions de l'ordre de 5% à 20% et l'allongement de la durée des ventes peut varier de six mois à un an. Si le prix proposé est vraiment au-dessus du marché, le bien peut alors rester plusieurs années à la vente.

Ce territoire ne semble pas, ou plutôt, plus soumis à la pression de nouveaux arrivants bénéficiant de capitaux plus conséquents. Le marché est constitué de nombreuses résidences secondaires, de ce fait les dispositifs financiers mis en place par l'Etat pour favoriser l'accession à la propriété ont eu très peu de répercussions, la clientèle pour ce type de produits n'étant pas majoritaire.

Dans le **secteur Albères/Côte-Vermeille**, le marché a été touché par la crise, mais depuis 2010 il connaît un léger redémarrage. Certains estiment que le recul n'est pas suffisant pour juger de la gravité de la situation, d'autres accusent une diminution du volume des transactions de l'ordre de 40% à 60%. Avec la crise, la durée d'écoulement des stocks en vente des biens s'est allongée de 30%. La surestimation des biens par leurs propriétaires participe amplement à ce fait. Les petits produits sont ceux qui se vendent le mieux. Dans ce secteur, les résidences secondaires sont très nombreuses. Cependant, la spéculation immobilière de ces dernières années a tendance à diminuer du fait de la perte d'engouement de la part d'acheteurs étrangers (britanniques notamment) aux capacités d'investissement plus importantes. Les transactions avec des étrangers représentent environ 1/3 des ventes à l'heure actuelle.

Les primo-accédants sur le secteur des Albères sont rares (environ 13%). Aussi, les dispositifs financiers mis en place par l'Etat pour favoriser l'accession à la propriété ne concernent pas vraiment la clientèle de ce secteur et n'y ont donc pas eu grand impact. Ils ont été mieux appréciés sur le littoral de Banyuls-sur-Mer notamment pour l'acquisition de logements neufs. Sur Collioure ou Port-Vendres, ils sont passés assez inaperçus.



Sur le **secteur Aspres/Illibéris**, les professionnels constatent une diminution depuis le début de la crise allant de -27% à -50% du volume des ventes, jusqu'à 80% pour certaines agences. Le marché a accusé une baisse de 17% en moyenne (-8% à -30%) sur le prix de vente des biens immobiliers. Concernant la durée des ventes, la moyenne est estimée à six mois - ce délai peut être porté à un an dans certains cas.

Concernant les nouveaux arrivants potentiels sur ce secteur, les avis sont partagés. Si certaines agences affirment avoir été contactées par ce type de clientèle, d'autres expliquent que le marché de standing local répond mal à leurs critères de sélection les contraignant à se diriger vers un autre secteur immobilier.

La mise en place des dispositifs financiers de l'Etat pour favoriser l'accession à la propriété ont principalement bénéficié au primo accédants dans l'Illibéris notamment, pour la construction de logements neufs, plutôt dynamique sur ce secteur. Dans les Aspres, la part de primo accédants est relativement faible dans le volume total des ventes.

COMPORTEMENT DES ACHETEURS

Les biens en vente nécessitant une réhabilitation sont peu nombreux suite au fort engouement des étrangers pour le patrimoine local, notamment les maisons de village.

Dans cette période de crise immobilière, les acquéreurs ont de plus en plus tendance à s'orienter vers un bien en fonction de son prix. Le marché étant trop élevé, ils ont des difficultés pour obtenir un crédit quand ils ont peu d'apport personnel. Ils s'orientent alors principalement vers les maisons de village.

Les autres critères de sélections sont la proximité de la mer sur le littoral, la présence d'un extérieur en général, la proximité des services et de stationnement sur l'arrière-pays (pour les séniors). Les critères de performance énergétique ne sont pas une priorité.

Dans le **secteur du Vallespir**, les biens à réhabiliter ou les changements d'usage (par exemple passage de résidence secondaire en résidence principale) sont rares. Du fait de l'âge avancé de la clientèle, les biens recherchés sont plutôt des logements habitables sans travaux et offrant un certain confort. Les années précédentes ont connu un fort engouement de la part de clientèle étrangère ayant contribué à la réhabilitation de nombreux biens. Il reste donc peu de logements à rénover dans ce secteur (environ 1% des biens à la vente). Les changements de destination concernent principalement les retraités qui décident de venir s'installer définitivement dans leur résidence secondaire. On peut noter également que les séniors, à partir d'un certain âge choisissent souvent de se rapprocher des centres villageois et quittent les parcelles vastes et isolées qui demandent trop d'entretien.

Dans le **secteur des Albères**, on rencontre de plus en plus fréquemment des changements d'usage des biens. Ce phénomène répond à deux mécaniques. La première consiste en l'acquisition d'une résidence secondaire dans laquelle les propriétaires prévoient de venir passer leur retraite, le logement devient donc à terme leur résidence principale. La seconde est l'achat d'un logement dont la vocation première est d'être une résidence secondaire du fait de sa taille, de son équipement, de son confort et d'y apporter des modifications afin de le transformer en résidence principale (extension, isolation...). Ce type d'acquisition permet aux jeunes ménages notamment d'accéder à la propriété.

On distingue d'ailleurs clairement dans ce secteur les pratiques des séniors qui vont plutôt se diriger vers un logement tout confort habitable immédiatement de celles des primo accédants qui s'orienteront vers un bien à réhabiliter pour un coût d'acquisition moins élevé quitte à réaliser les travaux d'habitabilité eux même. Les primo accédants sont très peu représentés parmi les acheteurs (13% du marché dans les Albères). Il y a peu de biens à réhabiliter sur le secteur du fait de l'engouement des étrangers pour les maisons de villages et l'architecture locale. Le marché est trop élevé pour les primo accédants, ce à quoi s'ajoutent les difficultés à obtenir des prêts immobiliers.

Dans le **secteur Aspres/Illibèris**, la transformation des biens est peu courante et concerne principalement le passage d'une résidence secondaire en résidence principale. L'intérêt pour la réhabilitation n'a pas augmenté avec la crise. En général, les biens à réhabiliter intéressent une clientèle jeune aux revenus peu élevés et sans apport personnel.

LES DYNAMIQUES DU MARCHE IMMOBILIER

Selon Filocom, il y a une mutation dès lors qu'il y a un acte administratif correspondant à une création ou à un changement de propriétaire quelque soit le type de propriétaire et quelle que soit la nature de la mutation (construction neuve, vente, cession gratuite, succession,...).

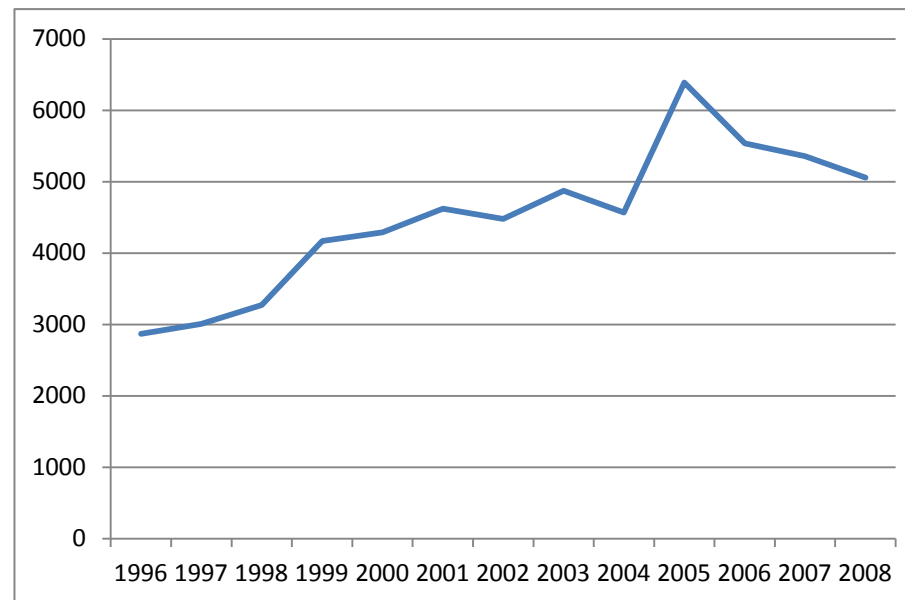
Les mutations immobilières permettent ainsi d'avoir une vision de l'évolution des ventes immobilières. Depuis 1996, la hausse des mutations est continue jusqu'à atteindre un pic en 2005, et il est en baisse depuis.

En moyenne, quel que soit le secteur, les agences font 10 à 25 transactions immobilières par an, soit une réduction en moyenne de la moitié du volume de vente habituel. Cependant, le marché reste plus actif sur les villes pôles. Certaines communes sont particulièrement prisées, il s'agit de Collioure et Laroque-des-Albères.

Les agences immobilières interrogées ont estimé une baisse du volume de ventes dans les Aspres-Illibèris de -27% à -50%, de -40% à -60% dans les Albères et la Côte vermeille, et jusqu'à -80% dans le Vallespir.

Avec la crise, les étrangers s'orientent vers d'autres destinations. La clientèle aisée devient très exigeante à la recherche d'autres produits, en meilleur état, situés sur de grandes parcelles. Il y a 5 ans dans le Vallespir, 50% des ventes se faisaient vers les acquéreurs étrangers. Aujourd'hui, ils représentent seulement un tiers des transactions.

Les mutations immobilières sur le Pays Pyrénées Méditerranée (données Filocom 2009)



On observe un allongement de la durée des ventes, comptant en moyenne 6 à 12 mois pour effectuer une vente en 2010. Certains biens sont au-dessus du marché, leurs propriétaires ne baissant pas les prix, ils contribuent à allonger les délais moyens de vente. Ainsi, pour les biens au-delà de 300 000€, la vente peut prendre jusqu'à trois ans.

De manière générale, les négociations des prix de ventes immobilières sont croissantes. Ainsi, les biens perdent en moyenne 10% du prix de vente initial dans les Albères-Côte vermeille, et 20 % en Vallespir, dans les Aspres et en secteur Illibéris.

On ne dispose pas d'observatoire des transactions immobilières et foncières, on a ainsi utilisé diverses sources pour mesurer les évolutions des prix du foncier et de m'immobilier.

Ainsi, **selon les agents immobiliers, les prix des transactions ont connu une diminution de près de 13 %.** Lors de l'enquête, ils estimaient les prix de vente des biens immobiliers et sur le Pays à 1000€ à 1600€ pour les appartements anciens, 2200€ à 3000€ pour les appartements neufs,

En ce qui concerne les terrains à bâtir, ils estiment à 150€/m² en Haut-Vallespir, 300€/m² dans les Aspres et 380€/m² sur le littoral.

En 2011, les prix ont évolué, notamment en ce qui concerne les appartements neufs qui ont connu une forte hausse.

Les difficultés à obtenir un prêt immobilier expliquent la chute des prix des terrains à bâtir. La baisse la plus forte se fait ressentir dans l'arrière-pays où les acheteurs s'orientent vers des appartements anciens notamment, dont les prix ont de ce fait fortement augmenté.

Prix moyen observé en 2011 (évolution 2010-2011)	Appartements anciens	Appartements neufs	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
Pyrénées-Orientales	2000 €/m² (-9%)	3570 €/m² (+27%)	180 000 € (-8,5%)	85 000 € (-14,1%)
Plaine et littoral	1970 €/m² (-23%)	3390 €/m² (+16%)	185 000 € (+4,2%)	85 800 € (-12,7%)
Arrière-pays	2100 €/m² (+39,5%)	/	155 000 € (+9,1%)	68 000 € (-14,6%)

En mars 2012, le site MeilleursAgents.com propose une estimation des prix nets vendeurs au m² de biens immobiliers à l'échelle communale (appartements et maisons confondus) à partir des ventes enregistrées par les notaires et d'agences immobilières partenaires.

A l'échelle des Pyrénées-Orientales, le prix moyen au m² d'un appartement est de 2156€ et de 2094€ pour une maison. Notons que **les communes de la Côte vermeille et des Albères ont des prix supérieurs à cette moyenne, celles du Vallespir y sont conformes alors qu'en Haut-Vallespir, dans les Aspres et le secteur d'Illobès ils sont inférieurs.**

UN MARCHÉ DE LA LOCATION EN DIFFICULTE

Quant au marché de la location, il se trouve dans une situation guère plus favorable selon les agences immobilières.

