



Plan Départemental de l'Habitat des Pyrénées-Orientales 2019-2024



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Partie introductive | 5 |
| Qu'est-ce qu'un PDH ? | 5 |
| La démarche d'élaboration | 6 |
| Organisation du document et prérequis méthodologiques | 7 |
| Comment lire le PDH ? | 7 |
| Les Territoires couverts par le PDH | 8 |
| La gouvernance du PDH | 9 |
| | |
| LES GRANDES ORIENTATIONS DÉPARTEMENTALES | 11 |
| Propos préliminaires | 13 |
| 1- La nécessaire prise en compte des risques naturels, notamment en lien avec le DDRM | 14 |
| 2- Le risque inondation | 15 |
| 3- Le risque incendie de forêt | 18 |
| 4- L'approvisionnement en eau potable | 21 |
| 5- Lutte contre l'étalement urbain / enjeux autour de la préservation du foncier agricole et espaces naturels | 24 |
| | |
| Axe 1 - Répondre à la dynamique démographique notamment au travers de l'armature urbaine existante | 27 |
| Les éléments phares du diagnostic / Les territoires prennent la parole | 27 |
| Orientation 1 - Développer une offre nouvelle en régulant et maîtrisant le développement résidentiel | 34 |
| Orientation 2 - Revitaliser les centres bourgs, mobiliser et adapter le parc ancien | 43 |
| Orientation 3 - Lutter contre l'habitat indigne et non décent | 49 |
| | |
| Axe 2 - Diversifier l'offre d'habitat tout en ayant une utilisation économe du foncier afin de conserver l'attractivité des territoires . | 51 |
| Les éléments phares du diagnostic / Les territoires prennent la parole | 51 |
| Orientation 4 - Economiser le foncier lié à l'habitat et préserver les disponibilités foncières dédiées à d'autres usages | 60 |
| Orientation 5 - Permettre la réalisation des parcours résidentiels | 64 |
| Orientation 6 - Développer l'offre locative sociale | 67 |

| | |
|---|------------|
| Axe 3 - Développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations | 75 |
| Les éléments phares du diagnostic / Les territoires prennent la parole | 75 |
| Orientation 7 - Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des populations fragilisées sur le plan économique et social | 81 |
| Orientation 8 - Permettre le maintien à domicile des personnes âgées dans l'habitat autonome et améliorer l'accessibilité des logements pour les personnes handicapées..... | 86 |
| Orientation 9 - Développer des solutions répondant aux besoins des jeunes, des apprentis et des saisonniers | 89 |
| Orientation 10 - Répondre aux besoins liés à des modes d'habiter alternatifs | 91 |
| LES PRIORITÉS PAR TERRITOIRES | 95 |
| Communauté de communes Agly Fenouillèdes | 98 |
| Secteur Salanque Méditerranée..... | 100 |
| Communauté de communes Roussillon Conflent | 102 |
| Communauté de communes Pyrénées Catalanes..... | 104 |
| Communauté de communes Pyrénées Cerdagne | 106 |
| Communauté de communes Sud Roussillon..... | 108 |
| Communauté de communes des Aspres..... | 110 |
| Communauté de communes du Vallespir | 112 |
| Communauté de communes du Haut Vallespir | 114 |
| Communauté de communes Conflent Canigó..... | 116 |
| Communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole..... | 119 |
| Communauté de communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris | 122 |
| LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PDH | 125 |
| Mettre en place une gouvernance et une animation partenariale en lien avec les territoires | 126 |
| Développer et partager un observatoire départemental de l'habitat | 127 |
| ANNEXES | 129 |
| Contacts utiles | 130 |
| Glossaire et définitions..... | 134 |

PARTIE INTRODUCTIVE

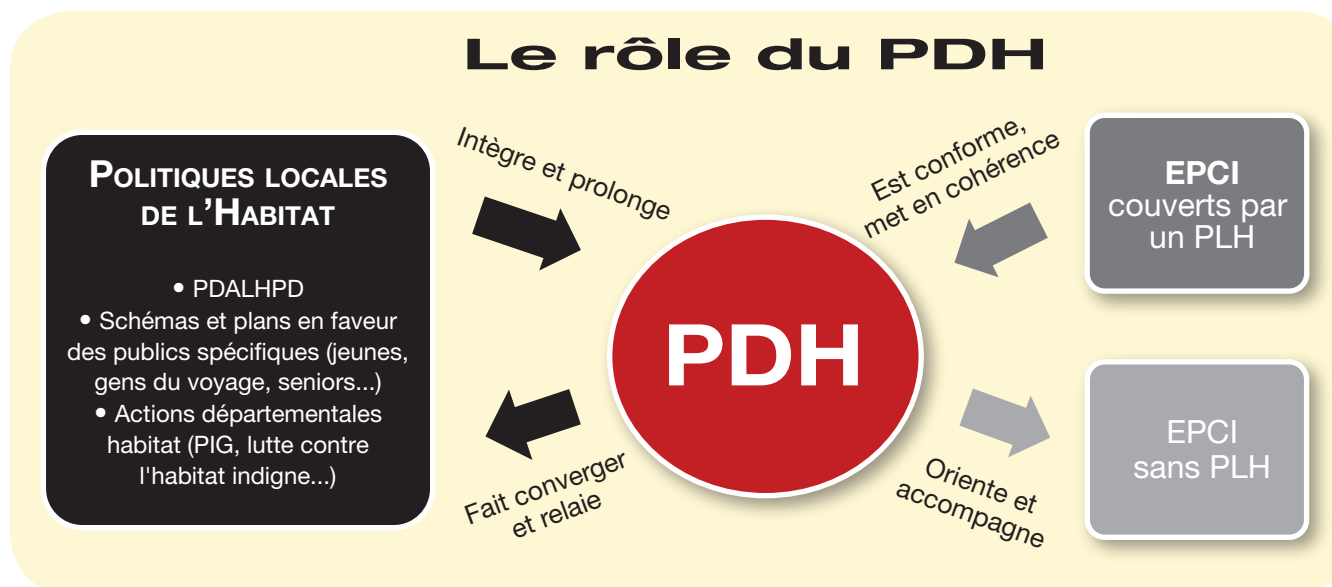
QU'EST-CE QU'UN PDH ?

La loi du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement prévoit l'élaboration d'un Plan Départemental de l'Habitat pour une durée de six ans.

- Il constitue un cadre de référence pour la mobilisation de tous les acteurs en faveur du logement à l'échelle départementale.
- Il assure la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département.

- Il fait le pont entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales, en intégrant notamment les besoins pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et ceux liés à l'organisation des services sociaux et médico-sociaux.

Le PDH fixe des orientations stratégiques mais ne s'impose pas aux politiques locales ; il ne comprend pas de programme d'actions.



Le premier Plan Départemental de l'Habitat des Pyrénées-Orientales a été approuvé en 2011 pour la période 2011-2016. Il s'articulait autour de 3 enjeux majeurs, déclinés en 10 axes et une trentaine d'orientations, pour certaines territorialisées :

- Limiter les effets de la pression foncière par la maîtrise des coûts du foncier, une organisation plus rationnelle de l'armature urbaine et la lutte contre la cabanisation,
- Répondre à la demande en logement, notamment pour les ménages modestes, en développant le logement social, l'accession sociale mais

aussi en encourageant l'adaptation et la réhabilitation du parc existant. Cet enjeu comprend également un volet sur le parc touristique.

- Permettre le développement d'un habitat adapté aux enjeux du développement durable, à travers la promotion de nouvelles formes urbaines plus économes, le développement de l'éco-construction, éco-rénovation et la maîtrise des consommations énergétiques des logements.

Arrivé à son terme, il a fait l'objet d'une évaluation qui est venue enrichir l'élaboration du Plan 2019-2024.

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION

Engagée sous l'égide conjointe de l'Etat et du Département, une **approche résolument participative** a été retenue pour élaborer le PDH.

Lors du lancement de la démarche à l'automne 2017, 5 ateliers territoriaux ont été organisés avec les élus locaux et les professionnels de l'habitat pour identifier les besoins et les démarches engagées à l'échelle départementale et au sein des EPCI et des bassins de vie, et travailler à la construction partenariale du PDH (qu'est-ce qu'un PDH ? A quoi cela sert-il ? Quelles sont les attentes des territoires ?). Vues comme des **espaces de discussion et d'échanges**, ces réunions ont permis d'évoquer et de mesurer le degré d'appropriation des enjeux d'aménagement, d'habitat et de développement durable des territoires entre eux, ainsi qu'à l'échelle du département (adéquation/inadéquation offre et demande

en logement, pression foncière, maintien à domicile des personnes âgées, mobilisation du parc privé et redynamisation des centres...).

Suite à la rédaction du PDH, la participation des élus locaux et des partenaires publics et privés de l'habitat à la définition du dispositif de suivi et d'animation du plan s'est révélée indispensable pour donner vie au document. Cette co construction a permis de déployer les outils les plus adaptés pour accompagner les territoires dans la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat et favoriser la synergie entre les acteurs.

ORGANISATION DU DOCUMENT ET PRÉREQUIS MÉTHODOLOGIQUES

Comment lire le PDH ?

Le Plan Départemental de l'Habitat est organisé en trois grands volets :

- Un volet transversal qui définit les grandes orientations **départementales et veille à la coordination et à la cohérence des politiques de l'habitat.**
- Un volet territorial qui permet de guider les politiques locales de l'habitat en tenant compte des spécificités locales.
- Un volet dédié à la gouvernance et à l'animation du plan.

LE VOLET TRANSVERSAL

Ce volet comprend une synthèse du **diagnostic territorial. Elle est enrichie de paroles d'acteurs** (élus des territoires, techniciens des collectivités et acteurs de l'habitat, tels que les bailleurs sociaux, l'ADIL, les MSP...) recueillies lors des ateliers territoriaux.

Il présente les grands enjeux départementaux et les décline en **10 orientations.**

Ces orientations s'articulent autour de trois axes forts qui visent à :

- Répondre à la dynamique démographique notamment au travers de l'armature urbaine existante,

- Diversifier l'offre d'habitat tout en ayant une utilisation économe du foncier afin de conserver l'attractivité des territoires,
- Et développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations.

Elles fixent des objectifs quantitatifs ou qualitatifs. Ils sont assortis d'un **volet opérationnel** qui précise les leviers d'actions (actions en cours, à développer ou à créer), ainsi que les acteurs majeurs qui peuvent favoriser leurs mises en œuvre. Des indicateurs de suivi/évaluation sont également proposés.

LE VOLET TERRITORIAL

Il permet d'identifier les **priorités propres à chaque territoire** et de **proposer des solutions tenant compte des dynamiques locales.**

LE VOLET GOUVERNANCE ET ANIMATION

Il garantit la **mise en œuvre effective du plan** en clarifiant les rôles entre les partenaires et les ressources techniques dont ils disposent.

Les Territoires couverts par le PDH

Le département compte 12 EPCI. La CC Corbières Salanque Méditerranée se situe à cheval sur le département de l'Aude (17 communes) et des Pyrénées-Orientales (3 communes). Seules les communes de Pia, Clairac et Salses le Château sont concernées par les orientations et objectifs formulés par le PDH. Elles sont regroupées au sein d'un **secteur géographique dénommé « Salanque Méditerranée »**.

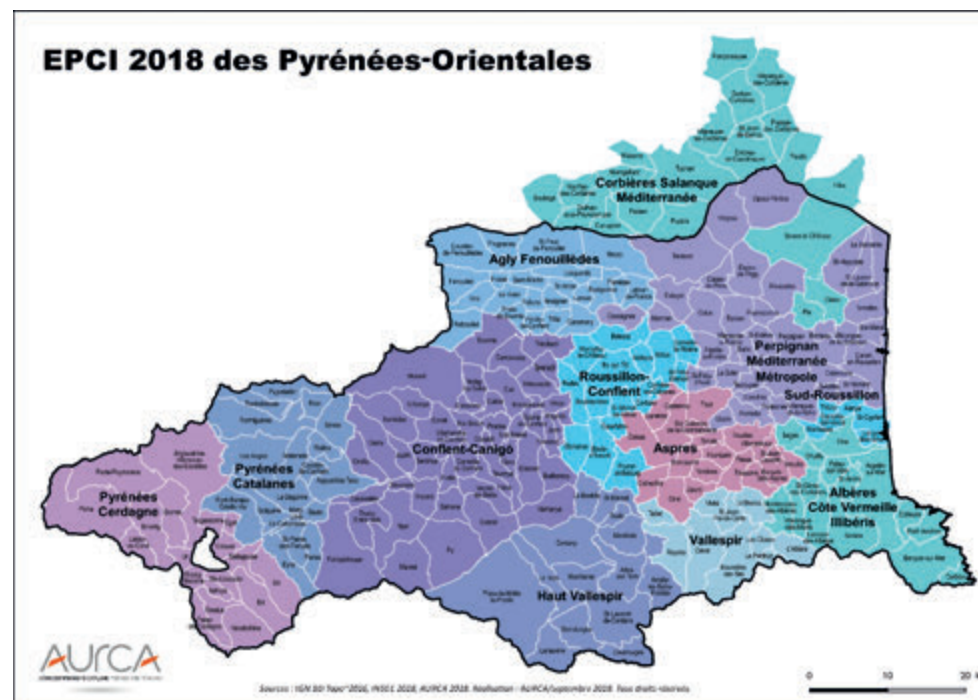
Deux territoires sont dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé :

Déléataire des aides à la pierre, la Communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole met en œuvre son deuxième PLH (période 2013-2019). Il est construit autour de 3 ambitions :

- Assurer le développement durable du territoire (renforcer l'action foncière, préserver l'attractivité de l'existant, promouvoir l'habitat durable, accélérer la rénovation des logements énergivores)
- Fluidifier les trajectoires résidentielles (affiner la connaissance des besoins, maintenir l'effort quantitatif en faveur des programmes sociaux et développer l'aspect qualitatif, diversifier la production),
- Préserver le lien social (affiner les réponses à destination des publics spécifiques, adapter les logements aux différentes phases de la vie, participer à l'insertion des personnes en difficulté, favoriser une politique de peuplement équilibrée)

La Communauté de communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris a approuvé son premier PLH en 2015. Il s'articule autour de 5 grandes ambitions :

- Assurer l'attractivité du territoire en accord avec les principes du SCOT,
- Améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement,
- Construire un programme doté d'objectifs quantitatifs et territorialisés,
- Développer une politique de l'habitat partagée,
- Etudier la faisabilité de la prise de gestion des aides à la pierre.



Le PDH reprend les orientations définies par les PLH et n'a pas vocation à les remettre en cause. Il sert d'espace pour porter les enjeux et problématiques identifiés dans les PLH qui dépassent le territoire de l'EPCI.

LA GOUVERNANCE DU PDH

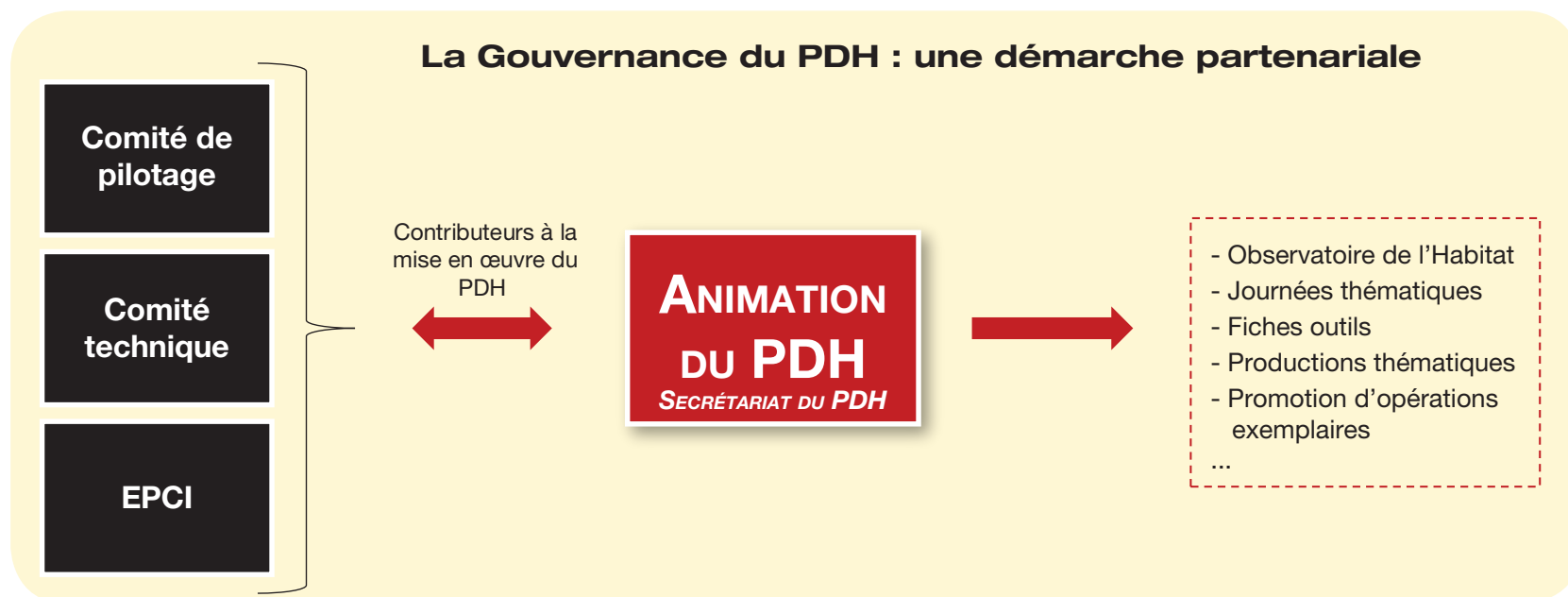
Le PDH est piloté par un comité de pilotage qui comprend l'Etat, le Département et les EPCI du département. Il se réunit au moins une fois tous les deux ans. Son rôle est de suivre et mettre en œuvre des orientations.

Il s'appuie sur un comité technique constitué des principaux partenaires institutionnels, des acteurs de l'habitat (EPF, Bailleurs HLM, acteurs associatifs...) et des représentants élus et techniques des EPCI. Il se réunit une à deux fois par an. Son rôle est de :

- Donner un avis sur les tendances observées, la mise en œuvre des orientations et éventuellement proposer des réajustements.
- Faire remonter les besoins, attentes sur le programme de travail.

Un secrétariat est composé de la DDTM, du Département et de l'AURCA. Il se réunit autant que de besoins. Son rôle est de :

- Poursuivre un programme de travail défini à échéance régulière pour la mise en œuvre du PDH,
- Animer, mobiliser les partenaires.
- Mettre en place et faire fonctionner le dispositif d'observation.







LES GRANDES ORIENTATIONS DÉPARTEMENTALES



PROPOS PRÉLIMINAIRES

Le département des Pyrénées-Orientales est doté d'un environnement et d'un cadre naturel très riches mais également très exposés à de nombreux risques naturels au premier rang desquels les inondations, les risques littoraux (submersion marine et érosion côtière) et les incendies de forêt ainsi que, dans une moindre mesure, le risque sismique, les mouvements de terrains, et, à des degrés divers, les risques technologiques (risque industriel, risque lié aux transports de matières dangereuses).

Ces risques couvrent l'ensemble du territoire et doivent être considérés avec la plus grande rigueur ; ils constituent autant de contraintes fortes à prendre en compte eu égard aux territoires potentiellement destinés à l'urbanisation, la responsabilité juridique voire pénale liée à l'ouverture à l'urbanisation de ces territoires n'étant pas à négliger.

Par ailleurs, la question de la ressource en eau est particulièrement prégnante dans les Pyrénées-Orientales et doit être au cœur des choix futurs en matière d'aménagement et d'habitat.

Le développement de l'habitat doit être également réfléchi en intégrant les enjeux liés à la préservation des espaces agricoles. En effet, l'extension des zones d'habitat aux dépens des espaces agricoles se traduit par :

- une perte irréversible de sols, d'espaces et de paysages de qualité ;
- une déstructuration de l'espace agricole ;
- une fragilisation du devenir des exploitations agricoles ;

et cela au moment même où, d'une part l'agriculture est de plus en plus sollicitée pour produire des biens alimentaires, de l'énergie ou des matériaux de construction, et, d'autre part, où les espaces agricoles sont également considérés comme un facteur de développement socio-économique et d'attractivité du territoire.

Dans ce contexte et compte tenu de la vulnérabilité du territoire aux impacts attendus du changement climatique (augmentation des risques naturels et diminution de la disponibilité de la ressource en eau), **il apparaît fondamental d'opérer des choix allant dans le sens d'une maîtrise de l'aménagement du territoire et de l'urbanisation, en évitant notamment, à l'avenir, d'augmenter la pression dans les zones à risque, en privilégiant les solutions permettant de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées et en tenant compte de la disponibilité de la ressource en eau.**

Ainsi, dans le cadre d'une démarche telle que la rédaction du Programme Départemental de l'Habitat, comme pour toute autre démarche d'aménagement et de planification, il est essentiel que la réflexion soit menée en tenant compte de la vulnérabilité du territoire et des populations, en préalable aux propositions spécifiques en matière d'habitat.

Il est donc impératif que des modes de développement de l'habitat beaucoup plus économes en espace soient favorisés et que les espaces agricoles soient effectivement reconnus et protégés en raison de la diversité de leurs apports à la société toute entière.

1- LA NÉCESSAIRE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS, NOTAMMENT EN LIEN AVEC LE DDRM

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM), dont la dernière révision a été approuvée le 26 février 2018, est un document d'information préventive qui précise les risques majeurs départementaux auxquels chacun peut être confronté. Pour le département des Pyrénées-Orientales, il caractérise ainsi :

- les risques naturels majeurs : inondation, mouvement de terrain, séisme, feu de forêt, avalanche, tempête ;
- les risques technologiques : industriels, rupture de barrage, transport de matières dangereuses ;
- les risques miniers ;
- d'autres risques spécifiques : rupture de digue, grand froid-canicule, terrorisme.

D'une manière générale, le bassin versant du Sègre, situé dans les régions montagneuses de l'ouest du département, est celui où les enjeux sont les plus limités.

En revanche, les plus forts enjeux sont globalement concentrés dans l'est du département et dans la plaine du Roussillon.

Le niveau de risque varie ainsi selon les communes : s'il est négligeable dans certaines (très peu d'enjeux), il est très fort dans d'autres, au premier rang desquelles se trouve Perpignan.

2- LE RISQUE INONDATION

Le département des Pyrénées-Orientales est le plus méridional de France et le plus occidental de la région Occitanie – Pyrénées Méditerranée. Sa façade littorale, ouverte sur la Méditerranée où se jettent les 4 fleuves principaux l'Agly, la Têt, le Réart, le Tech, s'étend du nord vers le sud. Le département se caractérise notamment par une grande variabilité géographique (un secteur de plaine, des vallées et une zone de montagne -où s'écoule le Sègre) et une grande diversité des enjeux concentrés majoritairement sur la plaine du Roussillon et son littoral.

Tous les reliefs proches de la Méditerranée connaissent des épisodes pluviométriques de type abats d'eau pouvant être de très forte intensité. Ces abondantes précipitations accompagnent des flux de sud-est se déplaçant rapidement et coïncident le plus souvent avec un régime de basse pression sévissant sur la Méditerranée.

Ces épisodes de pluie intense sont générateurs de crues dans les cours d'eau qui atteignent alors un débit de pointe élevé dans un bref laps de temps. Ils entraînent également de très forts ruissellements de surface, et une surélévation du niveau de la mer (forte houle, hausse du niveau du fait d'une situation dépressionnaire).

Le département des Pyrénées-Orientales, de par sa géographie variée et son climat méditerranéen, est fortement concerné par les risques d'inondation : **débordement de cours d'eau (souvent torrentiels), submersion marine, ruissellement intense**, ces phénomènes pouvant se combiner ou être amplifiés en cas de rupture de digue ou de barrage. Les reliefs proches de la Méditerranée connaissent des épisodes pluviométriques de type abats d'eau (« Aïgats ») d'une forte intensité dans un bref laps de temps (exemple 100 mm en 3 h le 29/11/2013 ; le département détient par ailleurs le record européen avec un cumul de précipitations de 840 mm en 24 h le 17 octobre 1940).

Le risque d'inondation est le risque majeur de par l'importance des dommages qu'il provoque, le nombre de communes concernées, l'étendue des zones inondables et les populations résidant dans ces zones : le département compte **plus de 200 000 habitants permanents en zone inondable, soit près de 50% de la population**, majoritairement sur la Plaine du Roussillon, constituant la plus forte proportion de population et logements exposés au niveau régional.

De nombreux ouvrages de protection contre les inondations ont été édifiés au fil du temps avec environ 7 barrages, plusieurs dizaines de bassins d'orage et 200 km de digues recensés, ces ouvrages ayant la particularité d'avoir des niveaux de protection faible (inférieure à la crue décennale pour la majorité).

Le département est couvert à ce jour par 97 Plans de Prévention Risques d'Inondation (PPRI), qui constituent des servitudes d'utilité publique à respecter mais qui sont, dans le département, majoritairement à réviser pour intégrer les orientations réglementaires plus récentes, notamment la prise en compte d'un niveau d'aléa compatible avec le **plan de gestion du risque inondation (PGRI)**, la prise en compte de la **submersion marine et des effets du changement climatique** et la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité sur le bâti existant.

Dans l'attente de l'aboutissement du chantier de révision des PPRI sur les secteurs urbanisés les plus fortement exposés, des porters à connaissance ont été réalisés en novembre 2015 pour les cartographies de la directive inondation, en juillet 2019 pour la synthèse de l'ensemble des connaissances des zones inondables, les modalités de prise en compte du PGRI dans les documents de planification et l'urbanisme.

En complément des documents de planification et de gestion des risques, élus locaux, acteurs techniques et grand public peuvent s'appuyer sur l'Observatoire Territorial des Risques d'Inondation pour mieux appréhender les liens entre risque d'inondation et aménagement du territoire, la réduction de la vulnérabilité, la prévention, la gestion de crise, la résilience... Son but est de mobiliser l'information pertinente voire de la faire naître au besoin et de la rendre lisible et utilisable afin d'apporter le meilleur éclairage possible au moment de la prise de décision (proposition d'actions, recommandation de gestion...).

L'OTRI est aujourd'hui centré sur le territoire des bassins versants de la Têt et du Réart mais à vocation, à terme, à s'étendre aux territoires des bassins versants de l'Agly et du Tech.

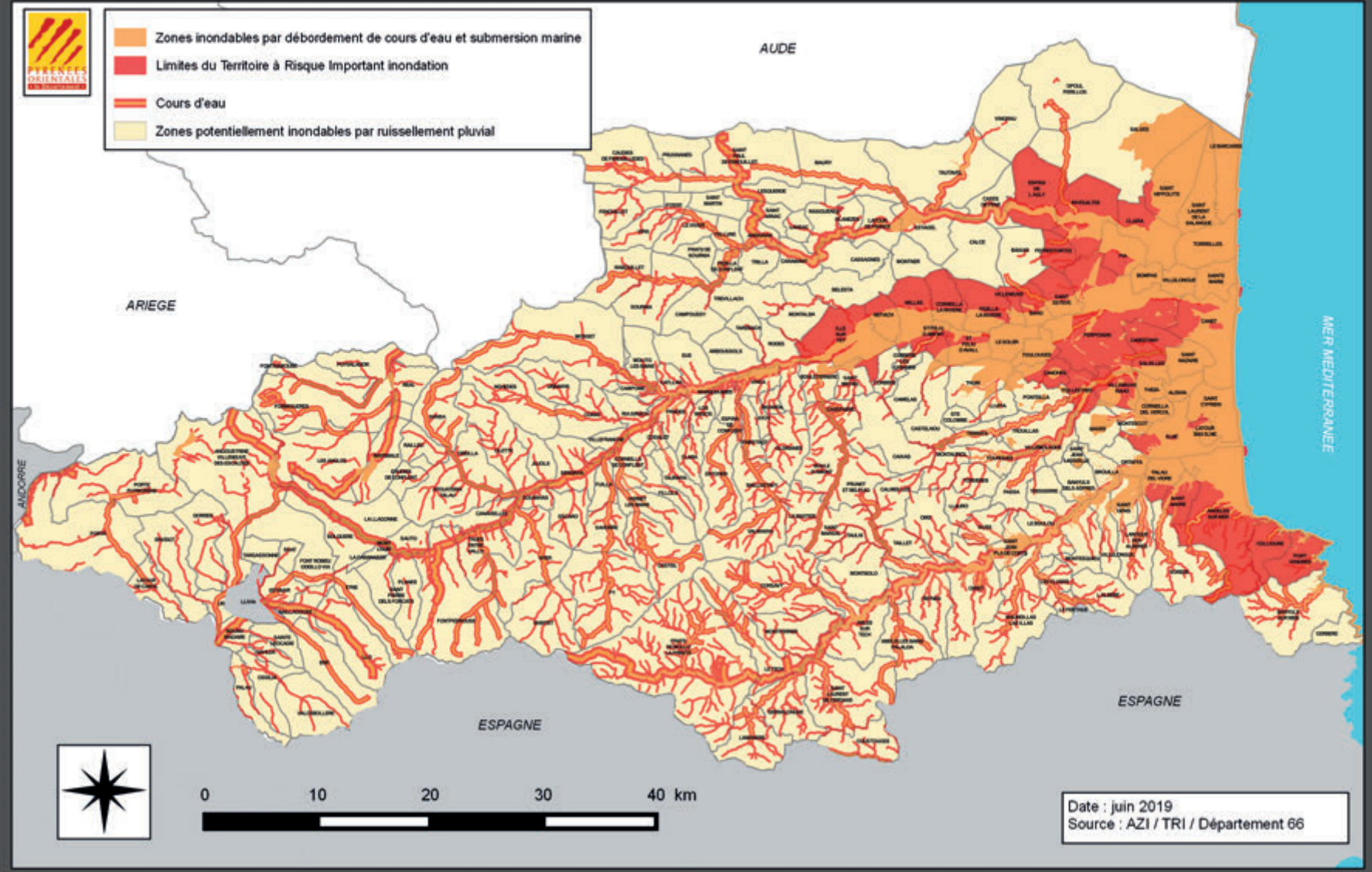
<https://www.otri.fr/>

**Le PDH devra tenir compte de l'ensemble des éléments connus relatifs aux risques majeurs et notamment au risque inondation.
Il devra proposer une gestion et un développement adaptés à chaque territoire en fonction des risques spécifiques auxquels il est exposé.**

Risque inondation dans les Pyrénées-Orientales



- Zones inondables par débordement de cours d'eau et submersion marine
- Limites du Territoire à Risque Important inondation
- Cours d'eau
- Zones potentiellement inondables par ruissellement pluvial



Date : juin 2019
Source : AZI / TRI / Département 66

3- LE RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Même si le risque incendie peut être considéré comme un facteur écologique naturel ayant modelé les écosystèmes méditerranéens, il n'en reste pas moins que sa répétition, sa fréquence et son importance occasionnent des dégâts environnementaux, économiques et paysagers considérables.

En effet, si l'on se réfère à la base de données Prométhée, de 1973 à aujourd'hui, les Pyrénées-Orientales ont ainsi été parcourues par 4 600 incendies qui ont couvert plus de 55 200 ha.

A l'échelle du département, l'ensemble du territoire est concerné par le risque incendie de forêt avec des régions particulièrement sensibles comme les Aspres, les Albères, le Fenouillèdes, les Corbières, le bas Conflent et la plaine du Roussillon.

Cette sensibilité provient d'une part des conditions climatiques très méditerranéennes (chaleur et sécheresse estivale) qui y règnent et d'autre part de la forte inflammabilité et combustibilité des formations végétales (landes, garrigue, suberaie, yeuseraie,..) qui les recouvrent.

Suivant le secteur, 3 types d'incendies peuvent être distingués :

- Les feux de plaine qui concernent principalement les secteurs en friche, sont de plus en plus nombreux et puissants ;
- Les feux de montagnes qui se produisent en altitude sur des terrains difficiles d'accès, souvent non équipés et qui demandent des stratégies de lutte spécifiques ;
- Les feux de maquis qui concernent la zone méditerranéenne et touchent des secteurs en partie aménagés (pistes, points d'eau et pare-feu).

Or, les profonds changements et évolutions que connaît notre territoire depuis maintenant plusieurs décennies seront, malheureusement, amenés à s'amplifier du fait tant du réchauffement climatique que de la pression démographique liée notamment à l'étalement urbain, au développement de nouveaux loisirs et du tourisme ou bien encore à la déprise agricole et forestière.

Ces contraintes exercent une pression significative sur les écosystèmes forestiers et les espaces boisés, et accentue de fait la vulnérabilité de ces espaces, tout en multipliant les zones d'interfaces habitat/forêt où se mêlent zones urbanisées et milieu naturel.

C'est cette problématique que bon nombre de maires, en prise au risque incendie, doivent gérer au quotidien pour aménager et développer leur territoire, alors même que ces communes souvent rurales, sont peu dotées financièrement. Aussi, la conciliation des divers enjeux, des divers usages et la confrontation récurrente au risque incendie, constitue une réelle spécificité de nos territoires notamment les plus méditerranéens et une préoccupation majeure des collectivités.

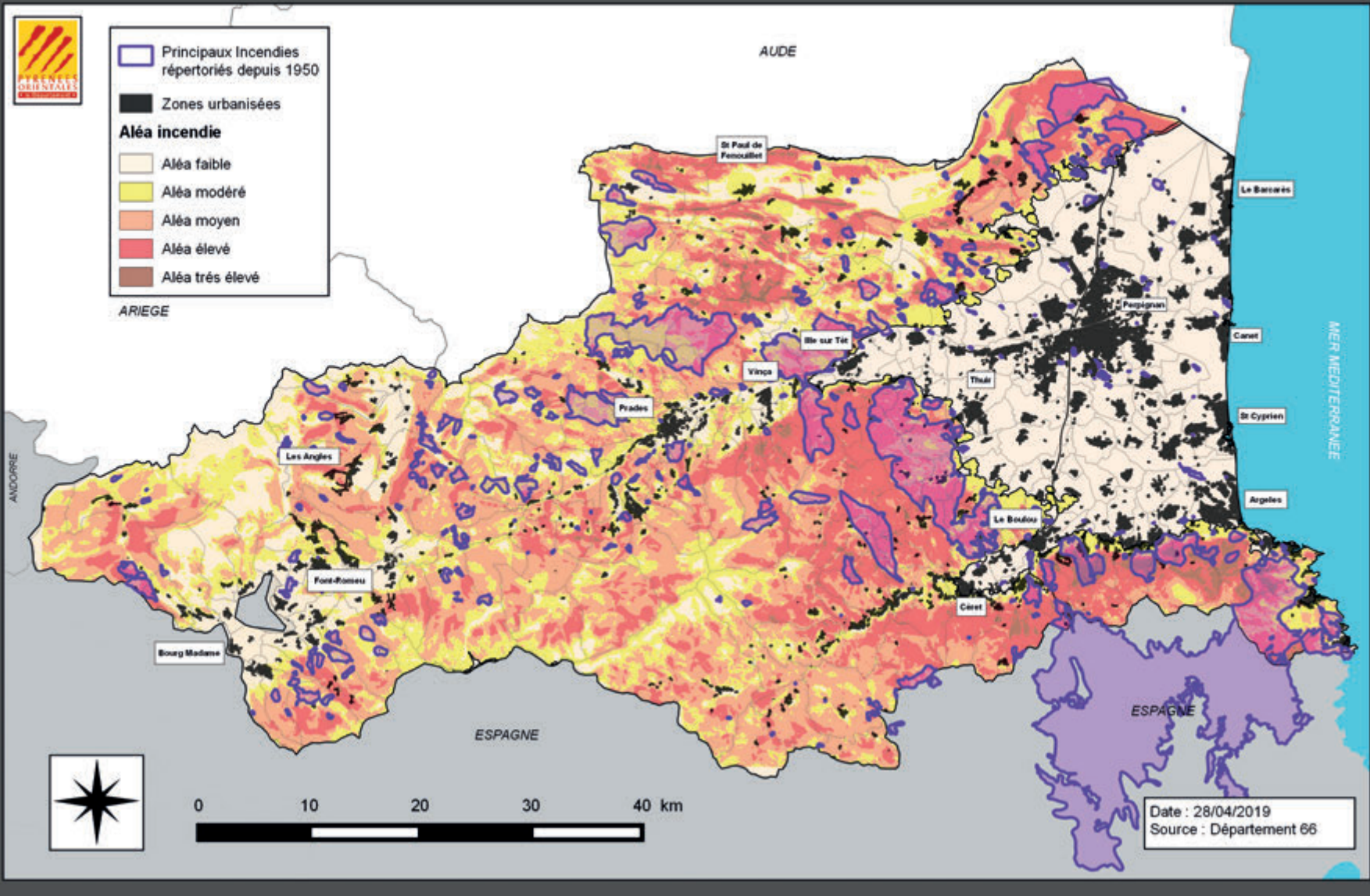
Afin d'y faire face, des mesures réglementaires d'aménagement du territoire et de communication sont mises en place. C'est ainsi qu'à l'échelle départementale, un Plan Départemental de protection des forêts contre les incendies, établi en concertation avec les principaux acteurs, définit les orientations des stratégies de prévention et de lutte et s'assure de leur mise en cohérence. Son application se traduit notamment par la mise en place d'équipements DFCI au sein des secteurs sensibles sous maîtrise d'ouvrage des collectivités compétentes (EPCI, Communes). Par ailleurs des mesures réglementaires encadrent le principe de l'autoprotection des habitats et infrastructures par leur propriétaire et l'utilisation du feu à des fins récréatives comme professionnelle au sein du territoire.

Aléa incendie et zones urbanisées des Pyrénées-Orientales



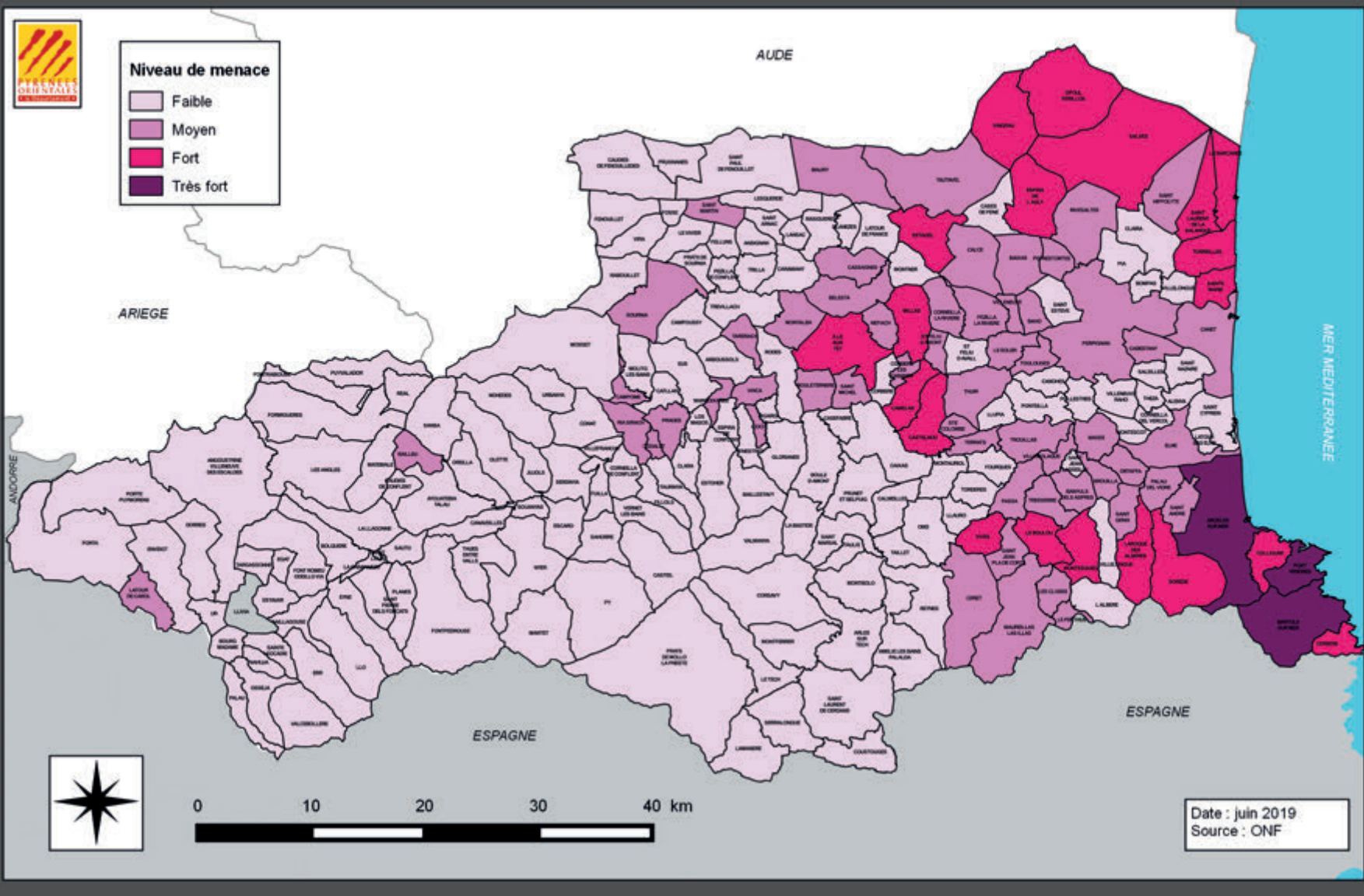
- Principaux Incendies répertoriés depuis 1950
- Zones urbanisées
- Aléa incendie**
 - Aléa faible
 - Aléa modéré
 - Aléa moyen
 - Aléa élevé
 - Aléa très élevé

ARIEGE



Date : 28/04/2019
Source : Département 66

Niveau de menace potentielle par les incendies des constructions sises dans les interfaces forêt-habitat par commune
 - "Etat des lieux dans le domaine de la prévention incendie - Préconisation pour la prise en compte de ces enjeux DFCI notamment au niveau des interfaces, au sein des territoires ruraux de l'arc latin" février 2014 -



4- L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Les ressources en eau en quantité et les infrastructures en place ont permis, jusqu'à présent, de répondre aux besoins des habitants des Pyrénées-Orientales. Or, ce système est aujourd'hui en bout de course comme le précisent les éléments ci-après.

