



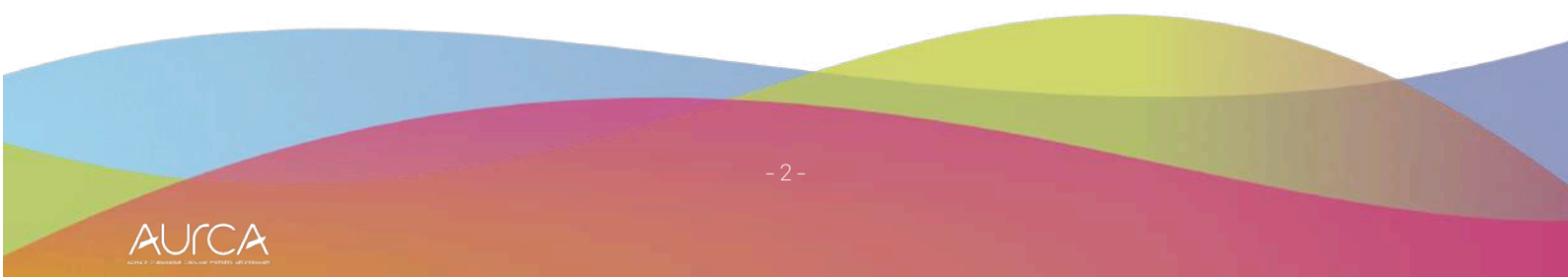
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES • CÔTE VERMEILLE • ILLIBÉRIS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 1
DU CONSTAT AUX ENJEUX



Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20230717-DL2023-0192-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS

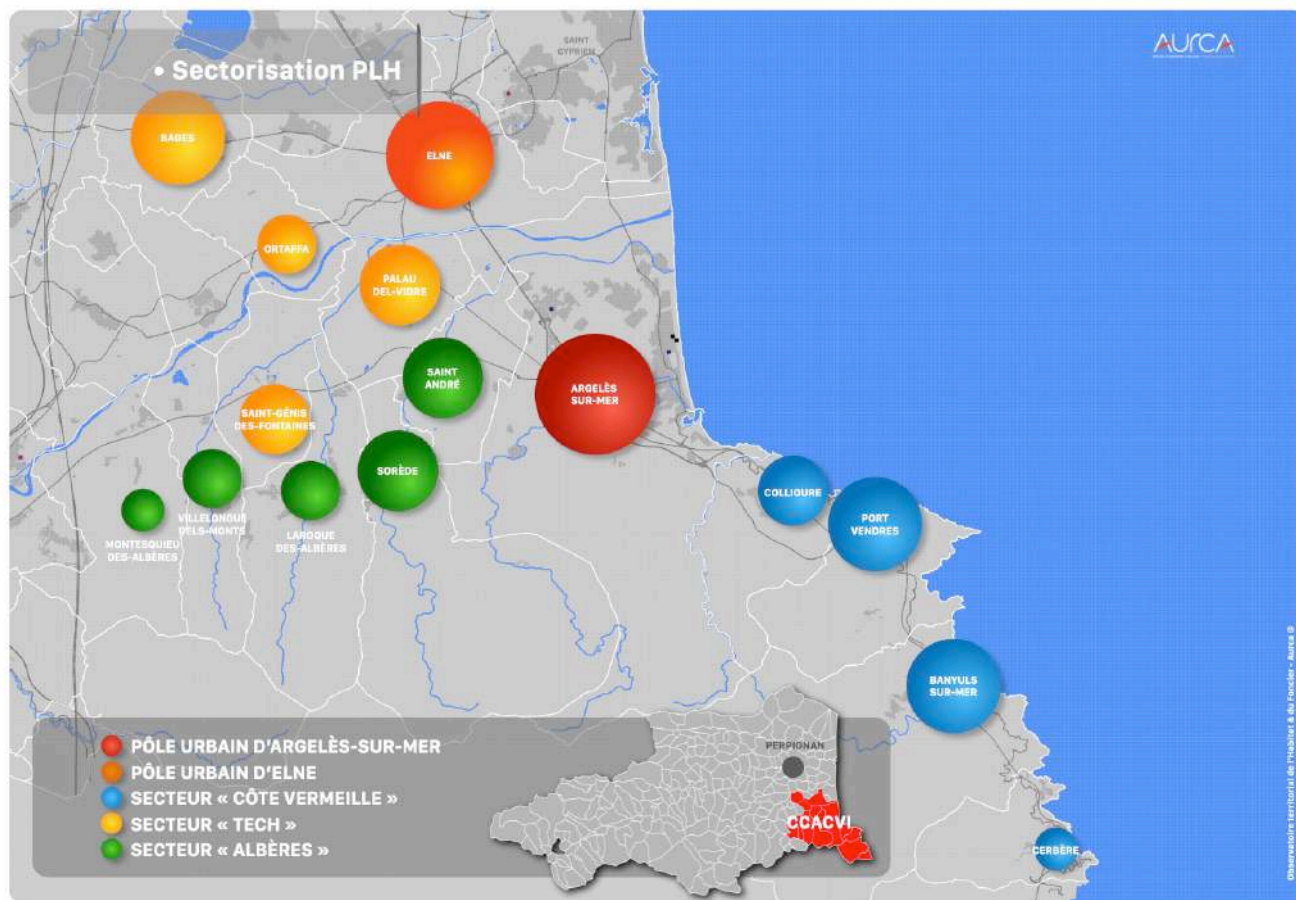


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2 ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 1 DU CONSTAT AUX ENJEUX



LOCALISATION CCACVI / SECTORISATION DU PLH



La communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérus (dénommée ci-après CCACVI), localisée à l'extrême sud du département des Pyrénées-Orientales, en Occitanie – Pyrénées-Méditerranée, se compose de 15 communes membres réparties, dans le cadre de l'étude suivante, mais également dans le cadre des politiques de l'Habitat, de la Ville, et des dispositifs d'observation, de suivi, d'évaluation et d'animation en quatre secteurs :

- Les deux pôles urbains d'Argelès-sur-Mer et d'Elne.
- Le secteur « Côte-Vermeille », composé de 4 communes : Banyuls-sur-Mer, Cerbère, Collioure et Port-Vendres.
- Le secteur « Tech », composé de 4 communes : Bages, Ortaffa, Palau-del-Vidre et Saint-Génis-des-Fontaines.
- Le secteur « Albères », composé de 5 communes : Laroque-des-Albères, Montesquieu-des-Albères, Saint-André, Sorède et Villelongue-dels-Monts.

[Pour en savoir plus sur la CCACVI](#)

POURQUOI SE Doter D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ?

- ✓ C'est d'abord une obligation légale pour les communautés de communes de plus de 30.000 habitants comprenant une commune de plus de 10.000 habitants.
- ✓ En l'absence de PLU Intercommunal, il permet de se doter d'un document commun de développement, même si son champ d'application s'en trouve circonscrit à la seule thématique de l'Habitat, et ne peut ainsi qu'effleurer d'autres thématiques comme l'urbanisme, la mobilité, ou encore le développement économique...
- ✓ Dans le but de définir les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements (le PLH s'articule avec le SDAHGV et le PDALHPD) sur le territoire communautaire.
- ✓ Dans le but de favoriser l'amélioration de l'habitat et la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre les communes, dans une logique de maîtrise foncière.
- ✓ Dans le but d'identifier, d'évaluer et corriger certains mécanismes des marchés immobilier et foncier venant impacter directement les trajectoires résidentielles des ménages, le réinvestissement urbain... ainsi que la sphère économique.
- ✓ Dans le but de répondre aux exigences de l'État, de bénéficier de son action, de contractualiser avec les bailleurs sociaux...
- ✓ Dans le but de décliner les orientations et objectifs du SCOT Littoral-Sud en matière d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

[Pour en savoir plus sur le PLH](#)
[Pour en savoir plus sur le SCOT littoral-sud](#)

PLAN DE L'ETUDE

Compétente en matière de la « politique du logement et du cadre de vie logement », la communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illibéris (CCACVI) est obligataire en matière de réalisation de programme local de l'habitat. Le PLH doit être compatible avec le SCOT et s'impose aux PLU.

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) vient fixer la politique de l'EPCI et de ses communes-membres en matière d'habitat et de programmation immobilière pour la période 2022-2027. Il impacte près de 60.000 habitants et 30.000 ménages, soit 12% de la population des Pyrénées-Orientales. Il s'agit de la deuxième intercommunalité des PO. Une des vingt premières de la région Occitanie - Pyrénées-Méditerranée (sur près de 180).

Ce réengagement est l'occasion pour la CCACVI de structurer encore davantage son action en matière d'habitat, en s'éloignant de considérations purement « productivistes » dans une approche globale, participative et proactive.

Le document sur lequel repose ce PLH2 réengagé se décompose en 2 volumes :

Le **Volume 1 // Du Constat aux enjeux** présente un diagnostic du marché immobilier de la plaine du Roussillon, centré plus particulièrement sur le périmètre de la CCACVI. Il témoigne des dynamiques sociodémographiques à l'œuvre, des difficultés de réalisation des trajectoires résidentielles des ménages, de l'état du parc de logements, de l'hébergement ou encore de l'offre foncière.

Le **Volume 2 – Partie 1 // De l'ambition à l'action** présentera les grandes orientations qui animent l'ambition politique à l'horizon 2030 (section document d'orientations). Il présentera en outre, les engagements à l'échelle de l'EPCI et pour chacune des communes membres (section programme d'actions et d'objectifs). Prenant appui sur le Volume 1, il mettra en évidence les réponses qu'apportent les communes et l'intercommunalité, ainsi que les acteurs locaux de l'habitat.

Le **Volume 2 – Partie 2 // La programmation immobilière** présentera commune par commune les engagements en matière d'amélioration de l'habitat, de remobilisation de logements vacants notamment, et de production immobilière nouvelle.

SOMMAIRE

Le Volume 1 s'attachera à exposer au travers d'une approche croisée et synthétique les principaux constats en matière de trajectoires résidentielles vues au travers du prisme du marché immobilier, ainsi qu'en matière de logement et d'hébergement des publics spécifiques. Avant de conclure par un récapitulatif synthétique des principaux enjeux identifiés.

Il proposera en outre, des « Fiches-Diag. » détaillées, établissant les principaux indicateurs de suivi. Ainsi qu'un bilan détaillé du PLH1.