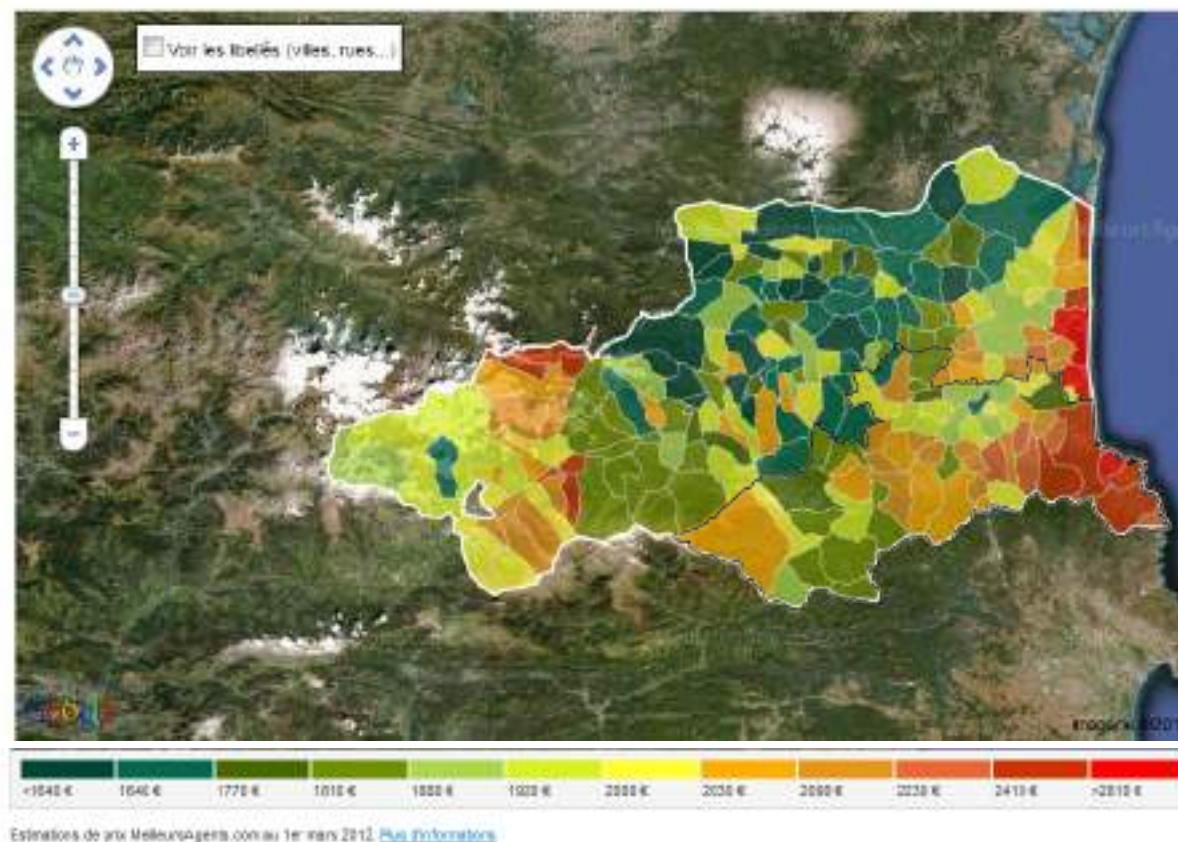
Les agences ont un portefeuille restreint. Les bailleurs sont de plus en plus exigeants dans leur choix notamment du fait de la mise en place de la garantie impayé de loyer et les locataires aux ressources modestes correspondent mal à leurs critères, notamment en matière de revenus. De même, l'absence de CDI est rédhitoire pour les propriétaires, exceptés en Vallespir.

Les agences relèvent un certain nombre de décalages entre l'offre et la demande. De manière générale, **les personnes seules, les parents isolés, les personnes bénéficiaires du RSA, les travailleurs saisonniers et les personnes handicapées ont du mal à trouver un logement.**

Pour autant, la durée de vacance des logements en location oscille entre un et quatre mois dans les Albères et la Côte vermeille, et de deux à six mois dans le Vallespir.

Les agences immobilières interrogées ont estimé le loyer moyen d'un studio de 300€ à 350€, celui d'un T3 de 650€ à 850€, et pour une villa il est de 800€ à 1200€.

Carte des prix de l'immobilier dans les Pyrénées-Orientales



2) Une population moins fragile qu'en 1999 ?

UN TAUX D'ACTIVITE EN AMELIORATION

Malgré un **taux d'activité à l'échelle du Pays Pyrénées-Méditerranée en hausse de +4 pt**, en parallèle d'un taux de chômage légèrement en baisse (-1pt), **le poids des retraités et préretraités est aussi en forte progression (+7pt)**, montrant le vieillissement de la population du Pays pendant la dernière décennie.

De plus, cette analyse comparative sur les recensements de 1999 et 2008 ne comprend que les tranches d'âges de 15 à 64 ans, sous-estimant fortement le poids des retraités dans le total de la population.

L'EVOLUTION DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

L'analyse de l'évolution des catégories socioprofessionnelles du Pays Pyrénées-Méditerranée fait apparaître **l'émergence d'une classe moyenne** (+2 pts sur les professions de cadres et de fonctions intellectuelles supérieures, ainsi que les professions intermédiaires), **et un recul de la part des ouvriers, des agriculteurs, et plus surprenant, des artisans.**

Quoique cette variation soit relativement faible, elle dénote **une amélioration généralisée des conditions de vie et d'emploi de la population du Pays.**

Population 15-64 ans (INSEE, Recensement)	2008	1999	évolution
nombre d'actifs	41 003	35 576	15%
<i>taux d'activité</i>	56%	52%	+4 pts
<i>taux de chômage</i>	10%	11%	-1 pt
nombre inactifs	20 974	20 640	2%
<i>dont part retraités / préretraités</i>	41%	34%	+7 pts
<i>ratio inactifs / actifs</i>	51%	58%	-7 pts

CSP 25-54 ans (INSEE, Recensement)	Part 2008	Part 1999	évolution
Agriculteurs	3%	4%	-1pt
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	12%	13%	-1pt
Cadres et professions intellectuelles supérieures	9%	7%	+2pt
Professions intermédiaires	22%	20%	+2pt
Employés	31%	31%	0pt
Ouvriers	22%	24%	-2pt

UNE HAUSSE GENERALISEE DU NIVEAU DE RESSOURCES DEPUIS 1999

A hauteur de 19 341€, **le revenu fiscal moyen des foyers est en forte hausse de 7 000€ environ sur la dernière décennie et plus élevé que la moyenne départementale (de + 200€), mais bien inférieur au niveau français** qui est de 23 180€. Cette hausse explique en partie l'élargissement de la base d'imposition des ménages fiscaux, confirmant là aussi une amélioration générale des ressources disponibles des foyers.

Néanmoins, en lien avec le développement de l'économie présente, nous remarquons une part plus élevée des revenus dérivés d'autres sources que le salaire (pension, rente etc.) en 2008 par rapport à 1999.

Cette hausse de ressources s'accompagne d'un creusement des inégalités sur les principales communes du Pays, notamment à Céret où les revenus les plus élevés sont quasiment huit fois supérieurs aux revenus les plus faibles.

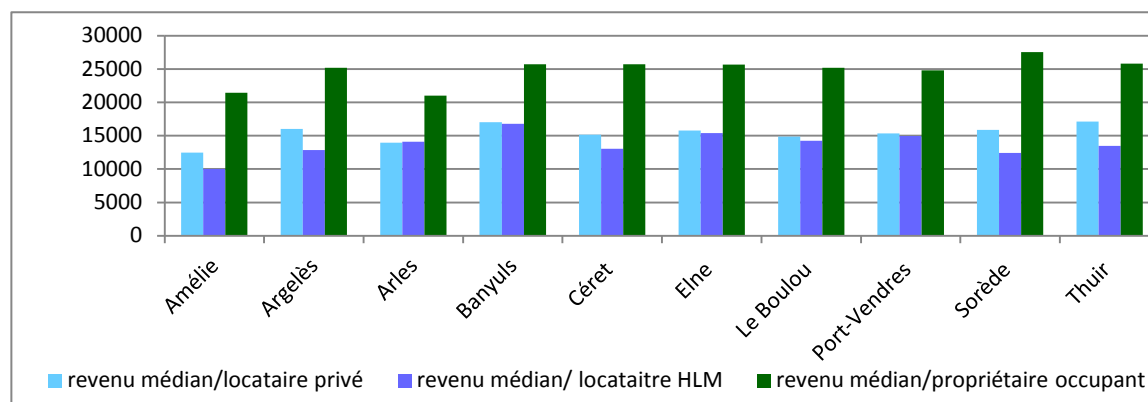
Quelque soit le bassin de vie, le revenu médian des propriétaires (23000€ en moyenne) est largement supérieur à celui des locataires (14500€ en moyenne), qu'ils soient en logement privé ou HLM.

Les revenus locataires HLM sont particulièrement bas dans les bassins de vie d'Amélie-les-Bains, Céret, Sorède et Thuir, creusant un écart avec ceux des locataires du privé.

Pays Pyrénées-Méditerranée (€)	2008	1999
INSEE		
Revenu fiscal moyen des foyers	19 341	11 816
taux d'imposition des ménages	52%	50%
Part salariale du revenu fiscal des ménages	44%	46%

Rapport inter-déciles des revenus	2009	2001
<i>Communes de + 2000 ménages fiscaux</i>		
INSEE		
Argelès-sur-Mer	7	6,9
Banyuls-sur-Mer	6,1	6,1
Boulou (Le)	6,7	6,5
Céret	7,9	6,6
Elne	6,9	7,5
Port-Vendres	7,2	6,8
Thuir	6,8	6,5

Revenu médian des ménages du Pays selon le statut d'occupation



Cette différence se confirme concernant l'éligibilité au logement locatif social des locataires du parc privé et celle des propriétaires occupants.

Au sein du Pays, 92% des locataires du parc privé sont éligibles au logement locatif social contre 73% des propriétaires occupants.

Dans le département des Pyrénées-Orientales, 17% des ménages (contre 13% échelle nationale) consacrent 39% de leur revenu à leur logement (charges comprises et allocations logement déduites) selon l'ANAH. Ceci est supérieur au taux d'endettement pour l'obtention d'un prêt immobilier qui ne doit pas dépasser 33% de l'ensemble des revenus du ménage.

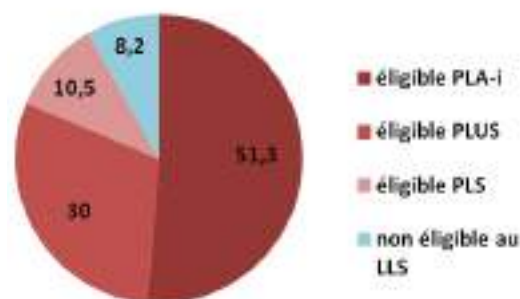
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MENAGES ET DES FAMILLES

La structure de la population tend vers une plus grande atomisation des ménages et des familles. En effet, la part des ménages d'une personne augmente de +2pts.

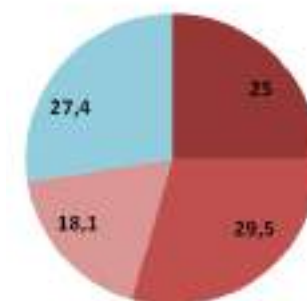
Le modèle du couple sans enfant est majoritaire, tandis que les familles avec des enfants ne représentent qu'un peu plus d'un tiers des familles en 2008.

Ces tendances combinées à l'accroissement général de la population appellent une réflexion particulière sur le profil des logements disponibles et adaptés aux niveaux de ressources de ces populations, particulièrement concernant les familles monoparentales dont le niveau de solvabilité est souvent mécaniquement plus faible que dans les familles constituées d'un couple.

Eligibilité au LLS des locataires du parc privé (en %) source Filocom 2009



Eligibilité au LLS des propriétaires occupants (en %) source Filocom 2009



Catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production :

PLA-I : Le Prêt locatif aidé d'Intégration est destiné à financer la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements loués à des personnes cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales et pouvant nécessiter de ce fait d'un accompagnement spécifique.

PLUS : Le Prêt locatif à usage social finance la création des logements sociaux classiques. Il est distribué par la Caisse des dépôts. Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires. Les loyers maximaux des logements PLUS sont un peu supérieurs à ceux des PLA-I.

PLS : Le Prêt locatif social est destiné aux classes moyennes. Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique.

Pays Pyrénées-Méditerranée	2008	1999
INSEE, Recensement		
nombre de ménages	47 983	41 749
dont ménage une personne	33%	31%
dont ménage famille	64%	67%

Pays Pyrénées-Méditerranée	2008	1999
INSEE, Recensement		
nombre de familles	31 271	28 529
dont famille avec enfants	35%	39%
dont couple sans enfant	51%	49%
dont famille monoparentale	13%	12%

3) Le marché de la promotion privée, un chantier majeur

- a- L'accession à la propriété constitue un segment très étoffé du marché mais c'est aujourd'hui un système hermétique aux capacités et besoins d'un pan important de la population

La part des propriétaires occupants atteint 65% au sein du Pays, ils sont mieux représentés que dans le reste du département (60%). **Les biens sont en général très chers et donc accessibles à peu de ménages**. Il est également possible que les nouveaux propriétaires achètent des biens qui sont dans un état moyen et ils accèdent à la propriété dans des conditions délicates. Il faut faire exception du phénomène des pôles urbains dont l'offre est plus diversifiée. On note d'importants écarts de représentation des statuts entre les bassins de vie et leurs villes pôles.