Avec une exploitation actuelle dépassant 80 millions de m³/an, les nappes du Roussillon constituent un capital inestimable pour les Pyrénées-Orientales et une ressource souterraine exceptionnelle par son envergure, ses potentialités et sa qualité, encore relativement préservée en dehors de phénomènes de contaminations ponctuelles.

Elles correspondent à un ensemble de nappes superposées, associant en profondeur **nappes du Pliocène** (jusqu'à 250 m) et au-dessus **nappes quaternaires** fortement connectées avec les cours d'eau.

Les besoins actuels sont majoritairement satisfaits par des prélèvements sur les nappes. Cependant, la hausse des prélèvements consécutive au développement du territoire a concerné essentiellement le Pliocène : les prélèvements pour l'AEP ont ainsi quadruplé entre les années 70 et 2000.

Cette hausse a eu pour effet **une baisse notable des niveaux du Pliocène**, de manière continue et généralisée sur l'ensemble de la plaine du Roussillon. Le déséquilibre quantitatif chronique de la masse d'eau Multicouche pliocène a justifié son classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), en novembre 2003.

L'Étude d'Évaluation des Volumes Prélevables Globaux dite « Étude Volumes Prélevables » réalisée en 2014 par le Syndicat de gestion et de protection des nappes a déterminé des volumes prélevables par grandes catégories d'utilisateurs et par unités de gestion, qui permettent de garantir l'équilibre quantitatif de la ressource Pliocène et a conclu que ces nappes étaient en déficit quantitatif avéré et que les prélèvements ne devaient plus être augmentés.

Ainsi, les besoins futurs liés à l'augmentation démographique ne pourront pas être satisfaits par des prélèvements supplémentaires dans les nappes profondes du Pliocène.

Il est à noter également que l'urbanisation a également conduit à la création de nombreux forages domestiques, qui ont proliféré avec le développement de l'habitat pavillonnaire et dont la connaissance reste partielle et insuffisante.

Parallèlement, il convient de noter que les SCOT qui couvrent le territoire des Pyrénées-Orientales prévoient d'ici 2030 une population potentielle supplémentaire de 67 000 habitants et une poursuite de l'urbanisation.

Dans le même temps, la fréquentation touristique devrait légèrement s'accroître (+ 25 000 personnes selon les estimations du SAGE Nappes du Roussillon).

Enfin, de façon plus générale, il est acté que le territoire sera également impacté par les effets du changement climatique, entraînant une diminution de la disponibilité de la ressource en eau et augmentant en parallèle les tensions et les potentiels conflits d'usage.

En conséquence, force est de constater qu'il existe déjà aujourd'hui et avec une acuité accrue à l'avenir une interdépendance majeure entre « l'état des nappes (volume et/ou état de la ressource) et le développement du territoire ».

En effet, de même que le développement du Roussillon est lié à la disponibilité des eaux souterraines, l'état des nappes Plio-quaternaires dépendra majoritairement des choix d'exploitation et d'aménagement opérés par les acteurs du territoire.

Il est donc absolument nécessaire que chaque porteur de projet de développement urbain ou d'aménagement s'interroge en amont sur les incidences de son projet sur les nappes et les ressources en eau, quel que soit le projet (accueil de nouvelles populations, création de nouvelles activités, aménagement urbain...), notamment dans les unités de gestion qui présentent aujourd'hui des déficits par rapport aux volumes prélevables.

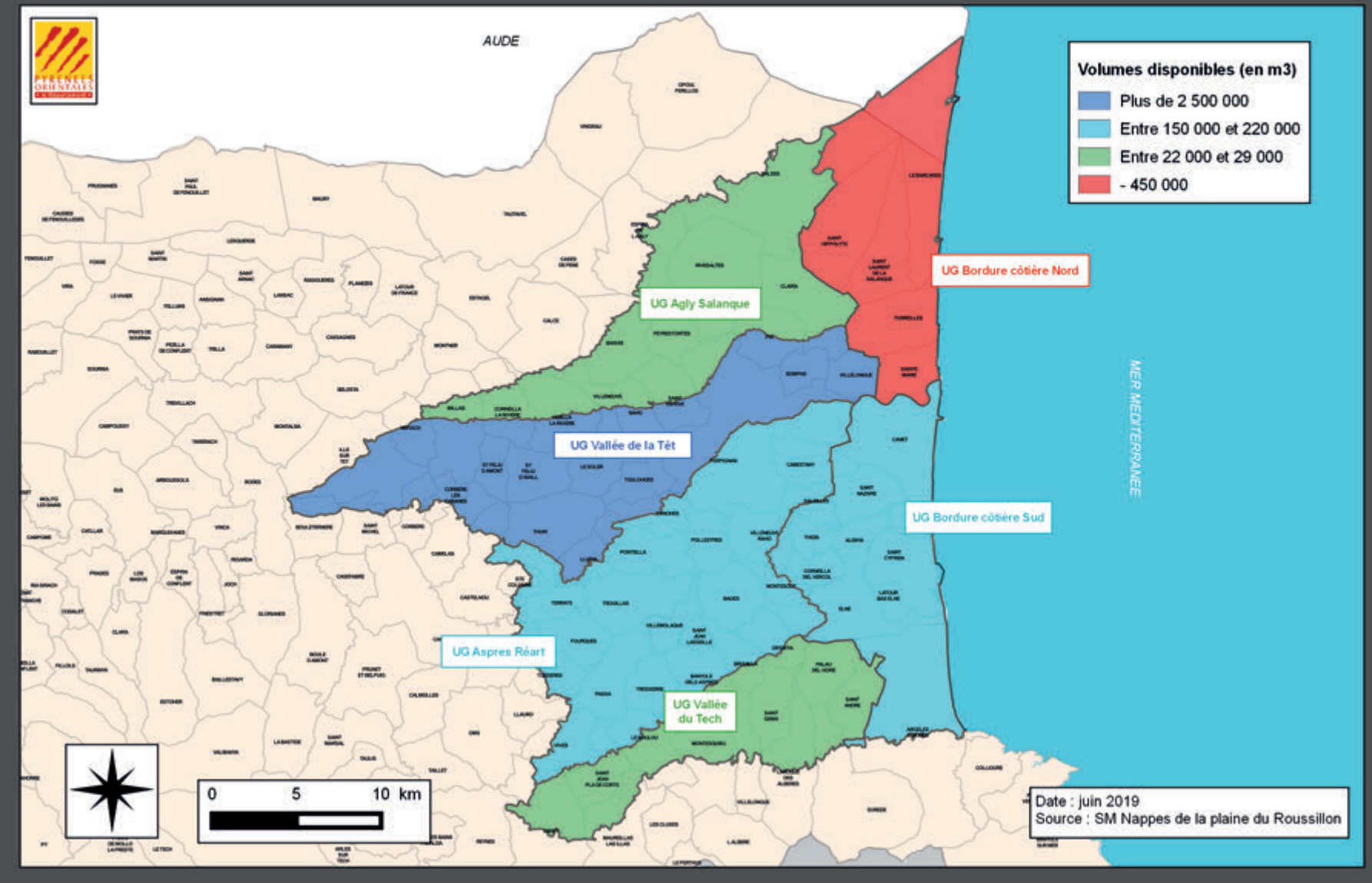
En ce sens, le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon (validé par la CLE le 11 avril 2019) a un rôle majeur dans la connaissance fine de la problématique.

Une disposition prévoit notamment une meilleure coordination entre le SAGE et le SCOT (et donc PLU(I) également), afin que toute ouverture à l'urbanisation soit précédée d'une réflexion préalable sur la ressource en eau disponible.

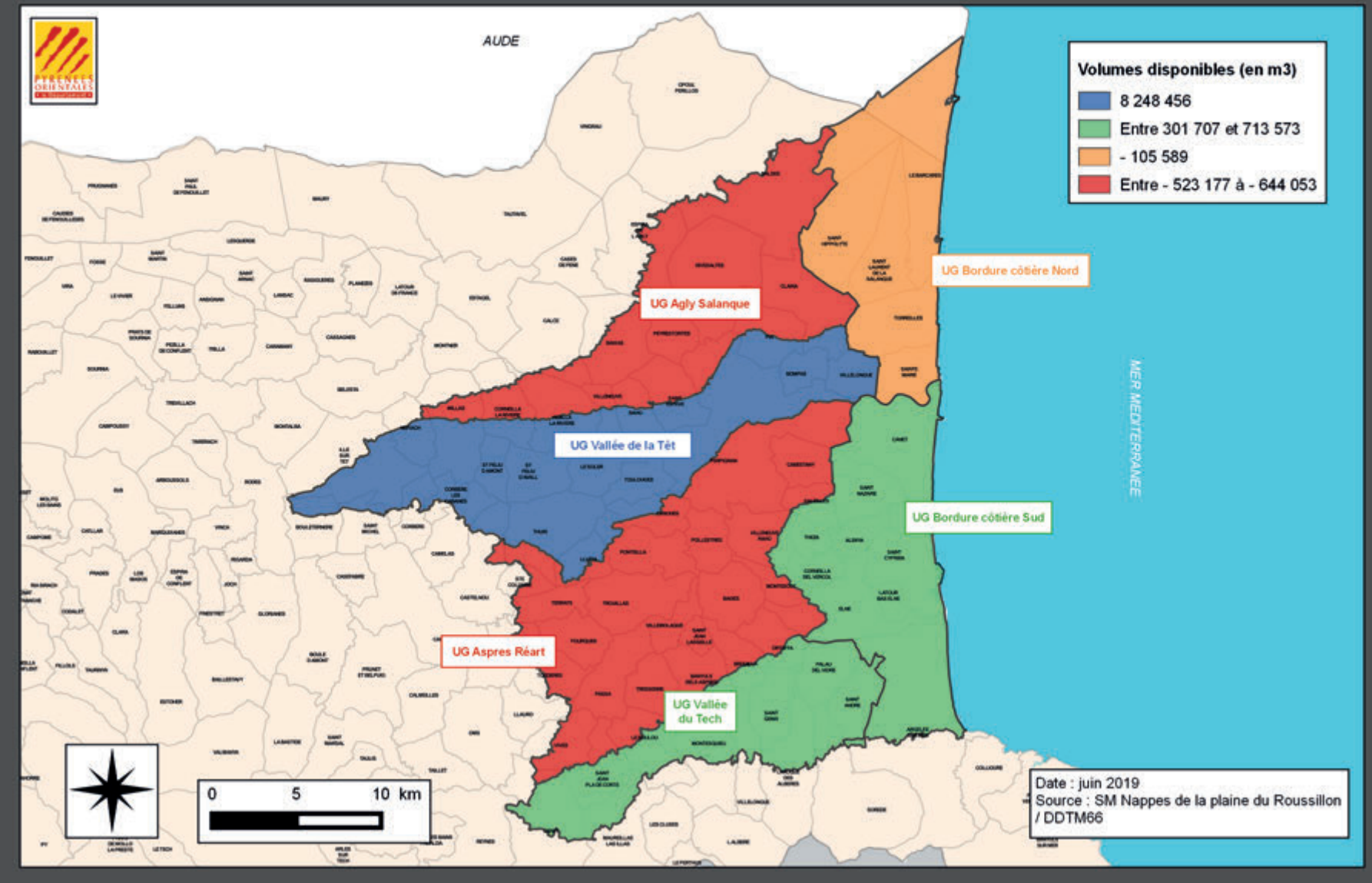
Les SCOT devront être rendus compatibles avec le SAGE dans les 3 ans suivant son approbation.

A signaler que le SAGE Tech-Albères a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2017, traite également de la ressource en eau superficielle et intègre une règle de compensation à 100 % de toute augmentation de prélèvements dans le Tech ou ses nappes d'accompagnement.

Volumes d'eau disponibles par unités de gestion des nappes de la plaine du Roussillon (pour l'AEP, l'irrigation des espaces verts,...)



Volumes d'eau disponibles par unités de gestion des nappes de la plaine du Roussillon - tout usage -



5- LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN / ENJEUX AUTOUR DE LA PRÉSERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ESPACES NATURELS

L'agriculture est présente sur l'ensemble du département des Pyrénées-Orientales à travers des cultures diversifiées (viticulture, arboriculture fruitière, maraîchage, ...) et l'élevage. Elle se caractérise par des terroirs et productions remarquables, identifiés par des signes officiels de qualité et d'origine (AOC, AOP, IGP, Labels, Agriculture biologique, ...), et bénéficie d'un vaste réseau d'irrigation qui conditionne très largement les potentialités de production.

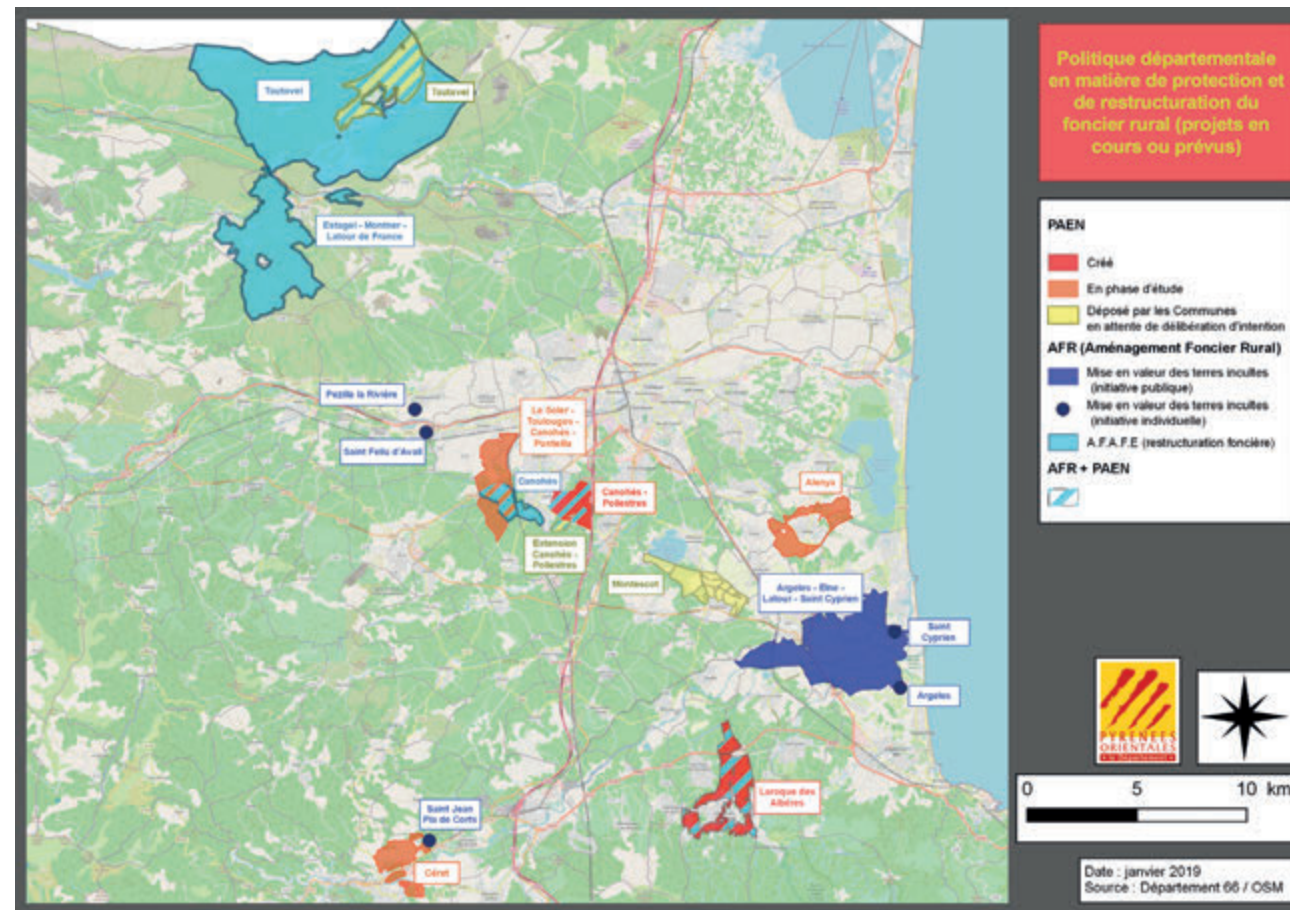
Elle représente ainsi un secteur d'activité économique à part entière qui participe à la création d'emploi, à l'approvisionnement local et à l'aménagement du territoire.

Toutefois, la pression urbaine et l'évolution constante des documents d'urbanisme pour répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activité et de loisir, fragilisent le développement et le maintien de l'activité agricole. Ceci est particulièrement marqué en plaine et dans la zone littorale, mais aussi dans certains secteurs de montagne.

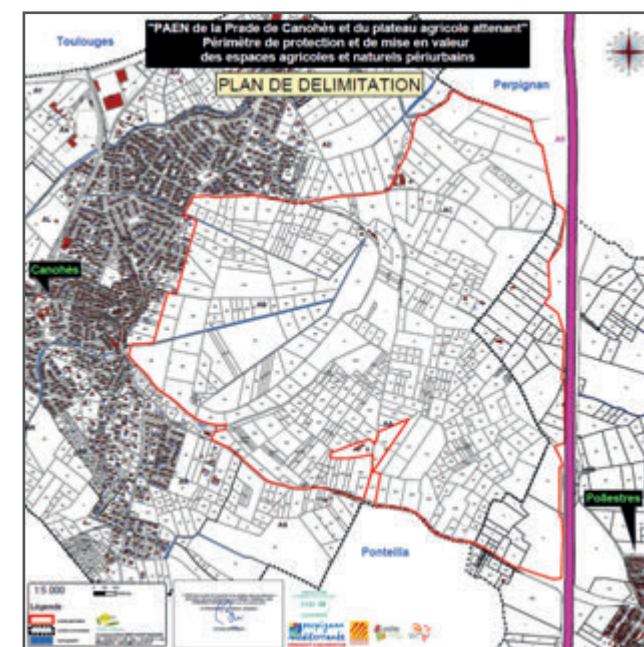
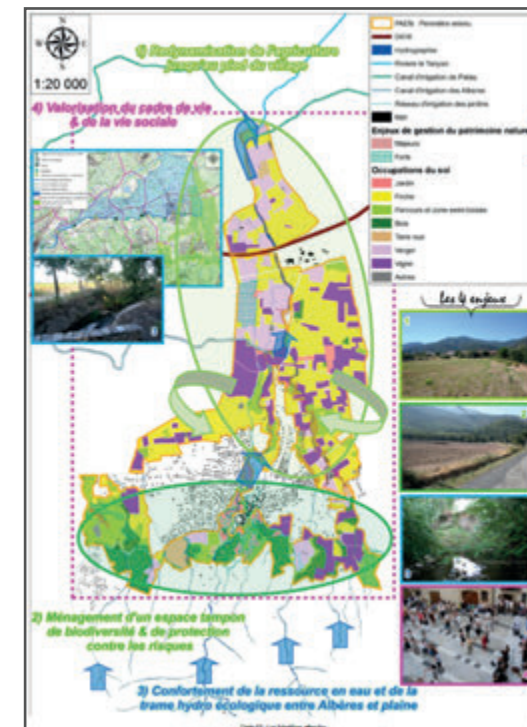
En effet, les terres agricoles constituent le premier outil de travail des agriculteurs et une visibilité à long terme du devenir de ces espaces leur est par ailleurs nécessaire pour réaliser les projets d'investissement, envisager la transmission des exploitations et de nouvelles installations.

Dans ce contexte, au-delà de la préservation des espaces agricoles et naturels dans les documents d'urbanisme (Plans locaux d'urbanisme (intercommunaux), Schémas de Cohérence Territoriale, Cartes communales), l'instauration de mesures supplémentaires de protection à travers des dispositifs tels que les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (P.A.E.N – Compétence de création des Départements) et les Zones Agricoles Protégées (Z.A.P – Compétence de l'Etat), apparaît particulièrement justifiée dans le département. Ces classements, une fois adoptés, s'imposent aux documents d'urbanisme. Ils apportent également une clarification nette, pour les propriétaires, en ce qui concerne la destination durable agricole ou naturelle de leurs biens. Cette clarification doit par ailleurs avoir pour effet de favoriser la mobilité foncière en limitant les comportements spéculatifs.

L'incitation à la mise en œuvre de ces outils, une application volontariste du principe de consommation économe des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la définition des documents d'urbanisme et de la conception des opérations d'aménagement et de construction, constituent donc des axes stratégiques pour le devenir des espaces agricoles et par voie de conséquence de l'agriculture départementale.



Illustrations de Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et naturels périurbains



Du fait de ces contraintes majeures que sont essentiellement les risques naturels d'inondation et d'incendie d'une part, de l'impossibilité d'augmenter d'autre part les prélèvements dans nos ressources actuelles en eau potable d'autre part et, enfin, la nécessité de préserver des espaces naturels et agricoles, il convient de bien avoir à l'esprit que de nouveaux modes d'utilisation de nouveaux espaces à vocation d'habitat doivent être réfléchis et mis en œuvre en utilisant prioritairement les territoires déjà occupés mais en les valorisant mieux.

RÉPONDRE À LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE NOTAMMENT AU TRAVERS DE L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

LES ÉLÉMENTS PHARES DU DIAGNOSTIC

UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS DES DÉSÉQUILIBRES IMPORTANTS

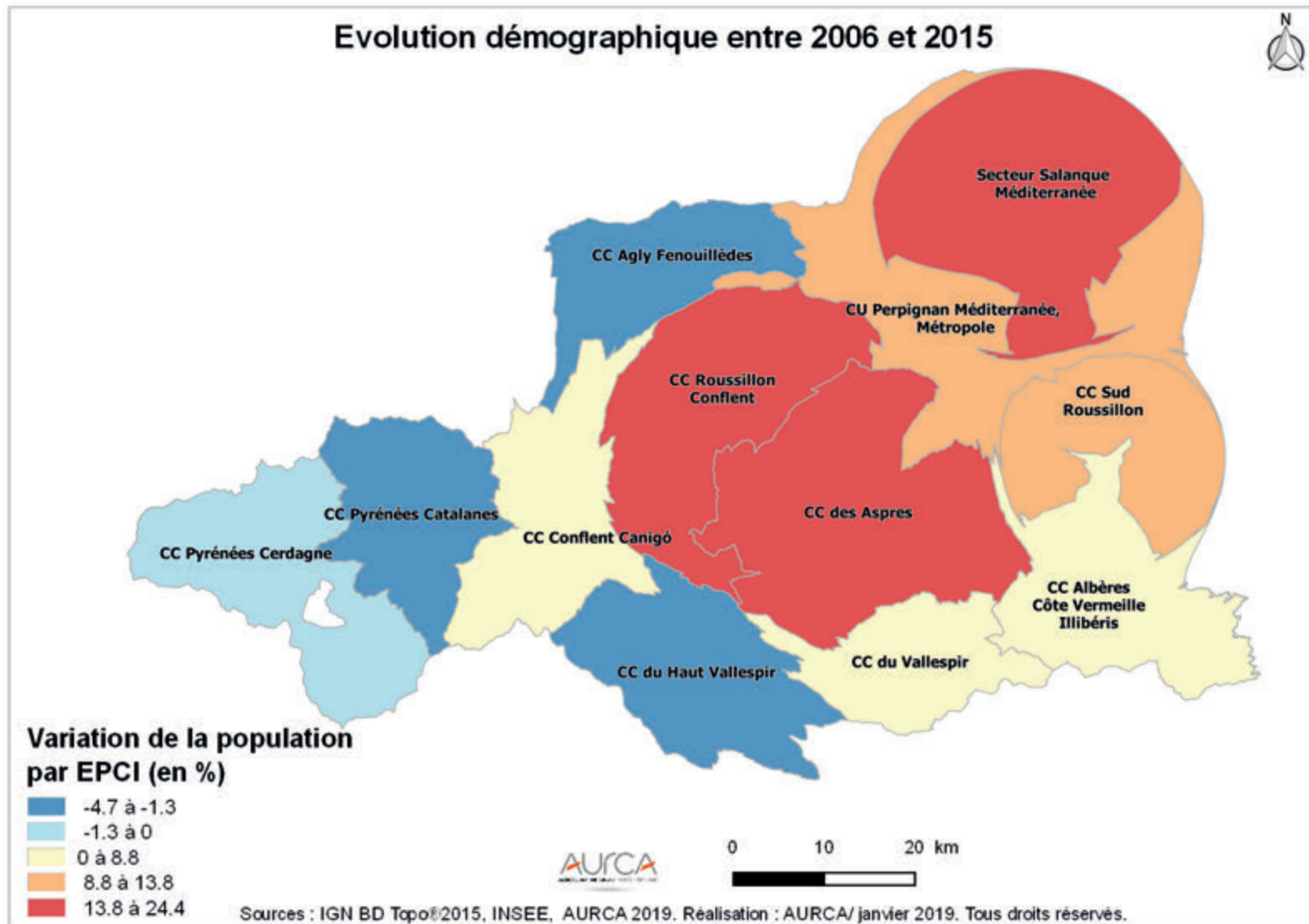
- Un département qui se classe parmi les 15 **départements les plus dynamiques de France métropolitaine** (+ 39 000 habitants gagnés entre 2006 et 2015 et un taux de croissance annuel moyen de 1%).
- Une évolution conforme à la tendance régionale : l'Occitanie enregistre la plus forte croissance démographique de l'hexagone.
- Mais **des disparités importantes** :
 - la Communauté urbaine génère 59% de l'accroissement démographique départemental, avec des communes littorales particulièrement dynamiques,
 - **les taux de croissance les plus vigoureux profitent aux EPCI situés dans l'aire de rayonnement perpignanaise** (Secteur Salanque Méditerranée, CC des Aspres, Roussillon Conflent et Sud Roussillon).
 - Le développement est plus marqué dans les villages périurbains qui offrent un foncier abondant et relativement abordable, une bonne connexion aux voies de communication (RN 116, RD 900) et la proximité de pôles de services bien équipés (Thuir, Ille-sur-Têt, Millas, Saint-Cyprien), lesquels se révèlent peu dynamiques, à l'exception de Millas.

- **Les espaces ruraux et montagnards sont confrontés à une déprise démographique** structurelle (CC Agly Fenouillèdes, CC du Haut Vallespir) ou plus circonstancielle (CC des Pyrénées Catalanes, Pyrénées Cerdagne malgré le dynamisme de Saillagouse), en lien avec la conjoncture économique.
- Les espaces de piémont et la CC Albères-Côte Vermeille-Illibéris bénéficient d'une croissance modérée, portée par les villages et la plupart des villes structurantes (Argelès-sur Mer, Elne, Le Boulou, Vinça).
- Les sous-préfectures de Céret et Prades, et la Côte Vermeille ont cependant un développement atone.

Quelques signaux sont à noter en fin de période : le regain démographique de Perpignan et sa première couronne et un inversement de tendance dans les Pyrénées Catalanes, notamment grâce au dynamisme de Font-Romeu.

Les déséquilibres démographiques existants au sein du département ont tendance à se conforter et engendrent des besoins en déplacements toujours plus importants. **L'avenir des territoires ruraux et l'optimisation du rôle des polarités qui structurent les bassins de vie constituent les principaux enjeux des stratégies de peuplement et des politiques de déplacements.**

Evolution démographique entre 2006 et 2015



343 030 LOGEMENTS DANS LES PYRÉNÉES-ORIENTALES EN 2015 :

- **Près de deux logements sur trois constituent des résidences principales.**
- Les résidences secondaires se concentrent sur le littoral (56% de l'offre), le plateau montagnard (22%) et l'arrière-pays notamment autour des stations thermales. Elles constituent, avec les hébergements collectifs marchands, une **offre d'environ 513 800 lits touristiques.**
- Si la bi-résidence et la location temporaire ou touristique favorisent un degré d'occupation satisfaisant dans les stations balnéaires méditerranéennes, les stations de ski sont confrontées à un phénomène de lits froids (occupation 6 à 8 semaines par an). **Le réchauffement de ces lits** soulève un enjeu économique et touristique. Il constitue également une **opportunité en termes d'accueil de population permanente ou saisonnière, segment qui subit une forte pression.**

Enfin, **le taux de vacance qui s'élève à 8% est conforme à la moyenne nationale** (27 000 à 30 500 logements). Plus de la moitié sont localisés au sein de la Communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, mais ils sont fortement représentés dans la vallée de la Têt (CC Roussillon Conflent, CC Conflent Canigó) et dans les Fenouillèdes.

UNE REPRISE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Comme partout en France, le département a connu, à la fin de la décennie 2000, une forte inflexion de la construction, qui s'est prolongée jusqu'en 2015

malgré quelques signes de relance en 2010 et 2012. **A partir de 2016, les Pyrénées-Orientales amorcent une nouvelle reprise, avec un record de 4 800 logements construits en 2017.** PMM CU concentre la moitié des autorisations ; les CC Albères-Côte Vermeille-Illibéris et Sud Roussillon, un quart. Cependant, les plus forts taux de progression profitent à la CC des Aspres, des Pyrénées Catalanes et au secteur Salanque Méditerranée.

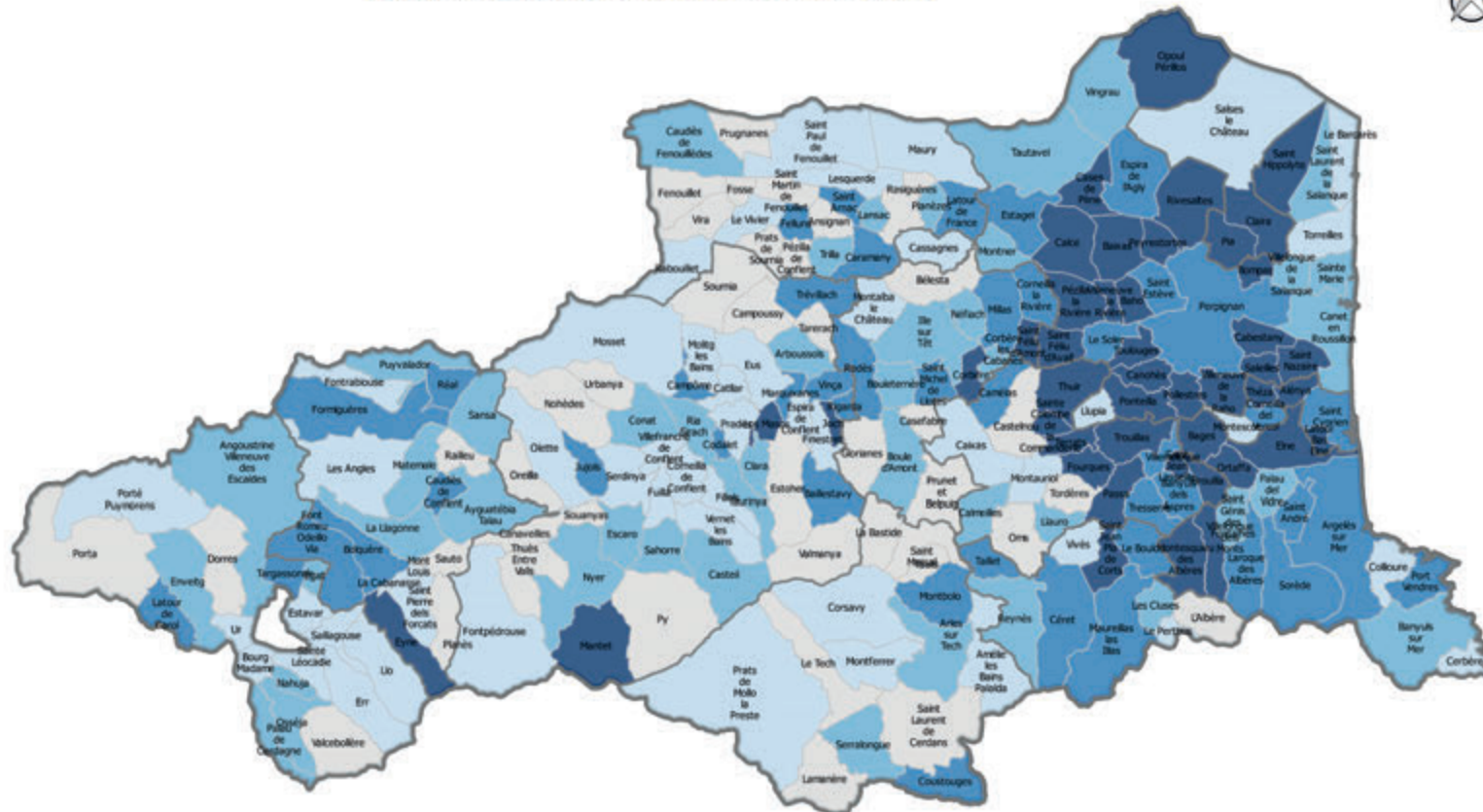
Au cours de la période 2006-2015 :

- **la production de logements a, en premier lieu, permis d'accueillir de nouveaux habitants.**
- **¼ des logements captés ont permis de répondre** aux besoins de la population déjà en place sur le territoire (décohabitation, séparation...) et pour compenser l'affaiblissement du taux d'occupation des logements liés au vieillissement de la population.

Ainsi, compte tenu des dynamiques à l'œuvre, **le desserrement constitue un élément important à prendre en compte pour évaluer les besoins en logements des années à venir, en particulier dans les territoires où il se fait le plus sentir : la Communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, l'aire urbaine de Saint-Cyprien et les espaces ruraux.**

On notera, en Cerdagne-Capcir, les pics liés à la production de résidences secondaires, qui constituent plus des trois quarts de l'offre nouvelle (phénomène observable dans une moindre mesure en Haut Vallespir et dans la vallée de l'Agly). Sur ce bassin de vie, le dysfonctionnement de l'offre globale est palpable : risque de surproduction, renchérissement des marchés immobiliers, difficultés à se loger pour les populations locales...

Taux* de construction 2015 - 2017



En %

- pas de données
- de 0.2 à 1.1
- de 1.1 à 2
- de 2.0 à 3.9
- de 3.9 à 21.1

*Rapport entre le nombre de logements autorisés entre 2015 et 2017 par rapport au parc existant en 2015



0 10 20 km



Sources : IGN BD Topo®2015, Sítadel/INSEE, AURCA 2019. Réalisation : AURCA/ janvier 2018. Tous droits réservés.

DES DÉSÉQUILIBRES CENTRES ANCIENS / PÉRIPHÉRIES

Au cours des dernières décennies, les dynamiques d'accueil et l'urbanisation (habitat, commerces) se sont concentrées en périphérie des villes et villages.

Délaissés, les centres anciens et les quartiers péri-centraux se révèlent de moins en moins attractifs :

- présence d'un bâti vacant et dégradé, voire insalubre,
- inadaptation aux modes de vie et besoins actuels (luminosité, espaces extérieurs, desserte et stationnement, conflits d'usages liés à l'animation de la vie urbaine...),
- le délitement du petit commerce et des services de proximité,
- ou encore paupérisation de ses habitants.

Pour autant, ces espaces présentent de **nombreux atouts : des formes urbaines qui favorisent la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle (habitat, activités économiques...), une richesse architecturale et patrimoniale vecteur d'identité, une organisation du tissu urbain qui favorise le lien social et l'animation...**

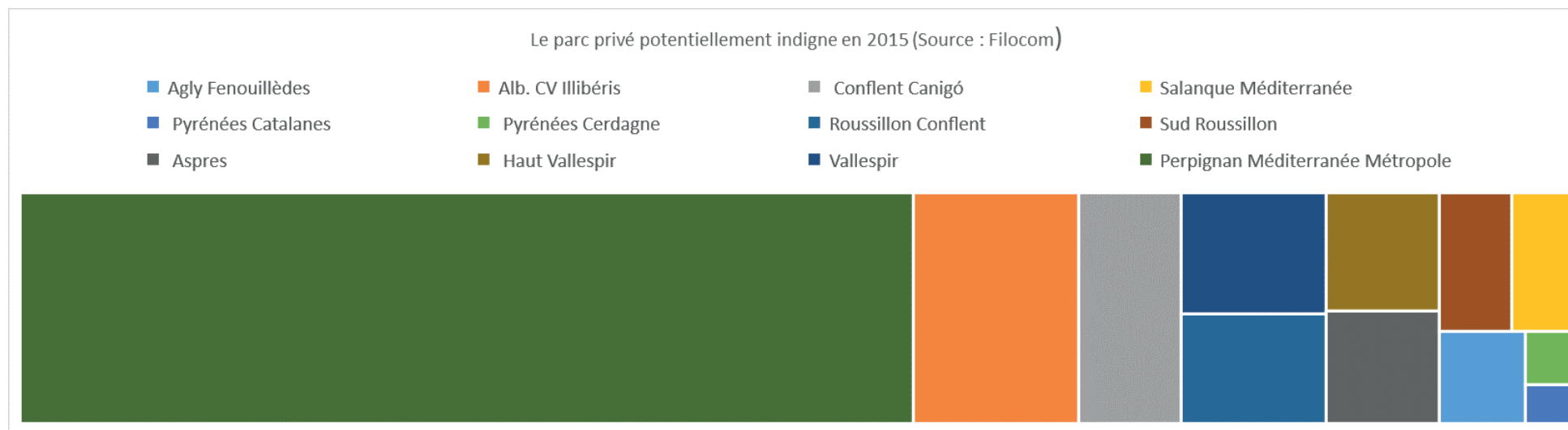
L'étude des centres anciens nécessite une approche globale de leurs états et de

leurs fonctionnements mais sera ici traitée essentiellement sous l'angle du parc de logements privé existant.

Dans les Pyrénées-Orientales, 45% des résidences principales ont été construites avant 1975, **soit 102 000 habitations** :

- ces logements anciens sont largement concentrés dans les différentes polarités et les centres anciens au sens large.
- N'ayant été soumis à aucune réglementation, ces logements sont considérés comme plus **énergivores**¹.
- **L'offre de logements anciens constitue par ailleurs l'essentiel du parc dégradé ou dont l'état se détériore.** Elle apparaît comme une solution de logement pour les ménages précaires, fortement représentés dans le parc ancien compte tenu du faible développement de l'offre en logements locatifs sociaux.