Le Volume 1, est le document qui permet de dresser l'état des lieux ; il tient lieu de diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, sur la situation du logement et de l'hébergement, et sur l'offre foncière. Il inclut le repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

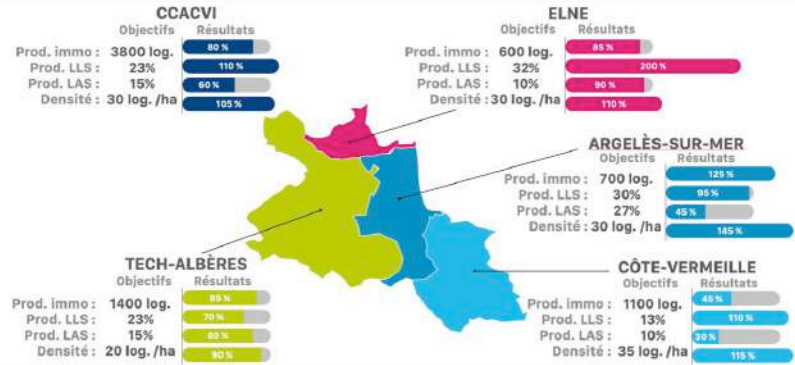
LE BILAN DU PLH1 2015-2020	09
LES CONSTATS	19
Les dynamiques démographiques	21
Un bel accroissement démographique, mais à contraster...	21
Un portrait social toujours aussi contrasté, peut-être signe d'une mixité réussie ?	25
Les trajectoires résidentielles dans le prisme du marché immobilier	33
Un parc social contrasté, des ménages peu mobiles	33
Un parc locatif privé qui favorise les mobilités	43
Une volonté d'accession à la propriété très ancrée	49
Une villégiaturisation du littoral : un phénomène immaîtrisable	55
Un réinvestissement urbain qui se poursuit et désormais s'étend	61
L'offre d'hébergement dédiée...	73
...des jeunes, étudiants, apprentis ou saisonniers	73
...des ménages précaires, en rupture sociale, des « sans domicile »	77
...des invisibles (cabaniers, domiciliés en camping, sans abris)	83
...des gens du voyage	87
...des personnes âgées et/ou handicapées	91
L'approche foncière	97
Une production résidentielle stable, qui repose sur 4 clefs	97
Un potentiel foncier calibré pour répondre aux besoins immédiats	105
EN SYNTHÈSE	111
Pour aller plus loin : Bilan PLH1	cf. annexe 1
Pour aller plus loin : Fiches-bilan PLH1 par secteurs et par communes	cf. annexe 2
Pour aller plus loin : Fiches-diag PLH2 par secteurs et par communes	cf. annexe 3
Pour aller plus loin : Atlas cartographique	cf. annexe 4
Pour aller plus loin : Diagnostic social synthétique 2017	cf. annexe 5
Pour aller plus loin : Fiches-diag-social 2017 par secteurs et communes	cf. annexe 6
Pour aller plus loin : Les axes stratégiques du PDALHPD 2017-2023	cf. annexe 7



BILAN DE PRODUCTION PLH 1 - 2015/2020

CCACVI

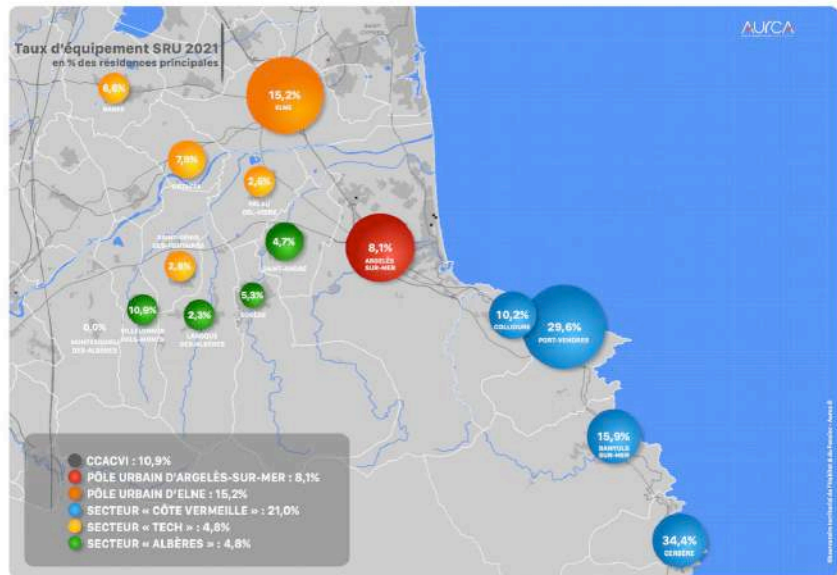
Suivi des productions et atteintes des principaux objectifs par secteurs PLH



	Logements neufs autorisés	Taux de constructibilité	Logements financés Comptabilité SRU	Rapport LLS financés / RP autorisés	Rapport PLAI / LLS	LLS adapté séniel	LAS	Rapport LAS / RP autorisés	Part de l'urb. réim. urbain	Intensité de l'urbanisation (log./ha)	Logements traités Anah
Argelès-sur-Mer	875	12.5	157	21%	27%	0	66	9%	30%	40	137
Elne	505	10.2	346	74%	17%	95	48	10%	30%	30	65
Côte-Vermeille	480	6.1	113	36%	29%	30	21	7%	75%	30	45
secteur Tech-Albères	1220	8.7	202	18%	27%	0	162	15%	50%	25	96
CCACVI	3075	9.1	818	31%	23%	125	297	11%	45%	30	343

Statist. NCT 2020 - Observatoire du RH - CCACVI - Aurca ©

Taux d'équipement SRU 2021 par communes et secteurs PLH



AURCA
MAYENNE - COULAIS - PAYSAN - MÉTROPOLIS

BILAN DU PLH1 2015-2020.

BILAN COMPTABLE.

Le présent bilan porte sur la programmation du PLH 1, engagé pour la période 2015/2020. Les objectifs inscrits au PLH 1 pour la période comprise entre les 1er janvier 2015 et 2021 sont comparés aux autorisations de permis de construire, aux financements LLS et aux conventionnements Anah accordés entre les 1er janvier 2013 et 2019, car les livraisons interviennent entre les 1er janvier 2015 et 2021. Le bilan, ci-dessous, s'établit sur une période d'observation de six années, et est en date du 1er janvier 2021.

Pour rappel, le périmètre de la CCACVI est obligatoire PLH (loi dite MOLLE du 25-03-2009), mais n'est pas obligatoire aux art. 55 et 11 des lois dites SRU et DALO, du 13-12-2000 et du 05-03-2007 qui disposent que les communes de plus de 3500 habitants doivent compter 25% de logements locatifs sociaux au sens de la comptabilité SRU sur l'ensemble de leurs parcs de résidences principales. Et ainsi procéder à un rattrapage qui peut s'assortir de pénalités financières.

La production immobilière.

Les engagements de production, entre les 1er janvier 2015 et 2021, portaient sur l'édification de 633 logements en moyenne annuelle sur la période analysée. Soit environ 545 résidences principales par an.

Après six années d'exercice, le bilan définitif fait état de 513 logements autorisés en moyenne annuelle. Soit une atteinte de l'objectif de 81%. Plusieurs effets cumulatifs (impact durable de la crise de 2009, tassement des flux démographiques, incitation fiscale Scellier divisée par deux en 2012 et refonte des territoires éligibles, difficultés à concrétiser certains programmes pour des questions réglementaires...) expliquent ce bilan qui n'aura pas totalement atteint son objectif et aura mené à une surestimation de la production attendue.

Des effets cumulatifs sont venus impacter prioritairement la Côte Vermeille qui n'aura atteint que 45% de son objectif initial (modèle de développement urbain prenant fortement appui sur la promotion immobilière et la résidence secondaire, complexité des sites, concurrence territoriale...). En effet, à l'exception de la côte, les trois autres secteurs : Argelès-sur-Mer, Elne et le secteur Tech-Albères, ont très bien résisté, réalisant globalement plus de 95% de leurs objectifs initiaux.

La production sociale.

Concernant les engagements de production sociale, l'objectif initial portait sur la création de 125 logements locatifs sociaux en moyenne annuelle. Pour un ratio de 23% de LLS par rapport au nombre de résidences principales créées.

Après six années d'exercice, le bilan définitif, fait état de 136 LLS financés ou conventionnés en moyenne annuelle. Soit une atteinte de l'objectif de 109% en volume, et de 115% en part (le volume de résidences principales privées livré ayant été plus faible qu'initialement attendu).



BILAN DE PRODUCTION PLH 1 - 2015/2020

CCACVI

Logements neufs autorisés env. 3075 log. en 6 ans (510 log. /an) dont 86% de rés. principales

Urbanisation env. 35 log. /ha urbanisé - env. 45% de la prod. en réinv. urbain

COMPTABILITÉ SRU

Comptabilité SRU 818 LLS financés ou conventionnés en 6 ans. Soit 31% des rés. principales créées

LLS familiaux	695 log.
LLS familiaux conventionnés Anah	71 log.
LLS familiaux « PSLA »	42 log.
LLS spécifiques	30 places (équiv. 10 LLS)

PRODUCTION SOCIALE « PARC PUBLIC » & RÉHABILITATION

Production LLS + PSLA 767 log. en 6 ans (comptabilisés SRU : 747 LLS)

Location sociale	695 log. Soit 27% des rés. principales construites
LLS familiaux « très social »	23% en LLS-PLAI
LLS familiaux « social »	60% en LLS-PLUS
LLS familiaux « intermédiaire »	17% en LLS-PLS
LLS familiaux « réhab. d'anciens LLS »	0% en LLS-PALULOS
LLS spécifiques	30 places
Accession sociale / abordable	297 log. Soit 11% des rés. principales construites
PSLA « accession sociale »	14% en LLS-PSLA
Parcelles en lot. communal	86% en lots communaux (ou en lots privés à tarif négocié)

Subventions « aides à la pierre » captées 8,0 millions d'euros

Montant global des travaux générés	75,0 millions d'€ directs + 15 millions d'€ indirects
Emplois créés, confortés, ou maintenus	260 emplois directs ou indirects, 85 induits

CONVENTIONNEMENT SOCIAL « PARC PRIVÉ » & RÉHABILITATION

Conventionnement « parc privé » 125 log. en 6 ans (comptabilisés SRU : 71 LLS)

LLS familiaux « très social »	7% en LLS-LCTS
LLS familiaux « social »	50% en LLS-LCS
LLS familiaux « intermédiaire »	43% en log-LCI
Conventionnement « en prorogation »	5% des log. conv.
Conventionnement « sans travaux »	58% des log. conv.
Conventionnement « avec travaux »	37% des log. conv.

Dossiers « subventionnés » 432 dossiers en 6 ans (soit 343 log.) - dont en copro -

Dossiers « Indignité »	6% des dossiers traités
Dossiers « Très dégradé »	15% des dossiers traités
Dossiers « Autonomie »	29% des dossiers traités
Dossiers « Habitat Mieux »	50% des dossiers traités

Subventions de l'Anah + FART captées 3,6 millions d'euros

Montant des travaux directs / indirects	8,3 millions d'€ directs + 1,7 millions d'€ indirects
Emplois créés, confortés, ou maintenus	40 emplois directs ou indirects, et induits

Autorisations et financements accordés entre les 1er janvier 2013 et 2019
Source : Sit@del-MTES 2021, Majic 2021, Anah-LeCube 2021 / CCACVI 2021



AURCA
ALBÈRES CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS
Communauté de Communes

L'explication principale repose sur un maintien de la production LLS (malgré un tassement de la production immobilière générale) et une atteinte des objectifs de production de LLS « neufs » en volume ; couplé à une part de conventionnements LLS non négligeable (1 LLS nouveau sur 12). Ainsi sur la période analysée, on peut considérer que le logement locatif social est venu en soutien de la construction résidentielle. Si l'on observe uniquement les 116 LLS familiaux « neufs » financés en moyenne annuelle, et que l'on met ces derniers en relation avec les 441 résidences principales nouvelles autorisées annuellement, la part des LLS atteint 26% sur la période. Néanmoins, l'équilibre entre LLS « très social » (PLAI) et « social/intermédiaire » (PLUS-PLS) a été difficilement respecté, l'objectif initial visait un rapport 30 / 70, mais il n'aura été que de 23 / 77.

En intégrant l'ensemble de la comptabilité SRU : LLS familiaux, spécifiques, et conventionnés, le taux d'équipement LLS sur l'exercice du PLH 1 atteint 31% de l'ensemble des résidences principales créées.

A l'exception du secteur Tech-Albères qui n'aura atteint que 70% de ses objectifs LLS, Argelès-sur-Mer, Elne et la Côte Vermeille ont été en mesure de respecter, et même de nettement dépasser parfois, leurs objectifs que ce soit en ratio ou en volume, réalisant 139% de leurs objectifs initiaux (34% de LLS sur les résidences principales créées, au lieu de 24% initialement programmés collectivement).

L'intensité de l'urbanisation.

Enfin, concernant la densité moyenne du nombre de logements attendus par hectare mobilisé ou urbanisé, les engagements portaient sur 30 log /ha urbanisé. Cet engagement a lui aussi été atteint, et même dépassé, avec une moyenne de 32 log /ha urbanisé sur la période analysée.

En synthèse...

...à l'échelle de la CCACVI.

Après six années d'exercice, le bilan définitif du PLH 1 de la communauté de communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris permet d'observer une nette progression du taux d'équipement LLS. Passant de 9.0% au 1er janvier 2013 à 10.9% au 1er janvier 2020 (+1.9 points). Soit une progression du volume de logements locatifs sociaux de plus d'un tiers (+34%) en seulement sept ans.