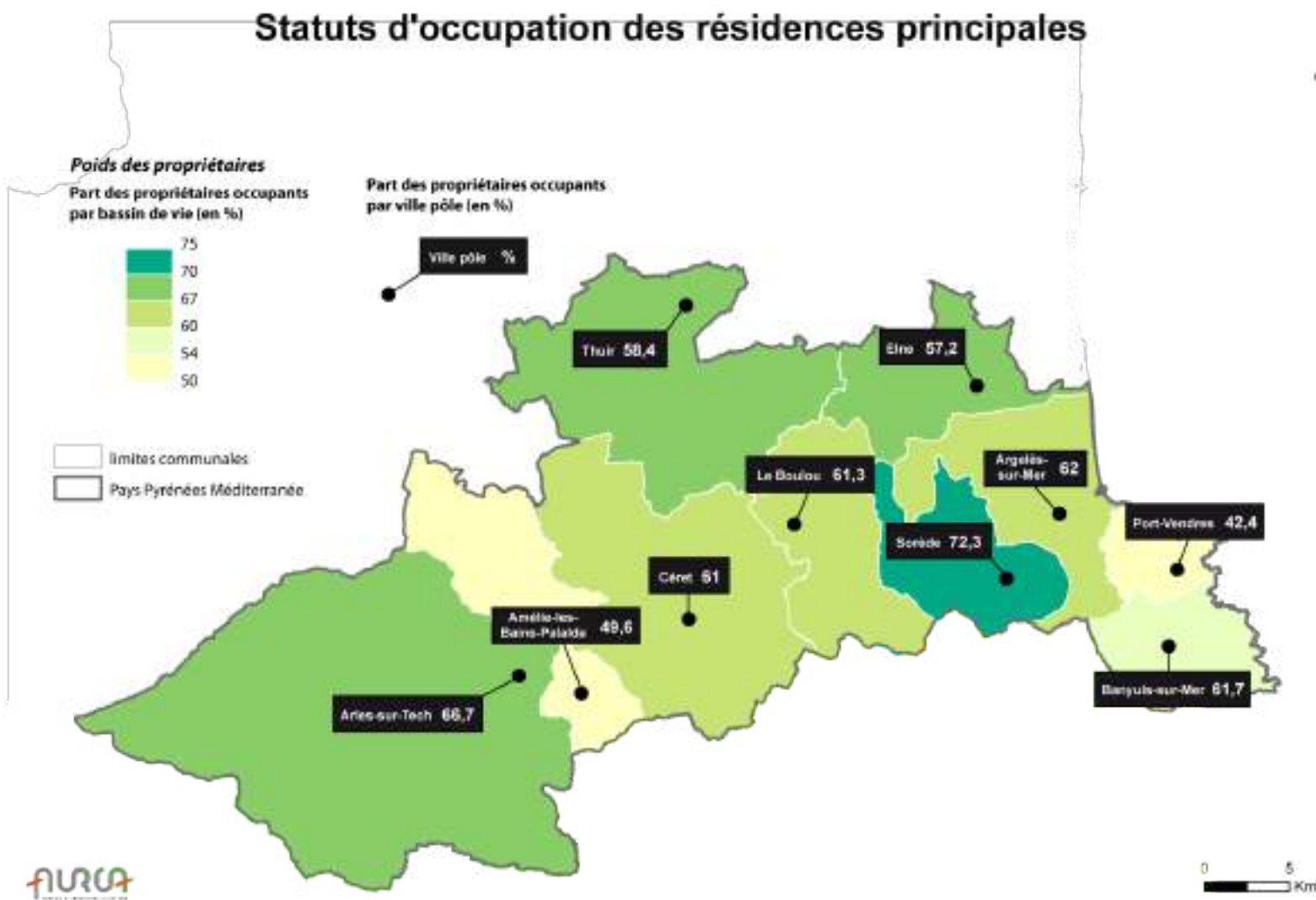
La mise en relation de l'offre et de la demande en matière d'accession à la propriété montre des points de blocage. Seuls les logements individuels libres montrent un équilibre entre l'offre et la demande. Par contre, les logements individuels sociaux ou intermédiaires sont insuffisants voire très insuffisants sur le marché, notamment sur la Côte Vermeille et le Vallespir.

La situation est encore plus problématique concernant l'accession en logements collectifs où les logements sociaux ont un niveau de présence très insuffisant pour répondre à la demande sur l'ensemble du territoire du Pays. La situation est légèrement plus favorable concernant les logements intermédiaires même si l'offre reste inférieure à la demande. Concernant les logements collectifs libres, la situation est plus contrastée au sein du Pays où les plus gros efforts sont à réaliser dans les Aspres, l'Illobérès et les Albères.

Mise en relation de l'offre et de la demande en matière d'accession par micro-territoire

			Niveau présence sur le marché	Offre très < demande	Offre plutôt inférieure à la demande	Offre/ demande équilibrée	Offre > demande
ACCESSION	INDIVIDUEL	Social		Ensemble du territoire du Pays			
		Intermédiaire		Côte-Vermeille Vallespir	Illobérès, Aspres Albères		
		Libre			Côte vermeille	Reste territoire Pays	
	COLLECTIF	Social		Ensemble du territoire du Pays			
		Intermédiaire			Ensemble territoire du Pays		
		Libre			Aspres, Illobérès, Albères	Elne, Thuir, bas-Vallespir	Côte Verm. Ht Vallespir

Statuts d'occupation des résidences principales



Sources : IGN BD Topo©2004, FLOCOM 2009, AURCA 2010 - Révisé par AURCA-Ajuja 2010. Tous droits réservés.

Ainsi, on compte des populations solvables qui ne trouvent pas une offre correspondant à leur demande. En effet, **à peine un tiers des ménages locataires présentent des revenus susceptibles de rembourser un emprunt immobilier**. Il est donc nécessaire de favoriser la création de logements locatifs libres peu chers ou de logements sociaux pour un tiers des ménages actuellement locataires (soit 4000 ménages).

Le bassin de vie de Thuir culmine à 37% de ménages solvables pour un emprunt immobilier (celui de Banyuls-sur-Mer est juste derrière avec 35%). Parmi les secteurs les plus faibles, on trouve tout d'abord les bassins de vie d'Amélie-les-Bains et Arles-sur-Tech.

La capacité d'emprunt des ménages est évaluée entre 800 et 1100€ par mois. Pour un bien de 200 000€ et une famille de trois ou quatre personnes se logeant en F4 (en incluant le Prêt à taux zéro pour 19 000€ ou 23 000€ en neuf non BBC), l'emprunt s'allonge sur une durée de 25 à 30 ans selon que l'on est en zone B2 (TEG de 4.91%) ou C (TEG de 4.51%). Les mensualités se trouvent entre 850 et 1100€.

Sur le Pays, il faut compter en moyenne 200 000€ pour un bien immobilier sur une parcelle de 300 à 400m². Sur la côte, un même type de bien atteint 250 à 300 000 €.

Pour un bien de 150 000 €, le prêt sera pour des mêmes capacités d'emprunt de 20 ans (TEG 3.91%) ou 25 ans (TEG 4,51%).

Le prix de sortie d'un Prêt social location accession (PSLA) ou d'un pavillon en lotissement communal sur une parcelle de 250 à 350 m² est de 150 000€.

Prix des biens immobiliers par type et par secteur géographique, stratégie d'accueil et orientations urbanistiques

	Typologie / stratégie	Haut-Vallespir / Vallespir	Albères	Plaine	Côte rocheuse
Logement aidé (Prêt social location accession ou lotissement communal)	Pavillon F4 200/300 m ²	NC	130 à 150 000 € (voire 180 000 €)		NC
	Stratégie d'accueil et orientations urbanistiques	Question du maintien sur le territoire : les prix sont faibles mais les jeunes actifs sont peu solvables.	Besoin d'aider les jeunes en créant des lotissements communaux.		Besoin d'aide en direction des jeunes actifs : PSLA ciblés en petit nombre mais avec de gros efforts.
Libre	Pavillon F4 300 m ²	150 à 190 000 €	200 à 220 000 €		NC
	Pavillon F4 500 m ²	200 à 240 000 €	230 à 250 000 €	220 à 260 000 €	300 000 € et +
	Pavillon F6 800 m ²	NC	300 à 320 000 €	280 à 300 000 €	NC
	Stratégie d'accueil et orientations urbanistiques	Marché décorrélé, appui via des parcelles réduites en taille sans action collective.			Corrélation mais seulement pour des ménages âgés.

- b- Un parc locatif privé qui se concentre géographiquement et peut présenter par ailleurs des signes de dévalorisation.

Le Pays compte près de 13 500 locataires du secteur privé, qui représentent 28,7% des statuts d'occupation des résidences principales. Leur part n'est que de 21,8% dans le Secteur d'Illobès et atteint 33,5% dans le Haut-Vallespir.

Le nombre de résidences principales occupées par des locataires du privé n'a cessé d'augmenter au sein du Pays entre 2003 et 2009 (+1500 soit +10%). Les plus fortes hausses s'observent dans les bassins de vie d'Argelès-sur-Mer, le Boulou et Thuir (+18%). Ces secteurs manquent particulièrement de logements locatifs qu'ils soient privés ou publics. D'autres accusent une baisse du nombre de logements locatifs privés tels que les bassins de vie de Banyuls -sur-Mer (-14%), Arles-sur-Tech (-10%) et de Port-Vendres (-4%). Pour ce dernier, et contrairement aux deux précédents, cette demande n'a pas d'impact puisque le rapport offre/demande est aujourd'hui équilibré en matière de besoins en logements locatifs. Ainsi, quel que soit le type de logement, l'offre en matière de logements locatifs du privé est inférieure à la demande. L'offre en logements locatifs sociaux ne permet pas de compenser ces manques, bien au contraire.

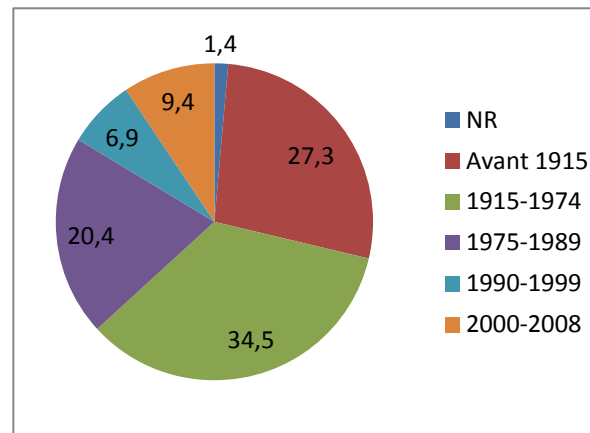
Du fait de ces carences, l'offre est très spécialisée. En effet, **l'offre touristique entre en concurrence avec la location à l'année** (en témoigne le parc meublé, fortement représenté dans des communes telles qu'Amélie-les-Bains (10% du parc de résidences principales) ou Argelès-sur-Mer (5%), contre 2% sur l'ensemble du Pays.

De plus, la répartition des logements locatifs privés par année de construction montre **un parc locatif ancien**, avec plus de six logements sur dix construits avant 1974. La part des logements construits avant 1915 dépasse même le quart du parc locatif privé.

Mise en relation de l'offre et de la demande en matière de location par micro-territoire

Données Perval 2009	Nombre de locataires secteur privé	% de RP occupées par des locataires du secteur privé
CC des Albères et de la côte Vermeille	5742	29,1 %
CC du Vallespir	2788	30 %
CC des Aspres	2300	27 %
CC du Secteur d'Illobès	927	21,8 %
CC du Haut Vallespir	1737	33,5 %
Pays Pyrénées-Méditerranée	13494	28,7 %

Années de construction des logements locatifs privés (source Filocom)



Logement locatif privé collectif, le Boulou



- I- Besoins en logements et prise en compte du vieillissement de la population
- II- L'accès au logement dans le parc privé, un chantier majeur
- III- Le locatif social est sous-développé alors que la demande sociale est une des plus tendue du département**
- IV- Quelle prise en compte des besoins spécifiques
- V- L'habitat, un marché offrant de nombreux débouchés pour développer et valoriser les ressources locales ?

III -Le locatif social est sous développé alors que la demande sociale est une des plus tendue du département.

- 1) Une offre souvent inadaptée aux besoins et profils des demandeurs

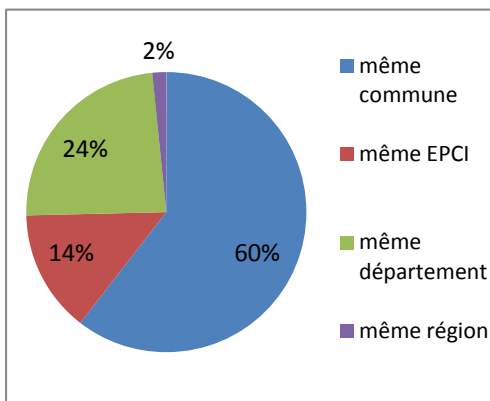
L'origine géographique des demandeurs de logements HLM montre que **les 3/5 résident dans la même commune que celle du logement souhaité**, 14,1% du même EPCI et 23,8% du même département.

Parmi les demandeurs de logements locatifs sociaux, on compte moins de jeunes (moins de 26 ans) et plus de personnes âgées (plus de 65 ans) que dans la moyenne départementale. **L'essentiel des demandeurs se trouvent dans la tranche d'âge des 26-45 ans (46,1%) et des 46-65 ans (33,4%).**

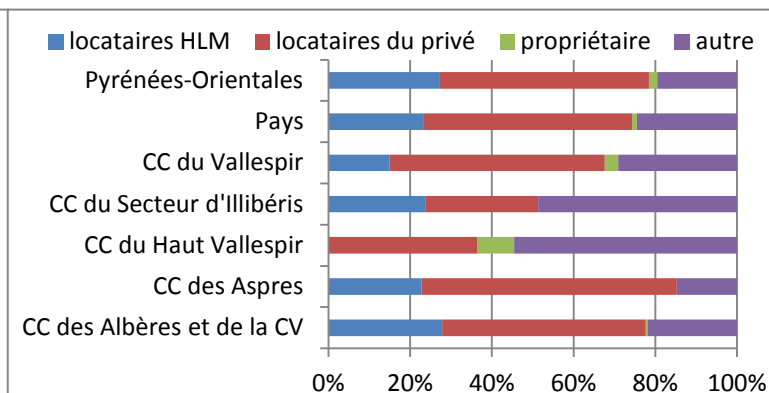
La moitié des demandeurs de logements locatifs sociaux a le statut de locataire du privé au moment du dépôt de dossier. Seuls 1,2% sont propriétaires. Les statuts d'occupation locataire HLM et « autres » (personnes hébergées, sans logement ou dans un logement précaire) accueillent respectivement près du quart des demandeurs alors qu'à l'échelle départementale les taux sont légèrement différents (respectivement 27,3% et 19,5%). La catégorie « autres » atteint jusqu'à la moitié des demandeurs pour la CC du Haut-Vallespir au détriment du statut de locataire HLM que ne comptabilise aucun demandeur.