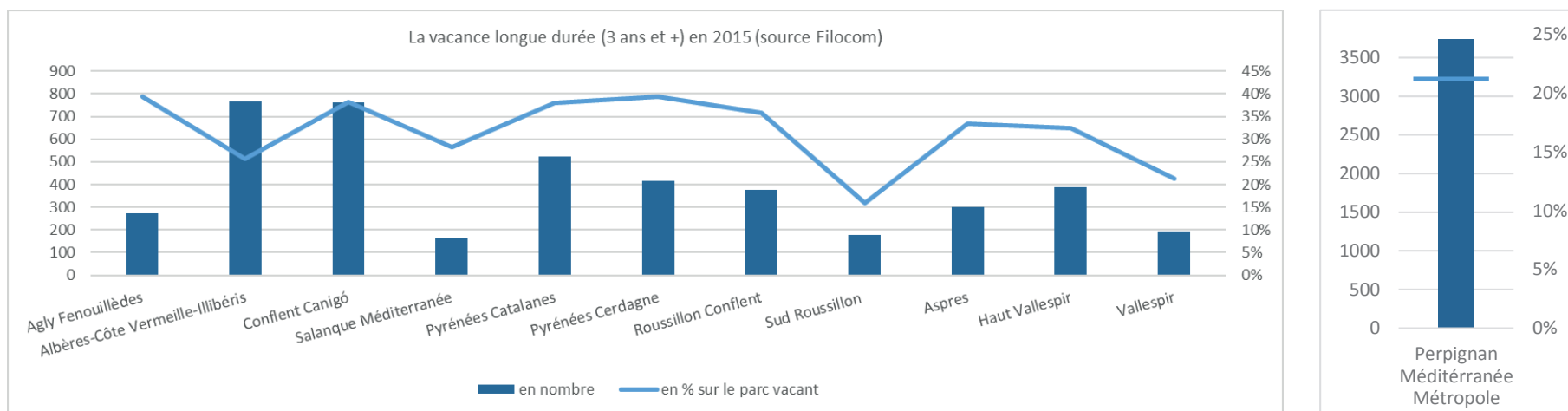
On estime que 19 000 **logements privés sont potentiellement indignes, soit 9% du parc occupé du département** mais cette proportion atteint 15% en Haut Vallespir ou dans les Fenouillèdes. Ce phénomène concerne majoritairement les locataires, en particulier en milieu urbain.



¹ On notera que les résidences construites après-guerre (surtout représentées dans la vallée du Tech, l'agglomération perpignanaise et la CC Conflent-Canigó) sont réputées moins performantes que celles construites avant-guerre, du fait de l'utilisation massive de matériaux de moindre qualité énergétique.

Selon l'ANAH², il y aurait, en 2013, 5930 copropriétés fragiles (dans une situation déjà dégradée, ou risquant de l'être) dans les Pyrénées-Orientales, 36% ayant un potentiel de fragilité élevé. Il s'agit principalement de copropriétés de petite taille, que l'on retrouve le plus fréquemment en centre-ville.

La **vacance structurelle** dans l'habitat existant est une autre problématique importante à intégrer : dans le département, elle représente un logement vacant sur quatre en 2015. Compte tenu de leur nombre, ces logements ternissent l'ambiance des centres, d'autant plus lorsque la vacance est **combinée à un bâti dégradé**. La vallée de la Têt est plus particulièrement concernée.



Le PDH est l'occasion d'affirmer la priorité départementale à accorder à une stratégie d'intervention dans l'habitat privé existant, en particulier dans les centres villes et villages. Cette stratégie doit s'inscrire dans la durée et dans

une approche globale de revitalisation (commerciale, équipements publics, stationnement et mobilités...)

2 L'aide au repérage des copropriétés fragiles est un outil statistique qui permet une détection de ces copropriétés à l'échelle de la section cadastrale. Cette analyse croise différents critères tels que le revenu des occupants, les statuts d'occupation, l'état du bâti, le taux de vacance longue durée. Elle a permis de classer chacune des copropriétés en quatre groupes : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Un dossier consacré à cet outil est à découvrir dans le numéro des [Cahiers de l'Anah n°139](#).

LES TERRITOIRES PRENNENT LA PAROLE

Les ménages qui résident hors du département et souhaitent s'y installer ne perçoivent qu'une faible part du territoire qui se résume à Perpignan et au Littoral. Il faut vendre un territoire avec trois vallées !

Les politiques d'accueil et de peuplement en milieu rural, notamment en Conflent, sont très contraintes par l'offre en transports collectifs qui est insuffisante.

Les jeunes qui vivent en Haut Vallespir ne veulent pas aller jusqu'à Perpignan pour travailler. Pourtant, cela serait envisageable avec de bonnes connexions en transports collectifs.

On a besoin de logements avec des extérieurs en centre ancien ou dans les petits villages !

C'est très coûteux de réinvestir le tissu urbain existant !

A Codalet, nous avons lancé une procédure de travaux d'office sur un logement insalubre. L'opération est allée à son terme et on a obligé le propriétaire à payer !

On connaît mal les dispositifs qui permettent de remobiliser les logements délaissés en centre ancien.

ORIENTATION 1

DÉVELOPPER UNE OFFRE NOUVELLE EN RÉGULANT ET MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

➔ Favoriser une politique d'accueil équilibrée au profit de tous les territoires.

Le PDH entend proposer un cap en matière d'ambition démographique. Il définit ainsi une **trajectoire démographique à l'échelle départementale, qu'il décline par grands types d'espaces et à l'échelle des intercommunalités. Donnés à titre indicatif, le taux de croissance et le gain de population escompté constituent des valeurs repères pour l'élaboration des politiques locales des EPCI.**

Afin de proposer un scénario de développement, le PDH prend en compte différents paramètres :

- L'observation des tendances passées et projetées : un cadre pour être réaliste.

Le PDH prend acte du dynamisme régional et des tendances démographiques (pour rappel, les Pyrénées-Orientales ont enregistré un taux de croissance de 1% par an en moyenne entre 2006 et 2015) et la hausse de la construction observée dernièrement. Cependant, il tient également compte des projections réalisées par l'INSEE sur les 30 prochaines années. Tous scénarios confondus, ces projections affichent une contraction de la croissance démographique liée au vieillissement de la population (à échéance 2050, le solde naturel du département serait négatif). Le scénario le plus optimiste (dit « population haute ») table ainsi sur une croissance de 0,8% par an entre 2019 et 2024 à l'échelle du département, soit un gain d'environ 23 000 habitants.

- La stratégie et le projet de territoire : trois ambitions retenues pour bâtir le scénario.

- Une ambition volontariste en terme d'accueil migratoire, dans l'objectif de pallier aux effets du vieillissement de la population. Retenir un taux de croissance à mi-chemin entre le scénario fil de l'eau (prolongement de la tendance passée) et les projections de l'INSEE, paraît réaliste.

Pour la période 2019-2024, il apparaît donc raisonnable de retenir une hypothèse de croissance démographique pour les Pyrénées-Orientales, de l'ordre de 0.9% par an en moyenne. Cela représenterait un gain d'environ 28 000 habitants en 6 ans.

- Une volonté de **rééquilibrer l'accueil au sein du département.**

Les Pyrénées-Orientales offrent une grande diversité d'espaces de vie qui peuvent répondre aux aspirations des ménages en mobilité résidentielle. Le rôle de locomotive que jouent la **plaine littorale et l'agglomération perpignanaise dans l'accueil démographique est incontestable et mérite d'être maintenu.** Sans présager des choix qui seront réalisés dans les PLH, il est retenu que le taux de croissance de Perpignan Méditerranée Métropole et de la CC ACVI sera à minima conforme à la moyenne départementale, soit 0,9% par an (+ 19 000 habitants en 6 ans). Tout en reconnaissant l'attractivité des espaces périurbains qui répondent aux besoins des ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité et/ou qui ne parviennent pas à se loger en zone urbaine ou littorale, le PDH propose de **mieux maîtriser les phénomènes de dilution de l'urbanisation dans l'espace**, qui sont aussi générateurs de contraintes (allongement des déplacements...). Il paraît cohérent que le taux de croissance de ces territoires soit sensiblement réduit par rapport aux années passées, tout en restant globalement plus dynamique

que la moyenne départementale. A titre indicatif, le PDH table sur une croissance annuelle moyenne de 1% sur ces territoires. A contrario, le PDH considère que les territoires **d'arrière-pays** ont également une carte à jouer dans l'accueil migratoire. L'ambition est **de conserver leur représentativité à l'échelon départemental** et d'enrayer la déprise démographique dans les territoires les plus enclavés. A ces fins, il est envisagé des taux de croissance qui varient de 0,6 à 0,8%.

L'offre en logement est un facteur déterminant pour mener à bien cette stratégie. L'enjeu de développement économique de l'ensemble du territoire est prioritaire, cette stratégie passe également par une politique de mobilité renforcée qui favorise l'accès aux équipements et à l'emploi.

Egalement, il est impératif de prendre en compte les problématiques des risques et d'approvisionnement en eau évoqués dans les propos préliminaires en amont de tout projet.

Projections démographiques sur la période 2019-2024 (données indicatives**)

| EPCI | Taux de variation annuel moyen | Gain de population (6 ans) |
|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| CC Agly Fenouillèdes | 0,6% | 200-250 |
| CC des Aspres | 1% | 1 300-1 400 |
| CC Conflent Canigó | 0,8% | 1 000-1 100 |
| CC du Haut Vallespir | 0,7% | 350-400 |
| CC Pyrénées Cerdagne | 0,8% | 270-330 |
| CC Pyrénées Catalanes | 0,8% | 250-300 |
| CC Roussillon Conflent | 1% | 1 150-1 250 |
| CC Sud Roussillon | 1% | 1 400-1 500 |
| CC du Vallespir | 0,9% | 1 100-1 200 |
| Secteur Salanque Méditerranée * | 1% | 1 100-1 200 |
| Territoires de PLH | 0,9% | 18 000-20 000 |
| Pyrénées-Orientales | 0,9% | Env. 28 000 |

* communes de Claira, Pia et Salses-le-Château

** Nota : les taux de variation annuels moyens se rapportent à une période de 6 ans. En raison du caractère exponentiel de la croissance de population, il n'est pas souhaitable de les transposer tels quels dans des projets qui couvrent des pas de temps plus longs,

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|--|--|
| Accompagner les collectivités dans la définition de leurs stratégies d'accueil lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux en déclinant les perspectives démographiques départementales et en intégrant mieux la composante « transports ». | EPCI, DDTM Région Syndicats mixtes de SCOT PNR, AURCA | SRADDET Occitanie Obj 2.1 Rééquilibrer les systèmes territoriaux à l'échelle régionale. |
| Travailler avec les Autorités Organisatrices de la Mobilité sur le développement des transports collectifs et l'intermodalité. | | SRADDET Occitanie Obj 1.1 : Garantir l'accès à des mobilités du quotidien plus fluides pour tous les usagers. |
| Développer des stratégies de communication pour valoriser et mieux faire connaître les territoires d'arrière-pays | EPCI, Pays, PNR ADIL, Département, Région, Acteurs du monde économique (CCI...), ADT | |
| Accompagner les futurs arrivants en prenant en compte leurs projets de vie, leurs projets professionnels et la cohérence avec le territoire d'installation. | | SRADDET Occitanie Obj 2.2 : Structurer chaque système territorial de façon solidaire. |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Contenu des documents d'urbanisme sur l'enjeu habitat/transport
 Nombre d'actions de communications menées pour promouvoir les territoires
 Evolution démographique (en nombre d'habitants et en taux)



Le dispositif « Place aux jeunes » dans le Massif central

« Place aux jeunes » est destiné à soutenir l’installation de jeunes sur les territoires et à permettre à ceux qui y vivent de trouver un avenir économique. Sous la forme de séjours de week-ends, “Place aux jeunes” présente l’offre globale du territoire, et l’offre économique en particulier : son potentiel en termes d’emplois (visites de PME) et de créations d’activités (rencontres avec des organismes accompagnateurs, avec des créateurs...).

Et ça marche ! Sur le Pays de Sidobre-Monts de Lacaune dans le Tarn, depuis 2006, 25 participants sur 35 se sont installés, comme salariés en CDI ou comme créateurs d’entreprises, dans des secteurs allant du graphisme à l’artisanat en passant par la coiffure. C’est aussi un outil puissant pour faire évoluer les représentations.



Le SCOT Pyrénées Catalanes et son Plan Global de Déplacement Intercommunal

La Communauté de Communes Pyrénées Catalanes a souhaité se doter d’un Schéma de Cohérence Territoriale à l’échelle intercommunale. Consciente de l’importance particulière des mobilités sur un territoire montagnard tel que le sien, la Communauté de communes a décidé d’annexer à son SCOT, en cours d’élaboration, un Plan Global de Déplacement Intercommunal pour lequel elle a bénéficié de l’appui technique et financier du Département. Il s’agit notamment de favoriser l’intermodalité rail/route ainsi que les modes de déplacements collectifs.

➔ Produire plus de 17 000 résidences principales pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et à l'accueil de population nouvelle.

Pour permettre le développement démographique et répondre aux besoins de la population déjà en place dans les territoires, tout en **garantissant la cohérence des stratégies locales, le PDH propose de décliner, par EPCI, des projections de production de résidences principales.** Cette déclinaison territoriale expose des valeurs repères, données à titre indicatif. Les EPCI devront les préciser plus finement dans le cadre des réflexions intercommunales et/ou supra communautaires (dans le cadre des SCOT par exemple) intégrant les

problématiques des risques et de l'eau. Les territoires de PLH cherchent à définir une stratégie en cohérence avec les objectifs du PDH.

Par ailleurs, le PDH rappelle la nécessité de canaliser la production de résidences secondaires, en particulier dans les zones de montagne et sur le littoral et de produire une offre nouvelle diversifiée (taille des logements, modes d'occupation, formes urbaines...).

Projections de production de logements permanents sur la période 2019-2024

| EPCI | Nombre de résidences principales à produire |
|---------------------------------|---|
| CC Agly Fenouillèdes | env. 160 |
| CC des Aspres | env. 800 |
| CC Conflent Canigó | env. 750 |
| CC du Haut Vallespir | env. 320 |
| CC Pyrénées Cerdagne | env. 300 |
| CC Pyrénées Catalanes | env. 260 |
| CC Roussillon Conflent | env. 670 |
| CC Sud Roussillon | env. 1 140 |
| CC du Vallespir | env. 920 |
| Secteur Salanque Méditerranée * | env. 600 |

Hypothèses retenues pour établir les projections de production de résidences principales :

1/ Production liée à l'accueil démographique : modulation du taux de croissance démographique départemental permettant d'assurer le maintien du poids démographique des pôles et des EPCI ruraux dans l'accroissement de population et de canaliser le développement de l'espace périurbain.

2/ Production liée au desserrement des ménages : prolongement de la tendance observée entre 2006 et 2015 à l'échelle des EPCI

* communes de Clair, Pia et Salses-le-Château

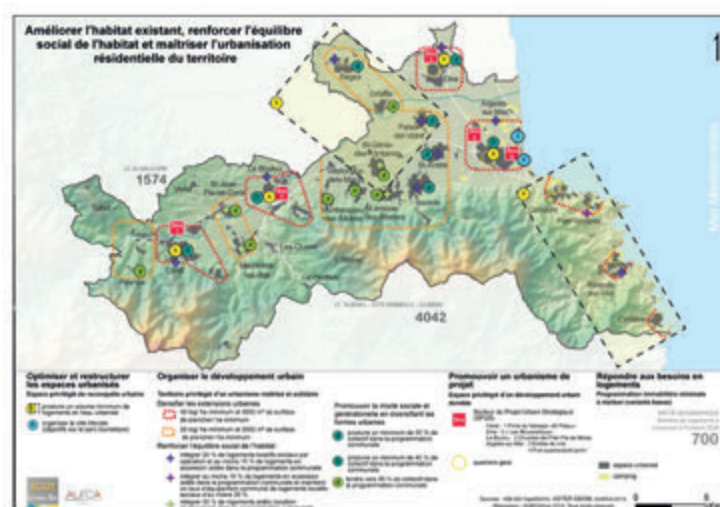
Pour mémoire, le PLH de PMMCU est en cours de révision, il arrive à terme en 2019. La modification du PLH 2017/2019 prévoit 5 900 autorisations PC en équivalent logement.

Le PLH ACVI 2015-2020 prévoit quant à lui la production de 3 225 résidences principales

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|--|
| Encourager le développement des PLUI, PLUI-H et PLH. | EPCI, DDTM |
| Accompagner les collectivités dans l'élaboration de leurs documents de planification et de programmation : mise à disposition de données actualisées, aide à la définition de scénarios, porter à connaissance des dynamiques observées ou projetées dans les territoires voisins et sur le département. | DDTM, Pays, PNR, Syndicat Mixte de SCOT, AURCA |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

- Nombre de délibérations prescrivant l'élaboration d'un PLUI/PLUI-H ou d'un PLH
- Nombre de documents de planification ou de programmation approuvés prenant en compte les préconisations du PDH
- Evolution démographique (en nombre d'habitants et en taux)
- Evolution des logements autorisés (en nombre et taux)
- Evolution du parc de résidences principales (en nombre)



L'Agence d'URbanisme Catalane (AURCA), une expertise au service des territoires.

Cette structure intervient en appui auprès de tous les territoires du département en proposant une expertise sur les différents domaines de l'urbanisme et du développement territorial (planification, habitat, mobilités, économie, environnement, foncier...).

Elle met à disposition des moyens d'observation et d'évaluation et propose des réflexions stratégiques et opérationnelles, contribuant ainsi au processus décisionnel des élus. Outil pluridisciplinaire et partenarial, elle participe notamment à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme intercommunaux...).

Par ailleurs, elle anime l'Observatoire Départemental de l'Habitat, outil indispensable au suivi /animation et à l'évaluation du PDH.

➔ Agir sur le parc touristique vieillissant.

Appartements mal équipés, trop petits ou mal isolés, ce segment d'un parc touristique construit dans les années 70-80, ne répond plus à la demande et génère un phénomène de « lits froids ». Le PDH entend remobiliser ce parc en poursuivant trois objectifs :

- Maintenir le niveau de l'offre touristique marchande existante (aspect qualitatif et quantitatif), vecteur de développement économique.
- Produire de l'habitat permanent dans des secteurs soumis à une forte pression immobilière.
- Soutenir la recomposition des stations en respect des principes de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|--|
| Encourager et accompagner les propriétaires à réhabiliter les logements touristiques (sensibilisation, accompagnement technique, aides financières...) et / ou le changement de destination | DDTM (ANAH), PNR, EPCI-communes Région |
| Participer à la mobilisation des opérateurs/loueurs pour la mise sur le marché de logements touristiques à des fins d'occupation permanente : opérations de diversification des statuts d'occupation au sein des résidences de tourisme, location ponctuelle de résidences secondaires aux populations locales, aux étudiants, aux saisonniers.... | Département, EPCI-communes, Associations agréées |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre de territoires ayant mis en place un dispositif.

Nombre de logements touristiques réhabilités.

Taux d'occupation des logements touristiques.

Nombre de logements ayant changé de destination (location ponctuelle ou à l'année à destination de la population permanente).



Appel à Manifestation d'Intérêt « Tourisme » un projet porté par le PNR des Pyrénées Catalanes.

Ce dispositif en projet a pour vocation d'être un guichet unique pour les propriétaires hébergeurs ou en devenir, que ce soit pour le conseil, la préconisation de travaux, le montage de dossiers et l'aide à l'investissement. Le dispositif a été réfléchi afin de compléter le dispositif régional du Pass Tourisme. Ainsi la plateforme pourra accompagner tous les porteurs de projets, selon trois strates d'accompagnement (projets de moins de 5 000 euros d'investissement, projets entre 5 000 et 20 000 euros, projets de plus de 20 000 euros). Les porteurs de projets qui bénéficient de l'aide de la plateforme devront s'engager sur certains critères, dans le but de répondre aux enjeux de remise sur le marché de lits froids, de la montée en gamme de biens, d'amélioration de la fréquentation touristique. Un autre dispositif réfléchi à l'échelle du Cambre d'Aze est en cours de réflexion.

➔ Maintenir, voire conforter les supports de l'armature territoriale : pôles urbains, pôles structurants et bourgs relais du territoire.

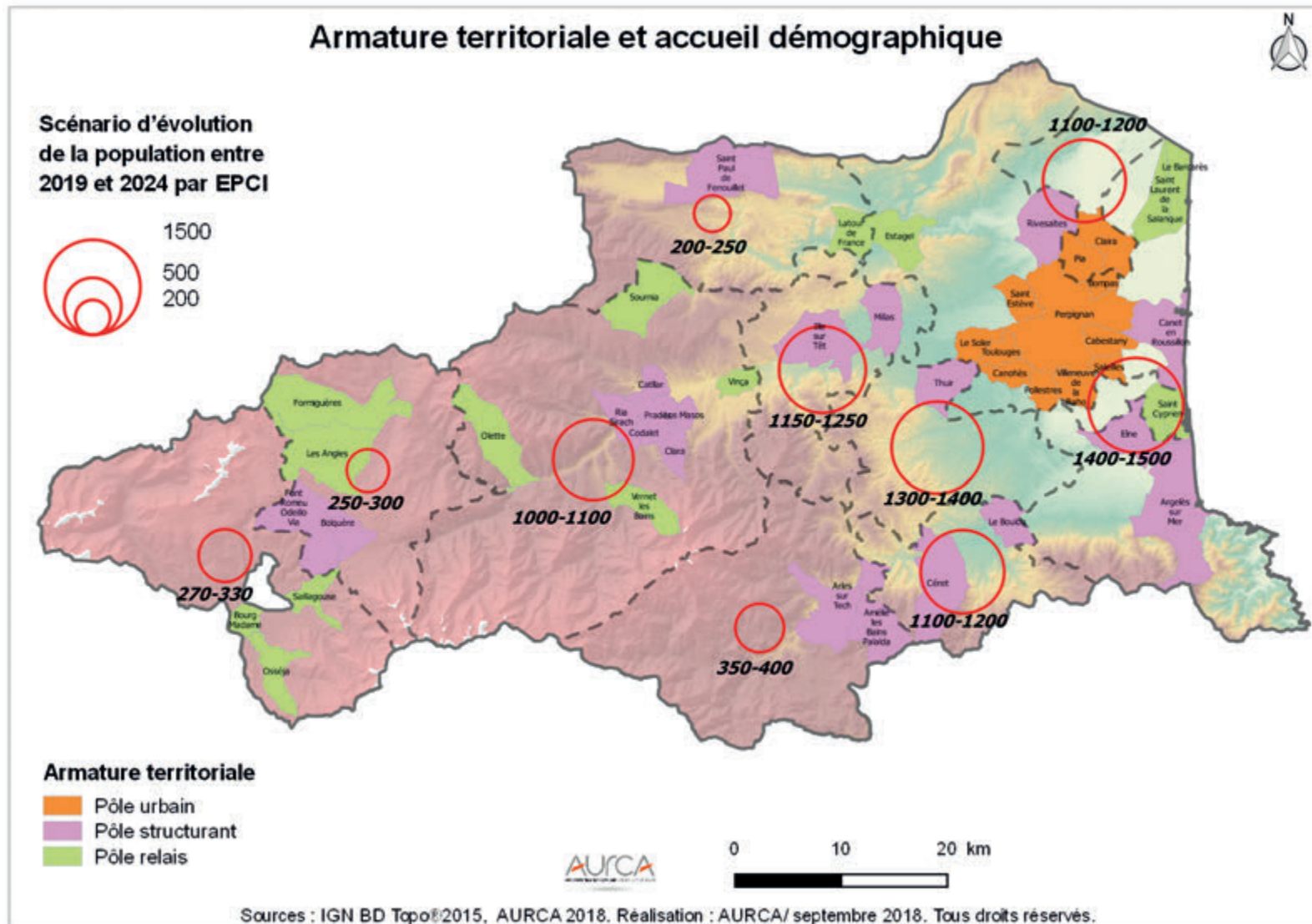
Divers indicateurs renseignent sur la capacité d'accueil des territoires en matière de services offerts à la population (densité de populations, nombres d'emplois, nombre de logements et diversité du parc, densité commerciale, accès aux équipements et desserte en transports en commun...). Cette palette d'indicateurs a permis de dégager des polarités et une armature territoriale (voir carte ci-après), qui doivent permettre de desservir l'ensemble de la population du département.

L'objectif du PDH est de conforter l'accueil démographique et l'offre en logements sur ces entités. Cette armature territoriale se structure à trois niveaux. Le pôle urbain, constitué par Perpignan et sa première couronne, d'abord, regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat, d'emplois, et de grands équipements. Ensuite, 13 villes dynamisées par leur attractivité économique et leurs fonctions résidentielles et de services, qui s'appuient parfois sur les villages voisins (rôle de complémentarité), constituent des pôles structurants. Enfin, 11 "bourgs relais" représentent des points d'appuis fonctionnels (commerces

et services occasionnels) pour les territoires ruraux voisins, bien que très hétérogènes en matière de dynamiques démographiques et de services apportés.

Ces polarités font l'objet d'une attention particulière dans le PDH. Au-delà des priorités qui sont indiquées pour chaque EPCI, elles représentent des entités géographiques d'équilibre pour la mise en œuvre d'un certain nombre d'orientations (revitalisation des centres, offre en logements diversifiée et abordable pour les ménages actifs et familiaux et les publics spécifiques, adaptation au vieillissement...). Par ailleurs, l'accueil démographique doit y être accompagné d'une bonne articulation entre développement résidentiel et activité économique.

La répartition de l'offre en logements entre les supports de l'armature et les « villages », devra être fixée par les collectivités au travers des documents d'urbanisme et de programmation.



Note de lecture : Les polarités ont été définies en croisant le poids de population, d'emplois, la densité et la diversité des équipements de santé, d'enseignement, de services au public et de commerces. Les réflexions et stratégies portées par les territoires ont permis de préciser cette armature (exemple : polarité constituée de plusieurs communes autour d'un pôle principal, visant à renforcer le rayonnement de celui-ci).

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|--------------------------------|---|
| Renforcer les moyens techniques et financements alloués aux pôles constituant l'armature territoriale. | Département, DDTM, PNR, Région | SRADDET Occitanie Obj 2.4. Garantir au sein de chaque bassin de vie une offre territoriale équitable |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre de documents d'urbanisme approuvés prenant en compte les préconisations du PDH.

Poids des pôles dans l'accueil démographique (en part d'habitants gagnés) et la production de logements (en part de logements autorisés).



Un Plan pluriannuel d'investissement de 500 millions d'euros porté par le Département

Fin 2018, le Département a lancé un plan pluriannuel d'investissements structurants d'un montant de 500 millions d'euros sur quatre ans. Il vise en particulier à soutenir et accompagner des projets co construits avec les acteurs de chaque territoire et vient renforcer le plan d'équipement en haut débit 2019-2023 de 150 millions d'euros. Le volet habitat, via le déploiement du Fonds Départemental d'Aides à la Pierre (FDAP 66) et le développement solidaire des territoires seront particulièrement encouragés pour renforcer l'attractivité départementale.

ORIENTATION 2

REVITALISER LES CENTRES BOURGS, MOBILISER ET ADAPTER LE PARC ANCIEN

L'objectif général de cette orientation est de **rendre les centres à nouveau attractifs et d'y ramener des habitants**. Cette ambition s'inscrit sur le long terme, et ne se limitera pas à des actions relevant stricto sensu de l'habitat.

Cependant, la politique de l'habitat peut y contribuer de façon décisive en activant différents leviers de manière combinée, avec des stratégies à adapter à chaque espace géographique.

➔ Restructurer le tissu urbain existant.

L'objectif est de conforter les espaces construits existants, en prenant en considération toutes les composantes sociales, économiques et architecturales... Il s'agit de répondre à **l'enjeu de proximité nécessaire à la vie d'un centre**. Le but est de mobiliser les dents creuses en tissu urbain existant, de favoriser la réhabilitation des friches et le changement de destination des bâtiments inoccupés. Ce travail doit favoriser une meilleure prise en compte des modes de vie actuels (aération du tissu urbain, accessibilité...). La restructuration du tissu urbain passe également par la redynamisation économique des centres en développant l'offre de services et l'offre commerciale et une valorisation des espaces publics et du patrimoine.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|--|
| Accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de politiques de revitalisation à travers une approche globale et transversale (habitat, emplois, équipements, services et commerces, déplacements...). | DDTM, Département, Pays, CAUE, AURCA, PNR, EPCI-communes |
| Accompagner les collectivités par la réalisation de fiches outils et le partage de bonnes pratiques. | DDTM, PNR, CAUE, AURCA |
| Favoriser les restructurations à l'îlot pour aérer le tissu urbain et promouvoir des opérations exemplaires sur les opérations en comblement de dents creuses. | EPCI-communes, DDTM, Aménageurs, opérateurs spécialisés dans le montage de projets en centres anciens. EPF, PNR, CAUE, AURCA |

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|--|
| Maintenir, voire développer les opérations en acquisition-amélioration avec les bailleurs HLM et les opérateurs privés, en travaillant sur la rentabilité financière des opérations (appel à projets multi sites et pluriannuels facilitant le positionnement économique de l'opérateur retenu, tant sur le plan du montage d'opération que sur le plan de la mutualisation des coûts de gestion). | DDTM, Bailleurs sociaux, EPF, Département EPCI-communes, Aménageurs, opérateurs spécialisés dans le montage de projets en centres anciens. |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

- Nombre d'études « centres bourgs » menées.
- Nombre d'actions de formation/sensibilisation menées.
- Nombre et part des opérations réalisées en tissu urbain existant.
- Nombre d'opérations en acquisition-amélioration réalisées.



Renforcement et développement de la centralité dans les centres-bourgs du Pays de la Vallée de l'Agly

Dans une volonté politique de maintien et d'accueil de population et face à la perte d'attractivité de leurs centres bourgs, les élus du Pays de la Vallée de l'Agly ont mis en place une commission de travail en 2017. Elle a vocation à réfléchir collectivement à une approche innovante pour aborder la problématique de la revitalisation des centres-bourgs à l'échelle de la vallée.

Objectifs :

- Aborder collectivement la problématique de la revitalisation des centres-bourgs par une approche globale et transversale des thématiques (habitat, commerces, mobilité...);
- Engager un dialogue « urbain-rural » entre les communes pour veiller à un maillage cohérent et structuré du territoire ;
- Doter les élus d'un outil d'aide à la décision ;
- Favoriser l'attribution de financements pour la mise en œuvre d'opérations d'aménagement ou de planification ;
- Proposer une méthodologie reproductible.

La 1ère action identifiée, engagée en 2018, est l'élaboration d'une stratégie concertée de renforcement et de développement de la centralité de 10 centres-bourgs de la vallée de l'Agly.

➔ Favoriser la requalification et la remise sur le marché du parc vacant.

L'objectif est de viser collectivement un taux de vacance du parc de logements qui ne soit pas supérieur à 7%, seuil incompressible et nécessaire à la fois pour la fluidité des parcours résidentiels et pour l'entretien du parc de logements. La stratégie est de **cibler plus particulièrement la reconquête de logements vacants de longue durée et d'envisager la remise sur le marché d'environ 800 logements en 6 ans.**

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|---|--|
| Accompagner les collectivités pour mieux localiser et comprendre les phénomènes de vacance. | DDTM- DDCS, ADIL 66, PNR, AURCA, bureaux d'études, CAF, FNAIM, CSPI, AIVS | PDALHPD - fiche action 5.1 et 5.2 |
| Inciter à la mobilisation des outils de lutte contre la vacance et faciliter leur déploiement. | DDTM, Services fiscaux, EPCI-communes | |
| Maintenir, voire développer le conventionnement dans le parc privé via l'ANAH (cf <i>Orientation 6</i>). | DDTM (ANAH), Bureaux d'études, AIVS, EPCI-communes | |
| Maintenir, voire développer les opérations en acquisition-amélioration avec les bailleurs HLM. | DDTM, Département, Bailleurs sociaux, EPF, EPCI-communes | |

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|--|
| Encourager la création d'aides financières ciblées (PIG ou OPAH intégrant des objectifs de lutte contre la vacance / aides financières ciblées pour les accédants à la propriété et les bailleurs privés...). | Département, DDTM (ANAH), ADEME, Région, EPCI-communes | |
| Favoriser l'intermédiation locative. | Département, Associations agréées de l'intermédiation locative, bailleurs sociaux, bailleurs privés (CSPI), FSL, ADIL, CAF | PDALHPD - fiche action 3.2 |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre d'études menées sur la vacance.

Evolution du nombre de logements conventionnés en tissu urbain (en nombre et en taux).

Evolution du nombre d'acquisitions-amélioration réalisées par les bailleurs HLM (en nombre et en taux).

Evolution du nombre de logements faisant l'objet d'une intermédiation locative (en nombre et en taux).

Nombre de dispositifs d'aides financières mis en place.

Evolution du nombre de logements vacants (en nombre, taux et part).



L'OPAH du Pays de Vans en Cévennes

520 logements vacants ont été recensés dans le parc privé du Pays de Vans en Cévennes, logements qui nécessitent parfois des travaux importants avant d'être remis sur le marché. Dans le cadre de l'OPAH mise en œuvre en 2018, l'action sur le parc vacant en centres anciens et centres villages est identifiée comme une priorité forte.

- pour les logements vacants dégradés, les subventions liées à la lutte contre l'habitat indigne sont actionnées et complétées par une prime de sortie de vacance de 750 € versée par la CC.
- pour les logements vacants ne nécessitant pas de travaux, l'opérateur a pour objectif de faire connaître le dispositif du conventionnement et d'accompagner le propriétaires bailleurs dans les formalités administratives. En contrepartie, la CC verse une prime d'aide à la gestion locative (intermédiation locative) de 500 €. L'objectif est de capter 15 logements par an.



Abonder des subventions qui favorisent la remise sur le marché de logements vacants : l'exemple de la Communauté de communes du Vallespir.

En 2017, le Département, l'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) et les partenaires du programme ont mis en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) intitulé « Mieux se loger 66 ». La Communauté de Communes du Vallespir a souhaité être un partenaire actif de ce programme en abondant les aides financières en faveur de l'amélioration de l'habitat. En complément, elle déploie un dispositif financier pour la restauration des façades en centre ancien. Ne visant pas directement les logements vacants, ces aides constituent néanmoins des leviers indirects pour agir contre la vacance.



Lutte contre les logements vacants : un réseau de chefs de projet et un guide pour aider les collectivités

En décembre 2018, l'Anah et le Réseau national des Collectivités mobilisées contre le Logement vacant ont présenté un guide dédié à la lutte contre les logements vacants. Ce guide poursuit un double objectif : sensibiliser les collectivités locales à la complexité de ce phénomène et leur proposer une méthodologie pour y remédier efficacement. Il propose une méthode en quatre temps : diagnostic, analyse, mise en œuvre et évaluation des mesures. Sont également répertoriés les dispositifs et outils mobilisables pour inciter les propriétaires bailleurs à remettre leurs biens sur le marché. La seconde partie du guide, consacrée aux retours d'expériences, vient illustrer de manière concrète le schéma d'action.

[guide "Vacance des logements : stratégies et méthodes pour en sortir"](#)

➤ Amplifier les dynamiques d'amélioration de l'habitat, notamment la rénovation énergétique.

Les objectifs sont de **favoriser la mise en valeur patrimoniale et paysagère des logements anciens et de réduire les consommations et les dépenses énergétiques liées au logement.**

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|---|
| Développer les outils de repérage des ménages en situation de précarité énergétique. | Département Espace Info Energie, Fournisseurs d'énergie, Opérateurs d'OPAH-PIG, CAF | Schéma des Solidarités - Volet transversal Logement et Insertion – fiche action 2 |
| Mener des campagnes d'information auprès des collectivités et des particuliers en s'appuyant sur les structures existantes. | Département, DDTM (ANAH), Opérateurs d'OPAH-PIG, Espace Info Energie, ADIL, CAF, ARS, MSA, DDCS, fournisseurs d'énergie | PDALHPD - fiche action 4.6 |

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|--|
| Poursuivre la mise en œuvre du PIG départemental (104 logements visés en 2019 dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique). | Département, DDTM (ANAH), FSL, associations agréées, Région, ADIL, AIVS, FDPLS, bailleurs privés, CAF, ARS, Espace Info énergie | PDALHPD - fiche action 4.1 |
| Encourager le développement de nouveaux dispositifs (Opérations façade, OPAH...) en accompagnant les collectivités. | Département, DDTM (ANAH), Région, ADEME, EPCI-communes | |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre de foyers informés par le biais des plateformes d'information
 Nombre de logements réhabilités
 Nombre de dispositifs créés



Le Programme d'Intérêt Général départemental « Mieux se loger 66 »

Lancé en 2017, « Mieux se loger 66 » est **un dispositif qui vise la réhabilitation de 666 logements sur 3 ans**. Il offre un soutien technique et financier aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété pour la réalisation de travaux qui permettent :

- > la réhabilitation (gros-œuvre, couverture, charpente) et l'amélioration du confort des logements (installation électrique, chauffage, sanitaire)
- > la rénovation thermique et les économies d'énergie (isolation, menuiseries...)
- > l'adaptation des logements aux besoins des personnes en situation de handicap / perte d'autonomie
- > le traitement des situations d'habitat dégradé et indigne.

Le Département a décidé de prolonger et conforter le dispositif : 900 logements seront ainsi réhabilités sur la période 2019 -2022.

Une thermographie aérienne du bâti pour lutter contre les bâtiments énergivores

Il vous est désormais possible de connaître précisément les déperditions thermiques en toiture des habitations de l'agglomération de Perpignan. En effet, à travers cinq vols effectués entre janvier et février 2018 qui ont permis de couvrir l'intégralité du territoire, un avion de type Cessna, muni d'une caméra thermique embarquée a enregistré les pertes de chaleur par la toiture de l'ensemble des bâtiments publics et privés. Les données une fois traitées ont été intégrées au portail géographique de la communauté urbaine. Leur restitution individualisée auprès de la population, particulièrement à Perpignan, a commencé.

Autorité organisatrice de l'habitat sur son territoire, Perpignan Méditerranée Métropole met en œuvre depuis plusieurs années différentes mesures visant à lutter contre la précarité énergétique. Elle pilote en particulier le programme d'intérêt général « Habiter Mieux » qui vise à apporter des aides financières ainsi qu'un accompagnement aux propriétaires mettant en œuvre des travaux de rénovation de leurs habitations, particulièrement dans le domaine de la performance énergétique. Si ce dispositif est conditionné aux ressources des demandeurs, une seconde initiative conduite en partenariat avec le conseil départemental permet de s'adresser à l'intégralité des propriétaires qui envisagent de tels travaux : il s'agit de [la plateforme PMM'ER](#).

Sachant que 30% des déperditions de chaleur d'une habitation se produisent en toiture, la connaissance de cette information peut être déterminante pour chaque habitant, raison pour laquelle cette thermographie aérienne a été réalisée et les données mises gratuitement à disposition de chaque habitant.



ORIENTATION 3

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON DÉCENT

Sur cette thématique, le PDH poursuit un double objectif : accompagner les ménages en situation de fragilité ou de « décrochage » et veiller à la qualité d'habitat sur les segments les plus à risques (parc locatif ancien, copropriétés...) pour ainsi **prévenir les situations de fortes dégradations**. Il doit également faciliter la mise en œuvre d'actions spécifiques, **incitatives et coercitives lorsque la situation l'exige**.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|--|
| Maintenir et étendre les actions de repérage de l'habitat indigne, partager la connaissance et favoriser la coordination des actions. | Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. EPCI-communes, Opérateurs OPAH | |
| Inciter au développement de l'observation et de la veille dans les secteurs ou segments à enjeux (copropriétés fragiles, phénomène de division des grands logements...) | DDTM- DDCS-ANAH, EPCI-Communes, CAF, ADIL, CCAS, Opérateurs d'OPAH-PIG | |
| Mener des actions de communication et de sensibilisation auprès des collectivités sur les outils de lutte contre l'habitat indigne. | Département, DDTM (ANAH), CAF, ADIL | |

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|--|--|
| Poursuivre et amplifier la mise en œuvre du PIG « Habiter mieux 66 » et des OPAH. | Département, DDTM (ANAH), EPCI Associations agréées, ADIL, AIVS, FDPLS, bailleurs privés, CAF, ARS, Espace Info Energie | PDALHPD - fiche action 4.1 |
| Mettre en œuvre des actions spécifiques dans les secteurs les plus concernés (TIRORHI, bail à la réhabilitation...). | DDTM-ANAH, Département, ARS, CAF, associations agréées, bailleurs sociaux | PDALHPD - fiche action 4.3 |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre de logements indignes traités.