Entre les 1er janvier 2013 et 2019, 767 logements ont été financés. Dont 747 LLS au titre de la comptabilité SRU. Dont 23% en très social (PLAI), 60% en social (PLUS) et 17% en intermédiaire (PLS). Auxquels ils convient d'additionner les financements de 30 LLS spécifiques et 42 logements « location-accession » (PSLA). Parallèlement, 125 logements ont été conventionnés. Dont 71 LLS au titre de la comptabilité SRU. Dont 7% en très social (LCTS), 50% en social (LC) et 43% en intermédiaire (LI).

En six ans, au titre de la comptabilité SRU, la communauté de communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris enregistre ainsi une progression de 818 LLS, dont 737 LLS+PSLA dans le neuf. Soit un taux d'effort moyen de 2.2 LLS par an et pour 1000 habitants (présents en 2013). Comparativement, on enregistre sur la même période un indice de constructibilité de 9.1 logements autorisés par an et pour 1000 habitants (présents en 2013). Soit un taux moyen de 31% de LLS familiaux publics pour 100 résidences principales édifiées.

...à l'échelle des secteurs PLH.

Au titre de la diffusion de l'offre LLS sur l'ensemble du territoire, il est à noter une progression du taux d'équipement LLS de +4,0 points à Elne et de +3,3 points à Argelès-sur-Mer. Ainsi qu'une hausse, sur le secteur Tech-Albères, plus mesurée mais somme toute significative de +1.2 point. Le secteur de la Côte-Vermeille enregistre pour sa part une baisse de son taux d'équipement de -1.1 point, qui s'explique par une production LLS plus faible que le volume des résidences principales mises en chantier, un ratio à surveiller, mais qui ne doit pas faire oublier que ce secteur dispose néanmoins d'un taux d'équipement de 21%, deux fois supérieur à la moyenne de l'EPCI.

	Taux de constructibilité*	Taux d'effort LLS**	LLS familiaux publics + PSLA financés	Intensité de l'urbanisation (log / ha urbanisé)
Argelès-sur-Mer	12.5	1.8	123	40
Elne	10.2	6.5	322	30
Côte-Vermeille	6.1	1.3	99	30
secteur Tech-Albères	8.7	1.4	193	25
CCACVI	9.1	2.2	737	30

*nombre de logements construits par an pour 1000 habitants présents en 2013

**nombre de logements locatifs sociaux financés par an pour 1000 habitants présents en 2013

Au titre du volume de LLS financés sur l'ensemble du territoire communautaire, il est à noter que la commune d'Elne aura été le secteur le plus « productif » avec pas moins de 322 LLS familiaux publics et PSLA financés sur la période. Suit la commune d'Argelès-sur-Mer avec 123 LLS et PSLA. Les secteurs Tech-Albères avec 193 et la Côte-Vermeille avec 99.

Le taux d'effort LLS, rapporté à la population de chaque secteur, est ainsi de 6.5 LLS par an et pour 1000 habitants à Elne. Contre 1.8 à Argelès-sur-Mer et autour de 1.4 sur le reste du territoire. Parallèlement, le taux de constructibilité, rapporté, lui aussi, à la population de chaque secteur, est de 12.5 logements autorisés par an et pour 1000 habitants à Argelès-sur-Mer (qui intègre une part plus importante de résidences secondaires), contre 10.2 à Elne. Suivent le secteur Tech-Albères avec 8.7 et enfin la Côte Vermeille avec 6.1 (avec les difficultés de production déjà évoquées).

L'intensité de l'urbanisation, enfin, varie de 25 log/ha sur le secteur Tech-Albères à plus de 30 sur les pôles structurants et la côte Vermeille. Des efforts ont été enregistrés spécifiquement sur les Albères qui avait jusqu'alors un modèle de développement plutôt « relâché ».

BILAN THÉMATIQUE.

Action 1 – Dynamiser la production de logements locatifs aidés :

Démarche.

- Atteindre l'objectif de 20% de logements locatifs 'aidés' sur la production.
- Développer le conventionnement Anah.
- Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains.
- Répondre aux besoins de la population (PLAI très social, logement adapté 'sénior').
- Favoriser la mixité des programmes (financements, partenariat public-privé).

Évaluation.

- ✓ 115% de l'objectif atteint. Hausse de 34% du parc social en 7 ans. 26% LLS parmi les résidences principales mises en chantier (695 LLS financés).
- ✓ Progression du taux d'équipement SRU-LLS de 2 points en 7 ans (10.9% en 2020). +4.0 pts à Elne et +3.3 pts à Argelès-sur-Mer.
- ✓ 58% de la production LLS familiaux orientée vers les pôles urbains. 28% vers le secteur Tech-Albères. Des efforts inégaux entre communes.
- ✓ 125 logements conventionnés Anah avec ou sans travaux (dont 71 LLS).
- ✓ Le PLAI a représenté 23% des LLS familiaux livrés (+131% en 6 ans) 72% accessibles RDC/ascenseur. 51% accessibles PMR, 1% adapté PMR.



Action 2 - Favoriser la production de logements en accession aidée.

Démarche.

- Atteindre l'objectif de 15% de logements en accession 'aidée' sur la production.
- Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains, et de la côte Vermeille.
- Lutter contre les valeurs de marché, contre la concurrence des villégiatures.
- Répondre aux besoins de la population, conserver les forces vives.
- Favoriser la mixité des programmes (financements, partenariat public-privé).

Évaluation.

- ✓ 75% de l'objectif atteint. Portée essentiellement par la production via des lotissements communaux (297 log.). Assez peu de PSLA (42 log.).
- ✓ La moitié de la production orientée sur les pôles et la côte Vermeille. Pas de bascule réalisée.
- ✓ Un marché immobilier toujours très sélectif (marché Argelès-sur-Mer / Albères / Côte-Vermeille supérieur de 25% à la moyenne du Roussillon) mais orienté à la baisse sur l'exercice. Reparti à la hausse depuis 2020.
- ✓ Un prix du foncier en nette augmentation. Difficultés pour les primo-accédants.



Action 3 - Encourager le développement d'un parc locatif privé abordable.

Démarche.

- Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains et de la côte Vermeille.
- Lutter contre les valeurs de marché, contre la concurrence des villégiatures.
- Répondre aux besoins de la population, conforter sa fonction sociale.
- Favoriser l'installation des programmes 'adaptés' sénior.
- Favoriser la mixité des programmes (lots adaptés 'gens du voyage')

Évaluation.

- ✓ 3/4 de la production orientée pôles / côte Vermeille. Stabilité des loyers.
- ✓ Fort impact lié à la perte du B1-Pinel sur la côte (perte d'attractivité).
- ✓ Concurrence liée au développement des résidences secondaires et du « Airbnb » sur la côte Vermeille.
- ✓ 13% de log. 'adaptés' sénior dans la production privée (portée par la promotion immobilière).
- ✓ Pas de PLAI adapté 'sédentarisation gens du voyage' produit.



Action 4 - Impulser le réinvestissement et le renouvellement du parc ancien.

Démarche.

- Accompagner la réhabilitation du parc ancien.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Répondre aux besoins des ménages modestes, notamment des propriétaires âgés.
- Développer les conventionnements-travaux en diffus.
- Favoriser la ville de proximité (commerces, services, équipements, TC).

Évaluation.

- ✓ L'OPAH d'Argelès-sur-Mer 2012/2019 a permis de traiter 121 log. pour 3.5 millions d'euros de travaux générés. Impacts positifs.
- ✓ Sur l'ensemble du territoire, OPAH + PIG + diffus ont permis le traitement de 432 log. sur l'exercice (8.5 millions d'euros de travaux), dont 262 visant une amélioration des performances énergétiques. Une opération façade a traité en sus 124 logements.
- ✓ 57 logements ont été conventionnés dans le parc privé.
- ✓ Une OPAH intercommunale a démarré en déc. 2019 (240 log. visés).



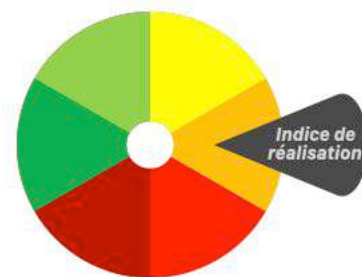
Action 5 - Engager une politique foncière communautaire proactive.

Démarche.

- Accompagner l'action de l'EPFE-O.
- Préserver la ressource foncière ; Protéger les biens et les personnes.
- Développer une logique d'aménagement durable du territoire (SCOT).
- Programmer l'urbanisation de demain.
- Améliorer l'intensité de l'urbanisation (log/ha).
- Développer une action foncière coordonnée.

Évaluation.

- ✓ Une convention partenariale avec l'EPFO avait été signée en 2015. Peu d'impacts identifiés dans la captation de foncier résidentiel.
- ✓ 2/3 des documents d'urbanisme ont été révisés depuis 2014 intégrant les orientations du SCOT et des PPRi (14 communes couvertes).
- ✓ 400 ha de réserves foncières cumulées (division par 2 en 10 ans).
- ✓ Pas de nouvelles ZAD créées sur l'exercice. Pas de stratégie.
- ✓ Pas d'actions menées visant l'identification de gisements fonciers en réinvestissement urbain. Pas de stratégie intercommunale mise en place.
- ✓ Amélioration de l'intensité de l'urbanisation portée de 25 à + de 30 log /ha.



Action 6 - Élargir les solutions de logements et d'hébergements dédiées aux jeunes.

Démarche.

- Répondre aux objectifs du Schéma Régional du Logement Étudiant.
- Faciliter la décohabitation des jeunes du domicile parental.
- Favoriser la production de logements abordables et calibrés (T2-T3).
- Répondre aux besoins des publics saisonniers ou en formation professionnelle.
- Favoriser l'installation d'une structure dédiée à proximité des aménités urbaines.

Évaluation.

- ✓ 1 centre d'héb. (82 places - Lab. Arago) et 1 internat (150 places - Lycée Bourquin) créés. Pas de besoins identifiés par le SRLE. L'Étude « jeunes » identifie un besoin orienté sur les étudiants / et les saisonniers.
- ✓ Perte d'un quart des ménages âgés de moins de 25 ans en 10 ans.
- ✓ Intégration du dispositif « Louer pour l'emploi » d'Action Logement.
- ✓ 2/5 de la production livrées en T1/T3 et jusqu'à 3/5 dans la prod. sociale mais des moins de 25 ans sous représentés dans les attributions.
- ✓ Peu de structuration sur la thématique des saisonniers. Pas de RHJ ou RHVS créées, mais des réflexions en cours.



Action 7 - Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie.

Démarche.

- Accompagner la déclinaison du PDALHPD.
- Répondre aux besoins des publics précaires, exclus, ou en rupture.
- Rouvrir le dialogue autour des 6 places maintenues fermées au CHRS St-Joseph.
- Favoriser l'implantation d'une Maison-Relais - Rééquilibrage territorial.
- Développer l'intermédiation locative, l'ALT.

Évaluation.

- ✓ L'EPCI suit le PDALHPD. Hausse des capacités du CHRS-CHU (+8 places). 6 LHSS créés. Projet d'humanisation réalisé axé familles (désormais le 115 et le SIAO oriente les publics urgence / insertion).
- ✓ Pas de Maison-Relais créée. Ce chaînon fait défaut.
- ✓ Fort développement de l'ALT, de l'IML et des PLAI (+200 log. captés ou créés et 23% de PLAI).
- ✓ 20% de publics PDALHPD/DALO au sein des attributions (après refus).



Action 8 - Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation.

Démarche.

- Répondre aux objectifs du SDAHGV.
- Répondre aux besoins des gens du voyage.
- Lutter contre toutes les formes d'habitat précaire et insalubre.
- Accompagner les processus de sédentarisation.
- Favoriser la mixité des programmes 'aidés' (lots adaptés 'gens du voyage').

Évaluation.

- ✓ L'EPCI est en conformité avec le SDAHGV. Une délégation de service public a été signée. Renforcement de la gestion sociale. Des travaux réalisés. Diminution du grand passage.
- ✓ Pas de programme expérimental « semi-sédentarisation » mené.
- ✓ L'EPCI a signé en 2015, la Charte de lutte contre la cabanisation. Les effets des procédures demeurent peu visibles.