La situation professionnelle des demandeurs de logements locatifs sociaux du Pays est plus favorable que pour l'ensemble du département. Ainsi, la part de salariés est plus importante (43,6% contre 36,3% pour les Pyrénées-Orientales), et on observe de plus faibles taux de chômeurs (8,3% contre 10,1%) et d'inactifs (44,6% contre 58,3%). L'écart le plus important concerne la part d'allocataires de prestations sociales (3,5% contre 25,6%).

Origine géographique des demandeurs de logement HLM en 2010 (données DDTM)



Statut d'occupation des demandeurs de logement HLM en 2010 (données DDTM)



Situation professionnelle des demandeurs de logement HLM en 2010 (données DDTM)

	Salariés		Chômeurs	Inactifs			Allocataires	
	Total	dont emploi précaire		total	dont retraités	dont étudiants	total	dont RMI
CC des Albères et de la CV	45,2	1,4	8,6	44,6	20,1	0,3	1,7	0,8
CC des Aspres	50,4	0,7	7,0	41,9	22,2	0,0	0,7	0,0
CC du Conflent	39,0	1,3	9,4	42,1	12,6	0,0	9,4	3,8
CC du Haut Vallespir	16,7	0,0	8,3	75,0	18,3	0,0	0,0	0,0
CC du Secteur d'Illobès	55,8	1,2	9,3	34,9	12,8	0,0	0,0	0,0
CC du Vallespir	36,3	0,0	7,8	45,3	18,0	0,0	10,5	5,1
Pays	43,6	1	8,3	44,6	18,9	0,1	3,5	1,5
Pyrénées-Orientales	36,3	1,8	10,1	58,3	15	5	25,6	7,1

Au sein du Pays, certaines communautés de communes se démarquent quant à la situation professionnelle des demandeurs de logements locatifs sociaux. Les situations les plus précaires sont recensées dans la CC du Haut-Vallespir avec 75% de demandeurs inactifs. Par contre, la CC du Secteur d'Illobès a moins d'inactifs et bien plus de salariés parmi ses demandeurs de logements locatifs sociaux que les autres EPCI du Pays.

A l'échelle du Pays comme au sein de chaque communauté de commune le composant, **on observe un déséquilibre entre le nombre de personnes par ménage demandant un logement locatif social et le type de logement demandé.** Les ménages de quatre personnes et plus sont surreprésentés par rapport à la part de demandes de T5 et plus. A défaut d'offre suffisante, les demandes se reportent sur les logements T3 et T4.

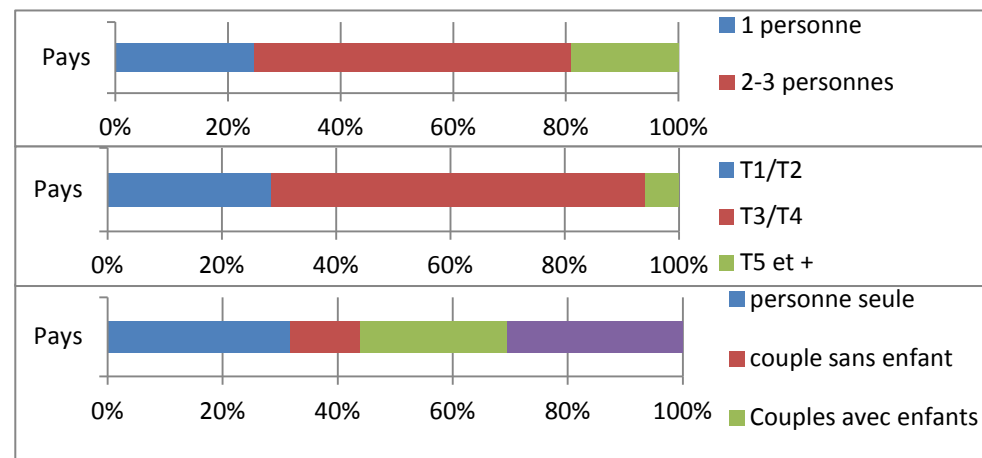
La comparaison entre la situation familiale des demandeurs et la taille des logements demandés montre également le décalage entre les demandes en faveur des T1/T2 et la part de personnes seules et de couples sans enfants. Ces ménages également se reportent sur les logements locatifs sociaux de taille supérieure.

Les ressources mensuelles moyennes des ménages ayant demandé un logement observent logiquement la même hiérarchie à la défaveur du Haut-Vallespir et à la faveur du secteur d'Illobès.

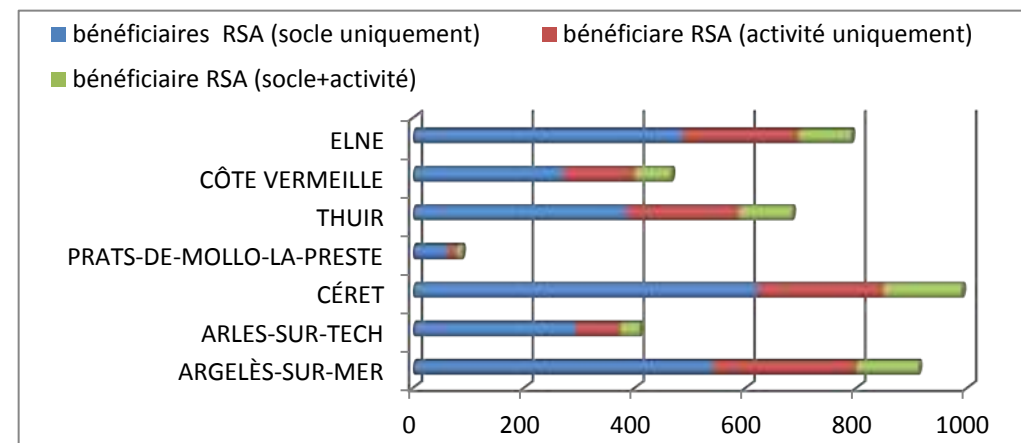
On peut compléter ces chiffres éloquentes par le nombre de bénéficiaires du « RSA socle » qui résident sur le territoire du Pays, soit 2500 ménages (plus de 4000 si l'on considère l'ensemble des bénéficiaire RSA). Ce sont dans les cantons de Céret et Arles-sur-Tech qu'ils sont les plus représentés en poids dans la population. Si l'on met en perspective le nombre de logements très sociaux existant (type PLAI ou LIP) sur le territoire, environ 250 unités, avec le nombre de bénéficiaires potentiels, l'écart est alarmant.

Les publics des logements locataires sociaux sont mal connus. Les élus et les services techniques des mairies sont souvent peu impliqués et ne connaissent pas la composition des flux, l'évolution des statuts et les conditions d'occupation des locataires des LLS.

Taille des ménages, taille des logements demandés et situation familiale des demandeurs de logement HLM en 2010 (données DDTM)



Bénéficiaires du RSA par canton en 2010 (données CAF)



2) Une pression forte mais déséquilibrée sur le parc social public

De 2008 à 2010, le nombre de demandes de logements HLM a diminué de près de 10%, passant de 1655 à 1456 alors que le département en a perdu près d'un tiers.

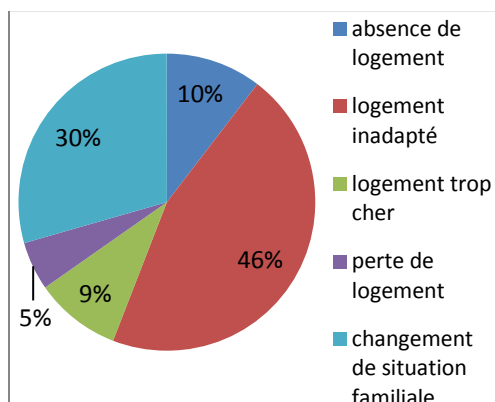
L'essentiel des demandes est motivé par l'inadaptation du logement aux besoins des demandeurs (46%), puis par un changement de situation familiale (30%). Le Haut-Vallespir se démarque avec 22% de demandes motivées par l'absence de logement et 52% de logements inadaptés.

Près des 2/3 des demandes sont satisfaites en moins d'un an. Au sein du Pays, le Haut-Vallespir se démarque avec des délais d'attentes particulièrement courts.

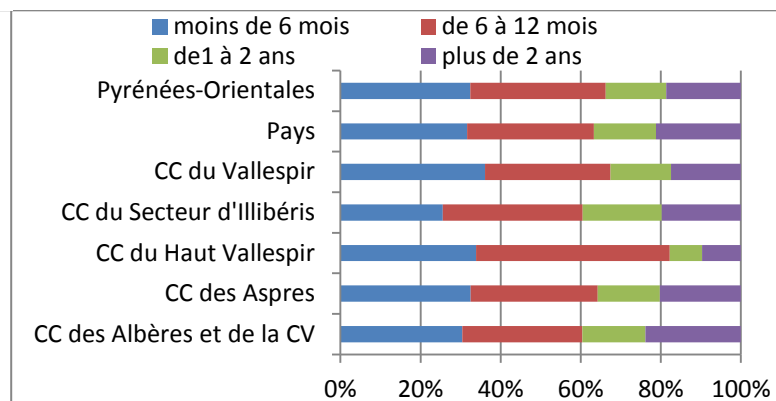
La plupart des demandeurs ne sont pas logés dans un HLM au moment du dépôt de leur dossier (de 65,9% pour la CC Albères Côte vermeille à 81,3% pour celle du Vallespir). Le ratio demande/offre montre que la pression sur le parc HLM est légèrement supérieure au sein du Pays qu'il ne l'est à l'échelle départementale. Cette moyenne cache de fortes disparités entre les CC du Haut-Vallespir (30,8%) et des Aspres (37,1%) où ce ratio est particulièrement faible et les CC Albères Côte Vermeille (57,2%), du Secteur d'Illobès (58,5%) et du Vallespir (63,3%) qui dépassent largement la moyenne départementale.

La pression de la demande la plus forte se trouve dans les bassins d'habitat du Vallespir et dans les Albères.

Motif de la demande de logement HLM en 2010 (données DDTM)



Délai d'attente avant l'obtention d'un logement HLM en 2010 (données DDTM)



Demandes, demandeurs et parc HLM selon l'EPCI en 2010 (données DDTM)

	Demandes	Demandeurs	dont demandeurs non déjà logés dans le parc HLM			Ratio D/O*
			nombre	%	% du Pays	
CC des Albères et de la côte Vermeille	818	785	517	65,9	51,3	57,2
CC des Aspres	283	271	183	67,5	18,2	37,1
CC du Haut Vallespir	65	62	44	71,0	4,4	30,8
CC du Secteur d'Illobès	92	86	58	67,4	5,8	58,5
CC du Vallespir	280	252	205	81,3	20,4	63,3
Pays	1538	1456	1007	69,2	100	51,1
Pyrénées-Orientales	11266	8731	5801	66,4	/	50,7

* **Ratio D/O** : le ratio demande / offre est issu du calcul nombre de demandeurs / nombre de logements HLM x 100. Ainsi, plus le ratio est élevé, plus la pression est forte et donc il manque de logements HLM.

3) Le parc social public existant est peu important et souvent entaché d'une image péjorative

Le Pays comptabilise près de 2900 logements HLM, soit 1/6 du total des Pyrénées-Orientales alors qu'il accueille près du quart de la population départementale. Au sein du Pays, on observe un déséquilibre entre les différents EPCI. Ainsi, la CC Albères Côte Vermeille comptabilise près de la moitié des logements HLM du Pays (et plus du tiers de la population), la CC des Aspres le quart (et 1/6 de la population). Alors que les CC Haut-Vallespir et Secteur d'Illobès respectivement 7% et 5% des HLM du Pays pour 10% de sa population chacune.

Au sein du Pays, les 4/5èmes des HLM sont des logements collectifs. Les CC des Aspres (71,7%), des Albères Côte Vermeille (82,7%) du Vallespir (85,7%) et du Haut-Vallespir (90,5%) accueillent une grande majorité de logements collectifs au sein de leur parc HLM alors qu'ils sont minoritaires au sein de la CC du Secteur d'Illobès (31,3%).