Nombre d'arrêtés d'insalubrités.

Nombre d'événements /supports d'information ou de sensibilisation mis en place.

Nombre de partenariats créés.

Evolution du parc privé potentiellement indigne (en nombre, en taux et en part).



Le Guide à l'attention des maires et des partenaires pour une démarche préventive contre l'habitat indigne

Son objectif est de clarifier les connaissances et améliorer l'information tant des maires dans le cadre des pouvoirs de police, de l'hygiène et de la sécurité des immeubles, que des partenaires sociaux et des personnes confrontées à des situations de logements dégradés. Il comprend un volet étoffé d'outils « clé en main » pour faciliter l'action publique, communale et partenariale.

Ré-actualisé en 2015, il a été diffusé auprès de toutes les communes du département et est disponible sur les sites internet du Département, de l'État, de la CAF et de l'ADIL 66.

L'OPAH Revitalisation Rurale (OPAH RR) de la CC Conflent Canigó

Concernant des territoires ruraux confrontés à des phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, l'OPAH RR est un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat qui accompagne un projet global de développement local, sur des sites bien identifiés. Elle vise à requalifier l'habitat privé ancien tout en poursuivant des objectifs d'intérêt général liés à l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Depuis 2016, la CC Conflent Canigó porte une OPAH RR qui poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre l'insalubrité et les conditions de logement indigne ou indécent,
- Favoriser l'amélioration de la qualité énergétique du logement des propriétaires occupants de condition modeste,
- Favoriser le traitement des copropriétés dégradées,
- Favoriser l'accessibilité et l'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées et prévenir les risques domestiques,
- Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements locatifs conventionnés à destination des résidents permanents,
- Valoriser le patrimoine du territoire.

A ce jour, ce dispositif d'accompagnement technique et financier partenarial a permis d'intervenir sur 123 logements, générant 2 791 985€ de travaux, pour un versement de subventions publiques qui s'élève à 1 385 416 €.



DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT TOUT EN AYANT UNE UTILISATION ÉCONOME DU FONCIER AFIN DE CONSERVER L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

LES ÉLÉMENTS PHARES DU DIAGNOSTIC

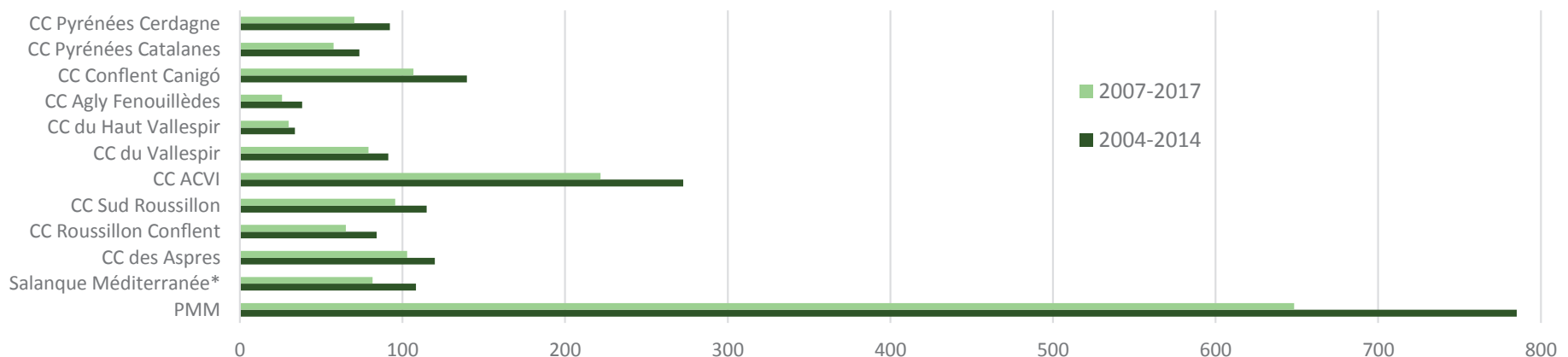
UN RYTHME D'ARTIFICIALISATION DES SOLS SOUTENU MAIS QUI RALENTIT

Au cours de la deuxième moitié du XXème siècle, le développement de l'urbanisation s'est accompagné d'une **importante consommation d'espace**.

- Durant les périodes 1968-1975 et 1975-1982, de très nombreuses communes enregistraient une progression de la tache urbaine résidentielle annuelle moyenne supérieure à 3%. L'étalement urbain s'est réalisé **au détriment des espaces agricoles et naturels, fragilisant les activités agricoles, entraînant l'érosion de la biodiversité, l'altération des paysages.**

- Sur les trois dernières décennies, l'artificialisation des sols ralentit. Entre les périodes 2004-2014 et 2007-2017 (comparaison sur 6 années glissantes), **la surface consommée s'est réduite** de près de 3% par an en moyenne dans le département, un rythme deux fois supérieur à la baisse de la construction liée à la crise de 2008.

Consommation d'espace à vocation résidentielle, en hectare (Source MAJIC, AURCA)



Entre 2007 et 2017 :

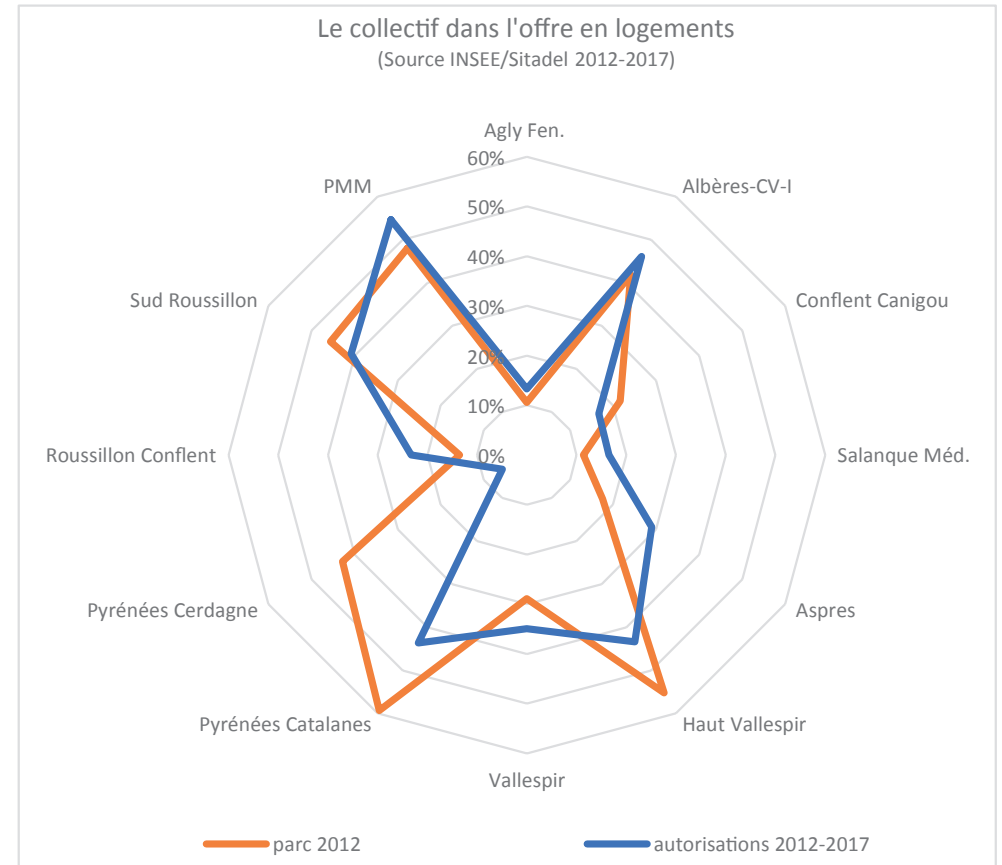
- la construction de logements (voirie, réseaux et espaces verts inclus) a provoqué l'artificialisation de près de 1 600 hectares (soit l'équivalent de la superficie de la commune de Saint-Cyprien),
- la consommation d'espace à vocation économique représente tout de même 400 hectares.
- Les **nouveaux logements construits au cours de** cette période ont **consommé en moyenne 400 m² de foncier**.

On relève cependant des **écarts importants** entre les territoires :

- à **dominante urbaine** (350 m² à 400 m²),
- **les espaces périurbains** (550 m²)
- et les **espaces ruraux** (700 m²).
- En montagne, la consommation par logement a augmenté sensiblement sur la dernière période (450 m²).

La réduction de la consommation d'espace peut s'expliquer par différents facteurs :

- Tout d'abord, les collectivités font face à une **pénurie de foncier dans les zones contraintes** (risques naturels, relief), les obligeant à économiser le foncier résiduel.
- L'évolution de la taille des parcelles est également à mettre en lien avec la **progression de l'habitat collectif**. Alors que les appartements représentaient 42% du parc de logements en 2012, ils constituent 45% des autorisations de construire entre 2012 et 2017. Cette tendance s'observe dans l'ensemble des territoires où l'habitat individuel domine, avec une progression notable au sein de la CC Roussillon Conflent et de la CC des Aspres.
- Enfin, l'inadéquation entre les revenus des ménages locaux et le niveau du marché a amené les **aménageurs publics et privés à redimensionner la taille des parcelles pour les rendre plus accessibles financièrement**.



UN PRIX DU FONCIER EN CONSTANTE AUGMENTATION

A près de 230 €/m² en 2015, il se trouve parmi les plus chers de France (tiré à la hausse par les **territoires urbains et littoraux**).

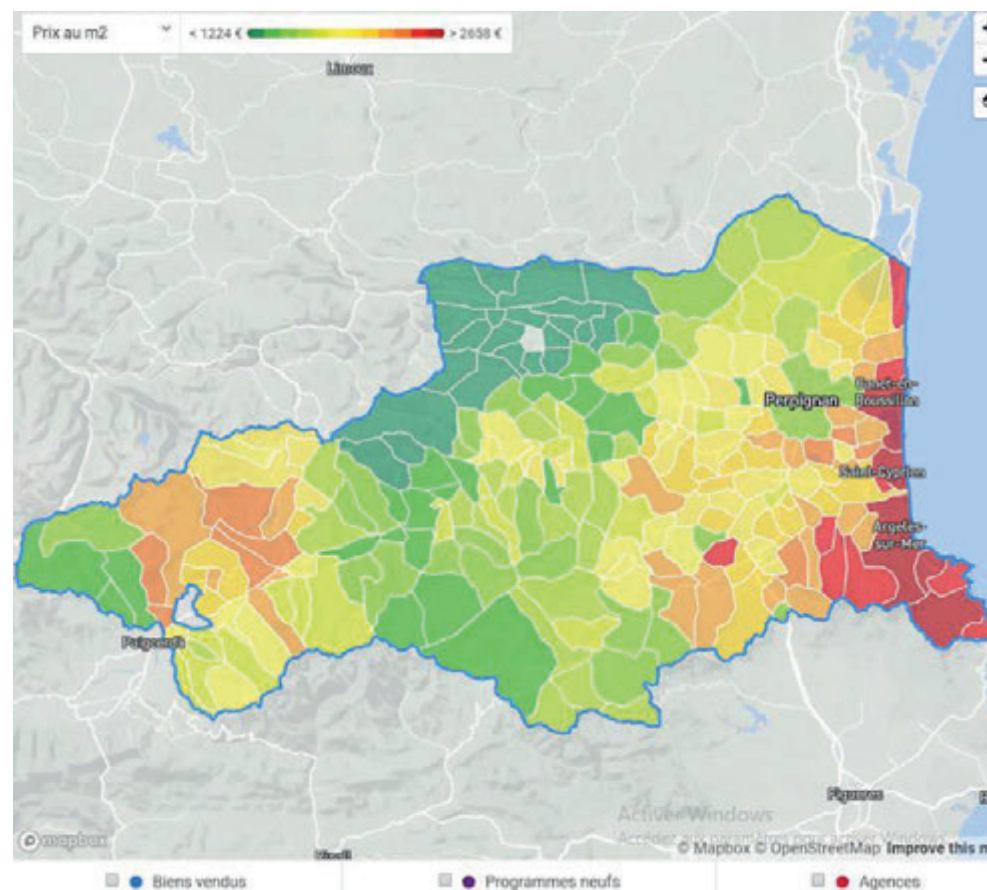
Sur la période 2012-2015 :

- les terrains à bâtir coûtent entre 275 et 330 €/m² sur le littoral.
- **La pression se diffuse** en rétro littoral, dans le sud de la **Plaine du Roussillon** et la **basse vallée du Tech** avec des prix supérieurs à 200 €/m².
- Le marché est également tendu sur le **plateau montagnard**.

Représentant près de 35% du coût total des opérations immobilières, le foncier est un **facteur déterminant**, voir aggravant dans la formation des **prix d'un marché immobilier globalement cher**.

Suite à la crise économique de 2008, le **marché de l'immobilier** résidentiel est néanmoins resté relativement atone et s'est orienté à la **baisse jusqu'en 2015**, qu'il s'agisse du prix des transactions comme du volume de ventes :

- Le marché des appartements est concentré dans les communes du littoral, et les espaces urbains, et oscille dans une fourchette comprise entre 1 130 €/m² et 2 340 €/m². Leurs prix ont diminué d'environ 11% au cours des cinq dernières années.
- Le marché des maisons est plus diffus, avec des valeurs qui varient selon la proximité avec les pôles d'emplois dans une fourchette comprise entre 120 000 € et 245 000 €. Ils ont diminué d'environ 4% depuis 5 ans.



Prix moyen des maisons en 2018 (Source : meilleursagents.com)

UN PROBLÈME D'INADÉQUATION AVEC LES REVENUS DES HABITANTS

Pour autant, cette baisse n'a pas permis de ramener le marché dans des valeurs en adéquation avec les revenus des populations locales. Le revenu annuel médian, qui s'élève à 18 400€, est en effet inférieur de 20% à celui du

territoire métropolitain. Comme l'illustre le tableau ci-après, dans la majorité des territoires, les habitants accèdent difficilement à la propriété (hypothèses retenues : taux d'effort 30%, taux d'intérêt à 2,2%, emprunt sur 25 ans).

| Adéquation entre les revenus des habitants et le marché immobilier : l'exemple des ménages de 3 personnes (couple avec un enfant) | Prix m2 maison 4 pièces | ...Soit pour une maison de 65 m ² | Revenu annuel mini nécessaire | Revenu médian des ménages de 3 pers. |
|---|-------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| CC des Aspres | 1830 | 118 950 | 19 124 | 17 417 |
| CC Conflent Canigó | 1280 | 83 200 | 13 376 | 15 931 |
| CC Albères-Côte Vermeille-Illibéris | 2160 | 140 400 | 22 572 | 16 543 |
| CU Perpignan Méditerranée Métropole | 1920 | 124 800 | 20 064 | 17 111 |
| CC Pyrénées Catalanes | 2030 | 131 950 | 21 214 | 17 601 |
| CC Roussillon Conflent | 1710 | 111 150 | 17 870 | 16 282 |
| CC Corbières Salanque Méditerranée | 1910 | 124 150 | 19 960 | 16 431 |
| CC Sud Roussillon | 2340 | 152 100 | 24453 | 18 013 |
| CC du Vallespir | 1750 | 113 750 | 18 288 | 17 020 |
| CC Agly Fenouillèdes | 800 | 52 000 | 8 360 | 12 800 |
| CC du Haut Vallespir | 1250 | 81 250 | 13 063 | 14 080 |
| CC Pyrénées Cerdagne | 1670 | 108 550 | 17 452 | 18 002 |
| Pyrénées-Orientales | 1920 | 124 800 | 20 064 | 16 905 |

Attention, les données concernant Clairà, Pia et Salses-le château sont extraites à l'échelle de l'EPCI

UNE OFFRE LOCATIVE INSUFFISANTE

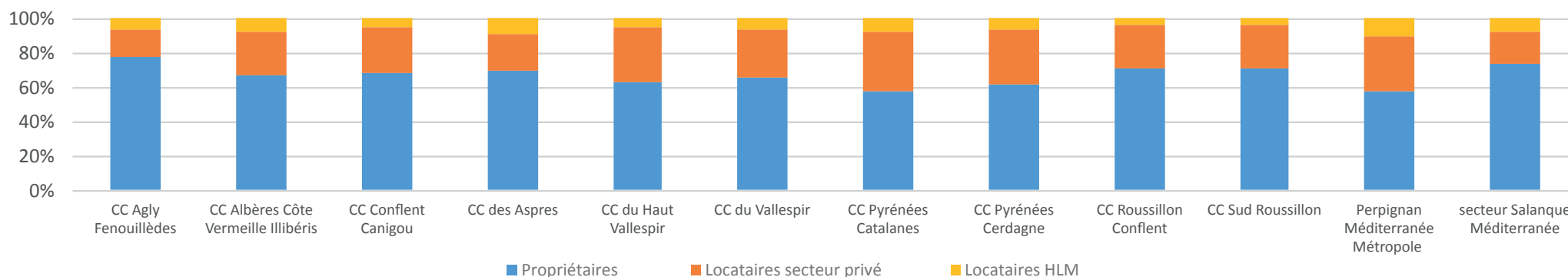
Dans un tel contexte, le parc locatif :

- constitue un maillon majeur du parcours résidentiel des ménages.

- Il est cependant **sous représenté dans la plupart des territoires**, à l'exception des espaces montagnards, du Haut Vallespir, de la Côte Vermeille et de l'agglomération perpignanaise.

Dans la plupart des territoires, la pénurie d'offre s'observe dans le parc privé, ainsi que dans le parc social et pénalise les parcours résidentiels.

Répartition des statuts d'occupation en 2015 (Source INSEE)



Le parc locatif privé représente 30% du parc permanent.

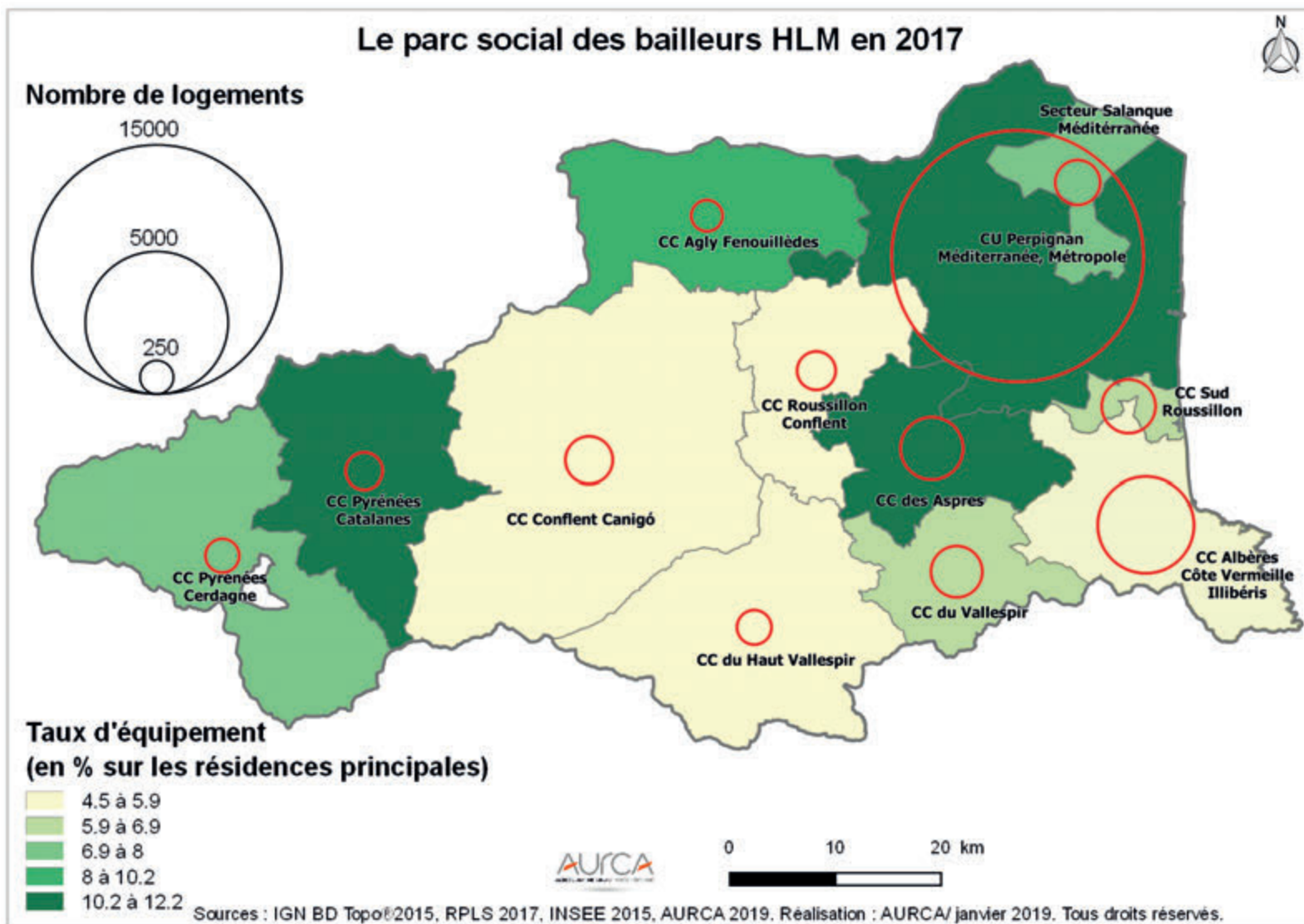
Le loyer de marché s'établit à 9,9 €/m², à un niveau similaire à celui du Gard et parmi les plus abordables de la façade méditerranéenne. Néanmoins, il reste élevé au regard du niveau de ressources des populations locales d'autant que, contrairement au marché immobilier, il a poursuivi sa progression ces dernières années :

- Un tiers des ménages modestes logés dans le parc locatif privé, soit environ 10 000 foyers, ont un **taux d'effort loyer qui représente plus de 30% de leurs ressources** (allocation logement prise en compte).
- Ce taux grimpe à plus de 40% en secteur périurbain (Salanque Méditerranée, Aspres, Roussillon Conflent) et dans les espaces ruraux (Agly Fenouillèdes, Haut Vallespir).

En 2017, le département compte plus de 22 100 logements sociaux, soit un **taux d'équipement de 10,2%**, une **proportion inférieure de 7 points à la moyenne nationale (17%)**. L'offre sociale se concentre dans la communauté urbaine (environ 15 000 logements).

Le parc a connu un **développement important sur la période récente** : en effet, plus de **5 000 logements ont été mis en service depuis 2011**, ce qui représente une **hausse de 30%**. La réalisation de logements sociaux a, par ailleurs, permis de porter la dynamique de construction neuve. Cette production correspond en grande majorité à des mises en service de logements neufs, principalement des constructions réalisées par les bailleurs sociaux (2 tiers) et de la VEFA.

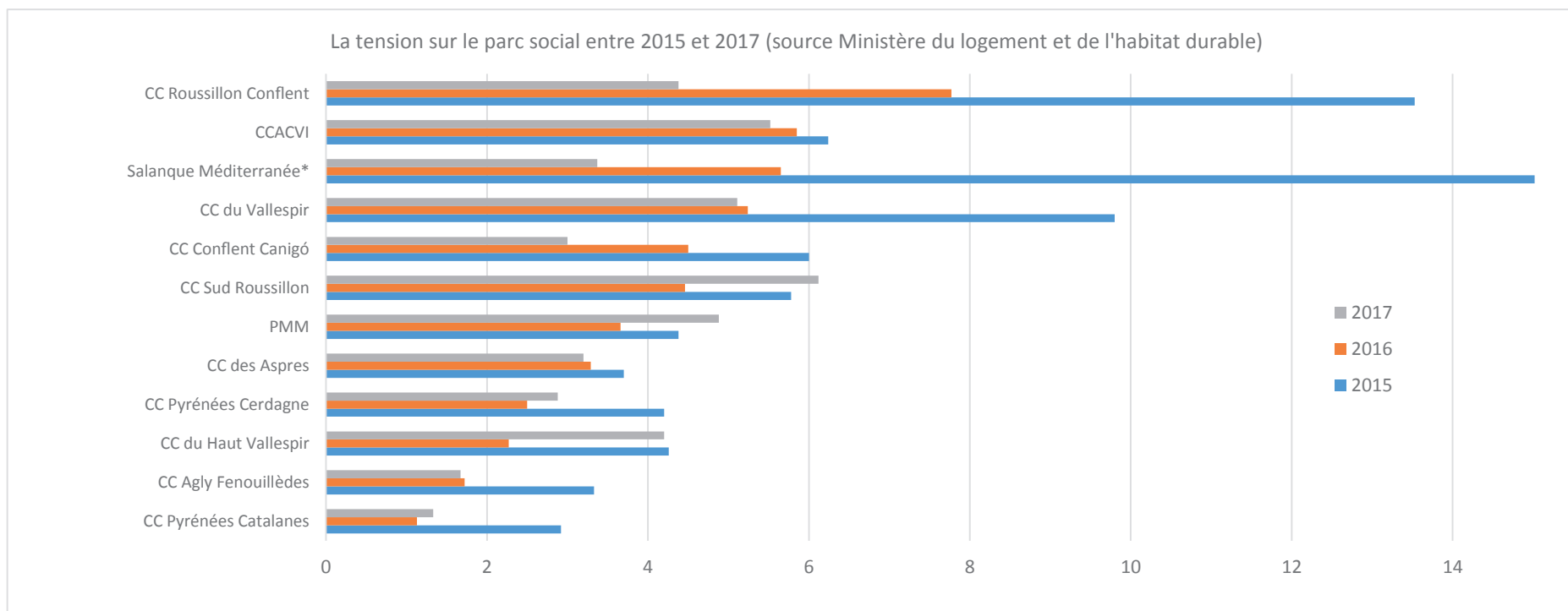
Le parc social des bailleurs HLM en 2017



Le **volume de demandes de logement social est en hausse** sur les trois dernières années sur l'ensemble des territoires. Il atteint près de 8 900 demandes (hors mutations) en 2017. Deux tiers des demandes concernent en 1er choix une commune de **l'agglomération perpignanaise**, alors qu'elle représente 55% de la population départementale. Cela peut s'expliquer par le **niveau élevé de précarité** dans la ville centre, **mais aussi par une prise en charge d'une partie de la demande départementale** qui ne peut être solutionnée dans les territoires voisins, faute d'offre.

Sur les trois dernières années, **la tension sociale** oscille autour de 4,5 demandes en souffrance pour une attribution, mais avec parfois des pics bien au-dessus de ces valeurs :

- La tension diminue mais reste forte dans la **vallée de la Têt** (Roussillon Conflent, Conflent Canigó), territoire marqué par un parc social peu développé (5%) et des niveaux de revenus parmi les plus faibles.
- La tension est également forte dans la **basse vallée du Tech** (CC du Vallespir et CC Albères-Côte Vermeille-Illibéris) où le taux de logement social reste largement inférieur à la moyenne départementale (respectivement 6,4% et 8,5%).
- Les **territoires urbains** (la CU Perpignan Méditerranée Métropole et la CC Sud Roussillon) sont **à surveiller**, du fait que la tension s'y est accrue entre 2015 et 2017 et qu'ils se situent eux aussi au-dessus de la moyenne départementale en 2017.



Note de lecture : La tension sur le parc social s'apprécie en rapportant le nombre de demandes en attente pour une attribution (hors mutation).

Le plateau montagnard, le Haut Vallespir et la CC Agly Fenouillèdes ont les **taux de pression les plus faibles, doublés d'un taux de vacance dans le parc social supérieur à 10%**. Cette vacance s'explique en partie par **l'obsolescence du parc** qui ne répond pas aux attentes des demandeurs (performance thermique, état global du bâti...) et peut amener les demandeurs à privilégier le parc locatif privé.

D'autre part, **l'espace rural se caractérise par un accès plus complexe au parc social pour les petits ménages** (ratio demandes / attributions élevé), en partie en lien avec une part plus modérée de petits logements, à l'inverse des **communes urbaines, où les difficultés sont plus marquées pour les ménages familiaux**. On notera néanmoins une forte pression sur les petits logements dans les territoires sud littoraux (CCACVI et Sud Roussillon).

En matière de typologie, la production reste très majoritairement orientée vers les T3/T4 (environ deux tiers des mises en services), qui constituent le segment principal de l'offre (plus de 70 % du parc). Néanmoins, **la production de T2 tend à se développer**.

LES TERRITOIRES PRENNENT LA PAROLE

“ Dans le parc social, il n’y a pas de demande sur les T1. Elle se reporte sur les T2/T3, car les petits ménages souhaitent disposer d’une pièce supplémentaire pour accueillir leur famille ou y développer d’autres usages. Pour répondre à ces attentes mais aussi mieux prendre en compte le niveau de ressources de l’ensemble des demandeurs de logements sociaux, nous sommes amenés à diminuer la surface des logements que nous construisons (cela se répercute directement sur le montant du loyer). Il y a un enjeu social à offrir la bonne typologie de logements aux résidents du parc social » (Opinion partagée par plusieurs bailleurs sociaux).

“ C’est difficile de quantifier la demande réelle quand on n’a pas de logements sociaux sur le territoire communal, car souvent, elle ne s’exprime pas.

“ Nous avons de la demande en logements mais beaucoup de rétention foncière. Comment obliger les propriétaires à vendre ? Comment acquérir le foncier à prix abordable ?

“ Les logements en collectifs ne correspondent pas à la demande des personnes qui viennent s’installer à la campagne !

“ Dans les Fenouillèdes, la location accession n’est pas assez accessible ! Les ménages font plutôt le choix d’acheter le terrain et échelonnent la construction de la maison sur 2-3 ans. Il est important de développer des méthodes de construction qui permettent des travaux en auto construction.

“ Il y a encore de nombreuses appréhensions vis-à-vis du logement social de la part des riverains, voire des habitants de la commune : « c’est moche et ça dévalue ma maison ».

“ On ne sait pas trop comment le parc privé peut jouer un rôle dans la production de logements locatifs sociaux. Comment identifier les bailleurs potentiels ?

ORIENTATION 4

ECONOMISER LE FONCIER LIÉ À L'HABITAT ET PRÉSERVER LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DÉDIÉES À D'AUTRES USAGES

Le PDH s'inscrit dans l'objectif poursuivi par le futur SRADDET : Chaque territoire formule et engage une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols compatibles à terme avec l'objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon

2040. Il vise à garantir les capacités de production agricole, le maintien de la biodiversité et de la beauté des paysages, tout en répondant aux enjeux liés à la qualité de la vie sociale (réduction des déplacements motorisés, mixité...).

➔ Valoriser les potentiels fonciers dans le tissu urbain existant.

L'objectif est de mobiliser les dents creuses en tissu urbain existant, de favoriser la réhabilitation des friches et le changement de destination des bâtiments inoccupés en vue de limiter les extensions urbaines.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|---|
| Veiller à ce que les documents d'urbanisme locaux fixent des seuils minimums de production de logements en tissu urbain existant. | EPCI, Syndicats Mixtes de SCOT, DDTM, Département |
| Accompagner les collectivités par la réalisation de fiches outils et le partage de bonnes pratiques. | Syndicats mixtes de SCOT, DDTM, Département, AURCA, CAUE, PNR |
| Inciter les opérateurs fonciers à : - Donner priorité aux opérations en tissu existant par rapport aux projets en extension urbaine - Conditionner les interventions à une action en tissu urbanisé pour toute demande concernant une zone en extension (EPF). | DDTM, EPF Occitanie, EPFL |

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|--|
| Promouvoir des opérations exemplaires en comblement de dents creuses et de restructuration urbaine (cf Orientation 2). | DDTM, AURCA, CAUE, PNR, bureaux d'études |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre d'actions de formation/sensibilisation menées
 Nombre de documents d'urbanisme ayant pris en compte les préconisations du PDH
 Répartition des conventions (tissu existant / extension) mises en place par les EPF
 Part des constructions réalisées en zones bâties



L'exemple du PLU i Conflent-Canigó

Afin de donner corps à la nécessité de quantifier la modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la Communauté de Communes Conflent Canigó affirme, dans le PADD de son PLU-I, les objectifs suivants : la production de logements sous forme de réinvestissement / renouvellement urbain devra à minima correspondre à 25% de la production totale de logements. Il s'agit de considérer cet objectif comme une valeur plancher. La modulation des objectifs de production de logements à l'échelle communale dépend de l'armature urbaine retenue dans le cadre du projet mais peut être majorée si le potentiel en tissu existant de la commune est important.

➔ Maîtriser le développement de l'urbanisation en extension et diversifier les formes urbaines.

L'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels tout en veillant à la dimension qualitative de cette consommation : quartiers agréables à vivre, préservation des continuités écologiques, localisation des logements et des activités selon les contraintes de déplacements...

La lutte contre l'étalement urbain ne signifie pas de renoncer à la production de logements définie par les politiques de l'habitat : elle implique de produire des logements selon des modèles différents. Il convient de préciser que la maison individuelle ne répond pas aux besoins de la totalité de la population, même si

cela reste un objectif pour la majorité des ménages. De la mixité de l'offre en logements dépend la réalisation de parcours résidentiels qui conduisent à la vitalité démographique des communes, même rurales... Il convient également de rappeler qu'un grand nombre de ménages s'installent en maison individuelle en zone rurale, le font notamment pour des raisons économiques, en raison du renchérissement des terrains et des logements dans les territoires les plus proches des zones urbaines et non parce que ces communes proposent de plus grandes surfaces à bâtir.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|---|
| Accompagner les collectivités dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme : définir des enveloppes à urbaniser en adéquation avec les besoins, réglementer l'usage des sols afin de permettre la densification et l'optimisation des espaces (règle d'implantation des logements, espaces mutualisés...). | DDTM, Syndicats mixtes de SCOT, AURCA, CAUE, PNR, bureaux d'études | SRADDET Obj 1.4 Réduire progressivement le rythme de consommation des sols pour tendre vers le « zéro artificialisation nette » à échéance 2040 |
| Encourager les collectivités à développer des stratégies foncières locales. Cela implique de : - Maintenir et développer les actions de sensibilisation et de formation des élus et des techniciens sur les questions foncières. - Renforcer l'intervention des EPF. | EPF Occitanie, EPFL, DDTM, PNR, AURCA | Obj 1.5. Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs |
| Promouvoir de nouvelles formes d'habitat à travers des opérations exemplaires (visites d'opérations, retours d'expériences, appel à projets...). | DDTM, Région, Département, AURCA, CAUE, PNR, EPF Aménageurs-lotisseurs | |
| Informers les collectivités sur les dispositifs permettant de protéger les terres agricoles (PAEN...). | Département, Chambre d'Agriculture, PNR | |
| Etre vigilant sur les normes de stationnement (coût financier / impact environnemental). | DDTM, Syndicats mixtes de SCOT, EPCI-communes | |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre d'événements/supports d'information créés

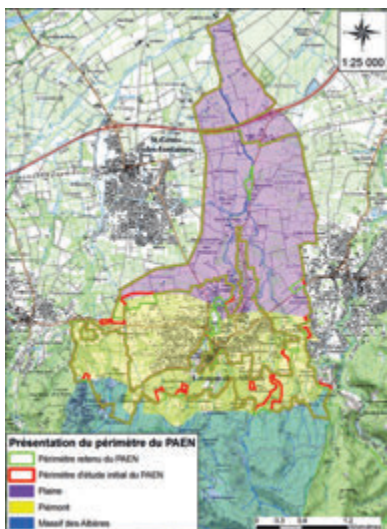
Evolution de la surface consommée par nouveau logement

Evolution des typologies de logements (part du collectif et de l'individuel groupé dans les opérations)

Espace agricoles ou naturels ayant fait l'objet d'une protection (en nombre d'opérations et en surface)



Une opération maîtrisée et qualitative en extension urbaine : la ZAC « El Crusat » à Canohès



Le PAEN de Laroque-des-Albères

Dans un contexte de fort étalement urbain depuis les années 60, un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (P.A.E.N) a été créé le 26/04/2014, avec pour ambition, sur une superficie de 606 ha de :

- redynamiser l'agriculture,
- valoriser le cadre de vie,
- protéger la biodiversité.

Ce dispositif a été mis en place dans le cadre d'une réflexion plus large visant à la définition d'un projet d'aménagement équilibré et global de l'ensemble du territoire communal.

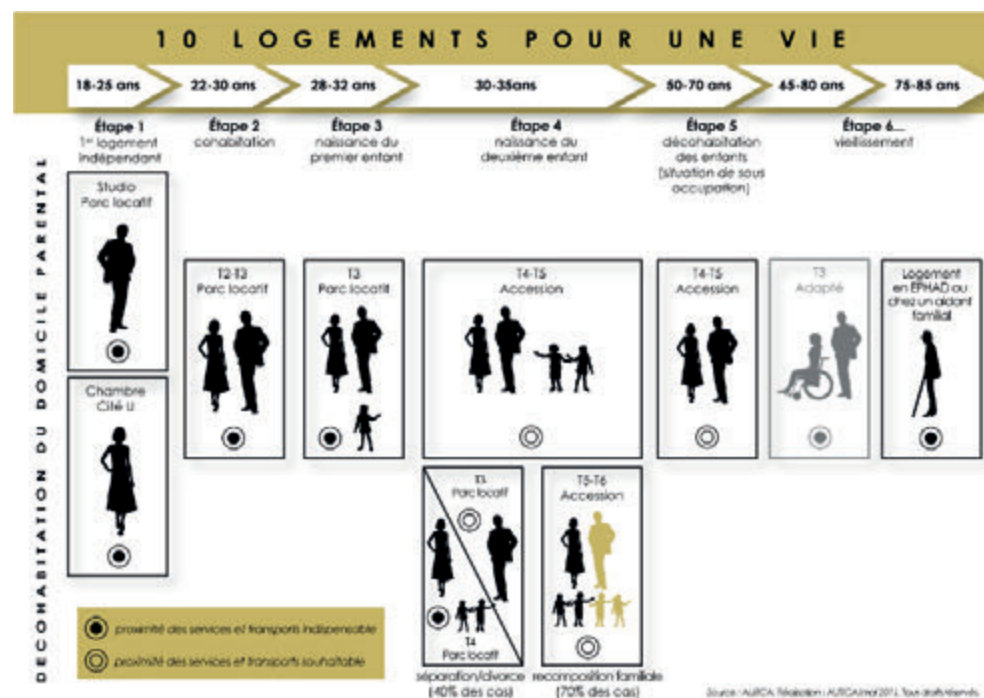
La définition d'un tel périmètre fige en effet durablement le cadre du développement urbain et invite donc à promouvoir de nouvelles formes d'urbanisation plus économes en foncier.

ORIENTATION 5

PERMETTRE LA RÉALISATION DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Trouver un logement adapté à ses besoins et à son budget est un enjeu pour les ménages modestes, mais désormais aussi pour de nombreuses catégories moyennes et intermédiaires. Dans ce contexte, la diversification de l'offre est un objectif majeur du PDH, elle passe par deux leviers :

- Favoriser le développement du parc locatif
- Développer l'accèsion aidée à la propriété



Une réflexion à l'échelle intercommunale semble utile pour définir et mettre en place les outils permettant de diversifier l'offre en logement afin de répondre aux besoins des différentes strates de populations présentes sur le territoire ou susceptibles de venir s'y installer. Il est toutefois rappelé que les pôles urbains, les pôles structurants et les pôles d'appui doivent jouer un rôle moteur dans la diversification de l'offre en logements.

En ce qui concerne l'accèsion à la propriété, le PDH entend **favoriser l'accèsion dans l'ancien**, qui constitue une offre plus abordable et plus adaptée au budget des primo-accédants et participe aux dynamiques de **revitalisation des centres-villes et villages**.

Par ailleurs, le coût de l'accèsion à la propriété étant étroitement lié à l'évolution du coût du foncier, les collectivités ont un rôle important à jouer dans ce domaine en **maîtrisant au mieux la viabilisation de nouveaux terrains à bâtir**. Cela suppose, entre autres, un achat du foncier négocié à faible coût (et donc une bonne anticipation dans la négociation), une maîtrise d'ouvrage communale prioritaire du projet, et enfin, une réflexion approfondie sur l'urbanisation (dimension des parcelles, part des espaces publics, distance de retrait des constructions par rapport à la voie publique, stationnement...).