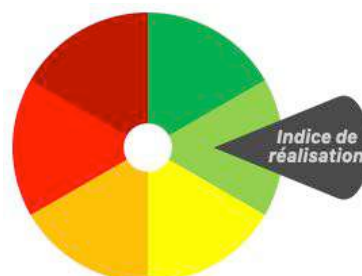
Action 9 - Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Démarche.

- Répondre aux objectifs du SDPA et SOSMS (Schéma des Solidarités).
- Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées.
- Accompagner la réalisation des résidences adaptées.
- Favoriser la mixité des programmes 'dédiés' (% de PLAI dans les programmes privés).
- Favoriser l'installation de structures dédiées à proximité des aménités urbaines.

Évaluation.

- ✓ L'EPCI est en conformité avec le Schéma des Solidarités. Hausse de 10% des places en EHPAD (livraison de 1 structure à Cerbère + améliorations).
- ✓ Hausse de 200% des logements non médicalisés dédiés (livraisons en cours /ou prochaine de 2 structures à Elne et Banyuls-sur-Mer).
- ✓ Pas de résidence « HLM » ciblée « sénior » livrée sur l'exercice, mais 3/4 de la production livrée accessible PMR et 1/5 adaptable PMR.



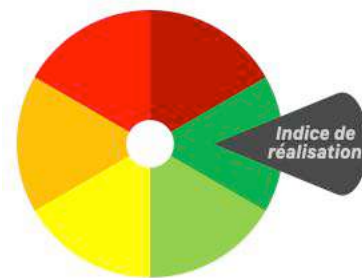
Action 10 - Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat.

Démarche.

- Engager une coopération intercommunale de la politique de l'habitat.
- Mettre en place une politique d'attribution des logements sociaux.
- Appuyer les actions du quartier prioritaire d'Elne.
- Mettre en œuvre une gouvernance locale.
- Évaluer les actions et l'impact du PLH1.
- Mettre en œuvre un dispositif d'information auprès de la population.
- Définition d'un budget prévisionnel.

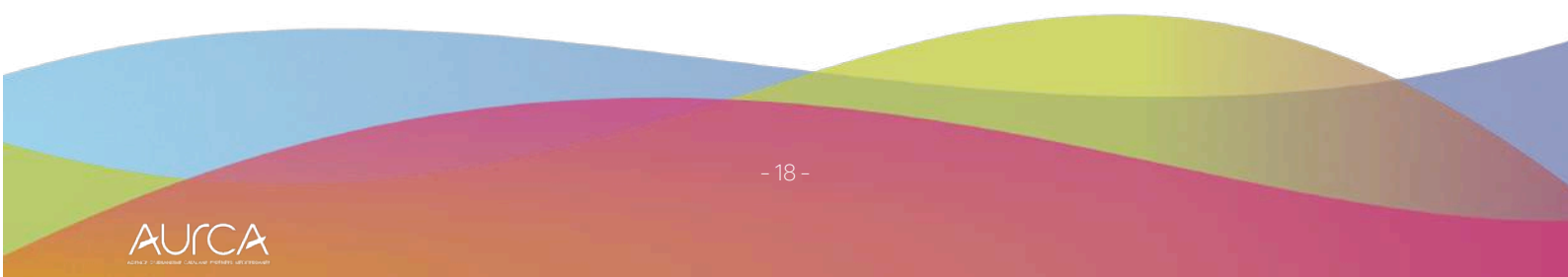
Évaluation.

- ✓ Mi-2017, recrutement d'une chargée de mission qui a permis de démarrer la structuration de l'action de la collectivité (mise en place des commissions Habitat-PLH, CIL..., suivi PLH, PPGD-CIA...).
- ✓ PLH1 évalué tous les 3 ans (annuel depuis 2018). Études menées (PPGD, études Résidentialisation, Connaissance du parc social, de la demande sociale...). Observatoires créés (Habitat-PLH et CIL).
- ✓ Le grand public bénéficie d'un accès à l'info. des politiques publiques (newsletter, site et Facebook, documentation online, page dédié avec cartographie dynamique du parc social et de la demande sociale...).
- ✓ Des lignes budgétaires non consommées (retard au démarrage PLH1).



POUR ALLER PLUS LOIN...

Cf. Annexes « Fiches-bilan PLH1 par secteurs et par communes ».



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS

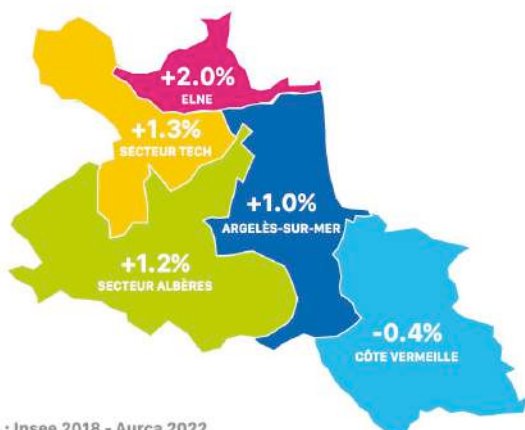


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 1
DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX
LES CONSTATS

La politique d'accueil démographique à l'horizon 2035.

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 2010 / 2020



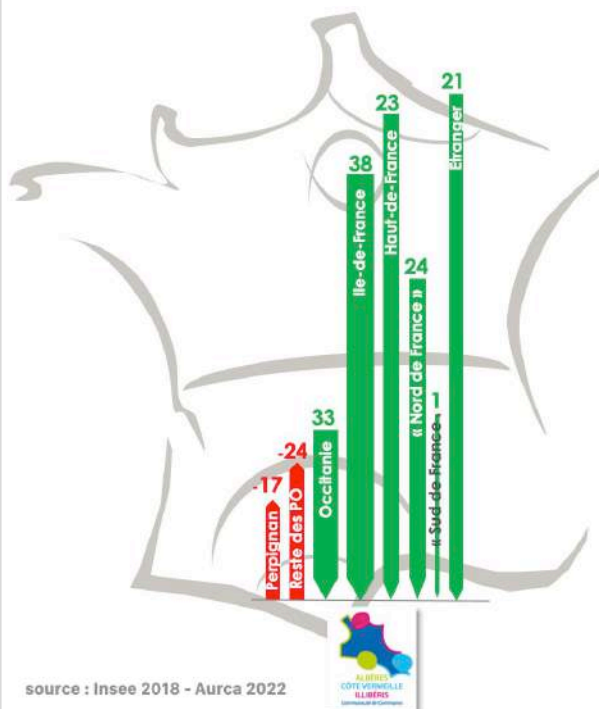
source : Insee 2018 - Aurca 2022

Le SCOT Littoral-Sud révisé vise un taux d'accroissement démographique de l'ordre de +/- 1.0% par an ; et projette ainsi sur 10 ans, un accroissement de sa démographie de plus de 8500 personnes. Soit pour le seul périmètre de la CCACVI environ 6000 personnes.

La publication des recensements annuels par l'Insee et de ses projections de population – Horizon 2050 – de son modèle 'Omphale' pour le département du 66, permet de tabler sur un ralentissement sensible mais progressif de cet accroissement démographique. Et ainsi donc d'envisager un taux de croissance global qui se contractera peu à peu passant ainsi de +0,9% /an à +0.6% /an à horizon 2035.

Entre 2010 et 2020, la CCACVI a enregistré pour sa part un taux de croissance de +0,9% / an. A l'exception de la Côte-Vermeille (-0,4%), l'ensemble du territoire présente une croissance comprise entre +1,2 et 2,0% /an.

Évolution, localisation et profils des migrations résidentielles.



source : Insee 2018 - Aurca 2022

Chaque année, en moyenne, 3100 personnes s'installent sur la CCACVI tandis que 2500 la quittent. En solde net (arrivées - départs), la CCACVI conserve ainsi 600 à 650 personnes de plus tous les ans.

En solde net, 6 sur 10 proviennent d'Ile-de-France, des Hauts-de-France et de la moitié nord du pays ; quand 2 sur 10 proviennent d'Occitanie. Parallèlement, l'EPCI enregistre un très lourd solde négatif avec le reste du département (-150 à 200 personnes /an).

En solde net toujours, 6 sur 10 s'installent sur la Côte-Vermeille. 2 sur 10 sur les Albères.

En solde net enfin, 1 sur 6 a moins de 15 ans. Parmi les plus de 15 ans, 1 sur 2 est actif. 1 sur 2 est retraité. Parmi les actifs, 4 sur 10 relèvent plutôt de CSP+.

Ainsi, les migrations résidentielles permettent d'accroître la population du territoire, d'en maintenir son dynamisme économique, et sa gentrification, mais également d'en accélérer son vieillissement.

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES.

UN BEL ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE, MAIS À CONTRASTER...

La plaine du Roussillon s'inscrit dans un schéma commun à l'ensemble des territoires situés au sud de la Loire. Très attractive d'un point de vue résidentiel, elle enregistre un accroissement démographique fort, lié à l'importance des excédents migratoires.

Un accroissement démographique toujours important, mais qui marque le pas.

Avec près de 60.000 habitants au 1er janvier 2022, la population de la CCACVI progresse désormais au rythme de +0.9% par an depuis 10 ans (contre +1.1% par an la décennie précédente), un rythme toujours deux fois supérieur à la moyenne nationale, mais qui marque un tassement de près de 20% sur une décennie glissante. Cette croissance qui demeure soutenue est la conséquence :

- d'un solde migratoire positif : +1.5% par an,
- d'un solde naturel négatif : -0.6% par an, et
- d'un allongement de la durée de la vie.

On observe par ailleurs que la création d'emplois nette (baromètre économique) évolue sur un rythme équivalent de +0.8% par an, permettant d'apprécier la bonne adéquation démo. / emploi, bien que le territoire présente un indice de concentration de l'emploi* de 8.8 actifs résidants pour 10 emplois disponibles sur le territoire communautaire (contre 9.8 au niveau départemental).

**l'indice de concentration de l'emploi permet d'identifier le rapport entre le nombre d'actifs résidants sur le secteur et le nombre d'emplois que propose le dit secteur. 10 caractérisant une adéquation parfaite. 1 caractérisant une faible concentration de l'emploi. Au-delà de 10 une forte concentration de l'emploi.*