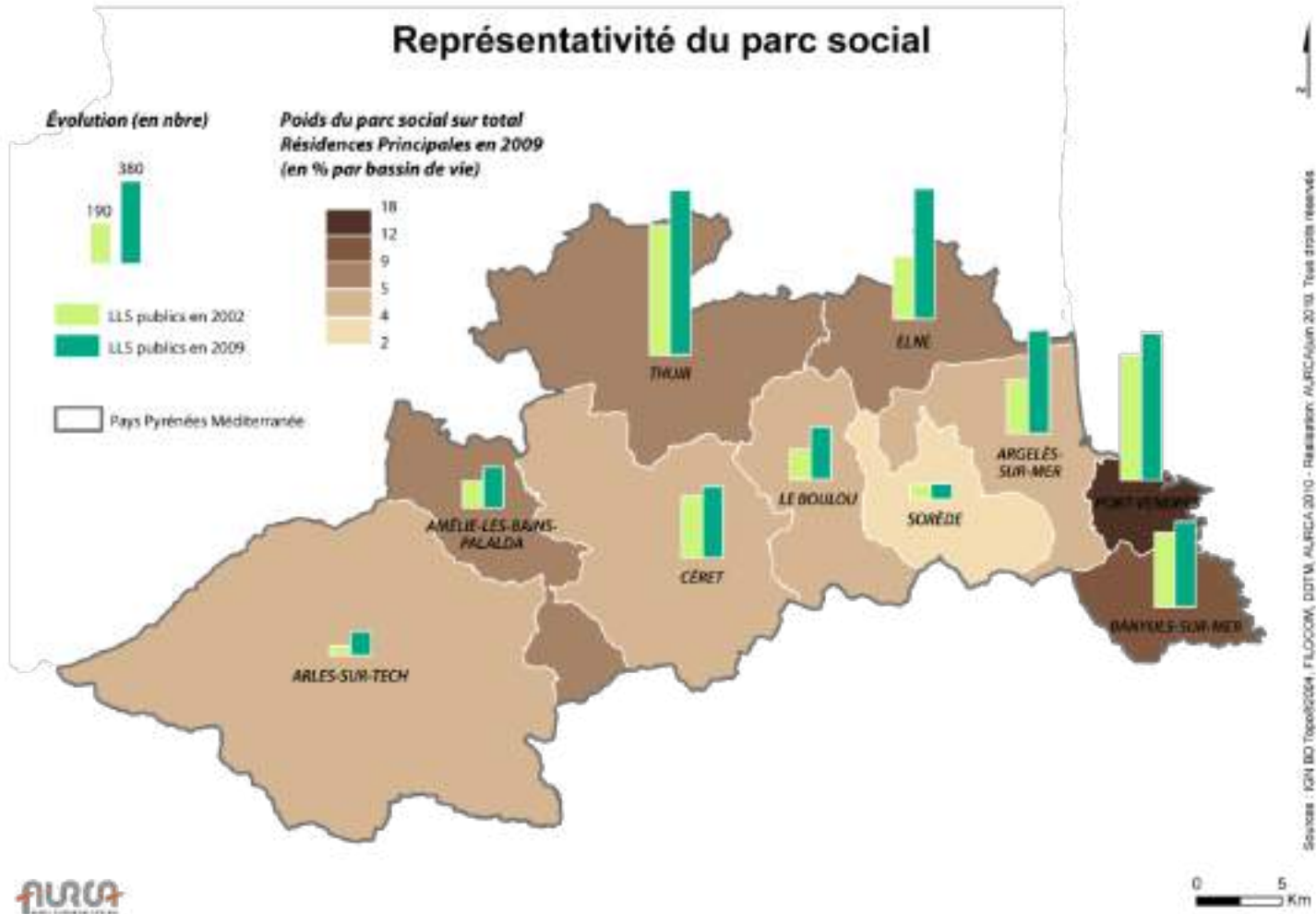
Entre 2002 et 2009, le nombre de construction le plus élevé se trouve sur le bassin de vie d'Elne (+300 LLS), suivi d'Argelès-sur-Mer (+200) et Thuir (+150). Malgré les retards sur le bassin de vie de Sorède, seuls cinq logements sociaux ont été créés durant ces sept années.

En 2009, le poids du parc social (privé et public) sur les résidences principales montre de fortes inégalités au sein du Pays. Sur la Côte Vermeille, les logements sociaux constituent la part la plus élevée parmi les résidences principales avec 12% pour le bassin de vie de Banyuls-sur-Mer et 18% pour celui de Port-Vendres. Au sein du bassin de vie de Sorède, le faible nombre de constructions de logements locatifs sociaux amplifie le constat de sous-équipement. Les LLS représentent en 2009 seulement 2% des résidences principales.

Répartition des HLM selon leur type par EPCI en 2010 (données DDTM)

EPCI	HLM Collectifs		HLM Individuels		Total HLM	
	Total	%	Total	%	Total	% du Pays
CC des Albères et de la Côte Vermeille	1135	82,7	237	17,3	1372	48,2
CC des Aspres	524	71,7	207	28,3	731	25,7
CC du Haut Vallespir	182	90,5	19	9,5	201	7,1
CC du Secteur d'Illobès	46	31,3	101	68,7	147	5,2
CC du Vallespir	341	85,7	57	14,3	398	14,0
Pays	2228	78,2	621	21,8	2849	100
Pyrénées-Orientales	13211	76,7	4013	23,3	17224	/

Représentativité du parc social



LA QUESTION DE L'IMAGE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Pour beaucoup de Français, y résider est un marqueur de déclassement social. De plus, d'un point de vue architectural, les logements sociaux sont perçus comme des « verrues » au sein du territoire communal.

Il est de plus en plus nécessaire d'intégrer un logement social dans son environnement. L'intégration urbaine des logements sociaux passe en premier lieu par leur qualité architecturale. Fini les barres et les tours imposantes des années soixante, les logements sociaux d'aujourd'hui se doivent de respecter l'identité architecturale des lieux et de s'intégrer parmi les autres constructions. Il est conseillé de privilégier de petits immeubles collectifs en centre-ville et des logements individuels dans des environnements pavillonnaires. Souvent l'habitat social ne se distingue plus des autres formes d'habitat tandis que sa qualité de construction est parfois meilleure (réglementation thermique...).

Des efforts sont consentis dans la conception architecturale des programmes, mais aussi dans le choix des matériaux locaux et de qualité. De plus, la maîtrise de la demande énergétique (et l'emploi de nouvelles sources d'énergie notamment renouvelables) sont également des objectifs intégrés dans la construction ou la réhabilitation de nouveaux logements sociaux.

De plus, favoriser la réhabilitation de grands bâtiments pour en faire des logements sociaux permet de lutter contre la vacance et l'insalubrité des bâtiments désaffectés.

Habitat social dans un ancien presbytère, Reynès



Habitat social, Thuir



Habitat social, Cerbère



Habitat social pour retraités récent, Céret



OBJECTIFS DU PDH ET DES SCOTS EN MATIERE DE LOGEMENTS SOCIAUX

LE PDH DES PYRENEES-ORIENTALES 2011-2016

Le PDH préconise d'augmenter la représentativité du parc social de deux points sur les Pyrénées-Orientales. La plus forte hausse est prévue pour le bassin d'habitat de la Plaine du Roussillon (les Aspres et le Secteur d'Illibèris en font partie) qui devrait passer de 7,6% en 2009 à 10,8% en 2016 avec des objectifs de 1830 nouveaux logements. Les objectifs sont moins élevés dans le BH Albères / Côte vermeille qui devrait passer de 8% à 10,3% de LLS publics, soit 640 nouveaux logements. Le Vallespir ne doit produire que 365 logements sociaux publics, qui ne représenteraient plus que 7,5% en 2016 (11,9% en 2009), au vu d'une forte production d'autres types de logements.

LE PADD SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

Le PADD SCOT Plaine du Roussillon (dont les CC du Secteur d'Illibèris et des Aspres font partie) incite son territoire à tendre vers 20% de locatif (privé et public) dans la production neuve, mais aussi à chercher à atteindre 20% de logements locatifs sociaux pour les villes de plus de 3500 habitants et les opérations d'habitat les plus importantes quelle que soit leur localisation, et 20% de logements en accession sociale à la propriété.

LE PADD SCOT LITTORAL SUD

Les objectifs du PADD sont basés sur une hausse de la population de 17% sur 15 ans, ce qui fait un gain de 100 000 habitants sur cette période. Pour cela, les communes du SCOT devront réaliser un minimum de 7500 logements. 40% doivent se situer dans les pôles d'équilibre (Céret, le Boulou, Argelès-sur-Mer) et sur la communauté de commune du Vallespir. En matière de logements sociaux, le PADD en préconise la création de 1500 LLS au total à travers le territoire du SCOT (l'intégralité de son périmètre se trouve sur le territoire du Pays).

PDH 2011-2016 Bassin d'habitat	Objectifs de production 2011-2016 (données non contractuelles)				Représentation du parc social public	
	Total	Dont PLA-I	Dont PLUS	Dont PLS	% des LLS publics au 31/12/2009	Estimation % des LLS publics en 2016
Albères/ Côte Vermeille	640	170	400	70	8%	10,3%
Plaine du Roussillon (sans PMCA)	1830	490	1140	200	7,6%	10,8%
Vallespir	365	100	225	40	11,9%	7,5%

I- Besoins en logements et prise en compte du vieillissement de la population

II- L'accès au logement dans le parc privé, un chantier majeur

III- Le locatif social est sous-développé alors que la demande sociale est une des plus tendue du département

IV- Quelle prise en compte des besoins spécifiques

V- L'habitat, un marché offrant de nombreux débouchés pour développer et valoriser les ressources locales ?

IV- Quelle prise en compte des besoins spécifiques ?

- 1) L'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées : réponse logement, réponse médicale ou réponse sociale ?

En 2009, trois personnes sur dix sont âgées de plus de 65 ans dans le Pays, 8% ont plus de 80 ans. 39 % des ménages ont 65-79 ans et 16 % ont 80 ans plus.

En 2008, le Pays compte 13 529 personnes de plus de 75 ans dont de 80 ans et plus.

Au sein du Pays, les plus de 75 ans représentent plus de 15% de la population dans les communautés de communes Albères Côte-Vermeille (15,3%), Vallespir (15,5%) et Haut-Vallespir (19%).

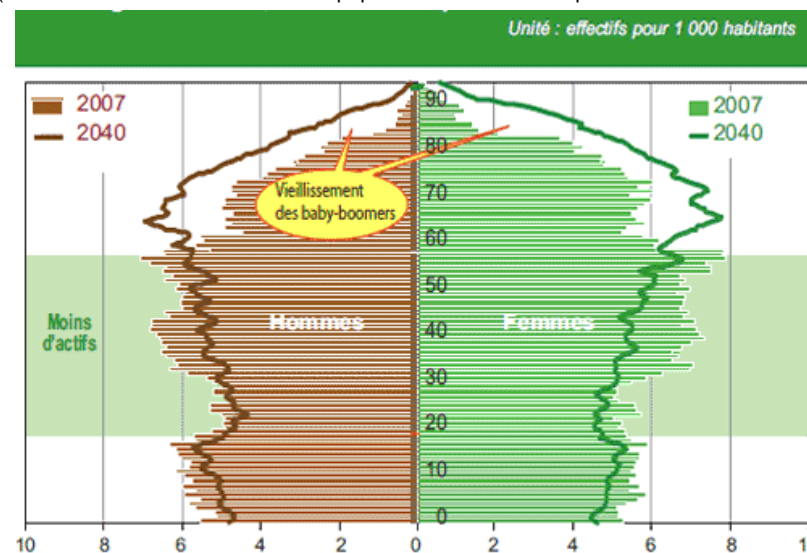
Selon le scénario central de l'INSEE reposant sur le modèle OMPHALE 2010, les Pyrénées-Orientales compteraient 558 000 âmes à l'horizon 2040, soit un gain de 120 800, si les comportements récents de migrations, de fécondité et d'espérance de vie se prolongeaient. La croissance démographique des Pyrénées-Orientales se tasserait régulièrement au cours du temps, passant de + 1,1 % entre 1990 et 2007 à + 0,6 % entre 2030 et 2040. Cette évolution s'expliquerait d'une part par un déficit naturel de plus en plus important, le nombre de décès augmentant fortement en raison du vieillissement de la population et d'autre part, par un excédent migratoire qui diminuerait légèrement. Il serait de + 4 300 personnes par an en 2040 contre + 4 700 entre 1990 et 2007.

Ce gain de population est essentiellement le fait d'arrivée de migrants, principalement du nord mais aussi de la Haute-Garonne, et notamment des retraités et des familles d'actifs âgés entre 35 et 44 ans. Les retraités seraient d'ailleurs de plus en plus nombreux à s'installer dans les Pyrénées-Orientales. Au final, les migrations accéléreraient le vieillissement de la population du département avec une part des plus de 60 ans qui s'élèverait à près de 38 % en 2040. **Au sein du Pays, en 2005, les personnes âgées dépendantes étaient près de 6000, elles seront plus de 8000 en 2015.**

Part de la population de plus de 75 ans en 2008 (INSEE)

	% 75 ans et +
Albères Côte Vermeille	15,3%
Aspres	9,6%
Secteur d'Illibèris	9,5%
Vallespir	15,5%
Haut-Vallespir	19%

Pyramide des âges selon la projection de population 2040
(source : INSEE recensement de la population et modèle Omphale 2010 – scénario central)



Source : Insee, recensements de population et modèle Omphale 2010 - scénario central

LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR PERSONNES AGEES

Les maisons de retraites sont aussi connues sous le nom d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Ce statut créé en 2002 correspond à des maisons de retraite « médicalisées ». Les EHPAD offrent un suivi médical renforcé (médecin coordonnateur, personnel infirmier important) et une prise en charge de personnes âgées en perte partielle, voire totale d'autonomie. Sur les 51 que compte le département (soit 4203 lits et 123 places en accueil de jour), douze se trouvent au sein du Pays (soit 1058 lits et 33 places en accueil de jour). Un EHPAD est en construction sur la commune de Villelongue-dels-Monts. Un autre devrait voir le jour en bas-Vallespir.

Les Foyers-logements comportent des logements privatifs et offrent des équipements ou services adaptés à l'accueil des personnes âgées qui ont un statut de locataire. Le département en compte huit soit 383 places en 2012, trois se situent sur le secteur du Pays (soit 202 places).