Si l'offre locative mérite d'être développée ou maintenue dans l'ensemble des territoires, **l'accèsion à la propriété doit prioritairement être accompagnée dans les territoires les plus tendus, où le décrochage entre le revenu des ménages et le niveau de marché contraint ces derniers à réaliser leur projet immobilier dans les territoires limitrophes proposant un marché plus abordable**.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|---|--|
| Sensibiliser les collectivités aux outils et procédures d'aménagement fonciers permettant de mieux maîtriser la nature et le coût des opérations. | DDTM, Département, Syndicats mixtes de SCOT, AURCA, CAUE, PNR, EPF | SRADDET Occitanie Obj 1.3 : Développer une offre d'habitat à la hauteur de l'enjeu de l'accueil et au service de la promotion sociale |
| Encourager collectivités et services instructeurs à dialoguer avec les aménageurs pour promouvoir une offre diversifiée. | EPCI-communes, DDTM, Aménageurs-lotisseurs | |
| Encadrer la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants. | DDTM, Bailleurs sociaux | |
| Etudier les possibilités d'expérimentation pour favoriser l'accession sociale (montage d'opérations en foncier différé, auto construction, aides locales à la primo accession, habitat participatif...). | DDTM, Département, EPF, CAF, Bailleurs sociaux, Aménageurs-promoteurs | |

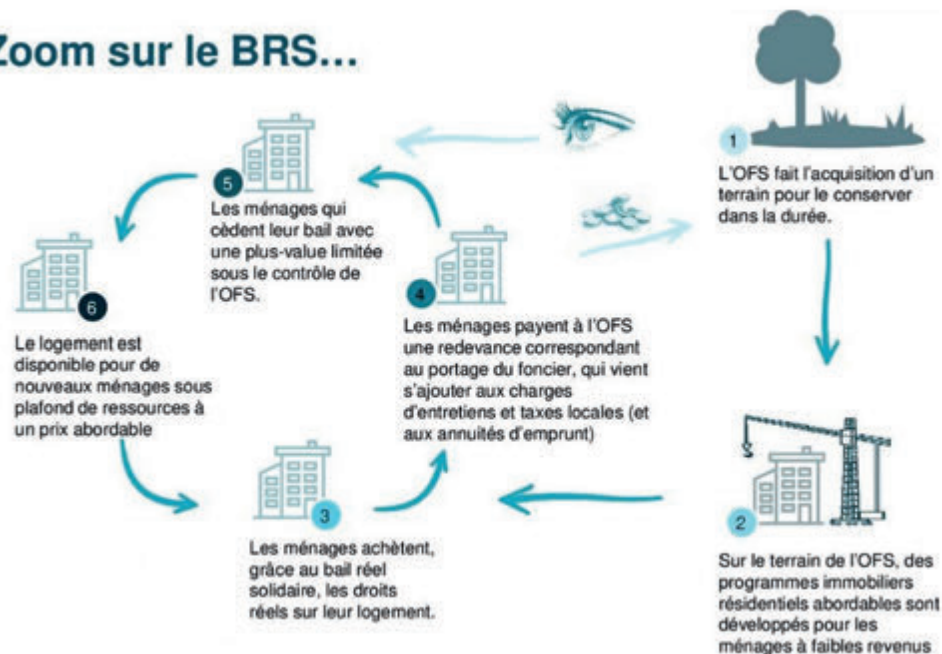
INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre d'interventions et de supports informatiques créés.

Evolution du parc locatif (en taux et en part).

Evolution des propriétaires ayant un niveau de ressources modeste (100 à 130 % du plafond HLM).

Zoom sur le BRS...



Source : Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM

Le Bail Réel et Solidaire (BRS) et les Organismes Fonciers Solidaires (OFS).

Le principe du BRS est de dissocier la propriété du foncier et du bâti, en faisant supporter l'achat du terrain par un OFS, afin de réduire le prix de sortie des logements. Ce dispositif permet à un ménage modeste de devenir propriétaire de sa maison, tout en étant locataire de son terrain. Il loue en effet le terrain via un bail de longue durée (entre 18 et 99 ans) auprès de l'OFS. Pour éviter toute dérive spéculative, le ménage propriétaire ne pourra revendre le logement qu'à un prix de cession encadré et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels lui-même était soumis.

L'exemple de la métropole de Lille et de Finapar

L'organisme de foncier solidaire de la métropole de Lille et le promoteur Finapar ont signé le premier bail réel solidaire pour un projet de 15 logements en décembre 2017. La signature porte sur 15 logements situés au cœur d'une vaste opération mixte de réhabilitation et de construction comprenant un hôtel, une galerie d'art et 210 logements dont 48 locatifs sociaux PLUS et PLAI et 54 PLS en ULS. La métropole table sur une acquisition des logements à 65% environ des prix du marché (2.000 euros/m² contre 3.000 aujourd'hui pour un T3 de 85 m²), avec une redevance de 1 euro/m²/mois (soit 85 euros pour un appartement de 85 m²).

ORIENTATION 6

DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Les objectifs généraux du PDH sont les suivants :

- Accroître de manière significative l'offre sociale en zone tendue, notamment les communes soumises aux lois SRU/DALO. Pour rappel, les PLH doivent définir un **rythme de rattrapage** qui permette aux communes déficitaires au titre de la loi SRU, **d'atteindre le taux légal en 2025**.
- **Définir des objectifs de production sociale ambitieux sur les territoires périurbains** (Salanque Méditerranée, Roussillon Conflent, Sud Roussillon...).
- **Définir une stratégie de production sociale adaptée aux besoins des territoires ruraux dans un contexte de raréfaction des aides financières.**
- **Diversifier l'offre pour répondre à tous les profils de population et aux besoins spécifiques** : hébergement, logement des jeunes...
- **S'appuyer sur les opérations de production de logements sociaux pour bâtir la ville de demain** (réinvestissement urbain, diversité des formes urbaines, mixité sociale...).

➔ Produire près de 6 000 logements locatifs sociaux en 6 ans.

Afin de favoriser l'accroissement de l'offre en tenant compte du profil des communes et des besoins des habitants, le PDH souhaite prioritairement développer l'offre sociale au sein des communes urbaines. L'ambition du PDH est que dans les pôles urbains et structurants, ainsi que dans les communes de plus de 3 500 habitants, la production de résidences principales comprenne au moins 20% logements locatifs sociaux. Dans les communes SRU/DALO, les PLH définissent les objectifs nécessaires au rattrapage de l'offre sociale. Globalement les EPCI situés dans la plaine du Roussillon et la basse vallée du Tech constituent les secteurs géographiques d'intervention à privilégier.

Dans les territoires non couverts par un PLH, la déclinaison territoriale de cet objectif s'appuie sur 4 critères :

- proximité d'une aire d'influence urbaine,
- taux d'équipement en logements sociaux inférieur à 8%,
- taux de pression sur le parc social supérieur à 3 demandes en attente pour 1 attribution,
- niveau de vacance du parc social existant inférieur à 10%.

Pour les EPCI qui répondent à ces quatre critères, l'ambition est de tendre vers une production de 20% de LLS dans l'offre nouvelle. Ce taux est minoré à 10, voire 15% dans les autres territoires. Ces objectifs sont présentés dans le tableau ci-après. Le nombre de logements locatifs sociaux est précisé à titre indicatif, en se basant sur les objectifs de production de résidences principales proposés par EPCI (cf orientation 1).

Au sein de ces territoires, le PDH vise une progression du taux d'équipement en logements locatifs sociaux d'au moins un point à l'horizon 2024. Le PDH ambitionne, comme seuil plancher, la production de 1 050 logements locatifs sociaux en 6 ans.

Objectif de production de logements locatifs sociaux dans les territoires non couverts par un PLH (données indicatives)

| EPCI | Taux de LLS dans la production (en % RP) | Nombre de logements locatifs sociaux à produire (2019-2024) | Taux d'équipement moyen visé horizon 2024 (en % RP) |
|--------------------------------|--|---|---|
| CC des Aspres | 15% | 120 à 150 | 11% |
| CC Conflent Canigó | 20% | 150 à 160 | 6,5% |
| CC du Haut Vallespir | 15% | 40 à 50 | 6% |
| CC Pyrénées Catalanes | 10% | 25 à 30 | 11% |
| CC Pyrénées Cerdagne | 15% | 45 à 50 | 8% |
| CC Roussillon Conflent | 20% | 135 à 160 | 6% |
| Agly Fenouillèdes | 10% | 10 à 15 | 8% |
| Secteur Salanque Méditerranée* | 20% | 120 à 140 | 8,5% |
| CC Sud Roussillon | 20% | 230 à 260 | 8% |
| CC du Vallespir | 20% | 180 à 200 | 7,5% |

* Uniquement sur les communes de Claira, Pia et Salses-le-Château

Pour mémoire le PLH PMMCU modifié 2017-2019 prévoit la production de 2195 LLS. Le PLH ACVI 2015-2020 prévoit quant à lui 23 % des résidences principales en logements locatifs aidés, soit 741 logements.



Logements sociaux à Osséja, Saint André, Céret et en construction à Banyuls-sur-Mer (source Office 66)

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|---|
| Améliorer la connaissance des besoins à une échelle fine, en particulier lorsque que la rareté de l'offre fait que la demande ne s'exprime pas. | DDTM, Département, EPCI-communes, CCAS, Associations à vocation sociale ADIL, AURCA |
| Travailler sur l'image du logement social et son acception (programmes les plus emblématiques réalisés sur le territoire, rôle du parc social...). | DDTM, Département, Bailleurs sociaux, ADIL, FDPLS, CAUE, AURCA |
| Mobiliser les bailleurs HLM au travers des Conventions d'Utilité Sociale. | DDTM, Bailleurs sociaux |
| Accompagner les collectivités par la réalisation de fiches outils et mobiliser les outils de planification. | DDTM, Département, ADIL, AURCA, PNR, Bailleurs sociaux |
| Informier et accompagner les collectivités dans l'élaboration d'une politique foncière en faveur des opérateurs HLM. | EPF Occitanie, EPFL, DDTM, Département, Bailleurs sociaux |
| Favoriser la mobilisation du foncier public et de l'immobilier « dormant » (casernes, caves coopératives...). | DDTM, Département, EPCI-communes |
| Financer la production de logements locatifs sociaux. | DDTM- Département, Bailleurs sociaux, EPCI-communes, Région, CDC, Action Logement |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Réalisation d'une étude qualitative sur la demande sociale.
 Nombre d'interventions/supports réalisés sur le logement social.
 Nombre de logements sociaux financés.
 Nombre de logements produits.
 Evolution du nombre de logements locatifs sociaux.
 Evolution de la part des logements locatifs sociaux sur le parc de résidences principales.
 Adéquation territoriale de la production avec la demande exprimée ou potentielle (nombre de demande/LLS produit).

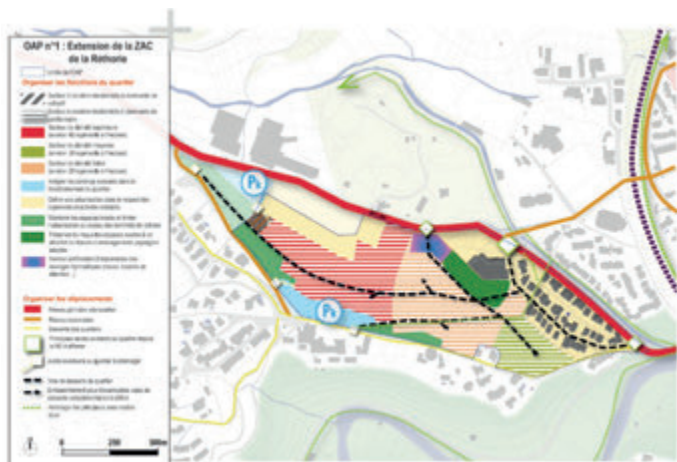


Le nouveau règlement d'attribution des aides à la pierre du Département

En 2018, le Département a adopté un nouveau règlement dénommé Fonds Départemental d'Aides à la Pierre (FDAP 66). S'inscrivant dans le cadre du plan d'investissement pluriannuel, il vise à :

- soutenir la construction et la réhabilitation de logements sociaux sur tout le territoire départemental en favorisant la maîtrise d'ouvrage directe et les projets en zones de revitalisation rurale,
- soutenir la construction et la réhabilitation en centres anciens,
- favoriser l'accès au logement des personnes à mobilité réduite,
- encourager la production de logements économes en consommation d'énergie.

L'objectif est de contribuer à la construction-réhabilitation d'environ 700 logements par an.



Urbanisme, logements sociaux et densité

La production de foncier à destination du logement social peut s'opérer de différentes manières. Parallèlement à l'acquisition foncière ou la programmation dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC notamment), des outils peuvent être mis en place lors de l'élaboration du PLU(l). Il s'agit de définir, dans certains secteurs de taille variable, des règles favorisant la production de logement social. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un PLU(l) sont également des outils privilégiés pour mettre en place des actions en faveur d'une mixité sociale. Les OAP relatives à l'aménagement d'un secteur peuvent définir la programmation de logements.

L'exemple du PLU de Banyuls-sur-Mer :

Le PLU prévoit, dans le cadre des règles relatives à la servitude de mixité sociale, un principe général de production de logements locatifs sociaux ou aidés au sein des zones urbanisées et à urbaniser à vocation d'habitat. Il impose que tout programme immobilier de plus de 1000 m² de surface de plancher ou de plus de 10 logements ainsi que toute opération d'aménagement d'une surface de plus de 3000 m² de terrain d'assiette comprennent 20% de logements locatifs sociaux. Ces logements locatifs sociaux devront inclure une part d'au moins 20% de PLAI. De plus, toute opération d'aménagement d'une surface de plus de 5000 m² de terrain d'assiette devra prévoir la réalisation d'au moins 20% de logements en accession aidée soit sous la forme de PSLA, soit sous la forme de lotissements communaux.

Cette servitude de mixité sociale, s'impose sur le secteur de la ZAC de la Réthorie, qui fait l'objet d'une OAP. Celle-ci précise le nombre et le type de logements à produire. *Extrait* : « *La programmation du quartier devra prévoir une programmation globale de 195 logements minimum sur les 6,5 ha urbanisables, soit une moyenne minimale de 30 logements à l'hectare répartis de manière diversifiée (...) avec, à minima :*

- 36 logements aidés en résidence (logements collectifs)
- 5 logements individuels privés en accession aidée (PSLA) ».

↳ Anticiper l'obsolescence de certains bâtiments en définissant des stratégies de renouvellement du parc.

L'objectif est d'assurer l'attractivité du parc social afin d'éviter l'installation de phénomènes de vacance longue durée et garantir le confort des occupants. Cela nécessite de prendre en considération divers facteurs : offre inadaptée à la demande locale (type et taille des logements...), offre en concurrence avec le marché locatif libre, bâti dégradé ou de mauvaise qualité thermique... et de mettre en place un panel de solutions variées : démolitions, réhabilitations, reconversions, ventes...

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs |
|---|--|
| Mobiliser et sensibiliser les bailleurs HLM et les accompagner dans l'élaboration de leur Plan Stratégique de Patrimoine. | DDTM, Département, EPCI-communes |
| S'appuyer sur les collectivités pour identifier les bâtiments. | DDTM, Département, EPCI-communes |
| Financer les réhabilitations. | DDTM, Département, Bailleurs sociaux, EPCI- communes, Conseil Régional, CDC |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre de logements identifiés.

Nombre et part de réhabilitations financées.

Evolution de la vacance dans le parc des bailleurs HLM.

Evolution du niveau de performance thermique du parc.

Le programme de réhabilitation permettra d'atteindre le niveau de performance BBC rénovation.



Photo avant requalification



Photo après requalification



Photos du chantier



Requalification de 109 logements et réaménagement des abords à la Résidence "Las Bruxelles" à CABESTANY pour un montant total de 5 M€

(Office Public de l'Habitat 66)

➔ Développer l'offre sociale dans le parc privé.

L'objectif est de compléter l'offre et les capacités de production des bailleurs HLM par la captation de logements dans le parc privé, en privilégiant notamment les logements situés dans les secteurs tendus. Par ailleurs, l'offre sociale privée présente de nombreux avantages : elle peut participer à la lutte contre la vacance, accompagner la rénovation des logements dégradés (cf Orientation 2), améliorer la mixité sociale des quartiers et permet de s'adapter finement et rapidement au contexte et aux besoins des territoires. Dans l'arrière-pays, le développement de cette offre constitue une alternative intéressante alors que les moyens publics sont limités, et permet de garantir le bon état du parc locatif.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les autres plans, schémas et documents programmatiques |
|---|---|---|
| Sensibiliser les collectivités et les bailleurs privés sur le dispositif. | DDTM-ANAH, Département, DDCCS, EPCI-communes, Associations agréées en matière de logement et d'hébergement, bailleurs privés (CSPI), FSL, ADIL, CAF | PDALHPD fiche action 3.2 |
| Toucher les bailleurs privés dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH...). | DDTM-ANAH, Département, Opérateurs d'OPAH-PIG | PDALHPD fiche action 4.1 |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre d'interventions/contacts réalisées dans le cadre de campagnes d'information sur le conventionnement.

Nombre de logements conventionnés.

Evolution de la part des logements locatifs sociaux sur le parc de résidences principales.

Evolution du niveau de contribution des logements conventionnés du parc privé à l'ensemble du parc de logement locatifs sociaux.



Le conventionnement du parc privé

Il consiste, pour des propriétaires de logements locatifs du parc privé, à signer une convention avec l'Etat, selon laquelle ils s'engagent pendant une période minimale à louer le ou les logements concernés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond ; ces ménages peuvent bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Le conventionnement avec l'ANAH peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'avantages fiscaux.

https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guide-conventionnement-2017.pdf



Conventionnement avec travaux dans le cadre d'un bail à réhabilitation : Hôtel Garretta à Céret

La Fédération Départementale Pour le Logement Social (FDPLS) a acheté et rénové en 2016, avec le soutien financier de l'ANAH, du Département, et de la Fondation Abbé Pierre, un immeuble dégradé à Céret pour le louer à des personnes aux revenus très modestes dans le cadre d'un bail à réhabilitation. Le niveau des loyers a fait l'objet d'un conventionnement très social avec l'ANAH. La gestion locative a été confiée à l'Agence Immobilière "Se Loger en Terre Catalane" pour sécuriser le rapport locatif. Concrètement, ce sont 6 logements qui ont été créés dans le centre ancien de Céret destinés plus particulièrement à des familles avec enfants, participant ainsi à la dynamisation du centre ancien.



DÉVELOPPER DES SOLUTIONS POUR LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES POPULATIONS

Cet axe permet de faire le lien avec les politiques d'hébergement et les politiques sociales et médico-sociales. Il vise à assurer la **cohérence et la bonne articulation** des orientations et des actions mises en œuvre dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes

Défavorisées 2017-2023 (PDALHPD), du Schéma Départemental pour l'Accueil et pour l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) et du Schéma des Solidarités 2017-2021.

LES ÉLÉMENTS PHARES DU DIAGNOSTIC

UNE CARENCE EN LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX

Dans les Pyrénées-Orientales, plus de 171 000 foyers (soit 78% des ménages) répondent aux critères d'attribution d'un logement social. Parmi eux, moins d'un ménage sur cinq est effectivement locataire dans le parc social. **Les locataires du parc privé sont les plus fragilisés :**

- **90% des foyers sont éligibles,**
- **près de 60% ont des ressources très modestes (correspondant au logement de type PLAI). Ribéral, Conflent, Haut Vallespir et Agly Fenouillèdes** sont particulièrement concernés.

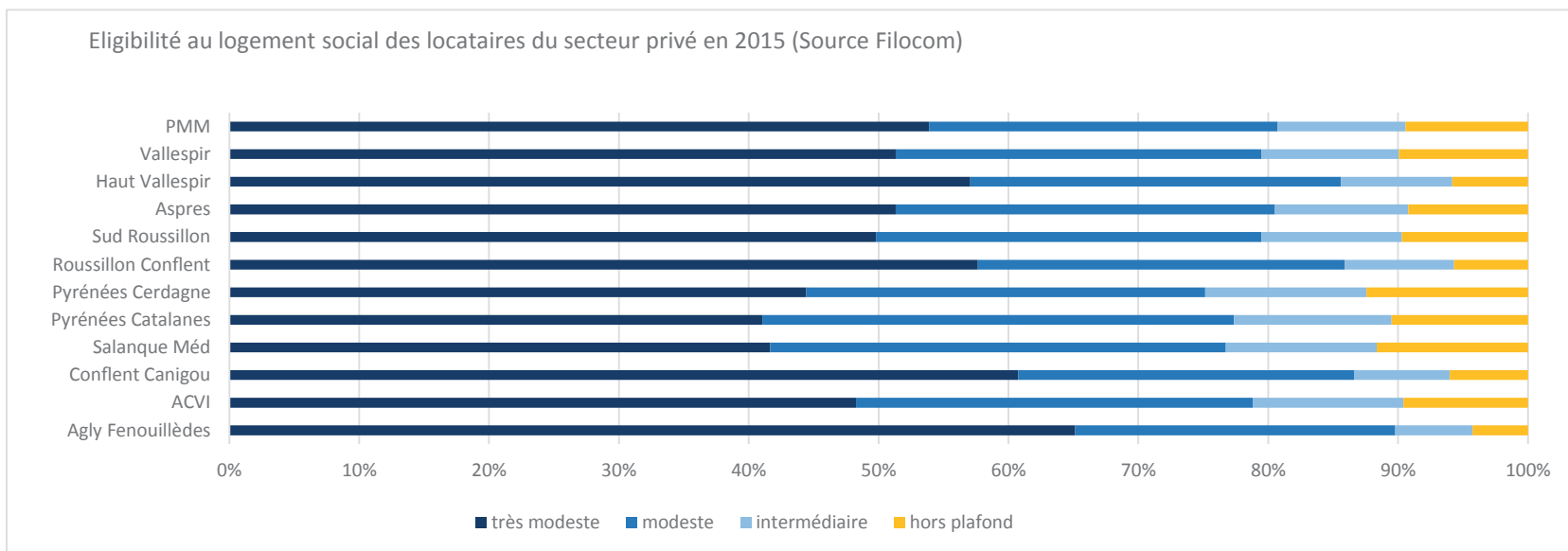
A ce jour, on note une inadéquation entre l'offre et la demande en ce qui concerne les logements très sociaux :

- **76 % des demandes exprimées relèvent du logement très social (de type PLAI ou des logements sociaux anciens qui ont traditionnellement des loyers minorés).**

- Or, ce niveau de loyer n'est pratiqué que dans **30% des logements du parc social** (hors logements en financements classiques pouvant pratiquer des niveaux de loyers plus faibles). Sur la période récente, les PLAI représentent 25% des logements financés (2011-2016).

Ce qui nécessite :

- de poser la question du financement de ces derniers,
- **d'orienter la construction neuve vers ce type de produit,**
- **de porter une attention particulière concernant les familles monoparentales et les personnes vivant seules, celles-ci étant surreprésentées dans le département et sont le plus fréquemment logées dans le parc privé.**



Enfin, on peut souligner que les **ménages modestes sont plus fortement exposés au risque de précarité énergétique** :

- un effort financier conséquent, avec plus de 10% de ses revenus consacrés au paiement des factures d'énergie et d'eau ;
- des comportements de restriction (notamment au niveau du chauffage) ;
- un ressenti d'inconfort dans le logement (sensation d'humidité, de froid ...).

En 2015, on estime à plus de 12%, la part des foyers du département étant en situation de précarité énergétique. Selon les prévisions, l'augmentation du coût de l'énergie pourrait entraîner une hausse de cette proportion pour atteindre 15% en 2020 (Source : Département 66).

Parmi les **ménages les plus fragiles sur le plan économique et social**, certains publics spécifiques méritent d'être distingués en raison de leur profil sociodémographique, en particulier **les jeunes, les personnes handicapées et les seniors**.

LES JEUNES

Les 15-29 ans représentent 15% de la population départementale (70 800 personnes en 2015). Les 20-25 ans résident pour l'essentiel dans l'agglomération perpignanaise et sa proche aire d'influence, ainsi qu'au sein de la CC ACVI. La répartition est identique chez les 25-29 ans, avec une présence légèrement plus marquée dans les EPCI périurbains.

Les jeunes présentent des **profils variés** : étudiants, jeunes en formation, en apprentissage ou en stage, jeunes actifs qui accèdent au marché du travail dans des conditions sociales difficiles (augmentation des contrats de courte durée), saisonniers, jeunes en situation d'exclusion...

23% vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre un taux moyen de 15% dans la population tous âges confondus.

Des offres spécifiques aux jeunes sont proposées :

- Les structures dédiées ne sont présentes qu'à Perpignan (Foyer Jeunes Travailleurs : 116 places, Résidence Habitat Jeunes Roger Sidou : 150 jeunes accueillis par an en moyenne) et font remonter un besoin non satisfait de 70 demandes de logement par an.
- Différents dispositifs proposent un accompagnement et des solutions de logement alternatives comme par exemple la colocation intergénérationnelle mise en œuvre par le Bureau Information Jeunesse essentiellement en milieu urbain.

On peut également rappeler que le manque de petits logements (studios, T1 et T2) dans le parc social et dans le parc privé, en particulier dans les territoires ruraux et périurbains, constitue un frein à l'accès au logement autonome des jeunes.

LES SENIORS

La structure démographique du département est caractérisée par un vieillissement de la population.

En 2015, on dénombre 147 500 habitants âgés de 60 ans et plus, soit 31% de la population ; le phénomène étant plus marqué dans la vallée du Tech (1 habitant sur 4) et les espaces ruraux.

Le nombre et le poids des seniors devraient augmenter régulièrement dans les années venir, en particulier sur la tranche des 75 ans et plus (génération du baby-boom).

Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires (à plus de 80%, un peu au-dessous dans Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et les territoires montagnards).

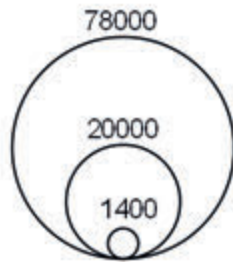
Depuis 2013, près de 200 ménages bénéficient chaque année des aides financières de l'ANAH pour des travaux d'accessibilité. Ils sont répartis de manière égale entre le territoire de la Communauté urbaine et le reste du département. L'adaptation des logements existants pour permettre le maintien à domicile se heurte cependant à la **capacité financière des seniors très modestes** et, dans une moindre mesure, aux difficultés à anticiper l'impact du vieillissement.

Ces dernières années, on note un **développement important de l'offre dédiée aux personnes âgées** :

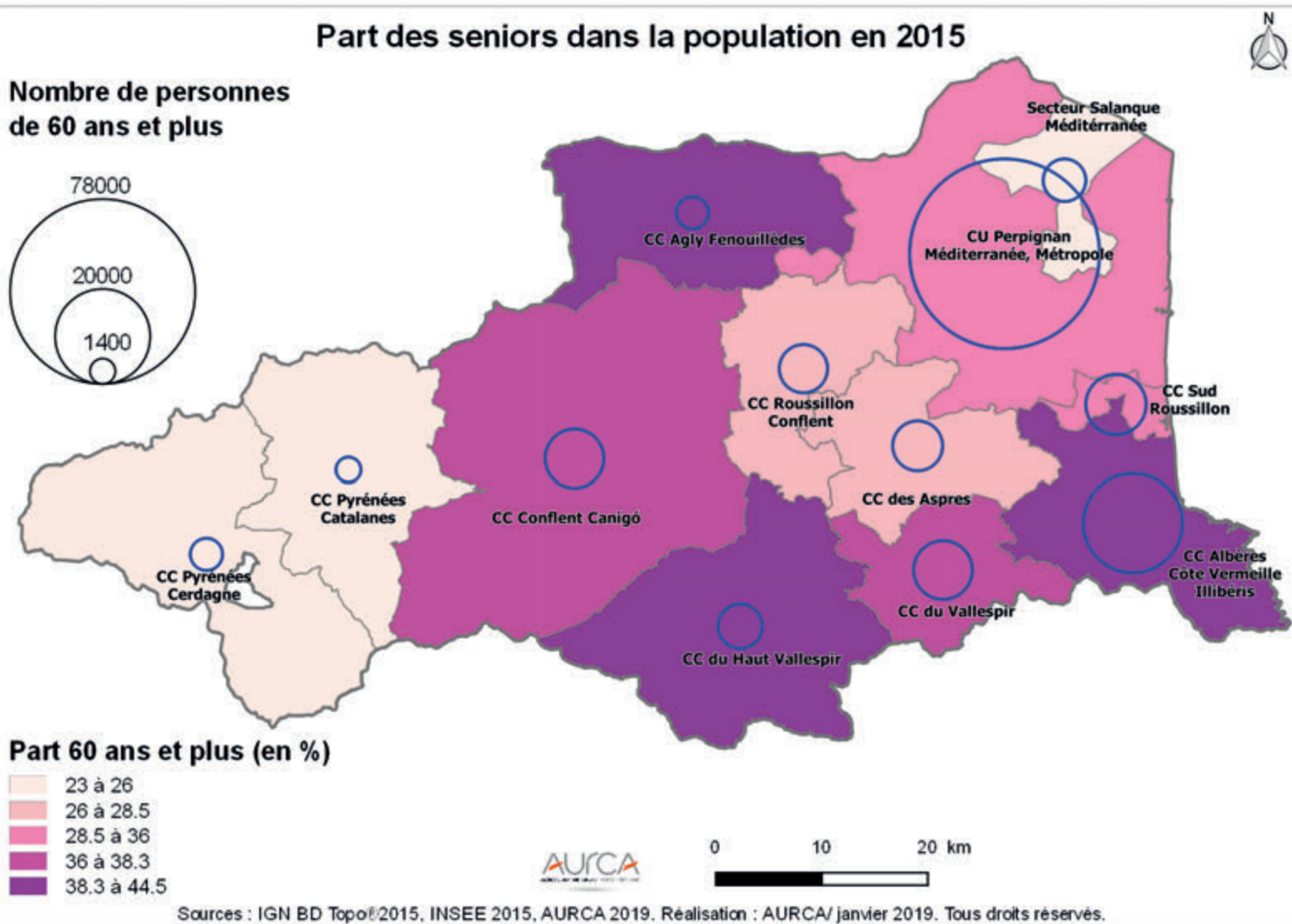
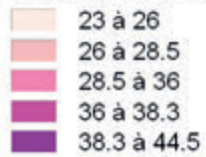
- Elle atteint 4 010 places en EHPAD en 2017.
- Pour autant, **le taux d'équipement reste inférieur à la moyenne régionale et nationale** (respectivement 75, 102 et 105 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus).
- L'offre est relativement équilibrée sur le territoire mais les besoins se font plus fortement sentir en Plaine.
- Enfin, un enjeu de diversification de l'offre peut être pointé. Le développement d'une offre à mi-chemin entre le domicile et la structure d'hébergement apparaît en effet pertinent ; d'autant plus que les foyers-logements qui jouaient ce rôle auparavant, ont été depuis médicalisés.

Part des seniors dans la population en 2015

Nombre de personnes
de 60 ans et plus



Part 60 ans et plus (en %)



LES PERSONNES HANDICAPÉES

En ce qui concerne les **adultes handicapés, les bénéficiaires d'une aide financière sont en augmentation depuis 2011** :

- en 2016, on compte 10 500 bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (+6%),
- 1 700 personnes perçoivent la Prestation de Compensation du Handicap (+58%). La PCH est versée par le Département aux personnes handicapées, qu'elles vivent à leur domicile ou en établissement. C'est une aide personnalisée, visant à financer les besoins de compensation des personnes au regard de leur projet de vie. Cette aide peut concerner l'aménagement du logement.

L'offre d'hébergement dédiée est constituée de plus de 950 places :

- 44% en accueil médicalisé de longue durée (FAM et MAS),
- 9% en accueil expérimental pour les personnes âgées vieillissantes,
- et le reste en séjour court ou non médicalisé.

Le taux d'équipement est conforme à la moyenne nationale (mais celui-ci est-il réellement satisfaisant ?). **Près de la moitié des places sont localisées dans la vallée de la Têt.**

Pour les jeunes handicapés, il pourrait être opportun de développer une offre de logements adaptés en lien avec les services offerts par la proximité des établissements, qui leur permettent d'être autonomes lorsque cela est possible.

La question du **maintien à domicile des personnes handicapées est plus complexe**. Elle relève d'un choix lorsque cela est possible mais le plus souvent il s'agit d'une **solution par défaut**, lorsqu'il n'y a pas d'autres alternatives (manque de places en structures adaptées). Elle débouche parfois sur des situations de mal-logement voire de mal-traitement.

LES MODES ALTERNATIFS D'HABITAT

Enfin, les besoins spécifiques concernent également les populations qui développent des **modes alternatifs d'habitat**, entre expression d'un mode d'habiter différent et impossibilité d'accès au logement ordinaire. Deux types de publics peuvent être distingués :

- les ménages identifiés **comme « gens du voyage », ancrés sur le territoire départemental et installés de façon permanente ou semi-permanente sur leur lieu de vie** (terrains privés ou publics). Un certain nombre de ménages (non recensés exhaustivement à ce jour) **résidant sur des aires d'accueil** sont aussi en demande de solution d'habitat pérenne.
- les ménages non issus de la communauté des gens du voyage : habitat de fortune, **cabanisation, habitat-caravane**.

Dans la plupart des cas, les terrains occupés comprennent un bâti en dur. Ces situations ne posent pas de soucis particuliers lorsqu'elles se situent en zone à vocation d'habitat mais elles peuvent présenter des problèmes liés à une **occupation sous statut précaire, à une localisation en zone agricole ou naturelle** n'ayant pas vocation à l'habitation ou à une exposition aux risques.

LES TERRITOIRES PRENNENT LA PAROLE

“ Nous n'avons pas connaissance des dispositifs qui facilitent l'accès au logement des personnes les plus fragiles. ”

” A Pia, nous sommes fortement sollicités par des demandes de sédentarisation des gens du voyage. Cela marche quand ils sont acteurs du projet de sédentarisation. “

” Les communes qui ne sont pas trop éloignées de Perpignan pourraient participer au dispositif « Génération Part'Âges » mais il faut améliorer la desserte par les transports en commun, par exemple, depuis Saint-Cyprien, étudier la création d'une liaison vers la gare d'Elne. “

” L'habitat intergénérationnel est intéressant car il permet de créer de l'entraide. Les familles veillent sur les personnes âgées, ces dernières peuvent s'occuper de leurs enfants le soir après l'école. “

” La question du logement des apprentis est prégnante en milieu rural car ce sont souvent les petits commerces qui les recrutent ! Nous avons des besoins mais sur des petites structures. “

ORIENTATION 7

FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES POPULATIONS FRAGILISÉES SUR LE PLAN ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

➔ Accompagner les ménages les plus fragiles.

Face à la multitude de dispositifs et de procédures, de nombreux ménages, en particulier les plus défavorisés et les plus éloignés des institutions, peinent aujourd'hui à faire valoir leurs droits afférents à l'habitat. Il s'agit donc de favoriser l'information des ménages sur les dispositifs et droits existants pour les accompagner de manière optimale dans leurs parcours d'habitat. L'objectif est ainsi d'augmenter le taux de bénéficiaires réels par rapport aux bénéficiaires potentiels.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|---|--|
| Mieux faire connaître les dispositifs d'aides pour l'accès au logement (Fonds de Solidarité Logement, dispositifs LOCA PASS, VISALE...), notamment par la création de fiches pratiques, l'actualisation régulière de celles-ci et leur diffusion. | Département, DDCS, Professionnels du travail social, CAF-MSA, Associations agréées en matière de logement et d'hébergement, Représentants des bailleurs sociaux et privés, Représentants des fournisseurs d'énergie | PDALHPD fiches action 3.3 et 3.4 |

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|--|
| Développer les dispositifs d'insertion vers le logement : intermédiation locative, sous location ou mandat de gestion, bail glissant... | DDTM-ANAH, Département, DDCS, PMM, Associations agréées en matière de logement et d'hébergement, bailleurs privés (CSPI), FSL, ADIL, CAF | PDALHPD fiche action 3.2 |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre de fiches/sessions d'informations réalisées.
Nombre de logements captés et répartition géographique.



Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

En cas de difficultés financières ou sociales, le FSL peut attribuer des aides sous formes de subvention et de prêt pour favoriser l'accès et au maintien dans un logement.

- 1) L'accès à un logement : dépôt de garantie, 1er loyer, frais d'agence, frais d'assurance d'habitation, frais d'ouverture du compteur d'eau.
- 2) Le maintien dans le logement : impayés de loyer et de charges, impayés d'électricité, de gaz, de bois, de fuel, d'eau et de téléphone fixe.

La demande peut être déposée par toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence (cf pour plus d'informations www.objectif-insertion66.fr).

Exemple concret :

Un couple avec deux enfants de 18 mois et 4 ans, réside à Perpignan. Le foyer doit faire face à des impayés d'électricité d'un montant de 1 000 € suite à une perte importante de revenus. Le fournisseur est sur le point de suspendre son approvisionnement. Le couple s'est alors rapproché de la Maison Sociale de Proximité du Département. Grâce à l'accompagnement personnalisé d'un travailleur social, il a formulé une demande d'aide financière au titre du FSL. Au vu du bilan social et financier de sa situation, une aide d'un montant de 700 € leur a été accordée et versée au fournisseur ; Un échéancier étant mis en place en parallèle pour résorber la dette.

(cf site internet cd66.fr pour consulter les coordonnées des Maisons Sociales de Proximité du Département et leurs antennes).

➔ Produire des logements adaptés aux ressources des publics les plus modestes.

L'objectif est de veiller à produire des logements abordables pour les personnes défavorisées en **maintenant un niveau de production départementale d'un minimum de 30% de PLAI** et en développant prioritairement l'offre en logements sociaux dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et à proximité des équipements.

En matière d'habitat privé, l'objectif est de favoriser la production en mobilisant les dispositifs existants.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs |
|--|---|
| Financer prioritairement les logements HLM très sociaux. | DDTM, Département, Bailleurs sociaux, Région, CDC |
| Développer le conventionnement dans le parc privé. | Cf Orientation 6 |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre de logements financés en PLAI et part de ces logements sur le total de la programmation sociale

Nombre de logements privés conventionnés très sociaux

Nombre de BAR financés

Équilibre offre/demande : évolution du ratio demandeurs dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond PLUS / nombre de logements produits en PLAI

➤ Œuvrer à une meilleure maîtrise des dépenses des ménages liées à l'occupation de leur logement (précarité énergétique, mal logement...).

Il s'agit d'une part de renforcer et étendre les actions de sensibilisation et de lutte contre la précarité énergétique, d'autre part, de prévenir les situations de mal logement et d'isolement social liées aux difficultés d'entretien des logements par les ménages modestes. Cet objectif est à mettre en lien avec les objectifs et leviers d'action de l'orientation 2.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|--|
| Poursuivre l'effort de sensibilisation et de formation des « relais de terrain » pour que ces derniers soient en capacité d'identifier et de repérer les ménages en difficultés. Une fois repérés, ces derniers peuvent faire l'objet d'une accompagnement spécifique. | Département, DDTM (ANAH), CAF- MSA, CCAS, associations, bailleurs sociaux, fournisseurs d'énergie, ADIL | PDALHPD fiche action 4.6 |
| Poursuivre la prévention du risque de précarité énergétique par la maîtrise de l'énergie dans le logement auprès des occupants et des propriétaires bailleurs : outils spécifiques (chèque énergie...), ateliers-animations collectives, suivi individuel... | Département, DDTM (ANAH), CAF, MSA, Bailleurs sociaux, Fournisseurs d'énergie, ADIL66, associations (Médiance 66, FDPLS, AIVS...), CCAS, Structures d'insertion, Fondation Abbé Pierre | PDALHPD fiche action 4.5 |

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|---|---|
| Développer des actions expérimentales d'auto-réhabilitation de logement accompagnée. | Département, DDTM (ANAH), CAF, ARS, DDCCS, ADIL66, collectivités, bailleurs sociaux, structures d'insertion, compagnons bâtisseurs... | PDALHPD fiche action 4.4 Schéma des Solidarités- fiche action 4 |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Réalisation d'une étude ou mise en place d'un dispositif d'observation local dédié à la précarité énergétique.