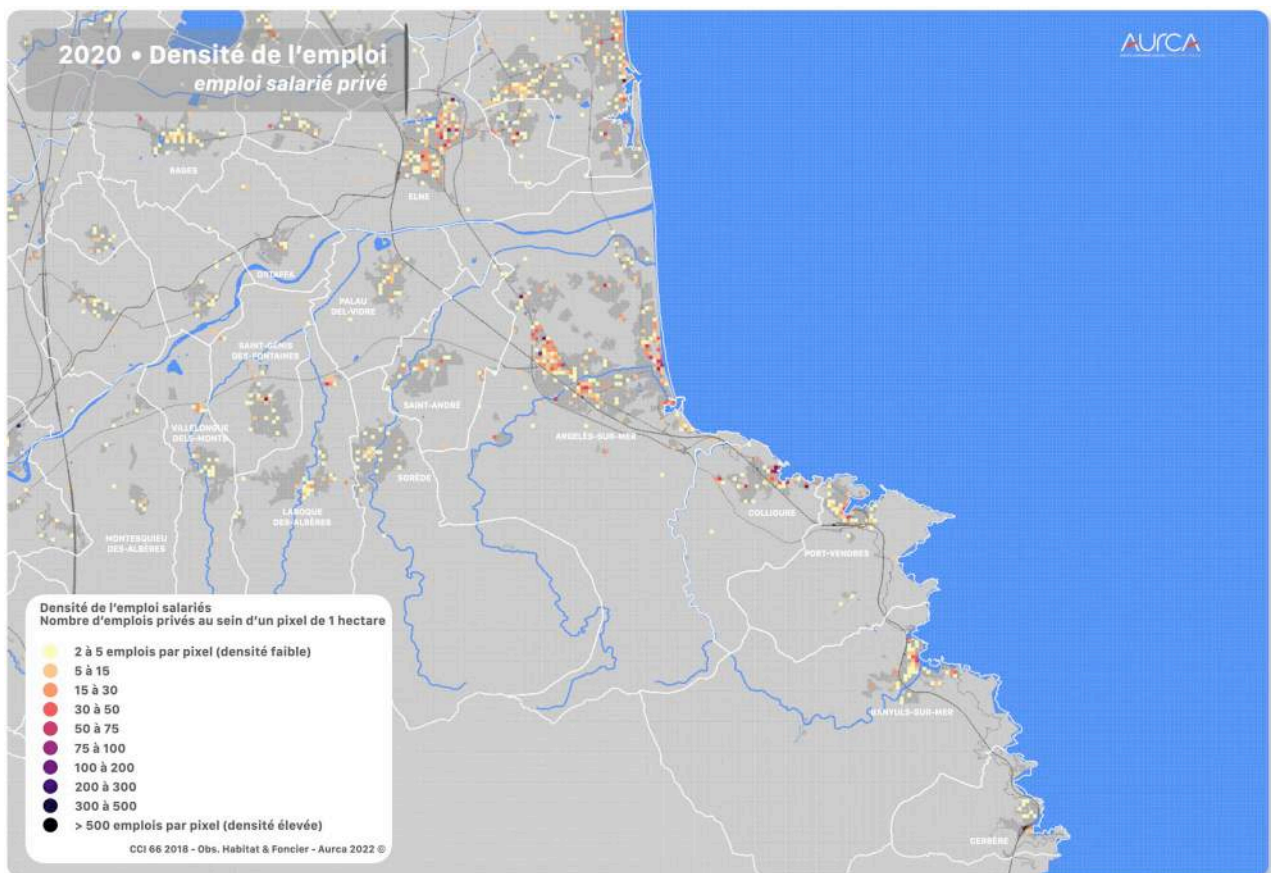
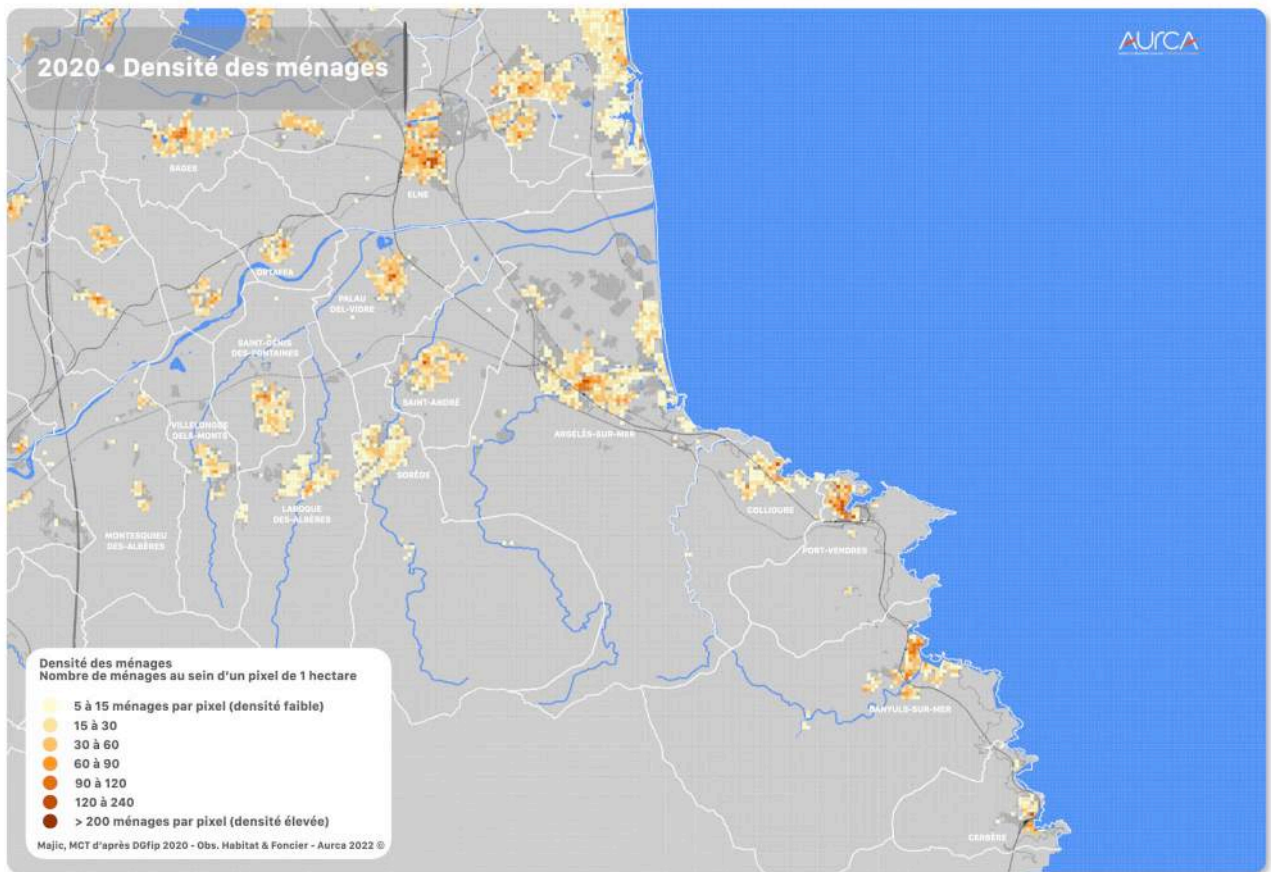
Une Côte-Vermeille qui ne parvient pas à endiguer sa décroissance démographique.

A l'exception du secteur de la Côte-Vermeille, où l'on enregistre une croissance démographique négative de -0.4 % par an, (plombée par un solde naturel catastrophique de -1.2% par an), on constate partout ailleurs un accroissement moyen de l'ordre de +1.0 à +1.3 % chaque année. Et jusqu'à 2.0% à Elne (en lien avec sa production immobilière particulièrement dynamique sur la période).

La Côte-Vermeille, cumulant tout à la fois l'éloignement de Perpignan, un marché immobilier extrêmement sélectif, et des difficultés de productions immobilières importantes liées aux réglementations et à la difficulté intrinsèque des sites, ne semble plus en mesure d'endiguer sa décroissance démographique et son vieillissement des populations. On note par ailleurs que 40% des nouveaux emménagés privilégient toujours les pôles structurants d'Argelès-sur-Mer (22%) et d'Elne (19%). Suivent les secteurs Tech (24%), Albères (21%) et enfin le secteur de la Côte-Vermeille (14%) plus difficilement accessible. Alors même que la Côte-Vermeille est la première bénéficiaire des apports migratoires extra-départementaux.

Un territoire qui peine à conserver ses « forces vives »...

Du point de vue de l'arbitrage des ménages lié à la qualité de vie, le périmètre de la CCACVI reste toujours attractif. Néanmoins, à l'instar de la plaine du Roussillon, il peine à conserver ses « forces vives » (jeunes actifs, familles) sur son territoire.



Ainsi, malgré l'entrée sur son périmètre de trois actifs pour un retraité, on constate dix ans plus tard qu'elle ne parvient à retenir qu'un seul actif sur trois (contre trois retraités sur quatre). En effet, les jeunes actifs formés, et bien plus mobiles, sont en capacité de quitter un territoire si le marché de l'emploi n'offre pas les perspectives et réponses adaptées (phénomène de métropolisation). A contrario, les actifs plus âgés, moins formés (avec une famille à charge), les inactifs sont bien moins mobiles, il en va de même pour les retraités (phénomène d'héliotropisation).

De fait, les flux migratoires participent de l'accélération du vieillissement démographique et viennent justifier un solde naturel plus qu'inquiétant (-0.6 % par an contre +0.1% sur la plaine du Roussillon). Ce profil des nouveaux emménagés participe de l'économie de la rente (pensions et transferts).

...mais un rajeunissement sensible du profil des ménages.

Bien que l'on ne compte pas moins de 47% de ménages d'une seule personne ou encore 55% âgés de plus de 60 ans, on constate par ailleurs depuis 2005 les effets de politiques communales visant à accroître la part du locatif (social ou privé) et de l'accession aidés qui impactent favorablement la démographie locale.

Ainsi, on constate, dans la production neuve livrée un rajeunissement du profil des nouveaux emménagés (35% ont moins de 40 ans, contre 14% pour l'ensemble des ménages déjà installés) et un caractère familial plus affirmé (60%, contre 22%). Malheureusement cette production neuve ne représente jamais que 1 ou 2% de l'ensemble des ménages d'un territoire, qui eux poursuivent parallèlement et inexorablement leur vieillissement.



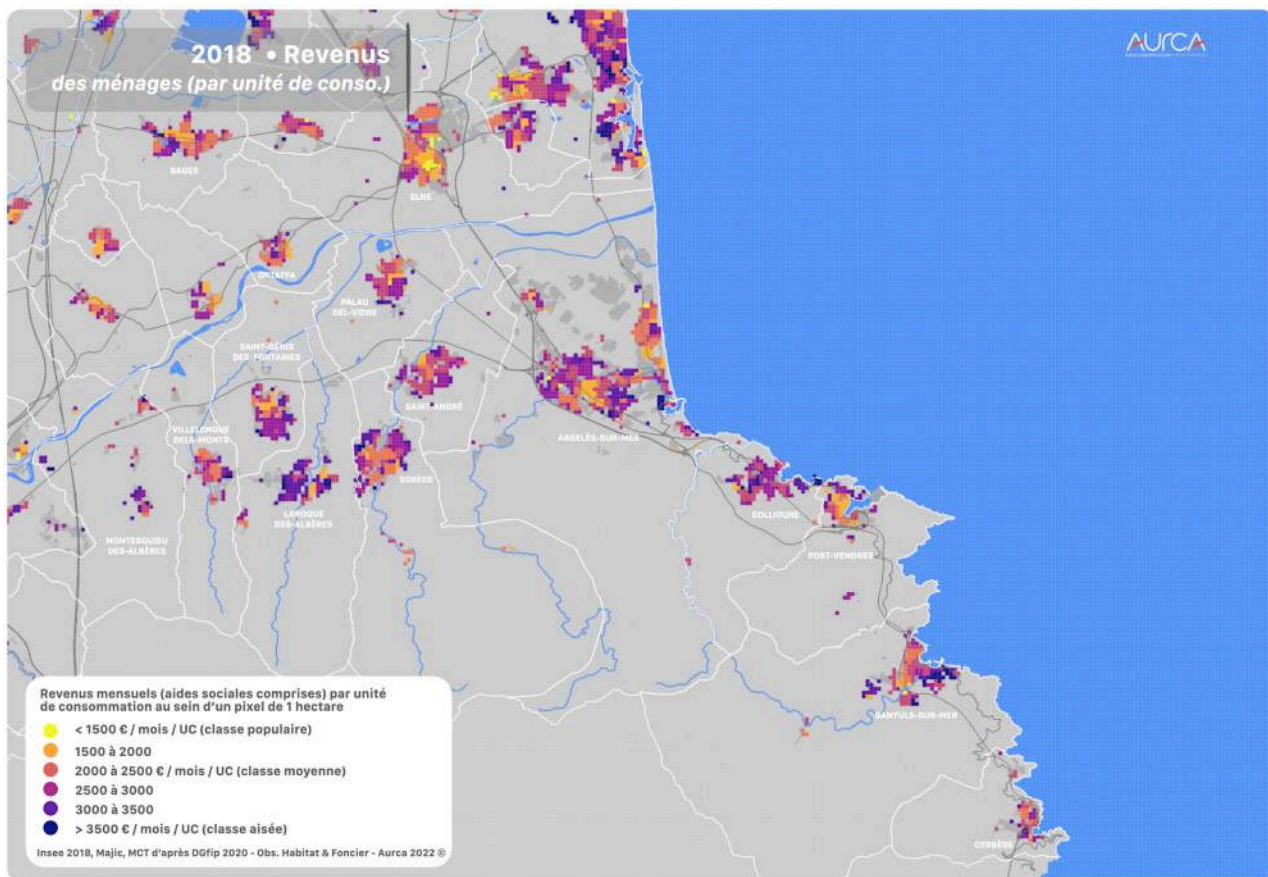
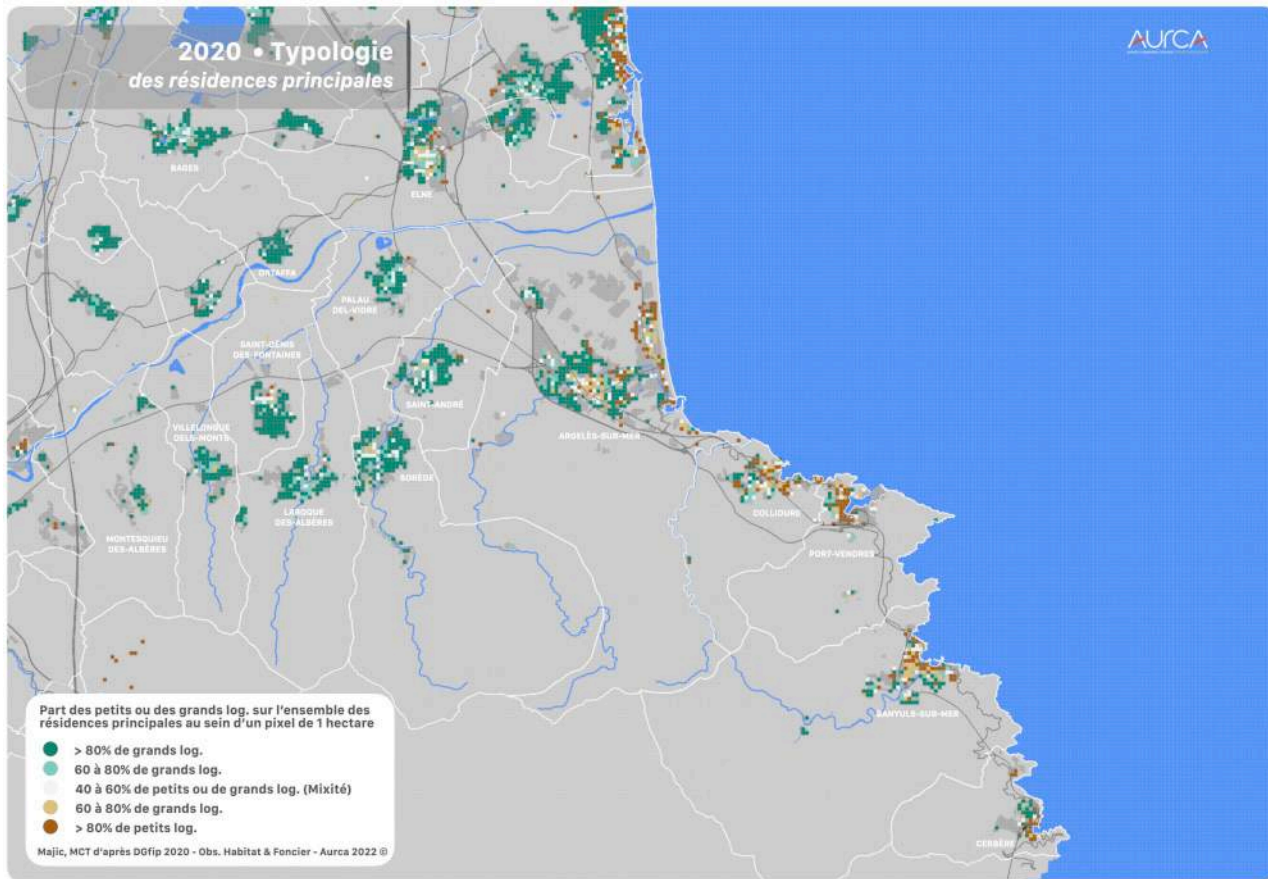
Un accroissement démographique qui aura généré à lui seul l'édification de plus de 3000 logements en 10 ans.