A Saint-Jean-Lasseille, il est question d'un projet communal en partenariat avec Roussillon Habitat, financé en partie par le Conseil général et suivi par l'équipe technique du Pays Pyrénées-Méditerranée. Il s'agit de la construction de 22 logements BBC à destination des personnes âgées. L'objectif est de loger ces personnes à moindre coût, soit 850 € par mois pour le logement, le portage des repas, un suivi médical, un service de pressing et des animations.

Il existe également des résidences spécialement dédiées aux séniors : les Sénioriales. Dans le Pays, il en existe une à Saint-Génis-des-Fontaines. Une nouvelle est en cours de commercialisation au Boulou. Trois autres Sénioriales sont actuellement installées dans les Pyrénées-Orientales (à Perpignan, Prades et Saleilles), une autre est également en cours de commercialisation à Perpignan.

Maison de retraite en construction, Villelongue-dels-Monts



Maison de retraite Prats-de-Mollo



ADAPTER LES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Bien vieillir à son domicile relève d'une aspiration naturelle, mais les adaptations du logement sont souvent mal anticipées. On estime que sept logements sur dix sont adaptables aux handicaps et qu'un appartement sur quatre est accessible depuis un ascenseur. Au-delà des accommodements mineurs (pose d'une douche, barre d'appui, rampe, lit ou fauteuil adapté), il peut exister des résistances psychologiques à modifier son logement en profondeur (monte-escalier, ascenseur, modifications architecturales). Un complément matériel et financier de la collectivité et/ou de la famille peut permettre l'adaptation des logements, notamment via les aides de l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). L'adaptation de nos modes d'habiter aux questions du vieillissement (et/ou de la situation de handicap) sera certainement au cœur des réflexions à venir quant à l'évolution du parc immobilier qui sera à édifier ou à requalifier en tenant compte de ces évolutions des besoins de la population. De même, il faudra prendre en compte les questions de centralité d'un public ayant besoin d'une proximité des services et des réseaux de transport collectif. En France, le manque de places en maisons de retraite est déjà décrié. Au niveau départemental, des mesures ont été prises dans le Schéma gérontologique départemental qui s'est fixé comme objectif 31 places de soins infirmiers pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans (contre 20 actuellement).

Le SSIAD (Service de soins infirmiers à domicile), les services de soins et le portage de repas à domicile (6000 personnes de plus de 60 ans concernées dans le département) permettent aux personnes âgées de rester vivre chez elles. Pour le volet financier, l'APA (Allocation personnalisée d'autonomie) et l'APTC (Allocation compensatrice pour l'aide d'une tierce personne) assurent un complément de revenu.

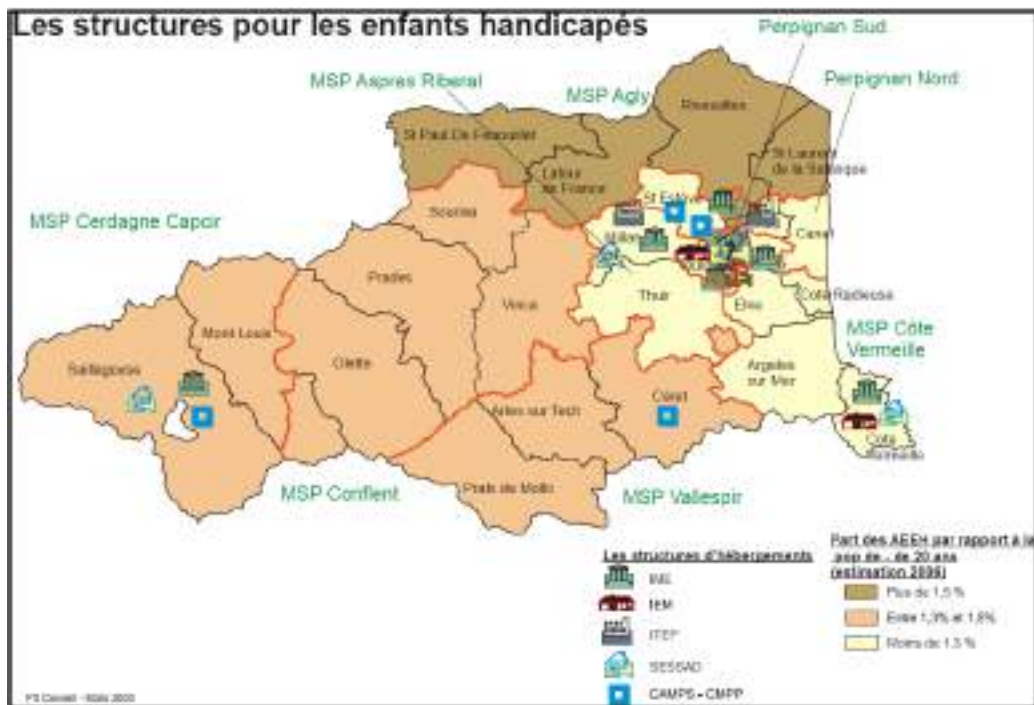
Le maintien à domicile fait partie du programme d'action du Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2007-2012. Pour cela, il prévoit de développer l'accueil de jour et l'accueil temporaire (+10-20%). Il existe aujourd'hui six centres d'accueil de jour (78 places dans les Pyrénées-Orientales, dont un de douze places à Argelès-sur-Mer.

LA PRISE EN CHARGE DES PERSONNES HANDICAPÉES

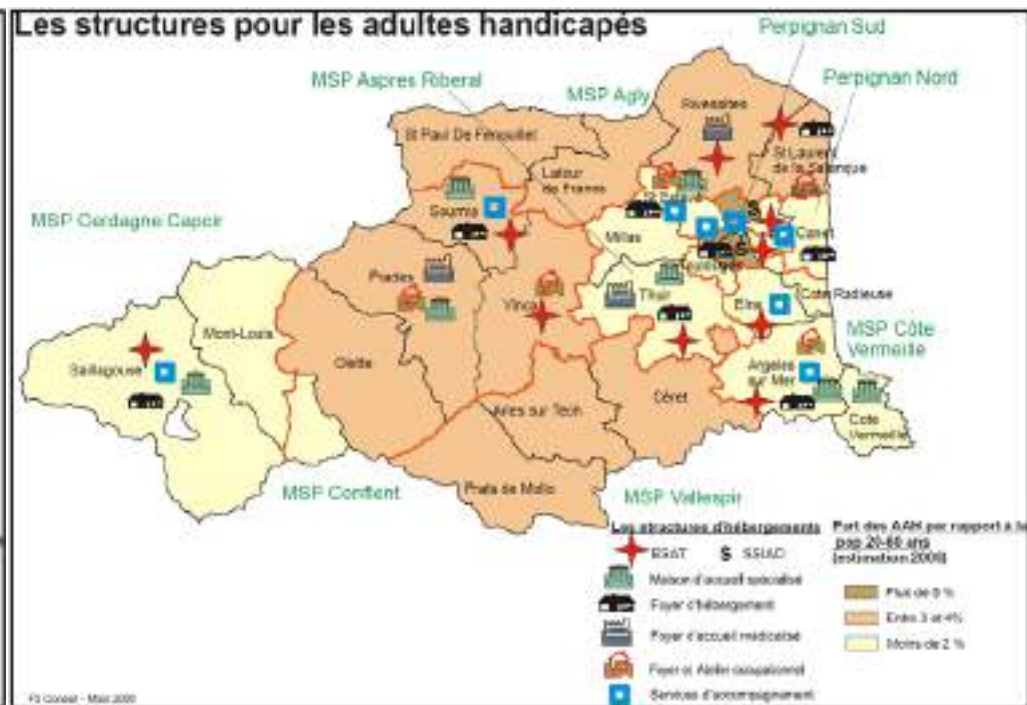
La Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances dite « loi Handicap est composée d'une centaine d'article. Cette loi est essentielle en ce qui concerne les droits fondamentaux des personnes handicapées et notamment en ce qui concerne leur logement. Les toutes premières lignes de la loi rappelle que « Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. ». Cette loi aborde de nombreuses thématiques comme l'emploi, la scolarité, les ressources mais elle traite également de problématiques du logement et de son accessibilité ».

L'implication de ce texte de loi est vaste : elle s'adresse aussi bien à tous les acteurs de la vie sociale, à toute personne responsable de l'exécution de travaux et à toute collectivité territoriale. Plus généralement, elle s'adresse à tout établissement recevant du des personnes et devant assurer une facilité dans l'accessibilité de tous les publics.

Ainsi, l'accueil de personnes handicapées peut être de plusieurs natures. Il débute par la prise en charge des petits enfants de la naissance jusqu'à 6 ans au sein des Centres Actions Médico-Sociale Précoce (CAMSP). Au sein de ces structures, les enfants apprennent à vivre avec leurs handicaps et à s'adapter à la société par une éducation qui les incite à s'éveiller au monde qui les entoure, par une scolarisation dans des crèches avec des éducateurs et instituteurs spécialisés. Tout est fait pour prendre en charge ces enfants dans cette période primordiale que sont les premières années de la vie où la réussite de la sociabilisation est essentielle pour leur permettre une meilleure adaptabilité dans leur future vie d'adulte. Ce dispositif n'est pas exclusif, il est complémentaire avec les instituts médico éducatif (IME) qui accueillent également les enfants et adolescents atteints de déficiences mentales. Il peut également être complémentaire avec les Instituts Thérapeutiques, Éducatifs et Pédagogiques (ITEP) qui accueillent des enfants ou des adolescents présentant des troubles du comportement importants.



Source : rapport d'activités 2010 MDPH66



Source : rapport d'activités 2010 MDPH66

Il peut être également utile pour les adultes. Ainsi les établissements ou services d'aide par le travail (ESAT) permettent à des personnes adultes d'avoir une activité professionnelle, un revenu complémentaire et de développer des relations sociales tout en bénéficiant d'un milieu de travail protégé et adéquat. Ils peuvent être en étroites relation avec le centre de rééducation professionnelle (CRP) qui assurent la reconversion professionnelle des personnes en situation de handicap. Ces établissements lorsqu'ils n'hébergent pas directement les handicapés coopèrent avec des foyers d'hébergements prévus pour les adultes handicapés qui accueillent des travailleurs des établissements de travail protégé ou de centre de rééducation socioprofessionnel.

Pour les personnes présentant des troubles plus importants et étant peu à même de travailler, les Maisons d'accueil spécialisées (MAS) et les foyers d'accueil médicalisé (FAM) permettent aux publics adultes atteints d'un handicap lourd, mental ou physique, et ayant peu d'autonomie, d'être accueillis et encadrés, selon les cas, par une tierce personne. Les foyers de vie pour adultes handicapés, quant à eux, accueillent des adultes gravement handicapés mais qui disposent d'une certaine autonomie.

On observe un déséquilibre de l'offre au sein du département tout comme dans le Pays entre la plaine et le littoral d'un côté, et l'arrière-pays de l'autre. Seuls les secteurs d'Argelès-sur-Mer et de la Côte Vermeille accueillent bon nombre de structures. Le Vallespir et le Haut-Vallespir apparaissent sous-équipés. Seule la commune de Céret accueille une structure d'accueil pour enfants handicapés

Données du CG 66	Pyrénées-Orientales		Pays	
	Nombre d'établissements	Nombre de places	Nombre d'établissements	Nombre de places
Services pour adultes	51	2006	11	343
Services pour enfants	16	790	4	138
Services de soins médicaux adultes et enfants	15	388	1	30

Centre de réadaptation fonctionnelle à Cerbère



- 2) L'offre de logements pour les travailleurs saisonniers, un facteur déterminant pour dynamiser le marché de l'emploi

Le Pays comptant environ 30 000 travailleurs saisonniers, la problématique du logement saisonnier se pose clairement au sein de son territoire. Par exemple, certains locaux vivent en Haut-Vallespir et travaillent sur la côte durant la saison d'été. Une autre saisonnalité s'opère autour des sites du thermalisme.

Il n'existe à ce jour pas de recensement exhaustif des conditions d'habitat des saisonniers, ni de leurs besoins en logements. Une étude a été menée dans le département sur les territoires de Cerdagne-Capcir et Conflent. Celle-ci a démontré que les besoins en logements étaient faibles et que la problématique des déplacements était prégnante. Il serait judicieux de mener une étude du même type sur le territoire du Pays au sein duquel les activités touristiques n'ont pas les mêmes caractéristiques.

L'état des lieux en matière de logements montre que, dans un contexte de prix locatifs élevés, aucune offre spécifique n'existe ni aucun quota n'est réservé à l'accueil des saisonniers dans les programmes touristiques neufs. Souvent l'hôtellerie de plein air joue un rôle de substitution.

Le développement de l'offre en logements doit s'accompagner d'un réseau de transport en commun dont le maillage est performant. De plus, les horaires ne sont pas adaptés à ceux des travailleurs saisonniers (travail de nuit notamment).

Il est important de rechercher des complémentarités entre les territoires du Pays pour proposer une offre structurée et accessible.

Depuis 2008, le Pays Pyrénées-Méditerranée s'est engagé, avec l'aval des partenaires sociaux régionaux et locaux, dans un accord cadre nommé EDEC de Territoire (Engagements de développement de l'emploi et des compétences). Il s'agit d'un outil financier signé par le Pays sur les thèmes de la santé et du médico-social, de l'éco-construction et des saisonniers. Ainsi, durant les saisons 2010 et 2011, dans le cadre du dispositif EDEC, une permanence hebdomadaire a été mise en place afin d'informer les travailleurs saisonniers sur le droit du travail et de recenser les éventuels besoins en logement ou en formation.