Nombre d'actions de sensibilisation à la maîtrise de l'énergie menées auprès des ménages et répartition par territoires.

Nombre d'ateliers collectifs de sensibilisation à la maîtrise de l'énergie menées auprès des ménages et répartition par territoires.

Nombre de partenaires informés des actions de sensibilisation précitées ;

Avancement de l'expérimentation sur l'auto réhabilitation de logements accompagnée (nombre de réunions menées, mise en place effective du dispositif...).



Chantier ARA - Source Compagnons bâtisseurs

L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

Cette démarche est fondée sur la participation des personnes à l'amélioration de leur habitat, qu'elles soient locataires ou propriétaires de leur logement. L'objectif général vise à offrir une réponse adaptée (en termes d'amélioration de l'état du logement et du confort des occupants) à un public mal-logé souffrant également de difficultés nécessitant un accompagnement. L'ARA favorise le savoir-habiter des occupants et donc un meilleur entretien des logements. Elle est complémentaire aux dispositifs d'aide à la pierre puisqu'elle permet de pallier les problèmes de reste à charge ou de statuts des locataires. Elle permet aux occupants de s'engager dans un projet personnel d'amélioration de leur cadre de vie. C'est une démarche complexe qui vise à considérer et à traiter « ensemble » des problématiques qui sont habituellement abordées séparément par les différentes politiques publiques.

A noter que ce type d'action est en projet à titre expérimental dans le PDALHPD 2017-2023 (fiche action 4-4)

Exemple concret : les Compagnons Bâtisseurs à Lodève (34)

Depuis 2015, les Compagnons-Bâtisseurs sont présents sur Lodève pour les locataires et Propriétaires-Occupants ayant des ressources modestes qui souhaitent **réaliser des travaux** chez eux, afin de se sentir mieux dans leur logement. Ces travaux peuvent concerner l'entretien locatif et l'aménagement et l'amélioration du logement. Il n'y a pas besoin de savoir bricoler pour réaliser un chantier d'auto-réhabilitation. La personne chez qui se déroule l'intervention s'engage à participer à son propre chantier et payer 10% du montant des matériaux qui seront utilisés.

ORIENTATION 8

PERMETTRE LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES DANS L'HABITAT AUTONOME ET AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES

➔ Mieux connaître et articuler l'offre et les besoins en logements adaptés et accessibles.

Dans un contexte de vieillissement de la population, il est encore difficile d'évaluer à ce jour l'adéquation entre les réponses apportées dans l'adaptation du parc de résidences principales et le degré de satisfaction des besoins des publics concernés. C'est pourquoi l'un des objectifs majeurs est d'améliorer la connaissance de l'offre actuelle, de se rapprocher directement des populations cibles afin d'orienter au mieux les critères d'adaptation du parc existant et la production de logements neufs.

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Réalisation de la plateforme d'information sur le logement adapté et de mise en relation offre/demande.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|--|
| Optimiser le repérage des personnes en perte d'autonomie vivant dans un logement inadapté. | Conseil départemental, DDCS, EPCI-commune, CCAS | Schéma des Solidarités- fiches-action 40 et 50 |
| Améliorer l'information et l'orientation vers les logements accessibles ou adaptés : - Construire une grille de caractérisation des logements - Créer une plateforme de mise en relation de l'offre et de la demande de logements accessibles ou adaptés dans le secteur privé. - Réalisation d'un guide | Conseil départemental, ADIL, Bailleurs publics, ANAH, CAF, CAUE Fédérations d'agences immobilières Représentants des bailleurs privés. | Schéma des Solidarités- fiche-action 3 |

➔ Développer et diversifier l'offre en logements adaptés.

La prise en compte des besoins en logement liés au vieillissement de la population constitue un enjeu majeur des politiques de l'habitat dans les Pyrénées-Orientales. Une majorité de ménages exprime le souhait de pouvoir vieillir chez eux, à leur domicile. Alors que cette question touche une population de plus en plus nombreuse, on compte aujourd'hui peu de logements adaptés à l'avancée en âge sur l'ensemble du parc. D'autre part, bien qu'autonomes, certaines personnes âgées souhaitent quitter leur domicile pour un logement plus adapté (surfaces plus petites et sans abords extérieurs à entretenir...), mais elles ne souhaitent pas pour autant quitter leur commune d'origine et veulent conserver les liens sociaux tissés au cours de leur vie.

L'objectif ici est double :

- favoriser le maintien des personnes âgées dans leur logement en adaptant le parc existant et en développant des services de proximité permettant de rester à domicile,
- produire une offre de logements dédiée aux personnes âgées pour répondre aux demandes de personnes autonomes qui souhaitent bénéficier de la sécurité et parfois d'une prise en charge plus importante.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|--|--|
| Mobiliser les dispositifs existants et accompagner les collectivités pour mettre en œuvre de nouveaux dispositifs d'aide aux travaux de maintien à domicile. | Département, DDTM (ANAH), EPCI-communes, Opérateur d'OPAH-PIG, ADIL, CARSAT, CAF, ARS, | |

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|---|--|
| Soutenir les projets d'habitat innovant permettant de proposer des logements adaptés au handicap ou à la dépendance, type habitats regroupés à vocation sociale - sensibiliser les bailleurs sociaux et des élus locaux, - lancer un appel à projets / appel à candidatures | Département, Bailleurs sociaux, EPCI-communes, Caisses de retraite, ARS, DDCS | PDALHPD fiche action 2.6 |
| Promouvoir l'habitat intergénérationnel avec l'appui des bailleurs HLM | Département, DDTM EPCI-communes, Bailleurs sociaux, Région, CDC, | |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Réalisation du guide d'information sur les aides financières mobilisables pour l'adaptation des logements.

Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'accessibilité.

Nombre d'opérations d'habitat intergénérationnel / habitat innovant impulsées et réalisées.



La résidence Adrienne Cazeilles à Canohès : Un projet novateur, où jeunes et moins jeunes cohabitent.

Cette résidence intergénérationnelle inaugurée en 2015, fait cohabiter des couples, des célibataires et des personnes vieillissantes.

Une tablette numérique est mise à disposition dans chaque logement. Elle permet de gérer la domotique du logement. En outre, un agent de convivialité est à l'écoute des attentes des locataires et met en place des ateliers entre résidents. Ces derniers s'engagent, à participer à la vie de la résidence dans le respect des rythmes de chacun, à se montrer bienveillants envers leurs voisins et à partager leurs savoir-faire avec eux.

ORIENTATION 9

DÉVELOPPER DES SOLUTIONS RÉPONDANT AUX BESOINS DES JEUNES, DES APPRENTIS ET DES SAISONNIERS

Le PDH a pour ambition de proposer des solutions de logements variées pour les jeunes à la recherche d'un logement peu onéreux et pour une durée a priori limitée dans le temps : apprentis, étudiants, jeunes travailleurs ou jeune adulte en recherche d'emploi, saisonniers... Les communes classées touristiques et soumises à la loi Montagne ont obligation de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers ».

Si les problématiques sont connues, les besoins des jeunes restent difficiles à évaluer avec précision. Pour rappel, le PDALHPD prévoit la création de places en Foyer Jeunes Travailleurs-Résidence Habitat Jeunes et en colocation intergénérationnelle.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|--|--|
| Faire connaître les dispositifs existants (Génération Part'âges, aide MOBILI-JEUNE...) auprès des collectivités et des particuliers par des actions de communication. | Département, BIJ, CCAS, DDSCS, CAF, CLOUS (Université), CARSAT, associations (MLJ...) | PDALHPD fiche action 2.5 |
| Articuler le lien habitat-transport et ainsi favoriser le déploiement du dispositif Génération Part'âges dans les territoires périurbains et ruraux. | EPCI-communes | |
| Evaluer le besoin en structures dédiées par EPCI. | DDCS-DDTM, Département, EPCI, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), Mission Locale Jeunes | |

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|---|---|--|
| Lancer un appel à projet de création de places pour les jeunes travailleurs ou en formation, y compris sous forme de "kots" (logement privé loué à des étudiants pendant l'année scolaire ou universitaire en Belgique) par voie régionale ou départementale. | DDCS – DDTM, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), Mission Locale Jeunes, Département, CAF | PDALHPD fiche action 2.4 |
| Développer une offre en petits logements, adaptée, économiquement abordable, mobilisable sur la durée des contrats de travail. | DDTM, Département, Bailleurs sociaux, EPCI-communes, Associations agréées pour le logement | |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

- Nombre de sessions d'information sur les dispositifs dédiés aux jeunes.
- Nombre et localisation des contrats signés dans le cadre du dispositif génération Part'âges.
- Nombre et localisation de places créées en FJT/résidences habitat jeunes.



Génération PART'AGES : mettre en relation des seniors désireux de compagnie et des jeunes étudiants à la recherche d'un logement.

Ce projet est géré par le Bureau Information Jeunesse. Il s'adresse aux seniors de plus de 60 ans, seuls ou en couple, résidant dans le département des P-O, disposant d'une chambre disponible dans leur logement. L'objet est d'y loger un(e) étudiant(e) âgé(e) de 18 à 35 ans, en recherche d'une chambre chez l'habitant, disposé(e), à rendre des services, à partager des tâches de la vie quotidienne et des moments de convivialité, moyennant des frais d'hébergement minimes.

ORIENTATION 10

RÉPONDRE AUX BESOINS LIÉS À DES MODES D'HABITER ALTERNATIFS

➔ **Prévenir les phénomènes de cabanisation et apporter des solutions de logements alternatives aux occupants.**

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|--|--|
| <p>Poursuivre les actions dont l'objet est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de repérer, informer et orienter les publics - d'accompagner les communes dans la résolution des situations d'installation non conformes (maintien sur place des occupants, recherche de solutions d'habitat alternatives...). | <p>DDTM, Signataires de la charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la lutte contre la cabanisation, DDCS, Département</p> | <p>PDALHPD Fiche action 2.1</p> |

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

Nombre d'interventions réalisées par type.
 Nombre de ménages suivis.
 Nombre de situations réglées.



Agir face à la cabanisation : le guide de procédure à destination des Maires

Ce document interactif permet, en cas de cabanisation, de comprendre les enjeux, connaître les démarches à suivre, et de savoir qui contacter.

http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/17124/136995/file/cabanisation_document%20interactif.pdf

➔ Créer une offre pour les gens du voyage en volonté de sédentarisation.

Un des objectifs poursuivis par le PDALHPD et le SDAHGV est d'identifier les besoins en habitat adapté des gens du voyage en cours de sédentarisation et de les accompagner vers le produit logement le plus adapté. Le PDH relaie cet engagement en visant le développement de l'offre en terrains familiaux.

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

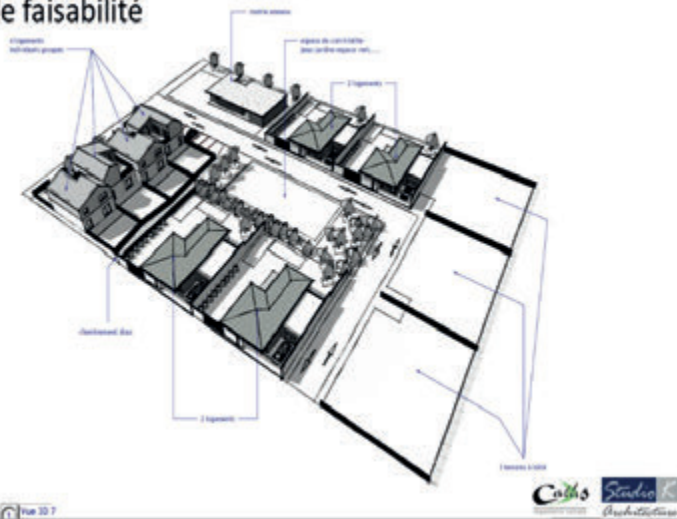
Nombre d'actions de sensibilisation réalisées.

Nombre de terrains familiaux et ou d'habitats adaptés créés.

LE VOLET OPÉRATIONNEL DU PDH

| Leviers | Acteurs majeurs | Liaison avec les principaux plans et schémas |
|--|---|--|
| Faire connaître le dispositif des terrains familiaux et de l'habitat adapté auprès des collectivités. | DDTM, Département, FNASAT | PDALHPD Fiche action 2.2 |
| Favoriser le retour d'expériences entre territoires et promouvoir les opérations exemplaires réalisées localement ou dans d'autres départements. | DDTM, Département, FNASAT | |
| Accompagner les collectivités volontaires pour développer l'habitat adapté : effectuer un diagnostic des situations et des besoins, réaliser de la prospection foncière et immobilière, financer les opérations... | DDTM, DDCS, associations agréées en matière de logement et d'hébergement, Département, CAF, FSL, FNASAT, bailleurs sociaux. | |

Image de faisabilité



Les terrains familiaux et l'habitat adapté

Les terrains familiaux permettent l'installation de caravanes et constituent un habitat permanent pour leurs utilisateurs.

Le choix des terrains doit répondre à certains critères. Ils doivent être desservis par les réseaux d'électricité et d'eau et, dans la mesure du possible, être implantés à proximité d'un quartier d'habitat et/ou d'équipements publics (établissements scolaires, équipements sportifs...), de services, de commerces et/ou être desservis par tout type de transport en commun. La place de caravane ne doit pas être inférieure à 75 m² et le terrain doit disposer d'un bloc sanitaire avec un auvent, prolongé d'un local en dur pouvant servir de lieu de stockage ou buanderie ou d'espace de convivialité. Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés dans le respect des règles d'urbanisme à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales, publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé. L'État accorde un financement aux collectivités locales, seules bénéficiaires de la subvention de l'État, s'engageant dans la réalisation de terrains familiaux locatifs. Celle-ci s'élève à hauteur de 70% de la dépense totale hors taxe (dans la limite d'un plafond).

Les collectivités peuvent également proposer des opérations d'habitat adapté : le Projet d'habitat mixte intégré dans un projet de quartier à Pia (66)

Le projet consiste à aménager une dent creuse partiellement occupée par des véhicules avec comme enjeu un aménagement urbain qualitatif. Il s'agit d'introduire de la mixité et des services dans un quartier essentiellement pavillonnaire.

Le projet prévoit la réalisation d'un guichet de mairie annexe, de logements sociaux dont 4 lots d'habitat adapté, ainsi que des parcelles à bâtir en accession à la propriété. Il s'agit aussi de répondre à la volonté de sédentarisation de personnes issues de la communauté des gens du voyage en offrant un logement en dur avec la présence de la caravane à proximité sur le terrain d'implantation du logement.





LES PRIORITÉS PAR TERRITOIRES



Le volet territorial du PDH permet d'identifier les **priorités propres à chaque territoire** et de **proposer des solutions tenant compte des dynamiques locales**.

Il comprend un rappel synthétique du contexte, qui permet de faire ressortir les **problématiques au sein de chaque EPCI**. Il met le focus sur quatre indicateurs clés : la destination des logements au sein de l'EPCI (source INSEE 2015), la répartition des statuts d'occupation dans les résidences principales, en distinguant les pôles structurants des « autres » communes (source INSEE 2015),

la part des ménages éligibles au logement locatif social (source Filocom 2015), et la représentation des jeunes et des seniors dans la population (source INSEE 2015).

Le PDH définit ensuite le niveau de priorité de chaque grand objectif départemental au sein des EPCI. Celui-ci est évalué en croisant les indicateurs statistiques présentés dans le diagnostic général, la connaissance de terrains (élus, techniciens) et la prégnance des phénomènes observés dans l'EPCI au regard de la situation dans les Pyrénées-Orientales.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AGLY FENOUILLEDÈS

Territoire à dominante rurale, cet EPCI est l'un des moins peuplés du département. Il est marqué par le vieillissement de sa population. Le niveau de revenus est un des plus faibles du département, en particulier chez les locataires du parc privé. Pour autant, la demande sociale reste peu importante, le marché locatif étant particulièrement abordable. Ces dernières années, l'EPCI a connu une déprise démographique.

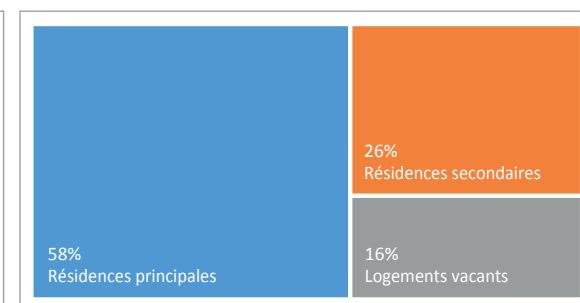
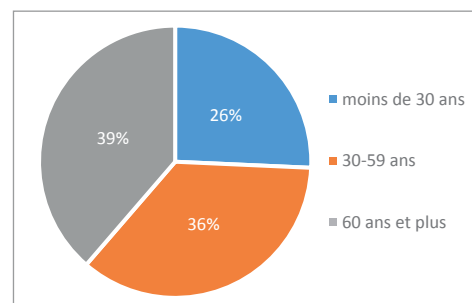
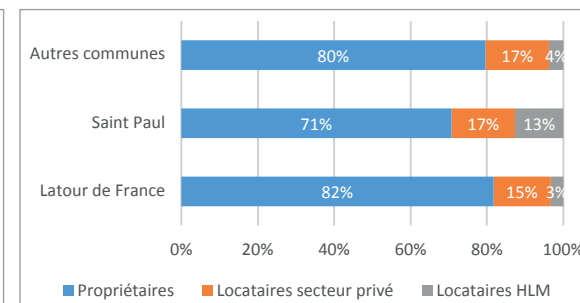
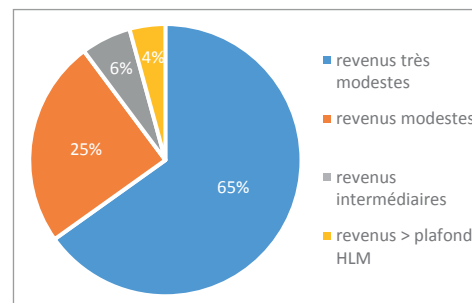
Le territoire est structuré par un maillage de petits pôles ruraux qui souffrent d'une dévitalisation de leurs centres-bourgs, dans lesquels on constate des dysfonctionnements importants dans le parc privé ancien : logements vacants, habitat indigne et parc énergivore. Ce parc est directement concurrencé par la construction neuve en périphérie des centres-bourgs.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Favoriser une relance démographique, notamment à travers une offre d'habitat attractive.
- Lutter contre l'habitat dégradé, non décent et/ou vacant, en particulier dans les cœurs de village.
- Accompagner les ménages les plus précaires en faisant mieux connaître les dispositifs d'aide au maintien dans le logement, et développer une offre locative conventionnée, adaptée au marché local et garantissant la qualité du parc locatif.
- Mieux cerner les besoins et les difficultés rencontrées par les personnes âgées occupant un logement non adapté, déployer des actions en faveur du maintien à domicile et des travaux d'adaptation des logements au vieillissement.

En complément, les orientations suivantes sont également à considérer :

- Mener des actions en faveur de la revitalisation des centres-bourgs, notamment à Saint-Paul de-Fenouillet, Maury et Latour-de-France.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en extension et optimiser le potentiel foncier dans l'ensemble des villages.
- Développer les solutions de logements pour les jeunes, les apprentis et les saisonniers.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 200 - 250 hab.

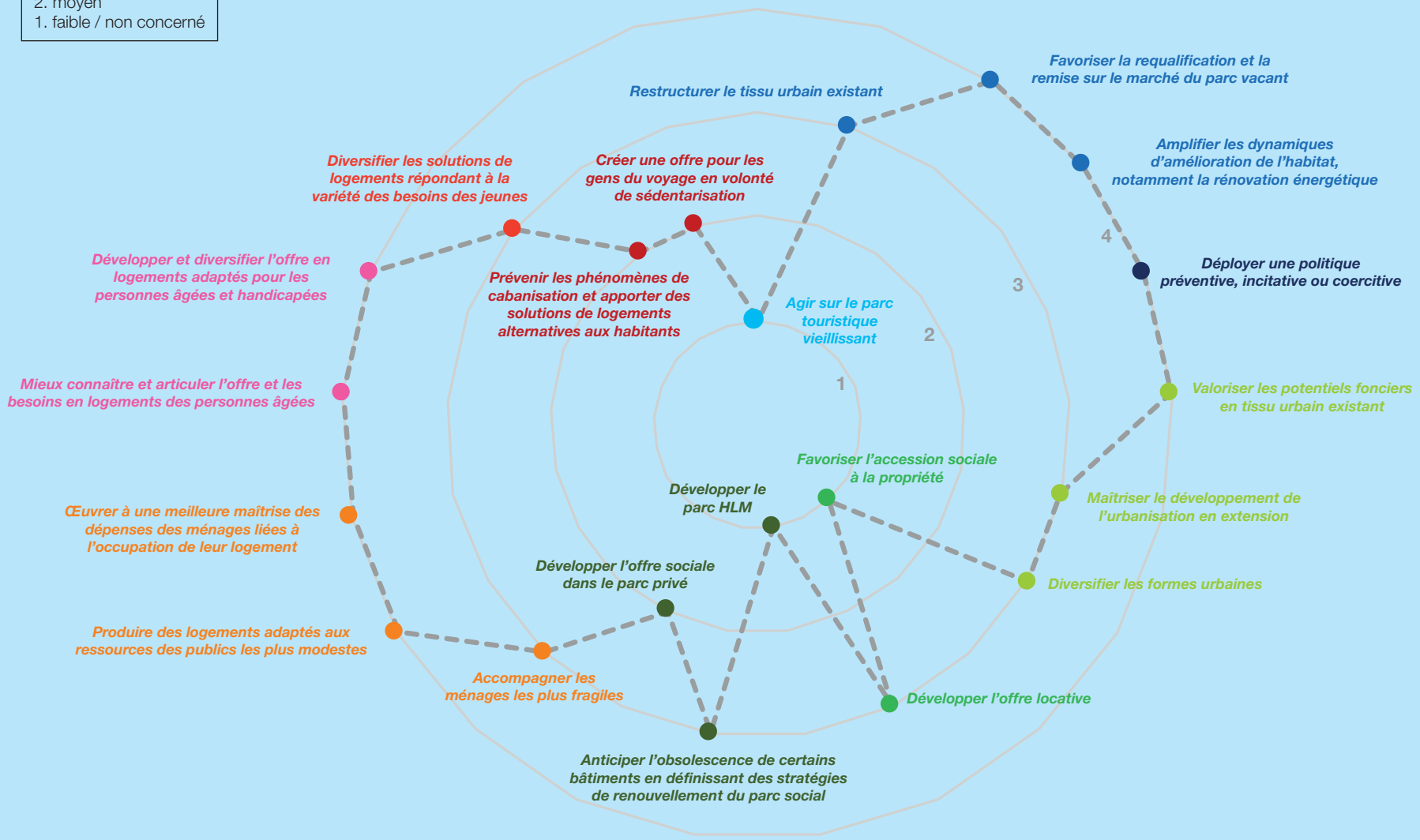
Résidences Principales :
env. 160

Logements locatifs sociaux :
10 à 15



Communauté de communes AGLY-FENOUILLEDES

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné



SECTEUR SALANQUE MÉDITERRANÉE

Ce secteur, constitué de seulement trois communes, a connu le plus fort développement démographique des Pyrénées-Orientales, avec un taux de croissance deux fois supérieur à la moyenne départementale.

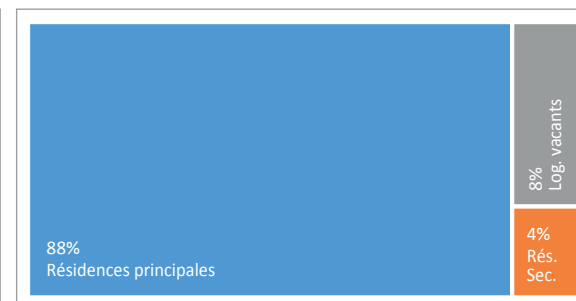
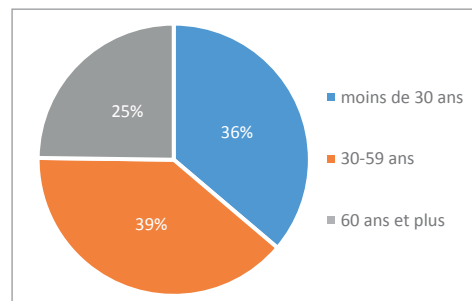
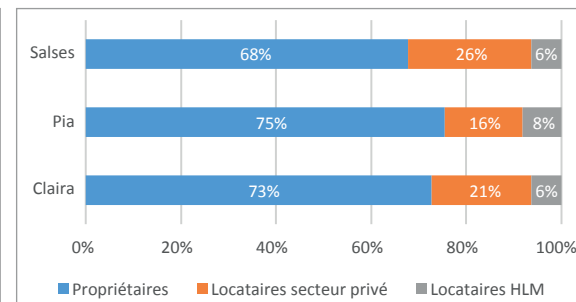
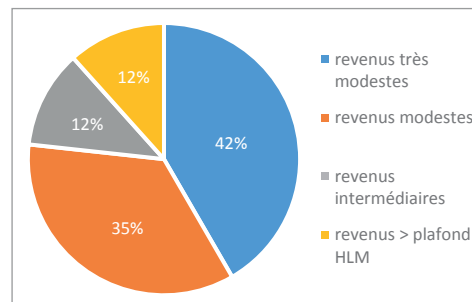
Son offre de logements est très spécialisée dans le statut de propriétaire occupant. De ce fait, la part du logement individuel est marquée, aussi bien dans la structure du parc (90%) que dans l'offre neuve, constituée à plus de 80% de logements individuels sur la période 2012-2017.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Réduire la consommation foncière et l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Cela passe par l'identification et la mobilisation des opportunités foncières dans le tissu existant (dents creuses, friches d'activité, densification des lotissements existants) et la densification des opérations en extension. Une approche qualitative des formes urbaines, qu'il s'agit de diversifier, est souhaitable.
- Développer les produits locatifs, tant sur le marché libre que sur le segment social. Il s'agit, d'une part, de viser la diversité des typologies pour répondre à la fois aux besoins des familles et au réajustement du parc sur les petits logements. D'autre part, de développer le parc social via la production de logements ordinaires et de logements spécifiques (terrains familiaux...). Le conventionnement du parc privé vient compléter cette orientation.
- Favoriser l'accès social à la propriété dans cet important bassin d'emplois.

Le PDH identifie par ailleurs le point de vigilance suivant :

- Mieux connaître les besoins des ménages afin de favoriser leur maintien dans le logement, en particulier les personnes âgées.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 1 100 - 1 200 hab.

Résidences Principales :
env. 600

Logements locatifs sociaux :
120 à 140



Secteur SALANQUE MÉDITERRANÉE

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné

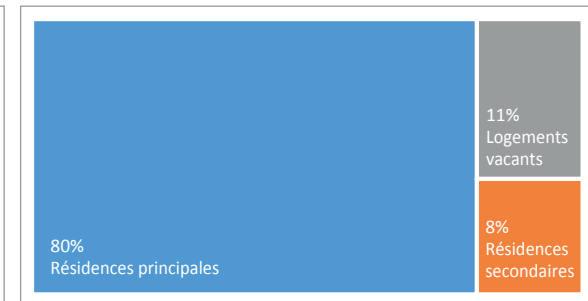
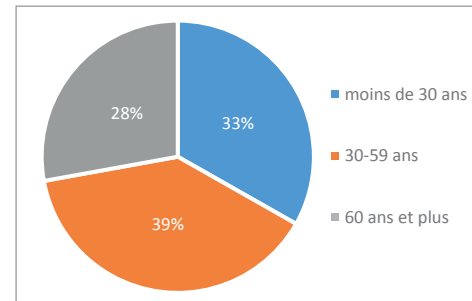
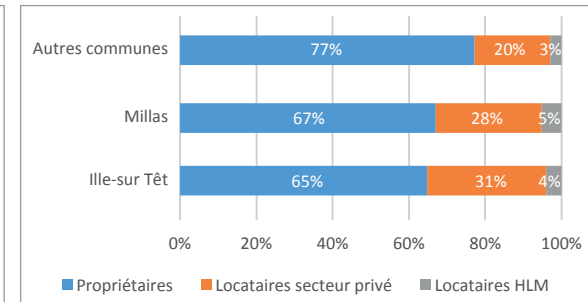
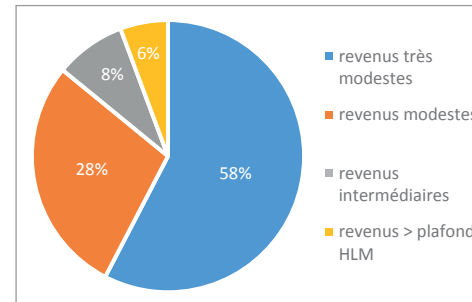


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ROUSSILLON CONFLENT

Cet EPCI se positionne comme un territoire de report résidentiel, en particulier des ménages en provenance de l'agglomération perpignanaise. Une des raisons de son attractivité réside dans un marché immobilier relativement accessible. Pour autant, on constate que les prix restent élevés si on tient compte du profil socio-économique des habitants. En effet, l'EPCI compte une des plus fortes proportions de ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI (plus de 35%). Le territoire se caractérise par une offre d'habitat peu diversifiée, l'offre locative dans son ensemble étant quantitativement restreinte et essentiellement localisée dans les pôles de Millas et Ille-sur-Têt. L'offre locative sociale représente moins de 5% des résidences principales.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Favoriser la construction neuve autour des espaces offrant des services et des activités économiques afin d'organiser les déplacements et de limiter l'étalement urbain. Cet objectif a pour corollaire la reconquête des centres-bourgs d'Ille-sur-Têt et de Millas, ce qui passe notamment par la reconquête d'îlots dégradés et le soutien à l'équilibre financier des opérations.
- Développer une offre à destination des jeunes ménages et des ménages modestes ou rencontrant des difficultés, notamment dans les villages. Cette offre repose en particulier sur la production de logements locatifs sociaux publics (bailleurs HLM, logements communaux...) et privés (conventionnement). La construction de logements très sociaux dans les communes et secteurs où elle est peu présente est à envisager, en prenant en compte les besoins des ménages relevant des plafonds PLAI (retraités du secteur agricole, ménages en difficulté...). Des actions complémentaires sont à rechercher pour les populations qui développent des modes d'habitat alternatifs.
- Favoriser les réflexions intercommunales en matière de politique foncière et maîtriser le développement de l'urbanisation en extension. Il s'agit par ailleurs de promouvoir la diversité des formes urbaines, en proposant, par exemple, une offre d'habitat intermédiaire, qui concilie la qualité et la densité urbaine.
- Améliorer l'offre et les conditions de logement des personnes âgées indépendantes.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 1 150 - 1 250 hab.

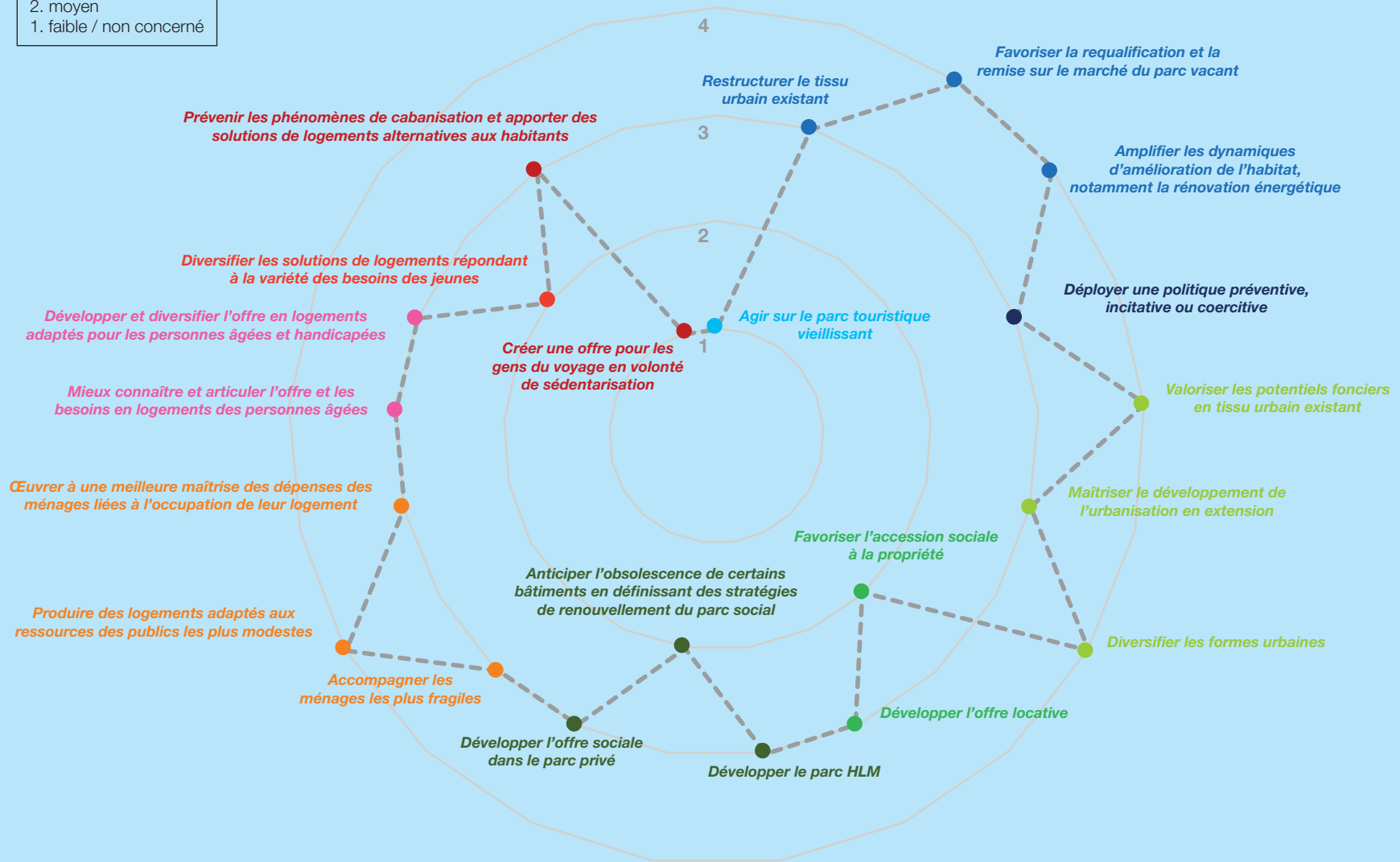
Résidences Principales :
env. 670

Logements locatifs sociaux :
135 à 160



Communauté de communes ROUSSILLON CONFLENT

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PYRÉNÉES CATALANES

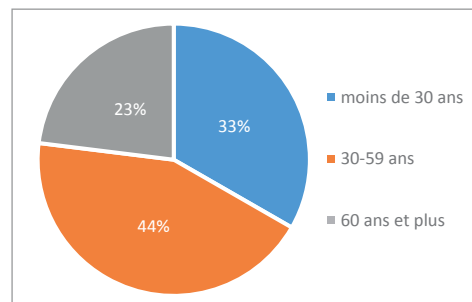
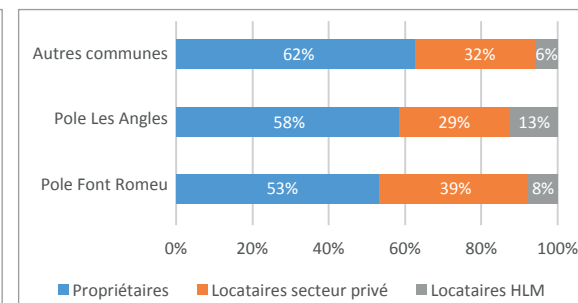
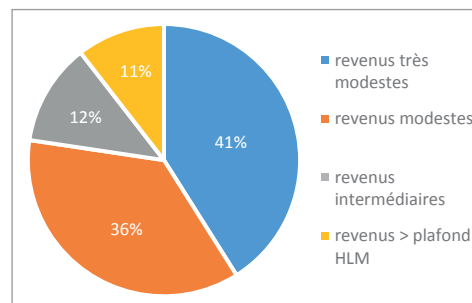
Le territoire bénéficie d'un développement touristique qui est l'un des principaux moteurs de l'économie. Cette caractéristique impacte fortement l'offre en logements, qui est majoritairement tournée vers la production de résidences secondaires et entraîne une concurrence avec les résidents permanents pour l'accès au logement et au foncier. Dans un contexte immobilier tendu, la majorité des habitants sont néanmoins propriétaires ou accédants. Le parc social est relativement bien représenté et répond globalement à la demande. La performance énergétique des logements est une des contraintes majeures sur le territoire, que ce soit dans la phase constructive (majoration des coûts) ou l'entretien du parc existant, privé ou social. La présence des jeunes sur le territoire est importante, en lien avec le pôle universitaire de Font Romeu et l'économie saisonnière.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Développer une offre d'habitat à l'année, en mobilisant notamment le parc touristique : encourager les propriétaires bailleurs à louer les logements aux populations à l'année plutôt qu'aux vacanciers, permettre la remise au goût du jour des petits logements tels que les studios cabines délaissés par les touristes et résidents secondaires, afin de proposer des logements de meilleure qualité à destination des étudiants et petits ménages. En matière de construction neuve, le développement de la maîtrise publique est à encourager.
- Améliorer le parc privé ancien et le parc social, notamment sur son volet performance énergétique.
- Permettre une meilleure visibilité des offres de logements pour les actifs et inactifs qui arrivent sur le territoire, communiquer notamment sur l'offre locative sociale.
- Développer une politique de logements en faveur des jeunes, en offrant une meilleure connaissance des aides disponibles concernant l'accès au logement, en développant les locations à l'année ou pour des périodes plus courtes (stages, emploi saisonnier), en initiant des actions innovantes pour le logement des saisonniers : logements partagés, foyers jeunes travailleurs, aménagement d'aires d'accueil...
- Réhabiliter et remobiliser le parc touristique « délaissé ».

Le PDH identifie par ailleurs le point de vigilance suivant :

- Améliorer le repérage des besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite et favoriser les actions permettant le maintien à domicile.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 250 - 300 hab.