ON RETIENT...

- La CCACVI compte près de 60.000 habitants en 2022 | 2ème intercommunalité des PO.
- Un territoire toujours dynamique (+0.9% par an), mais dont les apports se tassent.
- Une croissance démographique à géographie différenciée (de +1.0 à +1,3 % par an sur l'ensemble du territoire contre -0.4 % par an sur la Côte-Vermeille).
- Un solde naturel lourdement négatif (-0,6 %/an, contre +0.1 sur l'agglo. perpignanaise).
- Un vieillissement intrinsèque du territoire. Plus marqué sur la Côte-Vermeille et les Albères.
- Perpignan capte les jeunes (-de 30 ans). Sa seconde couronne capte les primo-accédants (Aspres, Rivesaltais et Illibéris).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir l'attractivité du territoire.
- ⇒ Préserver au possible l'accroissement démographique.
- ⇒ S'identifier dans le jeu des concurrences infra-départementales.
- ⇒ Veiller à articuler le PLH avec les orientations et les objectifs du SCOT.
- ⇒ Poursuivre le développement conjoint de la démographie et de l'emploi.
- ⇒ Conserver les jeunes décohabitants et les primo-accédants.
- ⇒ Chercher à diversifier et à adapter l'offre immobilière en direction des publics cibles.



UN PORTRAIT SOCIAL TOUJOURS AUSSI CONTRASTÉ, PEUT-ÊTRE SIGNE D'UNE MIXITÉ RÉUSSIE.

Une brève analyse des principaux indicateurs sociodémographiques fait apparaître une dichotomie assez franche entre des quartiers fragiles et socialement marqués d'une part et des quartiers de « classe moyenne » voire aisés d'autre part. On identifie clairement ces quartiers, parfois déjà paupérisés, sur :

- les centres anciens, notamment d'Elne (QPV), puis dans une moindre mesure ceux d'Argelès-sur-Mer, de Port-Vendres, de Bages, ou de Saint-Génis-des-Fontaines...
- les quartiers à forte concentration de LLS, notamment à Elne, Port-Vendres, Cerbère...
- les quartiers à forte concentration de résidences touristiques en bordure littorale, logements sociaux « de fait », notamment à Argelès-sur-Mer.

Une géographie de la pauvreté.

L'analyse croisée de divers indicateurs (composition familiale, âge des occupants, revenus par unité de consommation...) valide l'hypothèse d'une ségrégation sociale par le logement (selon l'âge du bâti, son état, son statut de LLS...), créant des poches de précarité. Ces dernières se localisent dans les centres anciens, les quartiers marqués par une forte présence d'ensemble HLM, sur les écarts ruraux (hameaux, mas agricoles...), ou encore les quartiers de plage (meublés loués de septembre à juin). Les communes les plus impactées sont Elne, Port-Vendres et Cerbère ; dans une moindre mesure, Argelès-sur-Mer, Palau-del-Vidre, Saint-Génis-des-Fontaines, Bages ou Ortaffa. Pour autant, aux échelles communales, et bien que ces poches de précarité soient une réalité, on peut parler de mixité sociale réussie, aucune d'entre-elles n'ayant fait « glisser » l'ensemble d'une commune.

Une population qui demeure fragile.

Les allocations ou prestations sociales versées par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) bénéficient à près de 17% de la population (contre 10% au plan national), en hausse de 2 points en 5 ans, mais toujours très en deçà de la réalité locale (25% sur la plaine du Roussillon). On dénombre 5000 bénéficiaires d'une aide au logement (APL, ALS, ALF) et 1650 des minimas sociaux. Outre 140 personnes sans emploi pour 1000 actifs (soit un taux de 14% de chômage sur la zone d'emploi), on dénombre 65 bénéficiaires du RSA pour 1000 personnes âgées de 25 à 65 ans (proche de la moyenne nationale).

Avec 18% des ménages sous le seuil de pauvreté DGfip, la CCACVI semble néanmoins moins impactée que la plaine du Roussillon (25%) et reste proche de la moyenne nationale (16%). Elne (centre-bourg, et identifié « Quartier Prioritaire ») et Port-Vendres, Cerbère (plus de 25% de LLS), présentent une part de « ménages pauvres » supérieure à 20%. Les jeunes, comme les personnes âgées bien souvent « propriétaires pauvres » sont particulièrement concernés.

Enfin, si la part des ménages sous le seuil de pauvreté s'est, sur l'ensemble du territoire, contractée (-3 pts en 5 ans), Port-Vendres, Elne, et dans une moindre mesure Argelès-sur-Mer et Cerbère ont enregistré pour leur part une hausse comprise entre +2 et +4 pts (en lien direct ou indirect avec les livraisons de logements locatifs aidés, et un appauvrissement accru des plus fragiles déjà présents).

Les apports migratoires participent fortement de l'évolution du profil social de la population. De facto, outre l'impact sur les revenus, le vieillissement et la contraction de la taille des ménages s'en trouvent accélérés.



FICHE-DIAG PLH2 Obs. 2010/2020

CCACVI

secteur « Pôles urbains »	secteur « Côte Vermeille »	secteur « Tech »	secteur « Albères »	CCACVI
---------------------------	----------------------------	------------------	---------------------	--------

Profil des ménages 2020

Population 2022 (estim. Aurca)	21.790 hab	12.900 hab	12.400 hab	12.600 hab	59.800 hab.
Taux de croissance 2010/2020	+1.7 % / an	-0.4 % / an	+1.3 % / an	+1.2 % / an	+0.9 % / an
Part des ménages avec enfants	23 %	16 %	27 %	16 %	21 %
Part des ménages âgés de + de 75 ans (Part des personnes âgées de + de 85 ans)	22 % (10 %)	29 % (13 %)	22 % (6 %)	28 % (17 %)	25 % (10 %)
Médiane des revenus disponibles (par unité de consommation)	18.800 €	19.900 €	19.900 €	21.200 €	19.700 €
Part des ménages sous le seuil de pauvreté	21 %	19 %	16 %	16 %	18 %

Profil du parc immobilier 2020

Part des résidences secondaires	36 %	48 %	14 %	25 %	37 %
Part des log. vacants structurels (au moins 2 années consécutives)	2 %	4 %	2 %	2 %	3 %
Ensemble des résidences principales	10.875 log.	7305 log.	5440 log.	5830 log.	29.450 log.
Part des propriétaires-occupants	57 %	55 %	70 %	74 %	62 %
Part des locataires en secteur privé / en secteur social	34 % + 9 %	29 % + 16 %	25 % + 5 %	22 % + 3 %	29 % + 9 %
Part des ménages en situation potentielle d'indignité dans le logement	7 %	6 %	8 %	5 %	7 %

Parc social et demande sociale 2020

Taux d'équipement SRU (en % des résidences principales)	10.8 %	21.0 %	4.8 %	4.8 %	10.9 %
Ensemble des LLS « familiaux »	965 log.	1182 log.	253 log.	203 log.	2603 log.
dont LLS de 2 ou 3 pièces	58 %	52 %	63 %	59 %	55 %
Pression sur le parc social (demande déposées ou redéposées chaque année)	680 dossiers / an	270 dossiers / an	140 dossiers / an	100 dossiers / an	1195 dossiers / an
dont demandes de mutations internes	25 %	33 %	17 %	15 %	25 %
dont demande orientée en 2 ou 3 pièces	77 %	85 %	81 %	77 %	80 %

Capacités foncières du doc. d'urba. 2020

Cumul des surfaces à vocation résidentielle ouverte ou réglementée	94 ha	35 ha	44 ha	84 ha	256 ha
Cumul des surfaces à vocation résidentielle bloquée et non réglementée	23 ha	26 ha	57 ha	40 ha	146 ha
Cumul des capacités résiduelles d'urb. à vocation résidentielle en secteur urbanisé ou en cours d'urba.	env. 44 ha	env. 38 ha	env. 73 ha	env. 91 ha	env. 245 ha
dont localisées au sein du tissu urbain constitué	env. 24 %	env. 42 %	env. 13 %	env. 25 %	env. 24 %

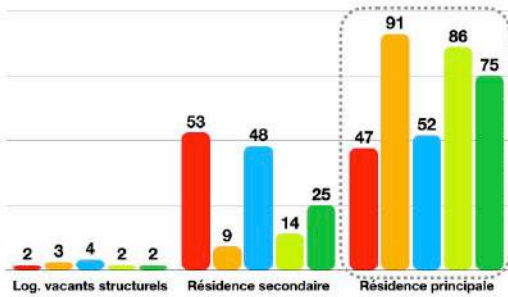
Majic-Filocom d'après DGIIP 2020 - RPLS-SNE 2020 - PLU 2020 - Aurca 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca ©



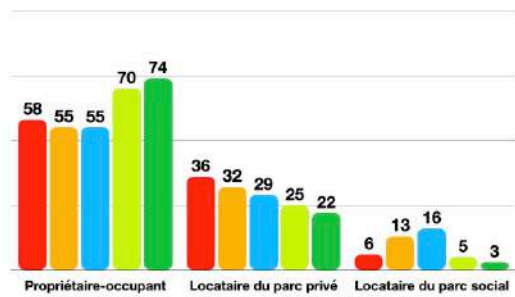
AURCA
ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRIS
Communauté de Communes

Profil du parc immobilier et des ménages 2020...