Affiche pour les permanences du travail saisonnier 2011



Des collaborations sont à rechercher entre collectivités et employeurs pour recenser le personnel saisonnier et ses besoins en logements.

De nouvelles pistes d'actions sont à envisager comme la mobilisation de la part d'un EPCI compétent en matière d'habitat des aides à la pierre avec le soutien d'un Prêt Acquisition Action Logement (ancien 1% patronal) pour financer une offre de logements adaptée, par exemple une Résidence habitat jeunes (RHJ).

De même, une expérimentation a été réalisée dans les Alpes afin de permettre le conventionnement entre bailleurs et Etat de logements dont l'occupation est séquentielle. Il est également envisageable de dédier une partie des logements réhabilités en secteur OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) à l'accueil des saisonniers.

Autre exemple, celui de l'expérimentation du club des élus pour l'emploi saisonnier mer/montagne qui associe des communes et a pour but de favoriser l'alternance entre les emplois saisonniers de la montagne et du littoral, en profitant de l'intersaison pour améliorer la formation des travailleurs saisonniers et valoriser leur parcours. L'accueil et la mobilité des saisonniers sont également des points sur lesquels ces élus travaillent. Se sont ainsi mis en place des échanges et associations par exemple entre les communes d'Albertville (Savoie) et Auray (Morbihan) depuis 1997, ou entre Morzine (Haute-Savoie) et Bonifacio (Corse) en 2003.

Egalement, la création de RHVS (Résidences hôtelières à vocation sociale) permettrait de compléter l'offre en hébergement temporaire prévu pour accueillir un public mobile tel que les travailleurs saisonniers. La RHVS de Perpignan, nommées « Les Portes d'Espagne », est située près du Serrat d'en Vaquer à Perpignan, avenue Charles Deperet. Elle est constituée de 100 studios sociaux de 16 m² destinés uniquement à de l'accueil à court terme (quelques jours à quelques mois maximum).

Résidence habitat jeune de Perpignan (photo du site la ligue de l'enseignement)



RHVS « Les Portes d'Espagne » à Perpignan



3) Accueil des gens du voyage : Des besoins à satisfaire prioritairement sur le Vallespir.

Suite à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, la Préfecture des Pyrénées-Orientales a mis en place en 2006 un Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV).

L'évaluation des besoins se mesure en fonction de la distinction entre grands voyageurs et semi-sédentaires. Alors que les premiers sont regroupés par grandes familles notamment spécialisés dans le rempaillage des chaînes et le ravalement des façades, les seconds se déplacent en lien avec les activités agricoles (vendanges, cueillette des cerises à Céret notamment).

La loi du 5 juillet 2000 dispose que les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Parmi celles-ci, certaines ont transféré la compétence « accueil des gens du voyage » à une structure intercommunale, c'est le cas de la communauté de commune des Aspres. Dans ce cas, l'Etat peut se substituer à la commune - ou à l'établissement public compétent – pour acquérir les terrains nécessaires, réaliser les travaux d'aménagement et gérer l'aire d'accueil au nom de la collectivité défallante. Les dépenses afférentes sont inscrites d'office aux budgets de ces collectivités qui deviennent propriétaires des équipements à l'issue de leur réalisation.

Les EPCI qui disposent de la compétence aire d'accueil pour les gens du voyage financent et gèrent l'aménagement de ces espaces.

Il est également à relever que la liberté « d'aller et venir » a une valeur constitutionnelle, reconnue par la jurisprudence (arrêt du conseil d'Etat « Ville de Lille » du 2 décembre 1983). Les communes qui n'ont pas d'aire permanente d'accueil, ou qui n'en financent pas, ont l'obligation de permettre la halte des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une période minimum (48 heures).

Selon le SDAGV, les aires d'accueil doivent être situées au sein de zones ayant une vocation d'habitat, c'est à dire à proximité des centres vitaux de la commune afin de permettre à ses utilisateurs une bonne accessibilité aux équipements socio-éducatifs, sanitaires et urbains, ainsi qu'aux lieux d'activité économiques habituellement fréquentés par les gens du voyage (foires, marchés...). La capacité de ces aires devra être suffisante au regard de l'équilibre financier de la gestion de l'aire sans cependant être trop importante afin d'éviter des difficultés de gestion. Une aire d'accueil et d'habitat est une aire dont le nombre d'emplacements est limité (entre 15 et 40).

Les communes concernées par cette obligation puisqu'atteignant ce seuil sont : Argelès-sur-Mer, Céret, Elne, Thuir, et plus récemment le Boulou.

Communes du Pays atteignant ou approchant les 5000 habitants

Données INSEE	Population 2009
Argelès-sur-Mer	11320
Banyuls-sur-Mer	4763
Le Boulou	5721
Céret	7817
Elne	7376
Port-Vendres	4466
Thuir	7493

L'aire d'accueil d'Elne est opérationnelle depuis le début de l'année 2005. Il s'agit d'une aire d'accueil et d'habitat accueillant 17 emplacements valant 34 places. Dans cette commune, la réalisation de cette aire d'accueil et d'habitat a permis de limiter les cas de stationnements non autorisés et les branchements illicites au réseau électrique. Le choix de l'implantation à proximité du camping a suscité de nombreux débats. Une étude paysagère a été menée pour assurer notamment le traitement de l'espace situé à proximité de la déviation. En termes de fonctionnement, un système de badge facilite le suivi des résidents par la commune et la bonne utilisation des services mis à disposition des voyageurs. Le personnel technique de la commune est régulièrement sollicité sur des travaux d'entretien.

L'aire d'accueil et d'habitat d'Argelès-sur-Mer, en service depuis mai 2008, est constitué de 20 emplacements soit 40 places.

Celle de Thuir, achevée en décembre 2011, comporte 15 emplacements valant 30 places de caravanes.

Au-delà des obligations légales, le stationnement temporaire des gens du voyage est traditionnel dans certaines communes (Trouillias, Montescot, Villemolaque, Saint-Jean-Pla-de-Corts, le Boulou) incite à organiser une réflexion sur la mise en place d'une offre.

Conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, deux aires d'accueil et d'habitat ont donc été créées à Argelès-sur-Mer et Elne. La commune de Céret a son aire d'accueil et d'habitat en attente faute de proposition de terrain. Etant donné que la loi impose aux communes comptant 5000 habitants ou plus la création de tels équipements, la commune du Boulou, qui vient de dépasser ce seuil, sera intégrée au prochain schéma. Banyuls-sur-Mer et Port-Vendres pourraient également être concernées à moyen terme.

Il est envisageable que les communes s'entendent afin de créer une aire d'accueil commune. La proximité de la commune de Céret avec le Boulou et celle de Banyuls-sur-Mer avec Port-Vendres, laissent envisager une telle solution.

Aire d'accueil et d'habitat d'Elne



Aire d'accueil et d'habitat d'Argelès-sur-Mer



- 4) De l'hébergement refuge à l'hébergement d'urgence : il n'existe pas de sans domicile en milieu rural ?

La problématique de la pauvreté et de l'exclusion face au logement revêt une multitude de formes : occupation d'un logement inadapté, hébergement chez un tiers, occupation d'un garage, d'une caravane ou d'une cabane, perte de domicile...

Il n'y a pas d'obligations réglementaires sur le territoire mais le caractère frontalier du Pays en fait une zone de passage qui induit la mise en place de structures d'accueil.

Deux associations s'en chargent sur le territoire du Pays. La première gère à Banyuls-sur-Mer de l'hébergement d'urgence et d'insertion, la seconde à Cérét de l'hébergement d'urgence, de la stabilisation, une maison relais et un accueil de jour.

En Haut-Vallespir, existe également le dispositif ATL est un hébergement hivernal en zones isolées.

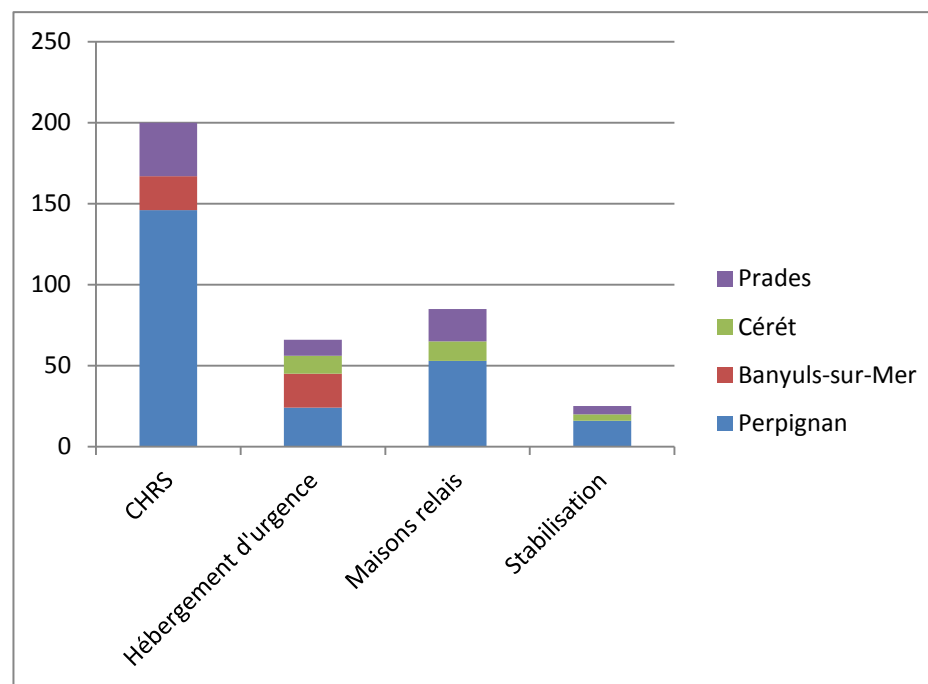
Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Pyrénées-Orientales (PDALPD 66) 2011-2015 se veut le pivot des politiques de logement menées dans le département.

Selon le PDALPD, une personne en situation précaire répond aux caractéristiques suivantes, elle est soit :

- dépourvue de logement, menacée d'expulsion, hébergée ou logée temporairement,
- sortante du parc d'hébergement temporaire,
- en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- en situation de surpeuplement manifeste dans son logement,
- nécessitant un logement adapté (personnes handicapées et/ou âgées)
- jeunes,
- gens du voyage en voie de sédentarisation,
- confrontée à un cumul de difficultés.

La priorité est donnée dans le département aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales dont les revenus sont proches des minima sociaux.

Hébergement d'urgence et de stabilisation en 2011 (CG66)



LA CABANISATION

Parmi les situations d'habitat indigne, précaire ou au sein de locaux impropres à l'habitation, la cabanisation est un exemple très présent sur notre territoire.

« La cabanisation consiste en une occupation et/ou une construction illicite servant d'habitat permanent ou occasionnel. Elle se matérialise par une réappropriation et/ou une extension de cabanons traditionnels et par le stationnement, sans autorisation, de caravanes ou de mobil homes auxquels sont ajoutés terrasses, auvents ou clôtures. », définition issue du Préambule de la Charte de bonne conduite dans le cadre de la lutte contre la cabanisation dans les Pyrénées-Orientales de 2006.

La loi LOPPSI (loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure) prévoit en effet l'évacuation des campements illicites en cas de risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique ainsi que la condamnation de leurs occupants à un an de prison et 15.000 euros d'amende. Notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie, cette évacuation est exécutée dans un délai maximum de quarante huit heures.

Ainsi, l'article 90 de la loi LOPPSI 2 voté par le Sénat le 10 septembre 2010, créait une procédure d'exception, à l'initiative du Préfet et en l'absence du juge pour expulser les habitants installés de manière « illicite ». Si la procédure contradictoire était prévue dans les textes, elle était néanmoins compromise, et le texte voté par le Parlement prévoyait également la destruction des biens, ainsi qu'une amende de 3 750 euros pour le propriétaire du terrain, public ou privé, qui s'opposerait à ces procédures. Ces dispositions ont été invalidées par le Conseil constitutionnel, car ne respectant pas les équilibres nécessaires entre deux principes constitutionnels, celui de la nécessité de sauvegarder l'ordre public et les autres droits et libertés, notamment des personnes défavorisées et ne disposant pas d'un logement décent.

Le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ou mal logées (PDAHI) 2010-2014 est une annexe du PDALPD dont l'objectif est la mise en œuvre de la « la stratégie nationale de prise en charge des personnes sans-abris ou mal logées ».

Les axes du PDAHI concernant potentiellement le territoire du Pays sont :

- Le développement à l'échelle du département l'équité et la proximité d'accès aux services d'accueil et d'orientation : renforcer les dispositifs d'accueil de jour sur les arrondissements ruraux du département,
- La possibilité de création d'équipes mobiles de rue dans les territoires ruraux.

Pour lutter contre l'habitat alternatif, il est important de garantir l'accès au logement pour tous, avec une offre adaptée à la demande :

- en intensifiant la production de logements très sociaux,
- en envisageant des expérimentations pour proposer une offre de logements adaptée aux différents modes de vie,
- en accompagnant les publics spécifiques : personnes vivant dans un habitat précaire, gens du voyage semi-sédentaires, personnes issues des dispositifs d'hébergement,
- en proposant à l'Etat des emplacements possibles pour la création de terrains familiaux.

La stratégie de prise en charge des personnes sans-abri ou mal logées passe par une meilleure programmation et une meilleure structuration au niveau local de l'offre d'hébergement et d'accès au logement, pilotées par l'État : les Plans Départementaux d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) en sont la mise en œuvre locale.