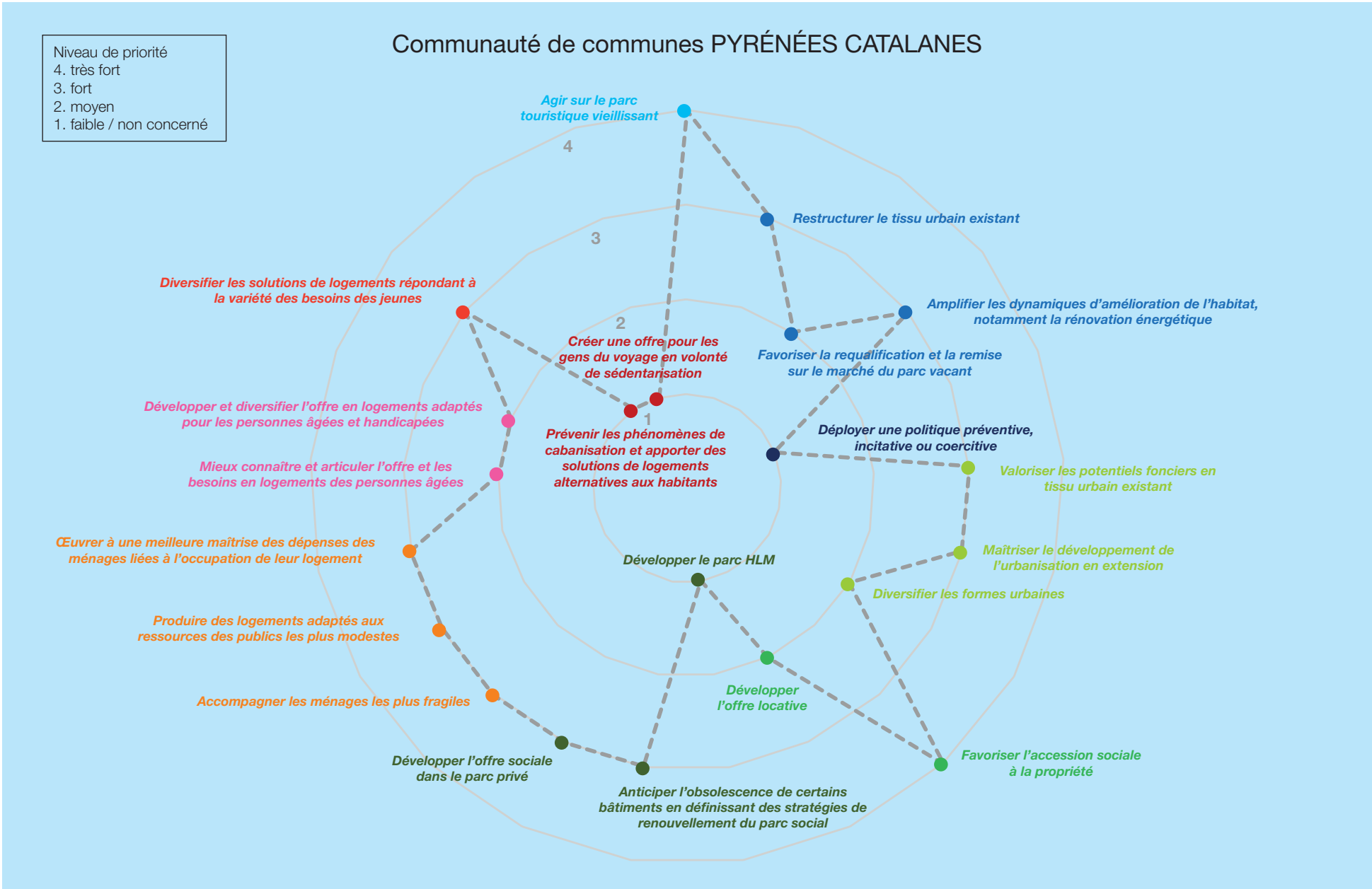
Résidences Principales :
env. 260

Logements locatifs sociaux :
25 à 30



Communauté de communes PYRÉNÉES CATALANES

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PYRÉNÉES CERDAGNE

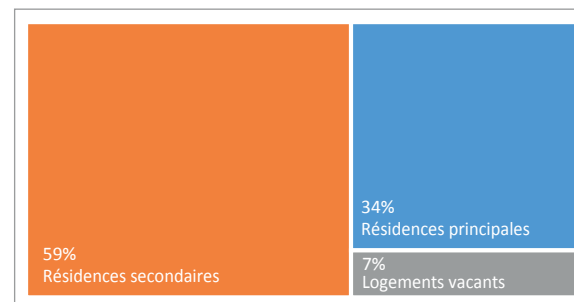
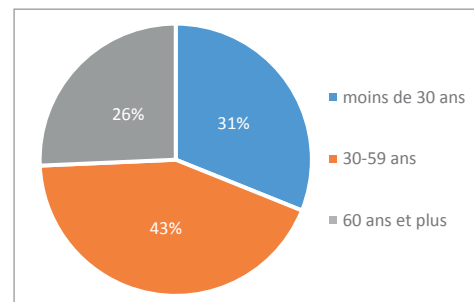
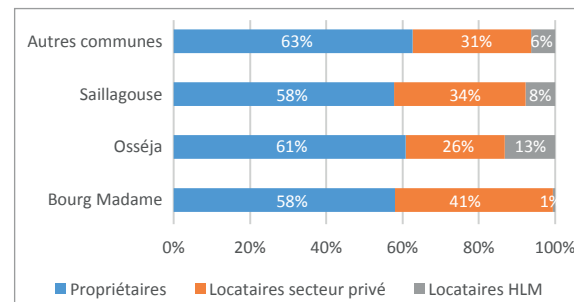
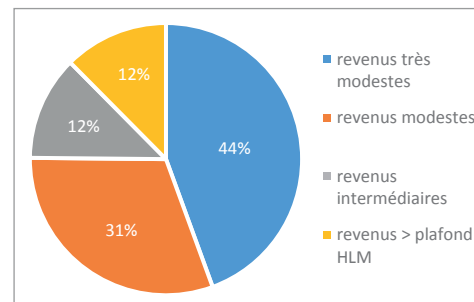
Après avoir connu une attractivité importante jusqu'au milieu de la décennie 2000, liée en grande partie à l'économie touristique, ce territoire perd aujourd'hui des habitants. Structuré autour de trois bourgs principaux, Bourg-Madame, Osséja et Saillagouse, il est situé dans l'aire d'influence de la dynamique Puigcerdá. Plus abordable qu'en Cerdagne espagnole, le marché immobilier est actif du fait de la présence d'investisseurs espagnols, mais orienté vers la production de résidences secondaires. Les habitants permanents peinent à trouver des biens en accord avec leurs budgets et leurs aspirations, pour se fixer durablement sur le territoire. Le segment de l'accession est peu développé. Le parc social n'est pas très représenté, mais la demande s'exprime faiblement, du fait notamment d'un décalage entre l'offre et les aspirations des ménages (logements performants au niveau thermique, présence d'un extérieur...).

Les grandes priorités identifiées sont :

- Développer une offre d'habitat à l'année qui contribue à renouer avec la croissance démographique, en mobilisant notamment le parc touristique ou en encourageant la mobilisation et la réhabilitation des logements vacants de longue durée.
- Favoriser l'accession à la propriété : dans l'ancien, en activant par exemple les aides liées à la réhabilitation ; dans le neuf, en développant des programmes en maîtrise d'ouvrage publique (lotissements communaux).
- Améliorer le parc privé ancien et le parc social, notamment sur son volet performance énergétique.
- Développer une politique de logements en faveur des jeunes, en offrant une meilleure connaissance des aides disponibles concernant l'accès au logement, en développant les locations à l'année ou pour des périodes plus courtes (stages, emploi saisonnier), en initiant des actions innovantes pour le logement des saisonniers : logements partagés, foyers jeunes travailleurs, aménagement d'aires d'accueil...
- Réhabiliter et remobiliser le parc touristique « délaissé ».

Le PDH identifie par ailleurs le point de vigilance suivant :

- Améliorer le repérage des besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite et favoriser les actions permettant le maintien à domicile.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 270 - 330 hab.

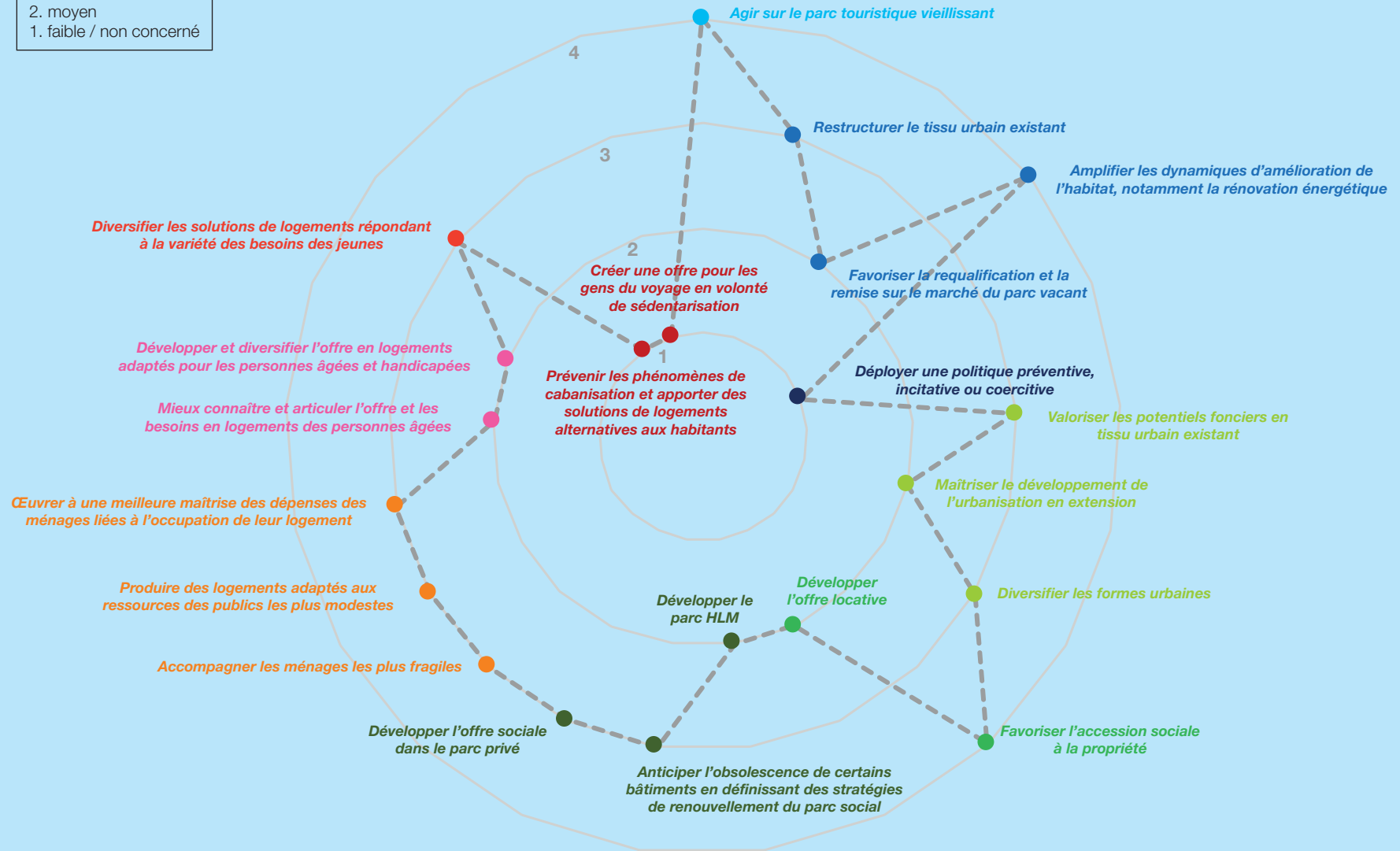
Résidences Principales :
env. 300

Logements locatifs sociaux :
45 à 50



Communauté de communes PYRÉNÉES CERDAGNE

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD ROUSSILLON

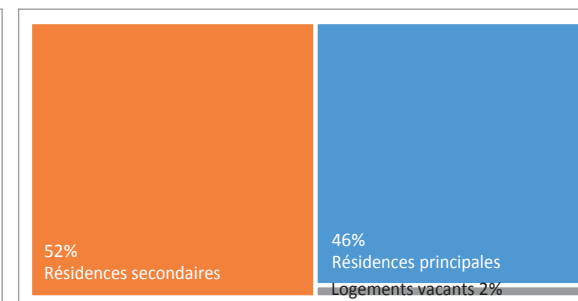
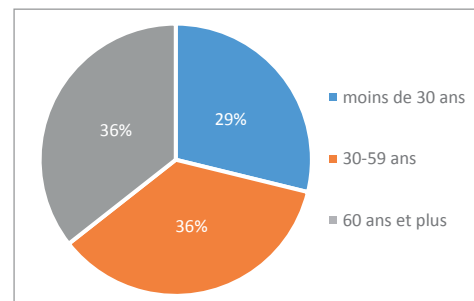
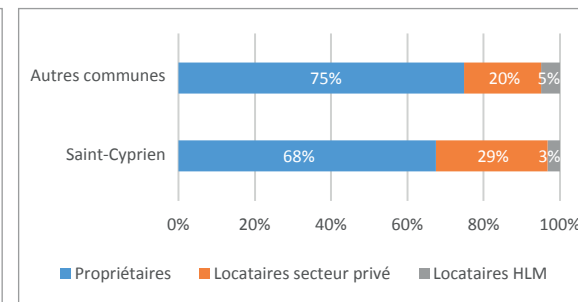
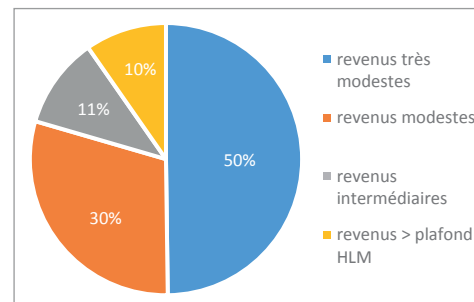
Cette communauté de communes se caractérise par la présence d'un pôle urbain très dynamique sur le plan touristique et de communes périurbaines tournées vers l'accueil résidentiel. Si les familles sont représentées sur le territoire, l'arrivée importante de seniors à l'âge de la retraite dans la station balnéaire de Saint-Cyprien pèse fortement sur la pyramide des âges de ce petit territoire. L'offre locative est peu présente, la pression de la demande est supérieure à la moyenne départementale, le parc social étant néanmoins représenté dans des proportions équivalentes sur l'ensemble des communes. La raréfaction du foncier mobilisable (risques inondation, loi Littoral...) contraint fortement le développement de Saint-Cyprien et le mode de développement, encore majoritairement pavillonnaire, des communes voisines impacte les espaces agricoles et naturels. Les cœurs de village concentrent un certain nombre de dysfonctionnements (logements vacants, dégradés, commerces de proximité menacés...) mais recèlent un fort potentiel valorisable et remobilisable.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Anticiper les besoins en logements des seniors liés à l'augmentation de la dépendance. Il s'agit en premier lieu d'identifier les besoins des personnes âgées en matière d'habitat et d'assurer une meilleure information auprès de ce public. Cela pourrait déboucher sur un travail d'enquête auprès des seniors afin de préciser et d'évaluer leurs besoins et aspirations en matière d'habitat. En parallèle, il s'agit de veiller à ce qu'une partie de la production neuve propose des logements adaptés, de plain-pied, accessibles, que ce soit dans le parc public et privé. Enfin, des réflexions pourront être engagées pour la création de nouveaux modèles de logements : résidences services, habitat intermédiaire, habitat partagé ou encore habitat intergénérationnel,
- Agir sur le renouvellement urbain et accompagner la reconquête des centres-bourgs,
- Limiter le développement urbain en extension et l'orienter hors zone à risque,
- Développer le parc locatif en mobilisant les bailleurs sociaux et en accompagnant leurs actions par une politique foncière qui participe à l'équilibre des opérations. Le nécessaire développement des logements PLAI doit répondre aux besoins des plus modestes.

Les priorités suivantes complètent les orientations :

- Prendre en compte les besoins spécifiques de logements des jeunes, des gens du voyage et des démarches alternatives d'habitat.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 1 400 - 1 500 hab.

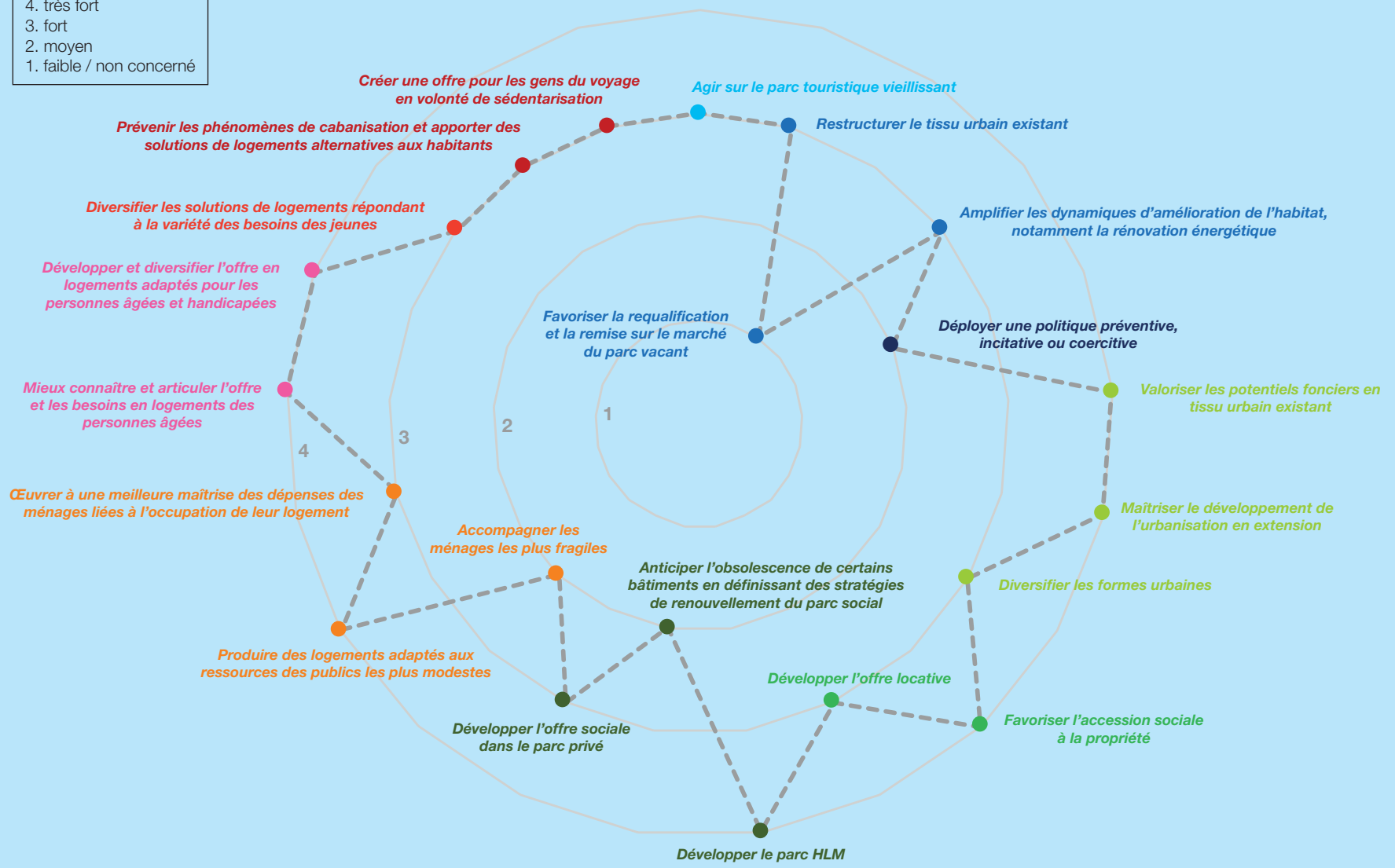
Résidences Principales :
env. 1 140

Logements locatifs sociaux :
230 à 260



Communauté de communes SUD ROUSSILLON

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ASPRES

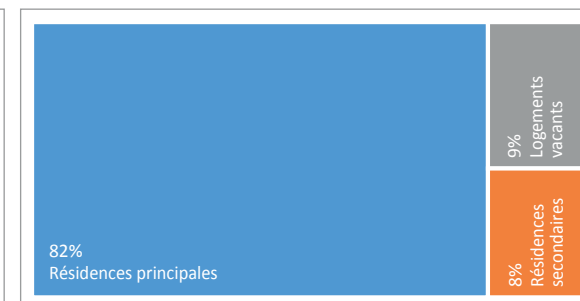
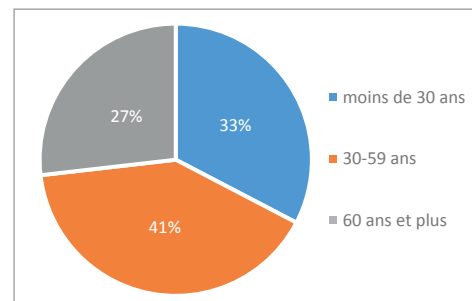
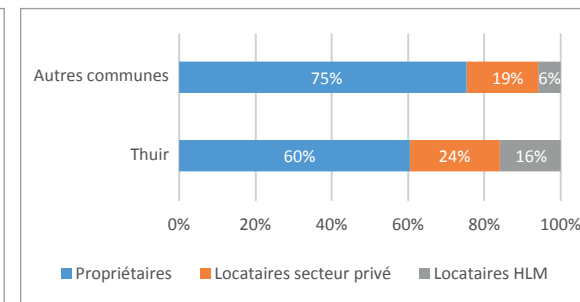
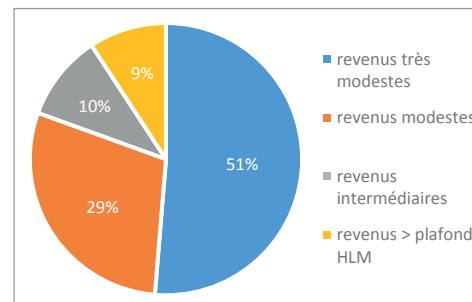
Cet EPCI a connu un développement démographique rapide ces dernières années. Les villages bien desservis par les axes de communication (Saint-Jean-Lasseille, Brouilla, ou encore Tresserre) ont en effet tiré profit de leur proximité avec le pôle d'emplois de Perpignan. Le pôle de Thuir ayant eu un développement modéré, l'équilibre territorial s'en trouve fragilisé. Le contraste avec les petits villages du piémont, au caractère très rural, s'est renforcé. Par ailleurs, les dynamiques de construction peuvent entraîner un délaissement du parc existant, en particulier en centre ancien. Dans l'EPCI, la part de la propriété occupante domine, les parcours résidentiels sont, de fait, fortement contraints. Le pôle historique de Thuir présente une gamme diversifiée de logements et un très bon niveau d'équipement en logements locatifs sociaux.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation à l'échelle intercommunale en se dotant d'un PLUI et d'une politique foncière communautaire,
- Favoriser la rénovation de l'habitat dans les centres anciens et d'une façon générale la rénovation énergétique du parc privé de logements,
- Promouvoir et accompagner les opérations innovantes pour répondre à l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espace. Ces opérations prennent en compte la nécessité de proposer des espaces de vie extérieurs attractifs et permettant des formes nouvelles de cohabitation et le maintien des relations de voisinage. Elles concernent la revalorisation du tissu urbain existant et les opérations en extension.

En complément, l'orientation suivante est également à considérer :

- Compte tenu de leur développement démographique, les villages des basses Aspres sont invités à étoffer l'offre sociale, en mobilisant les bailleurs HLM et les bailleurs privés. Il s'agit par ailleurs de garantir une production de logements qui réponde aux besoins des personnes très modestes et d'assurer leur maintien dans le logement (en agissant par exemple sur les charges locatives, liées notamment à l'énergie).



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 1 300 - 1 400 hab.

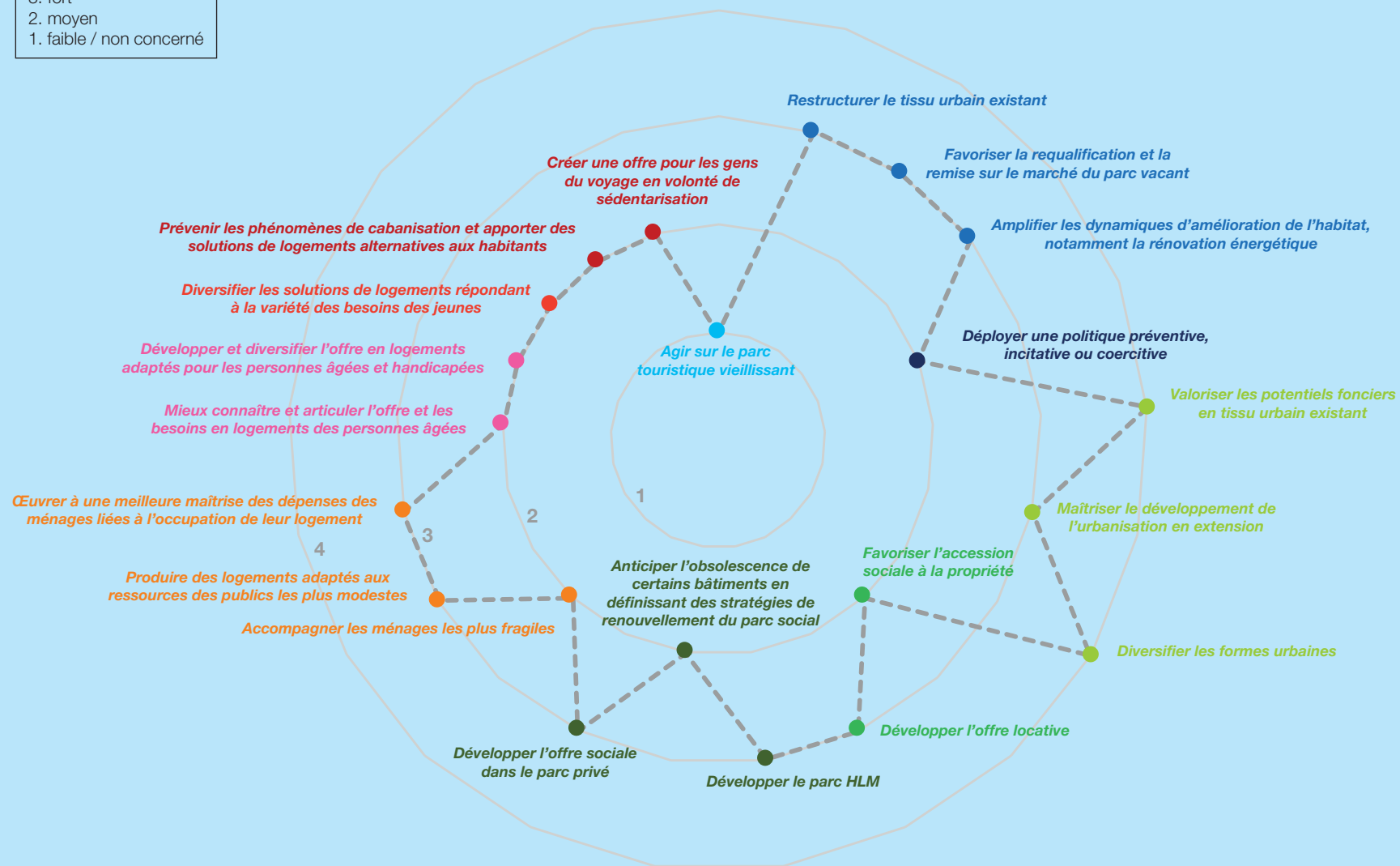
Résidences Principales :
env. 800

Logements locatifs sociaux :
120 à 150



Communauté de communes des ASPRES

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné

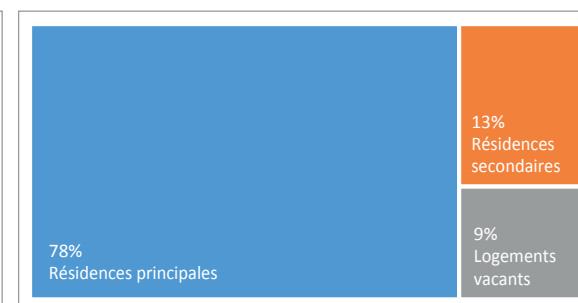
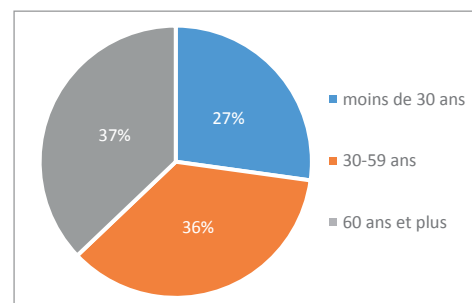
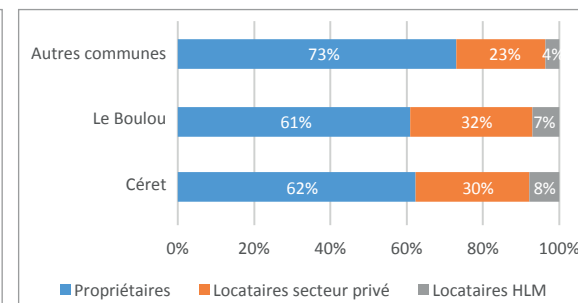
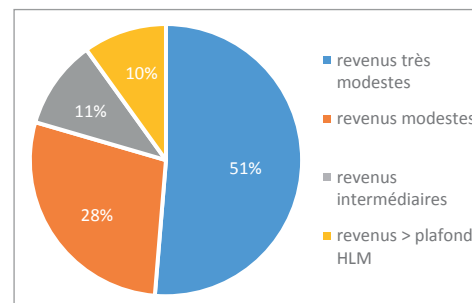


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR

L'EPCI est un territoire bien structuré autour des pôles de Céret et Le Boulou, et est relativement autonome dans son fonctionnement. Il connaît un dynamisme démographique modéré, avec la présence dominante de familles, de retraités et d'une population aux ressources modestes, qui peut, pour une grande part, prétendre à un logement social. Cependant, le parc HLM est peu développé. Ainsi, la pression de la demande exprimée sur le parc locatif social est marquée. On identifie également des besoins spécifiques : jeunes et personnes en situation précaire, qui éprouvent des difficultés d'accès et de maintien dans le logement, ménages vieillissants, propriétaires occupants de leurs logements qui nécessitent des travaux d'adaptation et de mise aux normes conséquents. Le parc de logements existants se caractérise par la présence d'habitat indigne et de logements mal isolés et se concentre dans les pôles. Le développement de maisons individuelles dans les villages alentours favorise l'étalement urbain.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Conforter les polarités du territoire, qui assurent une fonction d'équilibre territorial à l'échelle départementale.
- Développer le parc social dans les pôles et les villages les plus attractifs et favoriser la rénovation et le conventionnement du parc locatif à fonction sociale.
- Mener une politique d'habitat permettant de répondre au vieillissement de la population et à la montée en dépendance de la population, en améliorant le repérage des situations de fragilité, en déployant des actions de communication sur les dispositifs existants pour l'adaptation des logements, en proposant des opérations intergénérationnelles permettant le retour en centre-bourg des populations vieillissantes et l'accueil de ménages actifs.
- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
- Optimiser les potentialités du tissu existant et maîtriser la consommation d'espace sur les terres agricoles et naturelles, en déployant une politique foncière intercommunale et en développant des opérations en extension plus denses.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 1 100 - 1 200 hab.

Résidences Principales :
env. 920

Logements locatifs sociaux :
180 à 200



Communauté de communes du VALLESPIR

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné

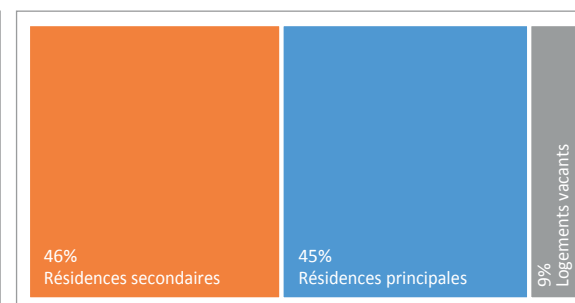
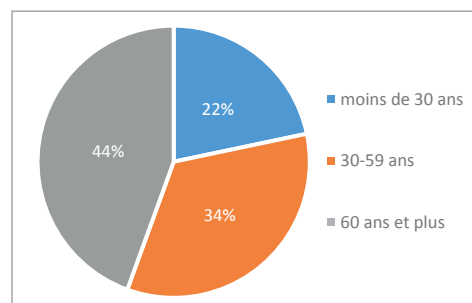
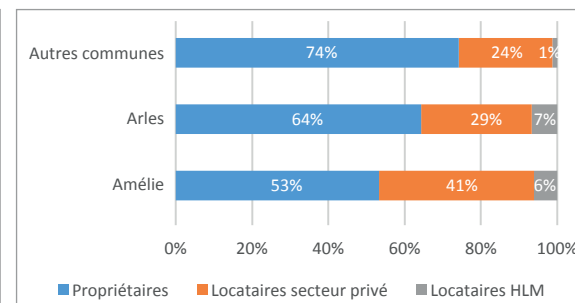
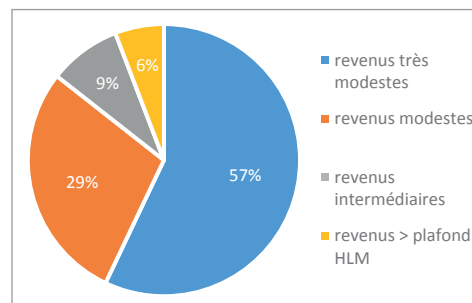


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT VALLESPİR

Le territoire connaît une déprise démographique chronique. Il se caractérise par un enclavement marqué, lié à une accessibilité réduite et à une dispersion de l'habitat qui rend difficile une organisation du transport efficiente. Il est peuplé de personnes âgées confrontées à un phénomène d'isolement, mais également de grandes familles à ressources modestes et précaires. Elles peuvent, du fait du contexte, peiner à accéder à l'emploi ou aux services. Le parc HLM est relativement peu important, mais le marché immobilier est particulièrement accessible. Cet EPCI concentre les indicateurs problématiques en ce qui concerne le parc existant : parc de maisons anciennes en sous occupation, parc ancien propice au développement de la précarité énergétique, très fort taux de vacance de longue durée, forte proportion de logements considérés comme potentiellement indignes.

Les grandes priorités identifiées sont :

- Contenir la déprise démographique et offrir une réponse aux besoins des plus modestes par la production d'une offre de logements de qualité et abordables, en réhabilitant et en conventionnant le parc privé et en renouvelant progressivement le parc HLM,
- Adapter et renforcer les réponses « habitat » aux personnes âgées, notamment les plus précarisées,
- Favoriser les solutions innovantes et expérimentations pour permettre aux ménages en place de vivre sur le territoire (cohabitation intergénérationnelle, auto-réhabilitation, développement des transports collectifs tels que le covoiturage...),
- Promouvoir l'amélioration thermique du parc de logements et développer les aides pour la remise sur le marché des logements vacants.



PROJECTION

Evolution démographique :
+ 350 - 400 hab.

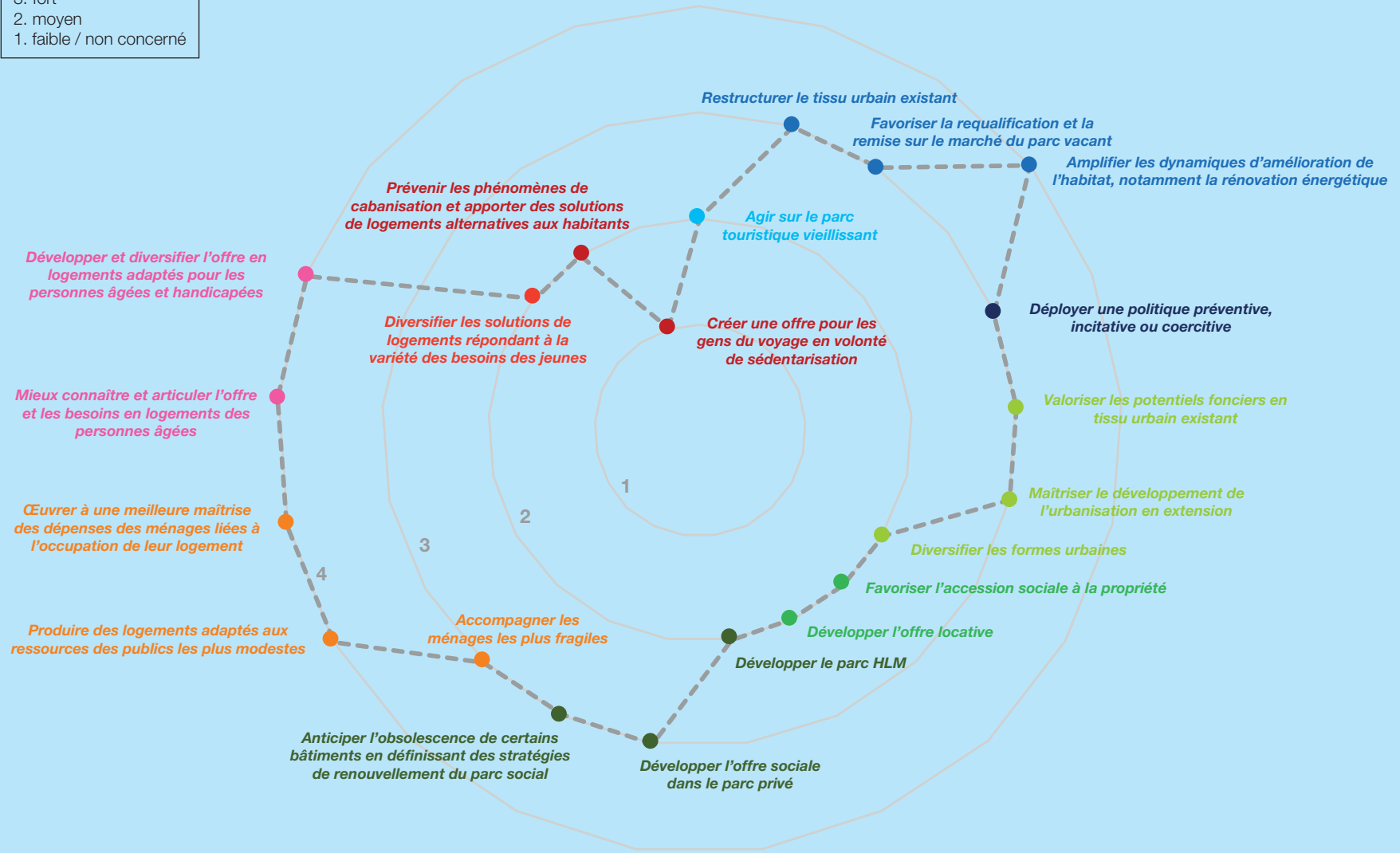
Résidences Principales :
env. 320

Logements locatifs sociaux :
40 à 50



Communauté de communes du HAUT VALLESPIR

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné

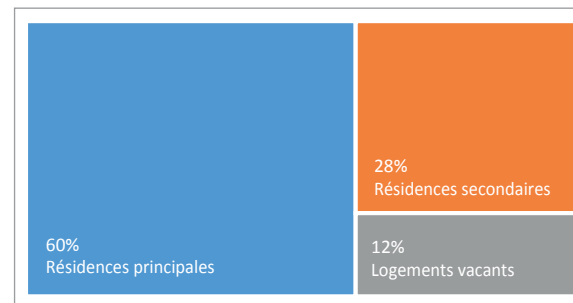
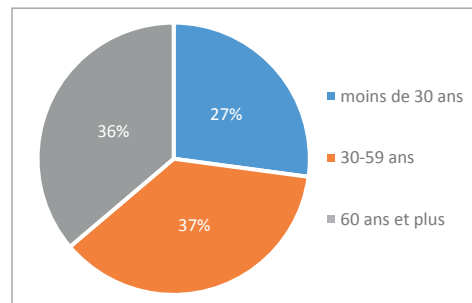
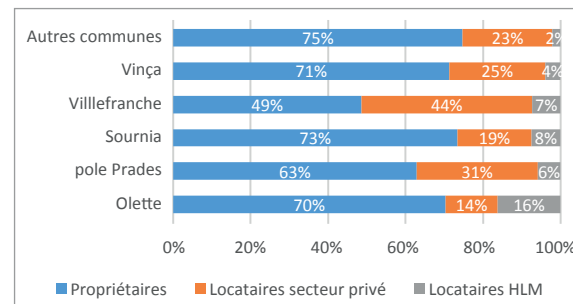
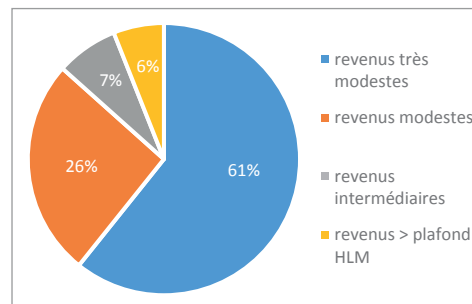


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONFLENT CANIGÓ

De création récente, cet EPCI est marqué par une grande hétérogénéité territoriale. Le haut Conflent est un territoire vieillissant, doté d'un parc relativement ancien, concentré dans les cœurs de village. Le bas Conflent a un profil plutôt périurbain. Il a développé un parc de logements pavillonnaires, destinés à l'accession à la propriété de ménages, dont la majorité travaille dans l'aire urbaine de Perpignan.

L'EPCI souffre d'un relatif enclavement (transition entre mer et montagne). Prades structure le territoire mais se révèle peu attractive. Comme la plupart des petits pôles qui maillent le territoire, la sous-préfecture est marquée par la présence d'habitat indigne et dégradé.

Dans l'EPCI, le niveau de ressources des habitants est globalement faible (personnes âgées paupérisées, personnes seules...). Les ménages modestes sont très majoritairement accueillis dans le parc privé. Le niveau d'équipement en logements sociaux est relativement faible et se concentre sur les pôles (Prades, Olette, Villefranche de Conflent, Sournia). Pour autant, la pression de la demande est élevée.