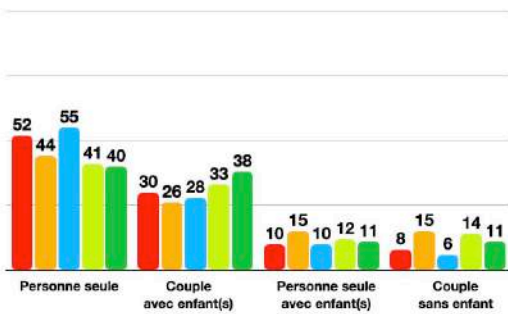
Mode d'occupation des logements



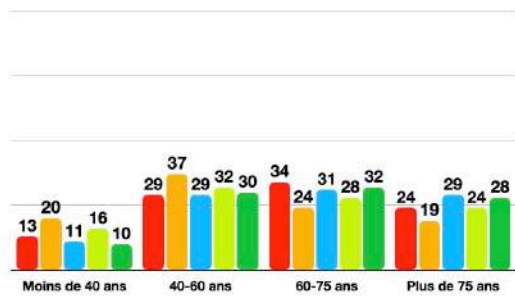
Statut d'occupation des résidences principales



Composition des ménages



Age de la personne de réf. des ménages

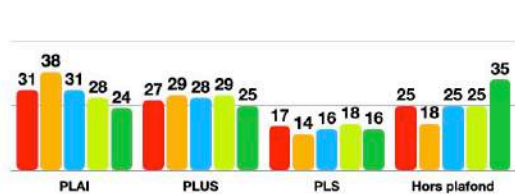


Revenus des ménages

Part des ménages sous le seuil de pauvreté
Argelès-sur-Mer 19% - Elne 24%
Côte-Vermeille 19% - Tech 16% - Albères 16%

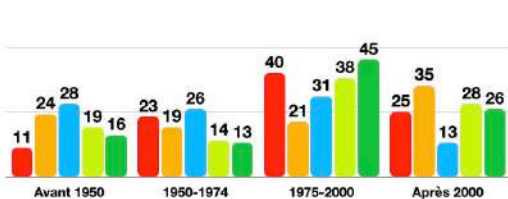


Ménages pouvant prétendre à un logement social

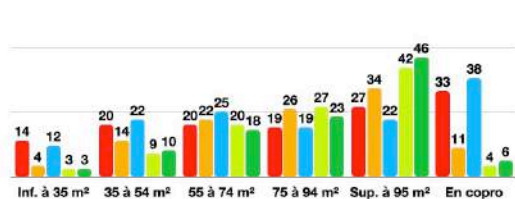


Période de construction des rés. principales

Part des ménages occupant un logement potentiellement indigne
Argelès-sur-Mer 5% - Elne 10%
Côte-Vermeille 6% - Tech 8% - Albères 8%

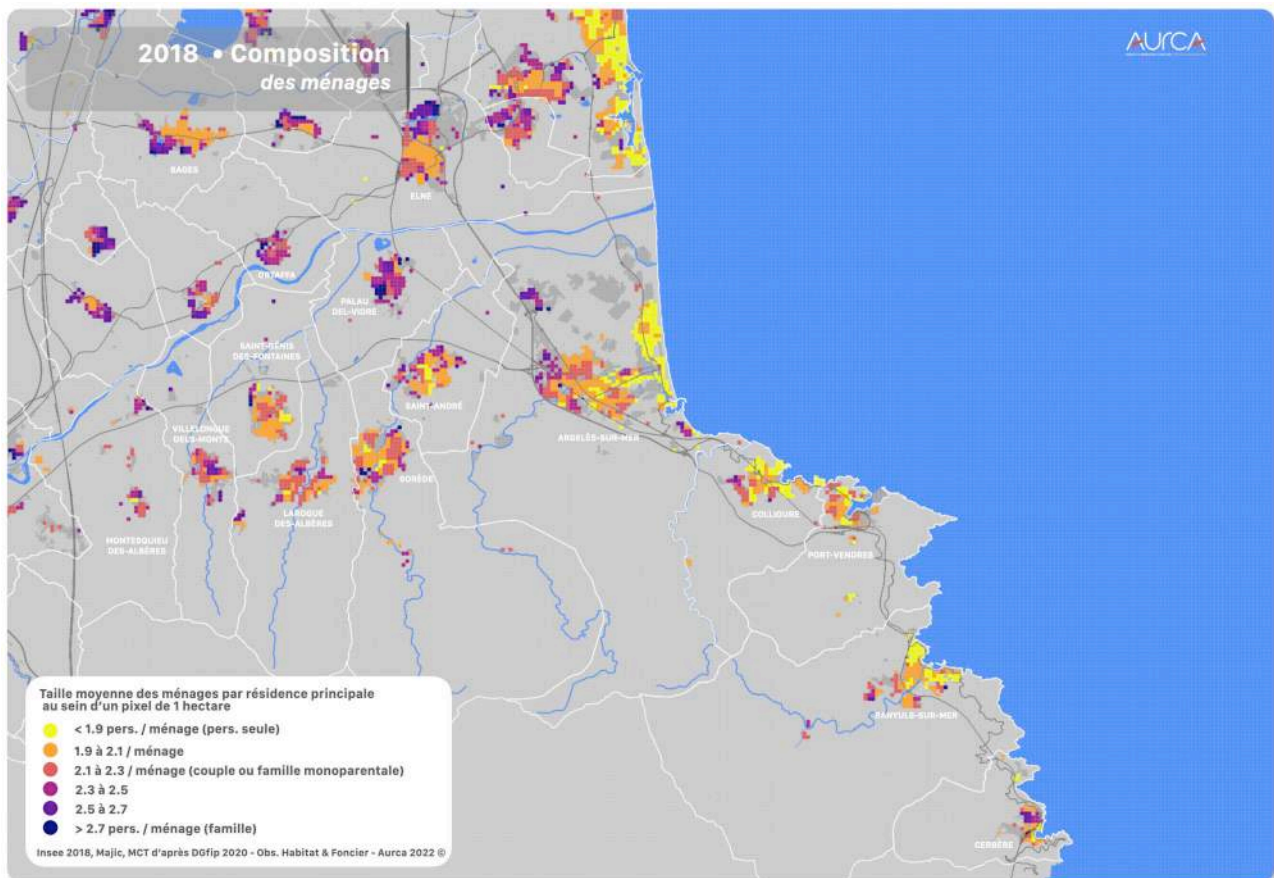
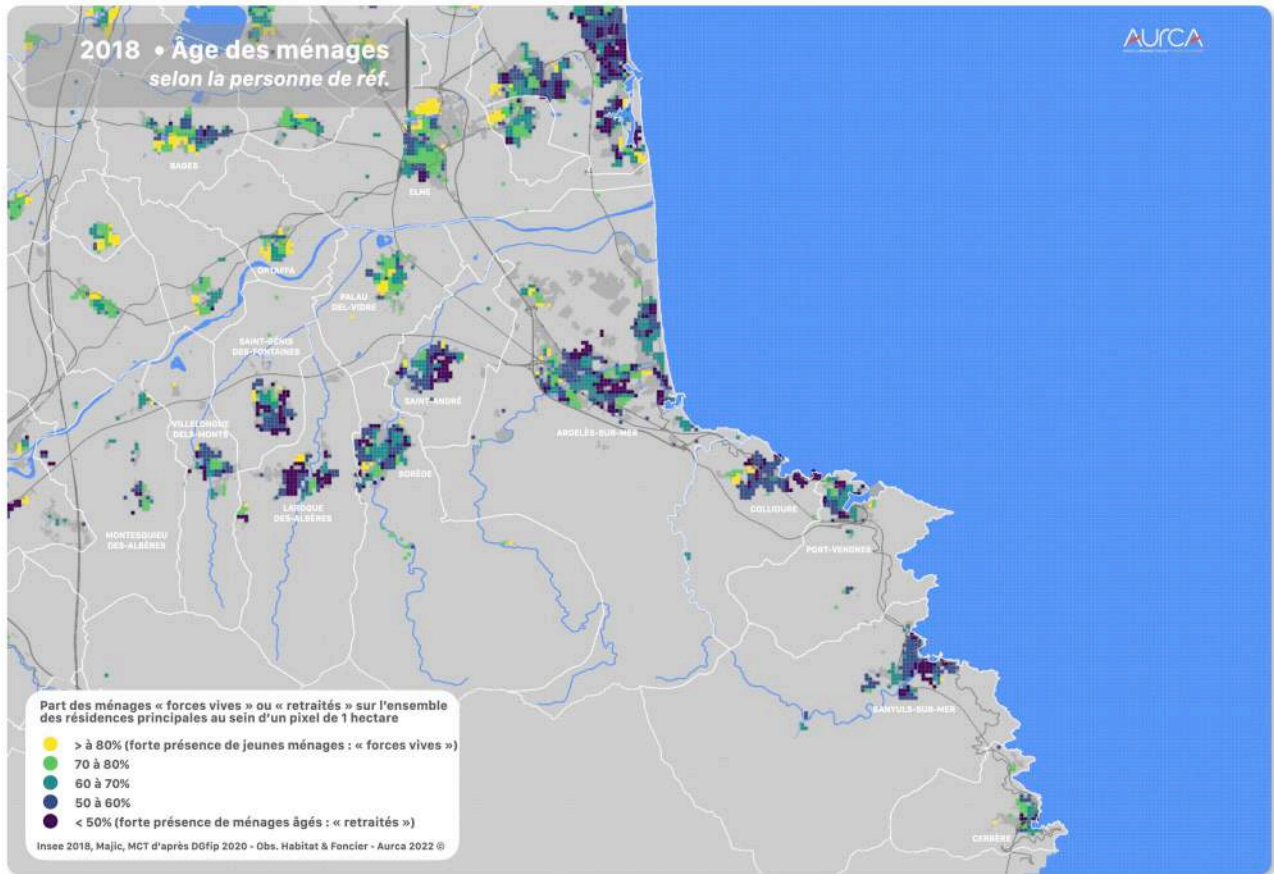


Typologie des résidences principales



- ARGELÈS-SUR-MER
 - ELNE
 - CÔTE VERMEILLE
 - secteur TECH
 - secteur ALBÈRES
- secteur PÔLES URBAINS
- Banyuls-sur-Mer
 - Cerbère
 - Colloure
 - Port-Vendres
 - Bages
 - Ortaffa
 - Polau-del-Vidre
 - Saint-Génis-des-Font.
 - Laroque-des-Albères
 - Montasquieu-des-Albères
 - Saint-André
 - Sorède
 - Villelongue-dels-Monts

Insee, MCT d'après DGFip 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 ©



Un vieillissement de la population structurel...

La population vieillit, et il s'agit là d'une tendance de fond. En 2018, l'Insee estime qu'un tiers de la population est désormais âgée de plus de 65 ans. Une hausse de 3 points en seulement 5 ans. L'Institut estime par ailleurs, qu'en tenant compte des migrations, ainsi que de facteurs sociologiques comme l'allongement de la durée de la vie ou la baisse de la fécondité, une personne sur deux pourrait être âgée de plus de 65 ans en 2040. Et majoritaire en 2050. En 2018, pas moins de 24% de la population relève du 3ème âge (personne âgée de 60 à 75 ans) et 16% des 4ème et 5ème âge (personne âgée de 75 à 90 ans, et de plus de 90 ans). Soit respectivement 7 points et 5 points de plus que sur le reste de la plaine du Roussillon. Les questions du vieillissement, de la place de la personne âgée dans la cité, du « bien vieillir » chez soi, mais également des structures spécialisées et du taux d'équipement en EHPAD, qui devraient nous alerter, vont devenir centrales.