La cabanisation fait l'objet d'une connaissance résiduelle. Il n'existe pas de recensement des cas de cabanisation ni d'identification des cas d'occupation d'habitation légère de loisir (camping à l'année). Absence de données sur le phénomène, notamment la nature subie ou choisie de ce type d'occupation.

Le problème de la cabanisation est prégnant sur certaines communes du Pays, comme par exemple avec l'installation de résidences secondaires sur les berges du Tech. 63 structures mobiles ont été repérées en terrain agricole inondable. Trois d'entre elles sont occupées au titre de résidences principales depuis une trentaine d'années.

Les cas d'occupation d'habitation légère de loisir sont notables dans les campings d'Argelès-sur-Mer notamment. A l'échelle du département, la cabanisation dans les campings toucherait 10 % des campings. Pour lutter contre ce phénomène, la Préfecture demande aux exploitants de terrains de campings de ne pas signer de contrats de location de terrains de camping pour une durée supérieure à trois ans et d'intégrer dans leur règlement intérieur des dispositions interdisant d'élire domicile.

Cependant, les nouvelles formes d'habiter doivent trouver de nouvelles formes réglementaires sans pour autant être stigmatisées.

Exemple de cabanisation



Exemple de cabanisation



- I- Besoins en logements et prise en compte du vieillissement de la population
- II- L'accès au logement dans le parc privé, un chantier majeur
- III- Le locatif social est sous-développé alors que la demande sociale est une des plus tendue du département
- IV- Quelle prise en compte des besoins spécifiques
- V- L'habitat, un marché offrant de nombreux débouchés pour développer et valoriser les ressources locales ?**

V- L'habitat, un marché offrant de nombreux débouchés pour développer et valoriser les ressources locales ?

- 1) Les conditions de production des logements : une filière BTP sous dimensionnée ?

Ces dernières années, le nombre d'établissements dans la construction n'a cessé d'augmenter dans les Pyrénées-Orientales, passant de 3700 en 2006 à près de 4700 en 2010. En 2009, une entreprise créée sur six appartient au secteur de la construction.

Le Pays compte près de 2600 emplois dans la construction en décembre 2009. Ce secteur génère de nombreux emplois, notamment dans les communautés de communes des Aspres ou du Secteur d'Illibèris où il compte un emploi sur huit. Ce secteur génère près de 900 emplois dans la communauté de communes Albères-Côte Vermeille.

Selon la base permanente des équipements de 2010 (INSEE), on compte 900 artisans du bâtiment au sein du Pays. Il s'agit pour l'essentiel de structures unipersonnelles. Ainsi, 45% des entreprises artisanales sont spécialisées dans la construction.

Chaque année, dans le Pays, on compte plus de 1000 constructions avec deux pics en 2008 et 2010. Cette évolution est différente de celle observée à l'échelle du département qui a connu un net recul en 2009.

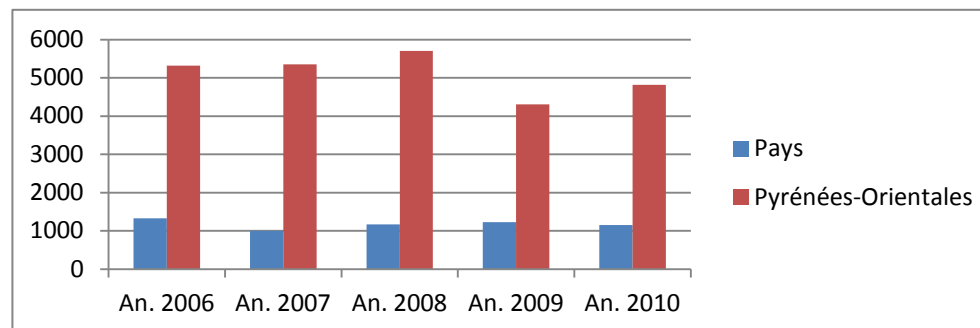
Evolution du nombre d'établissements dans la construction

Données INSEE Fichier Sirene	Nombre d'établissements dans la construction Pyrénées-Orientales
2006	3721
2007	3868
2008	4008
2009	4363
2010	4677

Les emplois dans la construction

Données INSEE au 31/12/2009	% des effectifs salariés dans la construction	Nombre d'emplois dans la construction
CC Albères Côte Vermeille	6,9%	888
CC des Aspres	13,5%	605
CC Secteur d'Illibèris	12,8%	227
CC du Vallespir	9%	575
CC du Haut-Vallespir	10,2%	264

Les constructions dans le Pays et dans les Pyrénées-Orientales



Le nombre d'entreprises artisanales pour 10 000 habitants permet de comparer le Pays avec des entités géographiques d'une autre échelle. Le département semble relativement bien équipé en comparaison avec les autres départements de la région avec une seconde place derrière la Lozère. Au contraire, le Pays apparaît particulièrement sous-équipé avec seulement 82,5 entreprises artisanales pour 10 000 habitants.

Ainsi, à l'exception du métier de plombier, l'ensemble des métiers de l'artisanat du bâtiment au sein du Pays ont un taux d'équipement inférieur à celui observé à l'échelle départementale.

Ces comparaisons mettent en avant des carences pour les métiers de maçons et de menuisiers, charpentiers, serruriers au sein du Pays et l'influence de l'aire urbaine perpignanaise.

En 2010, parmi les 1454 entreprises créées, 245 soit 17% l'ont été dans la filière BTP. Cette proportion est légèrement inférieure à celle observé pour l'ensemble du département (19%).

Les collectivités préfèrent favoriser les entreprises locales bien qu'elles manquent parfois de qualification et d'adaptation au marché. De nombreuses petites entreprises ne répondent pas aux appels d'offres car la procédure leur paraît complexe.

Nombre d'entreprises artisanales pour 10 000 habitants

Données BPE 2010 INSEE	Maçons	Plâtrier peintre	Menuisier, charpentier, serrurier	Plombier, couvreur, chauffagiste	Electricien	Entreprise générale du bâtiment	Total entreprises artisanales du bâtiment
Pays Pyrénées-Méditerranée	24,6	16,1	10,3	14,6	12,5	4,4	82,5
Pyrénées-Orientales	25,1	17,4	12,4	13,8	12,9	4,7	86,3
Aude	29,8	13,2	11,4	12,3	12,6	3,2	82,5
Gard	27,9	16	10,4	13,2	13,8	4,1	85,4
Hérault	25,7	17,2	10,7	13,5	13	4,5	84,6
Lozère	26	16,2	19,6	17,6	10,4	3,8	93,6

2) Bioclimatisme : une filière qui se structure progressivement sur l'ensemble du territoire du Pays.

Le bioclimatisme réside dans la combinaison de trois objectifs : construire efficace, sain et non polluant. Un habitat bioclimatique est un bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air. Cela consiste donc à trouver une adéquation entre l'habitat, le comportement des occupants et le climat, pour réduire au maximum les besoins de chauffer ou de climatiser. De plus, la construction ou la réhabilitation d'un logement doit limiter au maximum son impact sur l'environnement.

Le profil énergétique du territoire réalisé dans le cadre du Plan Climat Energie fait apparaître une estimation des gisements potentiels en matière d'installations solaires équivalente à 0,2% des consommations du territoire contre un potentiel couvrant 80% des besoins en chauffage du territoire pour le bois énergie.

Le territoire est très favorable à la production d'énergie solaire. Le Plan climat énergie territorial a relevé que les diagnostics de la première opération de Conseil Orientation Energétique de 2009 mettent en évidence le fort potentiel du Pays en matière de projets photovoltaïques. On peut noter l'initiative de la mairie de Fourques qui a sollicité les habitants afin de connaître leur intention en matière d'équipements photovoltaïques de manière à pouvoir réaliser des économies d'échelle (groupement de commande).

La forêt couvre près de 60% de la surface du Pays, la ressource en bois est donc un atout indéniable. Cependant, la capacité des acteurs du territoire à mobiliser cet atout sont rares. Seule une entreprise t extrait le liège et commercialise ce matériau. Aucune entreprise du Pays n'est à ce jour spécialisée dans la construction de maisons en ossature bois, alors que le département en compte une dizaine. Il est nécessaire de renforcer les filières locales en ouvrant des débouchés et en équipant notamment les bâtiments publics de chaufferies bois.

Le Pays Terres Romanes propose sur son site Internet un répertoire des acteurs de l'éco-construction au sein du département des Pyrénées-Orientales. Ainsi, le département comptabilise un total de 51 entreprises de l'éco-construction (de l'architecte au maçon, en passant par le spécialiste en maisons ossature bois, l'installateur vente systèmes énergies renouvelables ou le fournisseur de matériaux). Sept d'entre elles se trouvent sur le territoire du Pays.

Un exemple de réalisation en éco-construction à Saint-Jean-Pla-de-Corts



L'état des lieux de la filière éco-construction / rénovation menée par le Pays Pyrénées Méditerranée sur son territoire par le biais d'un questionnaire diffusé auprès des professionnels (artisans et fournisseurs de matériaux) révèle des besoins en matière d'éco-construction / rénovation. En effet, 90% des répondants ont déclaré n'avoir reçu aucune formation dans cette spécialité. Par rapport à cette filière, les fournisseurs ont l'avantage de proposer à leurs clients une large gamme de matériaux et produits distribués à faible impact environnemental et d'être bien répartis sur le territoire. Cependant, ils manquent de matériaux liés aux travaux d'éco-construction tels que la terre crue (gros œuvre), des lloses et du chanvre (couverture), des colles et cires naturelles (finitions) et des papiers peints recyclés et textiles (revêtements). Ce questionnaire a permis de mettre en avant le projet de mise en place d'une centrale d'achat d'éco-matériaux pour répondre aux besoins des artisans. La volonté affichée est de participer à la structuration des filières, de favoriser les matériaux locaux et de faciliter l'accès aux éco-matériaux. Ainsi, les objectifs sont de proposer l'intégralité des gammes pour construire une maison bioclimatique mais aussi de négocier au niveau du réseau local afin de proposer 50% de produits locaux.



Le club des énergies renouvelables des Pyrénées-Orientales (ENR66) met en avant des réalisations exemplaires dans son guide. Plusieurs sites se trouvent sur le territoire du Pays et mettent en avant différents procédés. L'utilisation de l'énergie solaire est la plus répandue :

- Le Cellier des Templiers à Banyuls-sur-Mer transforme la lumière en énergie thermique.
- Le Centre Balnéo Vital à Argelès-sur-Mer qui bénéficie d'installations solaires thermiques pour la production d'eau chaude,
- La crèche la Pinède au Boulou qui bénéficie d'une ossature bois et d'un chauffe-eau solaire,
- L'église Sainte-Marie à Palau del Vidre qui, suite à des travaux de rénovation, bénéficie d'un système de géothermie,
- Le site « Les amis du Padre Himalaya » à Sorède accueille les vestiges d'une plate-forme de four solaire en ciment.

Crèche la Pinède au Boulou : un exemple de réalisation en ossature bois
 (Source : <http://www.mairie-leboulou.fr>)



- 3) Une offre de formation qui se développe et s'adapte petit à petit aux exigences du marché.

De plus en plus de formations voient le jour au sein des Pyrénées-Orientales en lien avec les énergies renouvelables et l'éco-construction. Il existe diverses formations continues disponibles en fonction de la demande des professionnels proposées notamment par la CAPEB et la FBTP66 (Fédération des bâtiments et des travaux publics).

Ainsi, on compte en 2011 dix formations initiales ou continues de longue durée allant du baccalauréat professionnel au Master. Deux d'entre elles sont proposées au lycée Alfred Sauvy à Villelongue dels Monts (baccalauréat professionnel technicien en électrotechnique, énergie équipements communicants et baccalauréat professionnel technicien des installations sanitaires énergétiques et climatiques).

Les formations continues de courte durée sont au nombre de 44 (24 sur les énergies renouvelables et 20 sur l'éco-construction), proposées essentiellement par le BTP-CFA (Bâtiment travaux publics- Centre de formation d'apprentis), l'AFPA (Association de formation professionnelle pour les adultes) ou la CAPEB (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment), aucune n'est proposée sur le territoire du Pays.

Il existe onze formations continues de moyenne durée en 2011 dont une au sein du Pays Pyrénées-Méditerranée proposée par le GRETA du Boulou et dont le lieu de formation est le Lycée Alfred Sauvy à Villelongue dels Monts (formation d'installateur/poseur énergies renouvelables).

On peut constater que certains départements ont de l'avance sur le développement de compétences en matière d'éco-construction (L'Aude notamment), la politique régionale vise à conforter ces sites.

Parallèlement, l'association pour le développement de l'ossature bois et de l'éco-construction solidaire (ADOBES) propose une autre manière de se former au sein des Pyrénées-Orientales à travers des chantiers participatifs. Cela consiste en la réalisation de travaux pour créer ou rénover un bâtiment chez un porteur de projet, grâce à l'intervention de bénévoles qui sont encadrés par un artisan expérimenté ou un intervenant de l'association. Ce principe innovant favorise la solidarité et la transmission des savoir-faire entre les participants.

Données MDE Perpignan 2011	Pyrénées-Orientales	dont au Pays Pyrénées-Méditerranée
Formations initiales / continues énergies renouvelables	10	2
Formations continues de courte durée énergies renouvelables	24	0
Formations continues de courte durée éco-construction	20	0
Formations continues de moyenne durée énergies renouvelables	8	1
Formations continues de moyenne durée éco-construction	3	0