Les grandes priorités identifiées sont :

- Produire du logement pour les très modestes et assurer leur maintien dans le logement en mobilisant les dispositifs d'aide aux ménages démunis. L'intercommunalité a tout intérêt à engager une réflexion sur le positionnement des nouveaux programmes locatifs sociaux à l'échelle de tout le territoire. L'intervention des bailleurs sociaux doit permettre de diversifier l'offre (taille des logements adaptée à la demande, besoins des jeunes ménages, logements très sociaux, aspect qualitatif des aménagements...) et peut être efficacement combinée au développement du parc privé conventionné dans le cadre de travaux de réhabilitation des logements existants.
- Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, en particulier en Haut Conflent. Pour cela, le PDH propose d'être attentif aux demandes d'entrée dans le parc social ; de répondre aux besoins d'adaptation des logements (dans le parc social et le parc privé) dans le cadre des dispositifs existants de maintien à domicile, et d'étudier les opportunités de développement de nouveaux types de « produits » destinés plus particulièrement aux personnes âgées (habitat intergénérationnel...).
- Revitaliser les centres anciens par la mobilisation du parc vacant et l'amélioration de l'habitat. L'enjeu est de diversifier les statuts d'occupation dans les cœurs de villages, en soutenant des projets innovants d'aménagement visant un habitat mixte, individuel-collectif et accession-location.

PROJECTION

Evolution démographique : + 1 000 - 1 100 hab.

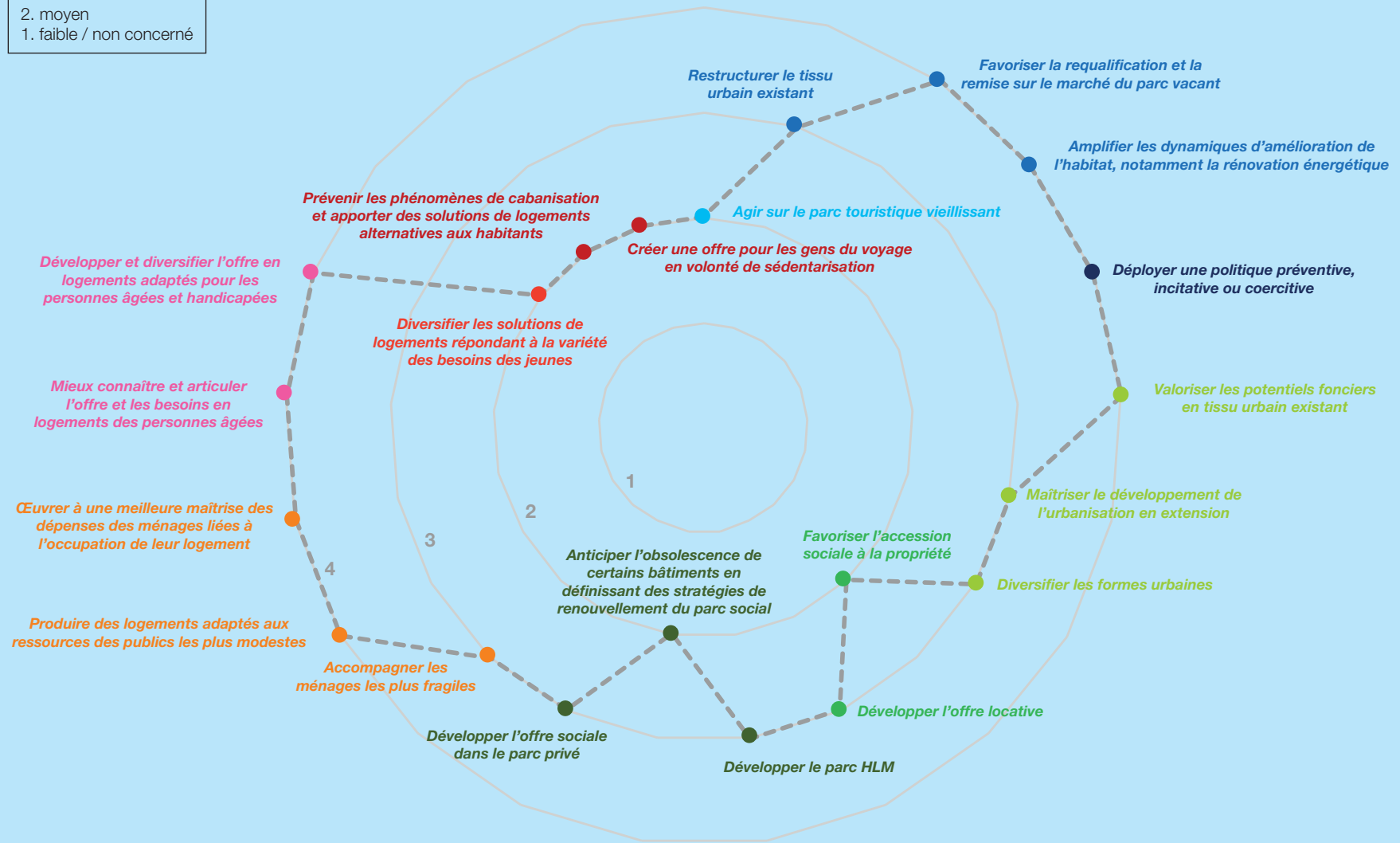
Résidences Principales : env. 750

Logements locatifs sociaux : 150 à 160

- Valoriser le potentiel foncier en tissu existant et maîtriser le développement de l'urbanisation, en particulier dans le bas Conflent. En complément, il s'agit de mettre en place des formes urbaines adaptées aux aspirations des ménages (performance énergétique, exposition, vue, cadre), en expérimentant la construction de logements de type intermédiaire, qui mêlent les avantages du collectif et de l'individuel (extérieurs, espaces communs mutualisés...).

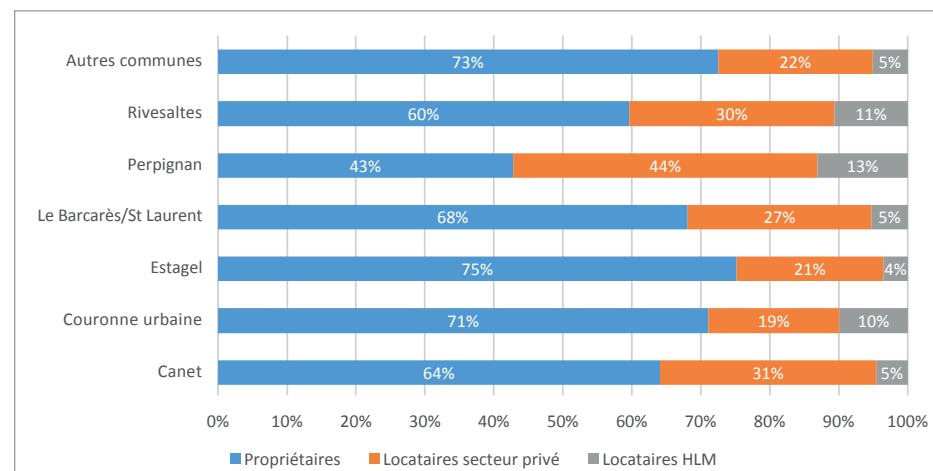
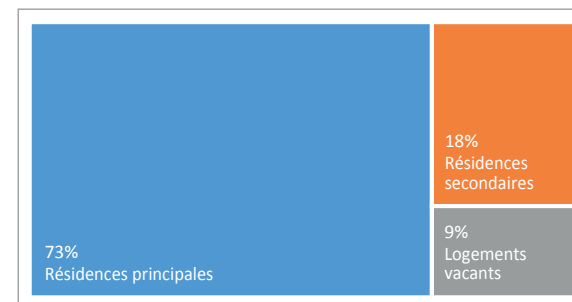
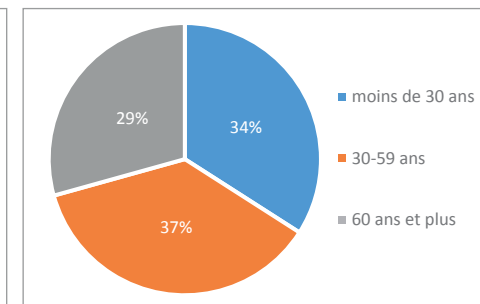
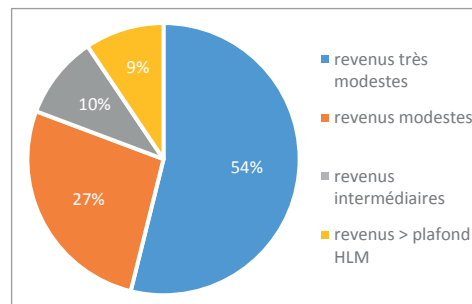
Communauté de communes CONFLENT CANIGÓ

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné



COMMUNAUTÉ URBAINE PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Comme la plupart des agglomérations littorales, Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine jouit d'une forte attractivité démographique. Elle constitue le principal pôle d'emploi départemental, attire des étudiants, des actifs, des familles, mais aussi des retraités. Son territoire composite constitué d'une ville centre, d'une couronne à dominante urbaine, et de communes au profil périurbain et rural, propose une offre d'habitat diversifiée mais relativement spécialisée par type de territoires. De par l'importance de son parc de logements et son poids démographique, elle concentre la plupart des problématiques sociales (forte précarité de la population, vieillissement...) et urbaines (bâti ancien et dégradé délaissé, important besoin en foncier et en logements dans un marché relativement tendu...). L'EPCI, qui concentre une grande part de l'offre locative sociale du département, est le seul à compter des communes assujetties à la loi SRU et concède des efforts importants pour développer son parc social et combler son retard.



Les grandes priorités identifiées sont :

- Répondre aux besoins des foyers modestes et très modestes en finançant la production de logements locatifs sociaux et en développant le conventionnement dans le parc privé, en accompagnant les publics les plus précaires dans l'accès à un logement correspondant à leur niveau de ressources, et en leur permettant de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions.
- Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social.
- Amplifier les actions déjà engagées pour reconquérir les centres anciens, que ce soit à travers la lutte contre l'habitat indigne, la remise sur le marché de logements vacants, et l'accompagnement des collectivités pour le montage d'opérations de restructuration du tissu urbain. Un enjeu de mixité sociale est au cœur de cette priorité et implique de développer des offres spécifiques à destination des actifs qui s'installent sur le territoire et des personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres villes.
- Poursuivre la rénovation thermique des logements les plus énergivores et accompagner les copropriétés fragiles. Favoriser le renouvellement et la réhabilitation du parc HLM existant, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Economiser le foncier à destination résidentielle, en travaillant sur les formes urbaines et en se montrant vigilant sur le calibrage des terrains à lotir dans les secteurs périurbains.
- Mieux connaître les besoins en logements des seniors et développer des solutions adaptées et innovantes.

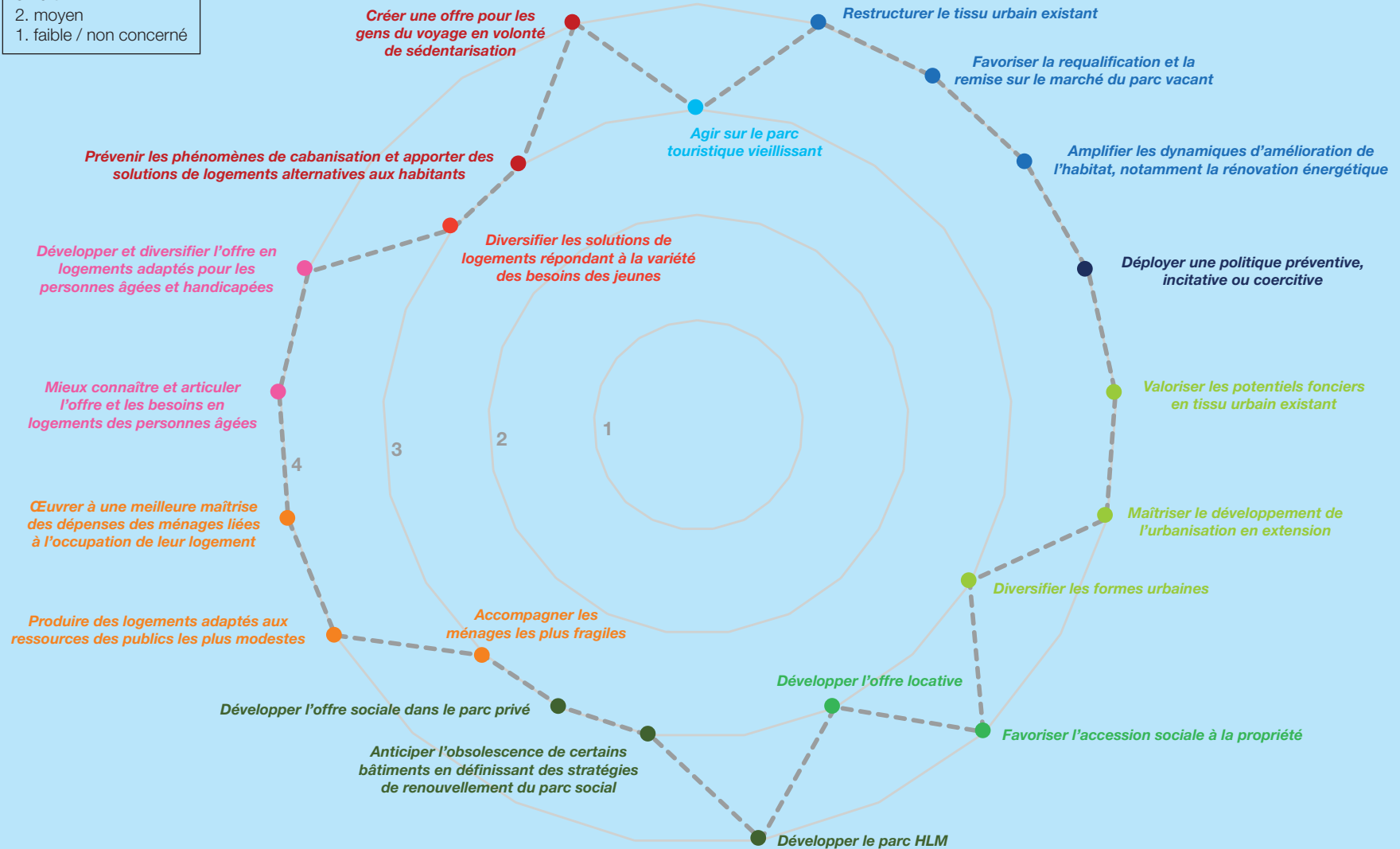


En complément, les orientations suivantes sont également à considérer :

- Diversifier les statuts d'occupation, en développant l'offre locative dans les secteurs périurbains et les pôles territoriaux, mais en proposant également des offres qui permettent de retenir les primo-accédants sur le territoire (par exemple, en facilitant les dispositifs d'accession sociale à la propriété).
- Favoriser le développement de l'offre en logements en adéquation avec les besoins des jeunes et des étudiants.
- Accompagner les résidents occupants des logements touristiques plus de 6 mois dans l'année, pour s'assurer des conditions de confort dans leurs logements, en particulier dans les communes littorales.

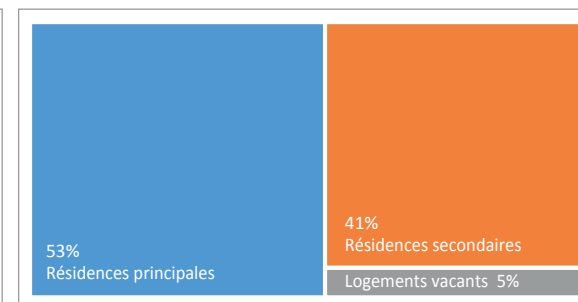
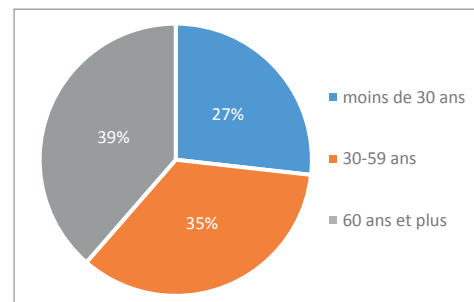
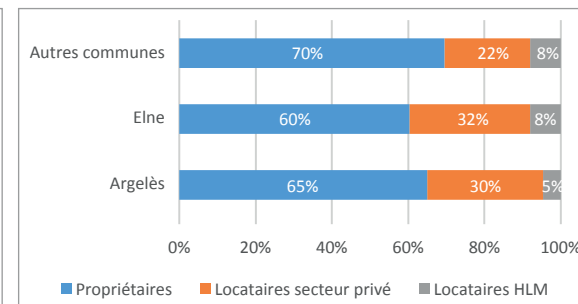
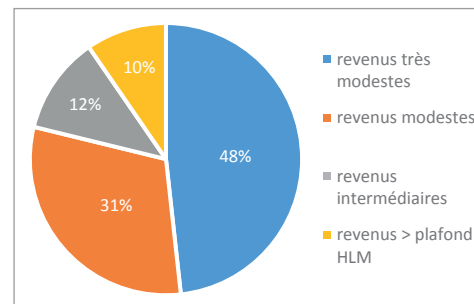
Communauté urbaine PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES-CÔTE VERMEILLE-ILLIBÉRIS

Cet EPCI bénéficie d'une attractivité résidentielle forte : il accueille des ménages en provenance de l'agglomération perpignanaise, mais aussi des résidents secondaires, qui à l'âge de la retraite s'installent sur le territoire. C'est un territoire composite. Le profil sociodémographique de la population et de l'offre en logements est relativement spécialisé en fonction des entités géographiques : la Côte Vermeille se caractérise par un marché structurellement très tendu notamment du fait de la pression exercée par les besoins en résidences secondaires. Bien équipée en termes de logements locatifs, en particulier sociaux, elle peine cependant à retenir les ménages. Les Albères et la plaine jouent majoritairement une fonction d'accueil résidentiel, dans un contexte immobilier qui se tend et compte peu d'offres locatives et de produits abordables susceptibles de répondre aux ménages locaux. Ene et Argelès-sur-Mer, qui polarisent le territoire, proposent une offre plus variée. Certains secteurs connaissent un vieillissement accentué de la population.



Les grandes priorités identifiées sont :

- Réinvestir les centres anciens en particulier dans les communes d'Elne et de la Côte Vermeille, en favorisant la restructuration du bâti existant et la remise sur le marché de logements vacants. Cette orientation constitue une alternative face aux contraintes naturelles (loi Littoral, risques inondation...) qui pèsent sur le développement urbain de ces territoires,
- Maîtriser le développement de l'urbanisation dans les communes des Albères et de la plaine du Tech, en accompagnant les communes dans un travail sur les formes urbaines, et en poursuivant les réflexions intercommunales en faveur de la diversification de l'offre en logements et du développement de l'offre locative,
- Accompagner la rénovation de l'habitat, dans les centres anciens mais également dans les nombreux logements touristiques habités en bi résidence, notamment sur le volet performance thermique,
- Permettre la réalisation des parcours résidentiels en développant l'offre locative (notamment dans le massif des Albères et la plaine du Tech),
- Développer le parc HLM et favoriser le conventionnement du parc privé,

- Favoriser le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables et l'offre des publics les plus modestes,
- Répondre aux besoins des seniors, par le recours aux dispositifs existants en faveur du maintien à domicile et le développement d'une offre variée (structures d'hébergement dédiées, habitat intergénérationnel...),
- Agir sur le parc touristique vieillissant afin de juguler la production de logements touristiques neufs et permettre ainsi le développement de l'offre à destination de la population permanente.

En complément, les orientations suivantes sont également à considérer :

- Développer l'accès au logement des jeunes : accompagner la demande, simplifier l'accès des jeunes à l'information, à l'orientation et aux dispositifs d'aides, réduire les charges locatives, notamment les charges d'énergie, renforcer l'offre temporaire (FJT par exemple), mobiliser le parc social en réservant une partie des logements pour les jeunes (colocation, sous location...), mobiliser le parc privé locatif, vacant ou secondaire.
- Développer les modes d'habitats alternatifs pour les besoins spécifiques.

Communauté de communes ALBÈRES-CÔTE VERMEILLE-ILLIBÉRIS

- Niveau de priorité
- 4. très fort
 - 3. fort
 - 2. moyen
 - 1. faible / non concerné





LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PDH

METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE ET UNE ANIMATION PARTENARIALE EN LIEN AVEC LES TERRITOIRES

L'expérience du premier PDH a démontré que la nature volontariste de la démarche nécessite la mise en œuvre d'une animation régulière et doit revêtir une forte dimension partenariale.

La mise en œuvre du PDH est assurée par trois instances : un comité de pilotage, un comité technique et un secrétariat (cf partie introductive-gouvernance). Chacune contribue à :

- Déployer les orientations du Plan, les suivre et éventuellement les réajuster,
- Élaborer un programme de travail et l'alimenter régulièrement,
- Animer, mobiliser les partenaires,
- Mettre en place et faire fonctionner le dispositif d'observation.

Le PDH n'a pas vocation à déboucher sur un programme d'actions pluriannuel précis. Cependant, il relève de son rôle incitatif de déployer un programme de travail à entreprendre pour favoriser l'atteinte des orientations et des objectifs retenus. La mise en œuvre du PDH doit ainsi permettre de faire vivre la question de l'habitat autour d'espaces de dialogue dédiés, d'outils mieux valorisés et de partage d'expériences, voire la réalisation d'études spécifiques en s'adressant aux territoires : EPCI et communes du département.

- Ce programme de travail est préparé par les instances du PDH.
- Ce programme peut tenir compte de l'actualité locale ou nationale, ou de l'émergence de problématiques locales nouvelles.
- Chaque année, un « zoom » sur des problématiques / questions transversales au département sera réalisé.

DÉVELOPPER ET PARTAGER UN OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Cet observatoire vise à alimenter les réflexions stratégiques menées à l'échelle du département et à l'échelle des territoires. A ce titre, le dispositif d'observation du PDH a un triple objectif :

➔ Connaître la situation de l'habitat au travers des indicateurs clés.

Il s'agit de suivre, au travers d'indicateurs clés, les tendances d'évolution de la situation de l'habitat. Ainsi, en fonction des évolutions effectivement observées, liées ou non à l'impact de la politique menée, les enjeux et objectifs identifiés du PDH pourront être confirmés. Les indicateurs permettront en particulier de mieux connaître :

- Les éléments de contexte et « d'état du territoire » qui influent sur les politiques de l'habitat : profil sociodémographiques des ménages, contexte économique, structuration territoriale...

- Les marchés immobiliers et fonciers.
- La diversité des besoins en logements, l'offre d'habitat et leurs évolutions par territoire.

Les résultats seront diffusés à des échelles territoriales variés (département, EPCI, principaux pôles territoriaux et éventuellement communes), avec la possibilité de réaliser des comparaisons entre territoires. Pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des orientations en continu, les statistiques seront mises à jour sur une fréquence annuelle.

➔ Suivre-évaluer la mise en œuvre des orientations du PDH au travers d'indicateurs ciblés.

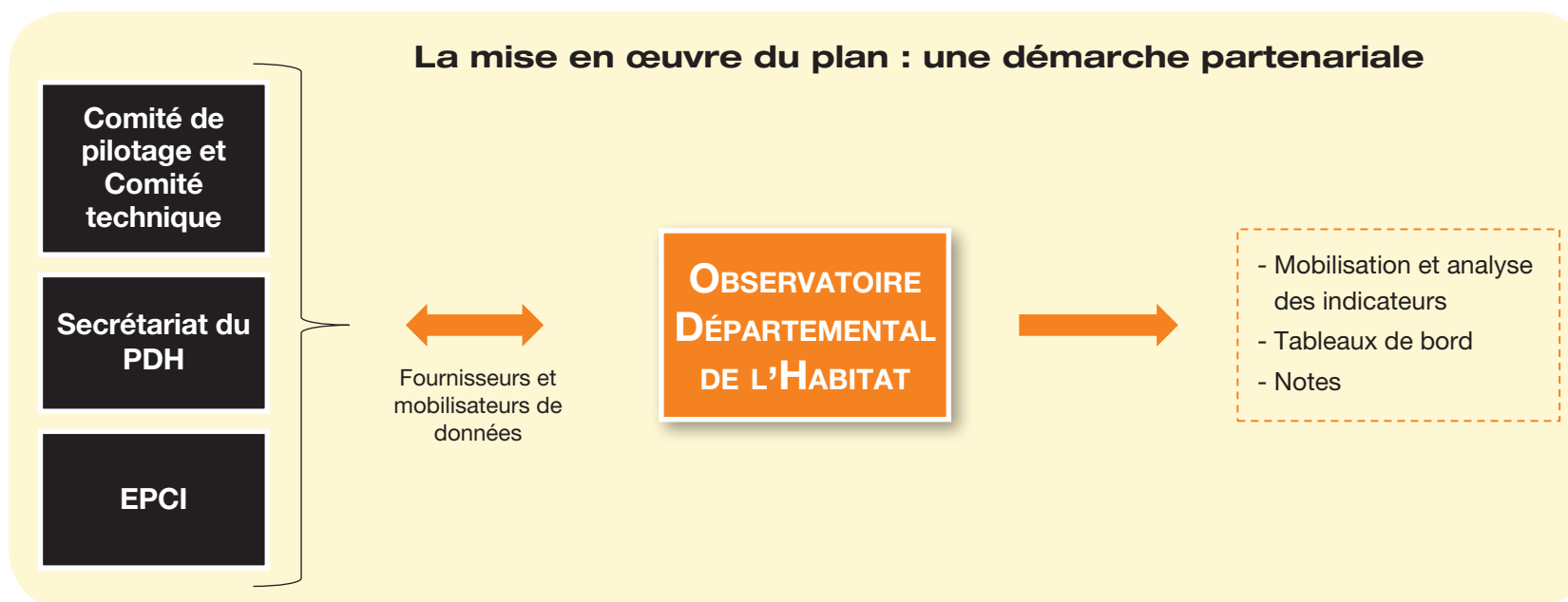
L'observatoire vise à disposer d'indicateurs permettant d'effectuer un suivi régulier des orientations du PDH et d'être en mesure de les recalibrer, le cas échéant. Des indicateurs de réalisation et d'impact ont donc été définis pour chacune des

orientations du Plan (cf Les grandes orientations départementales). Pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des orientations en continu, les statistiques mises à jour sur une fréquence annuelle ou bi annuelle.

➔ Partager les résultats avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (élus, opérateurs, acteurs associatifs...).

L'observatoire constituera un appui à l'ingénierie locale en proposant, sur une interface web, une mise à disposition de données statistiques relatives aux grands enjeux du PDH. Pour les collectivités déjà outillées, il permettra d'actualiser leurs enjeux en matière d'habitat, tandis que pour les territoires non dotés d'un Programme Local de l'Habitat, il constituera un premier cadrage, pouvant venir appuyer l'élaboration de démarches de planification et études habitat futures.

Au-delà des tableaux de bord présentés dans le cadre de l'interface Web, le partage de connaissance se fera sous la forme de bilans du PDH et autres études thématiques qui constitueront un point de départ aux échanges entre les partenaires. L'observatoire départemental de l'habitat a également vocation à constituer un centre de ressources en centralisant les études produites par les différents partenaires (EPCI, INSEE...) ainsi que les documents-cadres de référence, qui comprennent souvent des éléments clés de connaissance et de diagnostic des territoires (SCOT-PLUI, PDALHPD, Schéma des Solidarités...).



ANNEXES

CONTACTS UTILES

BAILLEURS SOCIAUX

Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales

7 rue Valette
B.P. 60440
66004 Perpignan Cedex
Tél. : 04.68.55.33.30
contact@office66.fr
<http://www.office66.fr/>

Office Public de l'Habitat Perpignan-Méditerranée

113 Bld Aristide Briand
CS 90349
66863 PERPIGNAN CEDEX
Tél. : 04 68 66 29 70
<http://www.oph-perpignan.com/>

S.A. HLM Roussillon Habitat

107 boulevard Aristide Briand
BP 70334
66003 PERPIGNAN CEDEX
Tél. : 04.68.08.29.91
www.languedoc-roussillon-habitat.fr

S.A. HLM Trois Moulins Habitat

résidence quatre Cazals
rue Roland Garros
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04.68.54.63.81

S.C.P. HLM Marcou Habitat

4, boulevard Marcou
11 890 CARCASSONNE CEDEX 09
Tél. : 04 68 50 85 03
miguel.beltran@marcou-habitat.fr

SERVICES DE L'ÉTAT

DREAL Occitanie

Cité administrative
1, rue de la cité administrative - CS80002
31074 Toulouse Cedex 9
Tél. : 33 (0)5 61 58 50 00 - Fax : 33 (0)5 61 58 54 48
www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

DDCS

Standard : 04 68 35 50 49
ddcs@pyrenees-orientales.gouv.fr

Secrétariat général - Pôle sport, vie associative, éducation populaire

16, bis Cours Escarguel - BP 80930 - 66020 PERPIGNAN cedex

Pôle insertion par l'hébergement et/ou le logement

Pôle cohésion sociale en direction des populations et des personnes

12, Boulevard Mercader - 66020 PERPIGNAN

Préfecture de région - Occitanie

1 place Saint-Etienne
31038 Toulouse Cedex 09
Tél. : 05 34 45 34 45
<http://www.prefectures-regions.gouv.fr/occitanie/Outils/Nous-contacter>

EPCI

Communauté de Communes Pyrénées-Cerdagne

Place del roser
66800 Saillagouse
Tél. : 04.68.04.53.30
contact@pyrenees-cerdagne.com
http://www.pyrenees-cerdagne.fr/Pyrenees-Cerdagne_WEB/FR/CDC-Pyrenees-Cerdagne.awp

Communauté de communes Pyrénées catalanes

Parc naturel régional des Pyrénées Catalanes
La Quillane
66210 La Llagonne
Tél. : 04 68 04 49 86
contact@pyrenees-catalanes.com
<http://www.capcir-pyrenees.com/>

Communauté de communes Conflent Canigó

Château Pams
Route de Ria
66500 PRADES
Tél. : 04.68.05.05.13
contact@ccconflent.fr
<http://www.cc-conflent.com/>

Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes

14 rue de Lesquerde
66220 SAINT-PAUL-DE-FENOUILLET
Tél. : 04 68 59 20 13
contact@cc-aglyfenouilledes.fr
<http://www.cc-aglyfenouilledes.fr/>

Communauté de Communes Roussillon-Conflent

1 Rue Michel Blanc
BP 5
66130 ILLE SUR TET
Tél. : 04 68 57 86 85
accueil@roussillon-conflent.fr
<http://www.roussillon-conflent.fr/>

Communauté de Communes du Haut Vallespir

8 Boulevard Riuferrer
66150 Arles-sur-Tech
Tél. : 04 68 21 82 05
accueil@haut-vallespir.fr
<http://www.haut-vallespir.fr/>

Communauté de Communes des Aspres

Bâtiment Multifonctions
Allée Hector Cap Delle Ayre
66300 Thuir
Tél. : 04 68 53 21 87
contact@cc-aspres.fr
<http://www.cc-aspres.fr/>

Communauté de Communes Vallespir

6 Boulevard Maréchal Joffre
66400 Céret
Tél. : 04 68 87 69 05
accueil@vallespir.com
<http://vallespir.com/>

Communauté de communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès

3 Impasse Charlemagne
66700 Argelès-sur-Mer
Tél. : 04 68 81 63 77
standard@cc-acvi.com
<https://www.cc-acvi.com/>

Communauté de Communes Sud Roussillon

16 Rue Jérôme Jean Tharaud
66750 Saint-Cyprien
Tél. : 04 68 37 30 60
info@sudroussillon.fr
<http://www.sudroussillon.fr/>

Perpignan Méditerranée Métropole

11 Boulevard Saint-Assiscle
BP 20641
66006 Perpignan Cedex
Tél. : 04 68 08 60 00
accueil.pmca@perpignan-mediterranee.org
<https://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/accueil>

Communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée

41, chemin du Mas Bordas
Zone Artisanale de Claira
BP 5
66530 CLAIRA
Tél. : 04 68 28 10 37
ccsalanquemed@wanadoo.fr

AMF66

Hôtel du Département
B.P. 906
66906 PERPIGNAN CEDEX
Tél. : 04 68 85 89 60 - Fax : 04 68 34 10 28
contact@amf66.fr

Adil 66

2 Rue Pierre Dupont
66000 Perpignan
Tél. : 04 68 52 00 00
<http://adil66.org/>

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIER

Établissement Public Foncier Occitanie

1025 Rue Henri Becquerel, Bâtiment 19
34000 Montpellier
Tél. : 04 99 54 91 10
<http://www.epf-occitanie.fr/>

EPFL de Perpignan Méditerranée

35 bd St Assisclé
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 68 44 87
<https://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/>

Parc naturel régional des Pyrénées catalanes

La Bastide
66360 Olette
Tél. : 04 68 04 97 60
contact@parc-pyrenees-catalanes.fr
<http://www.parc-pyrenees-catalanes.fr/>

PAYS

Pays Pyrénées-Méditerranée

Maison des Services Publics
Boulevard Simon Batlle
66400 Céret
Tél. : 04.68.87.43.24
contact@payspyreneesmediterranee.org
<http://www.payspyreneesmediterranee.org/>

Association du Pays vallée de l'Agly

Centre Aragon
Place Francisco Ferrer
66310 ESTAGEL
Tél. : 04 68 53 39 48

AIDES

MSA Grand Sud (Perpignan)

23 Rue François Broussais
66100 Perpignan
Tél. : 04 68 55 11 66

Action logement

Agence de PERPIGNAN
136 boulevard Nungesser et Coli
66029 PERPIGNAN CEDEX
Tél. : 05 61 14 52 52
relationsclients@groupecileo.com

Conseil Départemental des Pyrénées Orientales

24, quai Sadi Carnot
66009 Perpignan Cedex
Tél. : 04 68 85 85 85
cg66@cd66.fr
<http://www.ledepartement66.fr/>

SCOT

Syndicat Mixte du SCOT littoral sud

Chemin de Charlemagne
66700 Argelès-sur-Mer
Tél. : 04 68 81 00 37
<http://www.scot-littoralsud.fr/>

Syndicat Mixte Scot Plaine du Roussillon

9, Espace Méditerranée
6ème étage
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 6837 79 52
scotplaine-roussillon@wanadoo.fr
<http://www.scot-roussillon.com/>

ASSOCIATIONS

AURCA - Agence d'Urbanisme Catalane

19 Espace Méditerranée -6ème étage
66000 Perpignan
04 68 87 75 52
accueil@aurca.org
<https://www.aurca.org/>

FDPLS Fédération départementale pour le logement social

29 Avenue Marcelin Albert
66000 Perpignan
Tél. : 04 68 87 66 46
contact : fdpls@wanadoo.fr

SOLIDARITÉ PYRÉNÉES

111, Avenue Maréchal Joffre
66 000 Perpignan
Tél. : 33 (0)4 30 82 80 10
contact@solidarite-pyrenees.fr
direction@asso-sp.fr

CAUE 66 - Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et d'Environnement

Architecte paysagiste 66
11 Rue Bastion Saint-François
66000 Perpignan
Tél. : 04 68 34 12 37
caue66@caue-lr.fr
contact@caue66.fr

Chambre Syndicale Propriété Immobilière

12 Carrer Alexandre Josep Oliva
66000 Perpignan
Tél. : 04 68 34 45 30
cspi.perpignan@wanadoo.fr

GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) : sa mission est d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété.

AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) : sa mission est de capter et gérer des logements du parc privé pour les mettre à disposition d'une population en difficulté, en apportant aux bailleurs des garanties locatives.

ANAH (Association Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) : Organisme public distribuant des subventions aux propriétaires, bailleurs ou locataires réalisant des travaux de réhabilitation dans leur logement.

ARS : Agence régionale de Santé.

BAR (Bail A Réhabilitation) : instrument destiné à permettre la réhabilitation des logements privés vacants ou partiellement occupés et dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation.

Bailleurs HLM/sociaux : Les bailleurs sociaux sont propriétaires des biens immobiliers qu'ils louent à des ménages modestes contre un loyer modéré. Ils contribuent à la construction, l'acquisition, la rénovation de logements sociaux ; la mise en place des occupants et la gestion locative (administration, travaux, entretien...), l'accession à la propriété de ménages dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds. Les organismes HLM peuvent être privés (entreprises sociales pour l'habitat, coopératives d'HLM) ou publics (Offices publics de l'habitat, SEM...).

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations.

Communes obligatoires lois SRU/DALO : Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 20% de logement social dans leur parc de résidences principales, d'ici 2025.

Dent creuse : espace non construit entouré de parcelles bâties.

EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) : offre d'hébergements médicalisés.

EPF (Etablissement Public Foncier) : Il négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation de projet d'aménagement public.

FAM (Foyer d'Accueil Médicalisé) / MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) : hébergements destinés à l'accueil de personnes handicapées.

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs.

Immobilier de loisir : parc de la location touristique proposée sous forme d'appartements meublés individuels ou organisé en résidence de tourisme.

Intermédiation locative : dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- la location/sous-location (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail directement entre eux. L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Logement indécent / insalubre : L'insalubrité et la "non-décence" d'un logement correspondent à deux stades différents dans la dégradation d'un logement. Dans une situation d'insalubrité, la dégradation du logement est telle que **la sécurité et la santé de l'occupant sont en danger réel et constant**. En ce sens, tout logement insalubre est indécent, mais un logement indécent n'est pas systématiquement insalubre.

Parc HLM / LLS (Logement Locatif Social)

- **PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** : constitué d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations et d'une prime d'Etat, le PLAI finance la réalisation de logements pour les familles les plus défavorisées (très modestes).
- **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** : constitué d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, le PLUS finance la réalisation de logements pour les demandeurs de logement social dont le plafond de revenu est « modeste ».
- **PLS (Prêt locatif social)** : ce prêt de la Caisse des dépôts et consignations finance la réalisation de logements sociaux pour les demandeurs aux revenus « intermédiaires ».

OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) : procédure tendant à la préservation et à la réhabilitation du parc immobilier bâti par l'amélioration quantitative et qualitative de l'offre de logements, tout en assurant le maintien sur place dans de meilleures conditions de confort des populations modestes.

PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) : subvention de l'Etat destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux.

PAEN ou PPEANP : Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains.

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

PIG : C'est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé qui vise à résoudre des problèmes spécifiques : logement de publics spécifiques (personnes handicapées, personnes âgées..., habitat indigne, logements vacants, amélioration des performances techniques des bâtiments (maîtrise des consommations énergétiques...)).

PLH : Programme Local de l'Habitat.

PLU (I) : Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal).

Politique de la ville : ensemble d'actions de l'État visant à revaloriser certains quartiers urbains et à réduire les inégalités sociales entre territoires.

PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) : La notion repose sur le croisement de la catégorie cadastrale des logements, déterminée par les services fiscaux (cat. 6 : logements ordinaires et cat. 7 et 8 : les plus dégradés) avec le niveau de revenu des occupants. Cette approche postule que la probabilité qu'un logement soit de mauvaise qualité est plus élevée dès lors que le ménage qui l'occupe présente des revenus inférieurs à un certain seuil, en l'occurrence le seuil de pauvreté.

RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) / THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière) : opérations qui s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

Taux d'effort des ménages : rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. Le taux d'effort est dit «net» si l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement et «brut» dans le cas contraire.

Taux de construction : rapport entre le nombre de logements autorisés sur une période donnée (n - n+2) et le parc de logements existants en début de période (n).

Vacance / vacance structurelle : Un logement est vacant car déclaré comme tel par son propriétaire ou constaté inoccupé ; cela peut être un logement construit mais pas encore commercialisé, ou réservé par le propriétaire ; mais aussi un logement sans affectation (vétusté, règlement de succession) ou encore destiné à disparaître. La vacance structurelle ou longue durée concerne les logements vacants depuis plus de 3 ans.

VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) : C'est ainsi qu'un bailleur social peut acquérir des logements dans une résidence réalisée par un promoteur privé.

MAITRISE D'OUVRAGE



PARTICIPATION AUX ÉTUDES et à la CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane
19, Espace Méditerranée - 6ème étage
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 87 75 52- Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org



web

Octobre 2019
Tous droits réservés.