...tout comme la contraction de la taille moyenne des ménages.

Outre l'allongement de la durée de la vie (qui génère une occupation plus longue et souvent seule du logement), la diminution de la taille des ménages s'explique par des évolutions de mœurs : Hausse des divorces et des séparations, baisse de l'indice de fécondité, décohabitation précoce du domicile parental, apparition de nouveaux comportements comme le LAT « Living Apart Together » (vivre ensemble chacun chez soi) et le time-share (double résidence principale). Là où il fallait 300 logements pour 1000 habitants en 1970, on dénombre désormais un besoin de 490 logements. Soit 65% de plus en 50 ans. Plus que le taux de croissance du nombre d'habitants, le taux de croissance du nombre des ménages devient central, car une stagnation ou une régression de la population ne signifie plus une diminution des besoins en logements.



Une contraction de la taille moyenne des ménages ramenée à 2.00 personnes, qui aura générée, en 10 ans, l'édification de près de 1500 logements supplémentaires.

ON RETIENT...

- Un profil sociodémographique très hétérogène, dichotomie pavillonnaire / centre ancien et LLS.
- Une part relativement importante de ménages fragiles (18% sous le seuil de pauvreté DGfip).
- Une part très importante de ménages âgés (âge de la pers. de réf. : 85% ont + de 40 ans, 25% + de 75 ans). Soit 40% de la pop. âgée de + de 60 ans. 16% de + de 75 ans (respectivement 10 et 5 pts de + que le reste de la plaine).
- Des politiques communales volontaristes qui redressent partiellement des tendances lourdes de vieillissement et d'atomisation de la taille des ménages.
- Des nouveaux emménagés + jeunes mais aux revenus + faibles ; 50% de familles avec enfants très majoritairement monoparentales.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

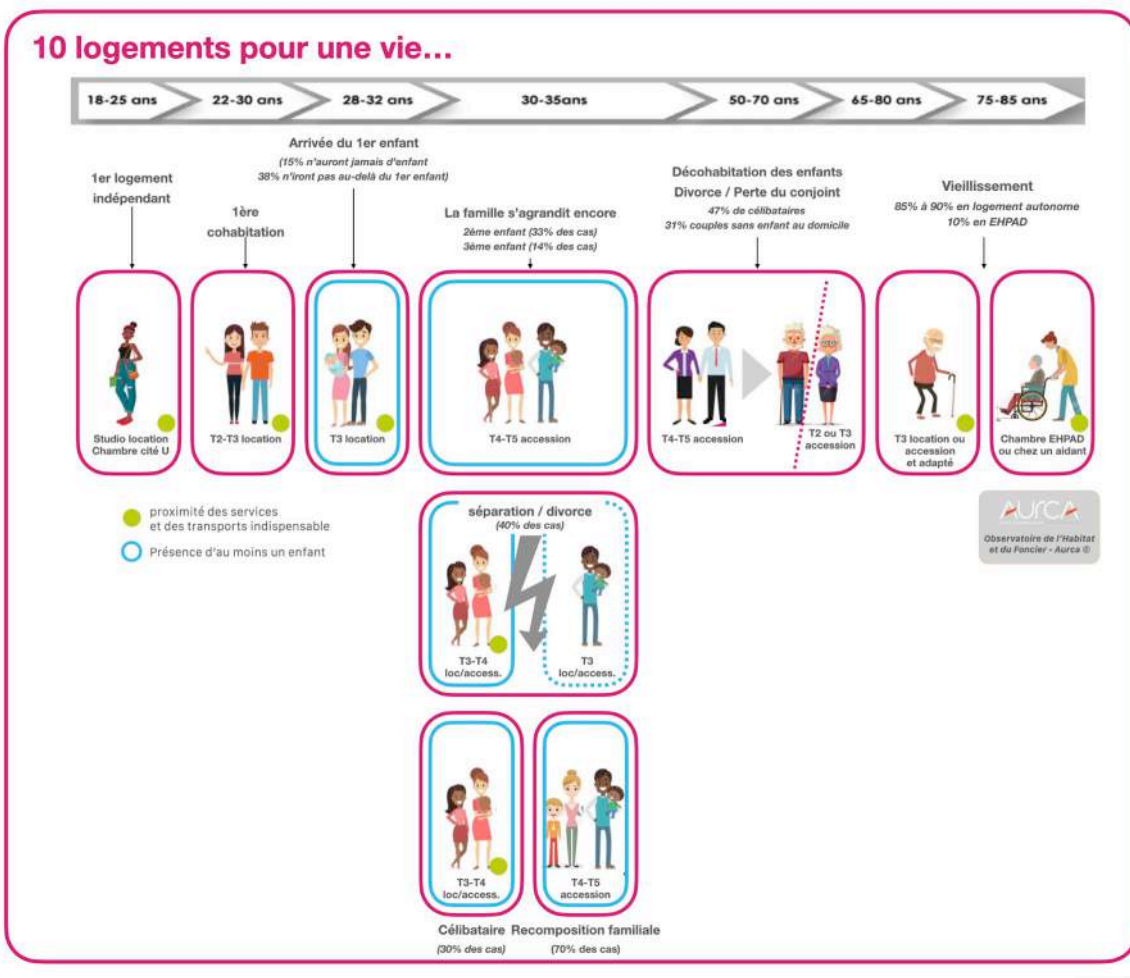
- ⇒ Améliorer la perméabilité du marché immobilier pour l'ensemble des ménages.
- ⇒ Développer une offre adaptée aux ménages les plus fragiles.
- ⇒ Surveiller / Renforcer la mixité sociale infra-communale.
- ⇒ Accélérer le turn-over afin de favoriser les renouvellements générationnels.
- ⇒ Anticiper le vieillissement général de la population. Adapter et diversifier l'offre.
- ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
- ⇒ Approfondir une coopération intercommunale des politiques de l'habitat.

La fin des trajectoires résidentielles classiques...

« A la large diversification des comportements familiaux correspond une gamme très variée de parcours. Ces nouveaux comportements vont de pair avec des préférences plus marquées pour le locatif, l'habitat collectif et des localisations urbaines plus centrales » [Bonvalet, Arbonville]

La décohabitation des jeunes du domicile parental, parfois le retour après un échec amoureux ou professionnel, les constitutions de couples, la naissance des enfants, les séparations, les recompositions familiales, le décès du conjoint, la perte d'autonomie... les étapes de la vie, combinées à celles de la vie professionnelle (entrée dans le monde du travail, mutation, chômage, précarité, retraite), rythment et bousculent la trajectoire résidentielle classique. Le schéma d'un parcours ascendant menant d'un appartement en location à l'âge de la vingtaine à la pleine propriété d'un pavillon au moment de la retraite est ainsi, bien que très fortement enraciné et souhaité, remis en cause par les réalités.

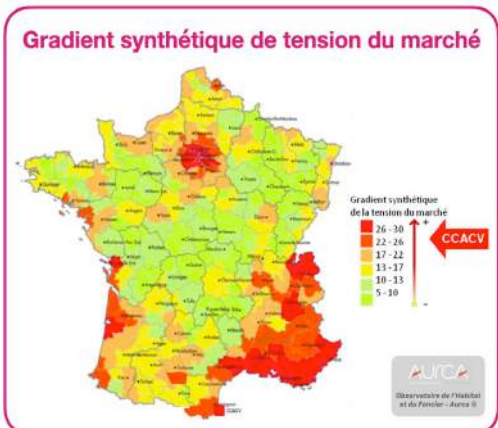
Les questions entourant l'accession précaire à la propriété, les recompositions familiales, qui peuvent entraîner un retour dans le locatif, l'allongement de la durée de la vie et les politiques de maintien à domicile des personnes âgées, qui exigent l'adaptabilité des logements, ou encore la fin des solidarités intergénérationnelles remettent en cause un modèle traditionnel et plaident pour une offre diversifiée corrélée au plus près des ressources des ménages. Les trajectoires résidentielles restent fortement conditionnées par la structure du parc de logements (tailles des logements, statuts d'occupation) et la présence d'aménités urbaines (services, équipements, transports en commun...); une offre trop orientée sur de l'accession en pavillon s'avère par exemple génératrice d'un ralentissement du taux de rotation des logements et d'un vieillissement accéléré de la population, une fuite en avant en matière de gestion urbaine et foncière.



...dans un contexte de marché immobilier tendu.

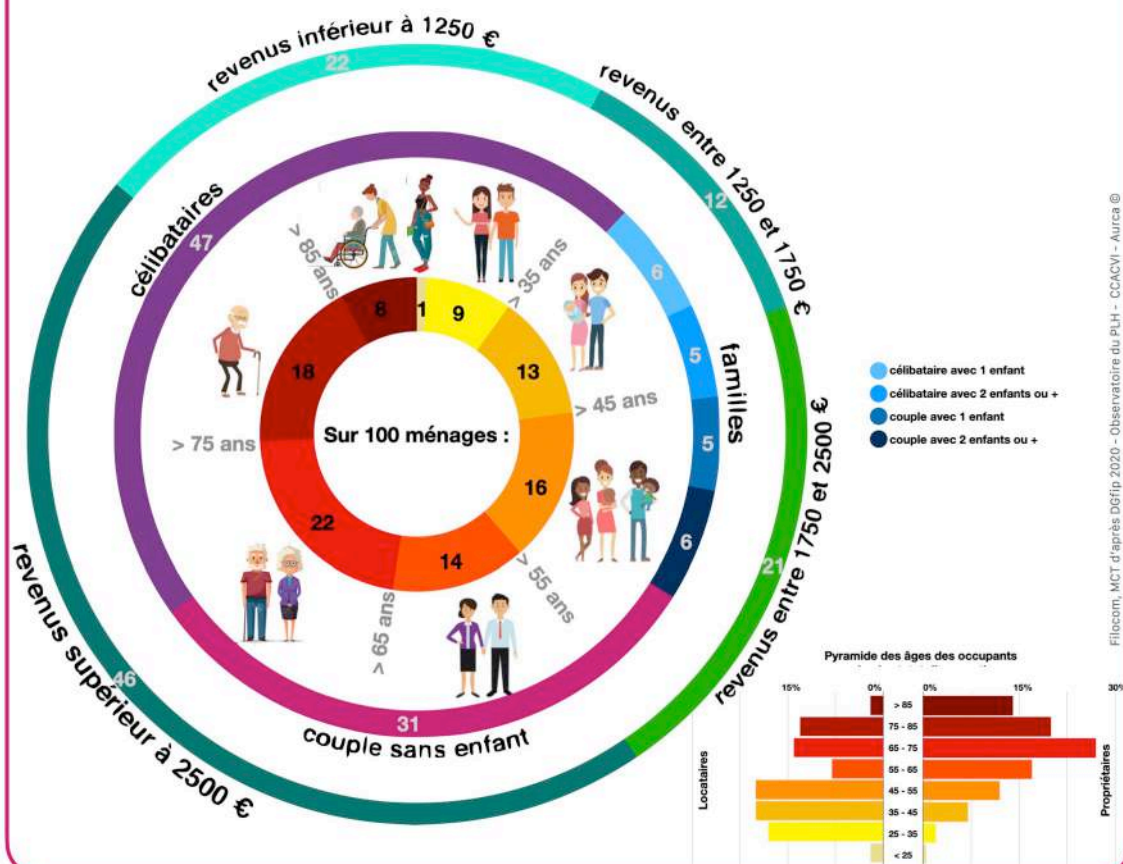
Un gradient synthétique de la tension des marchés immobilier par bassin de vie a permis de mettre en évidence la forte tension sur la plaine du Roussillon, et a fortiori sur la CCACVI, elle-même plus sélective que l'agglomération perpignanaise. Plaçant le territoire parmi l'un des plus tendu du territoire national, avec un GSTM supérieur à 22 sur une échelle limitée à 30.

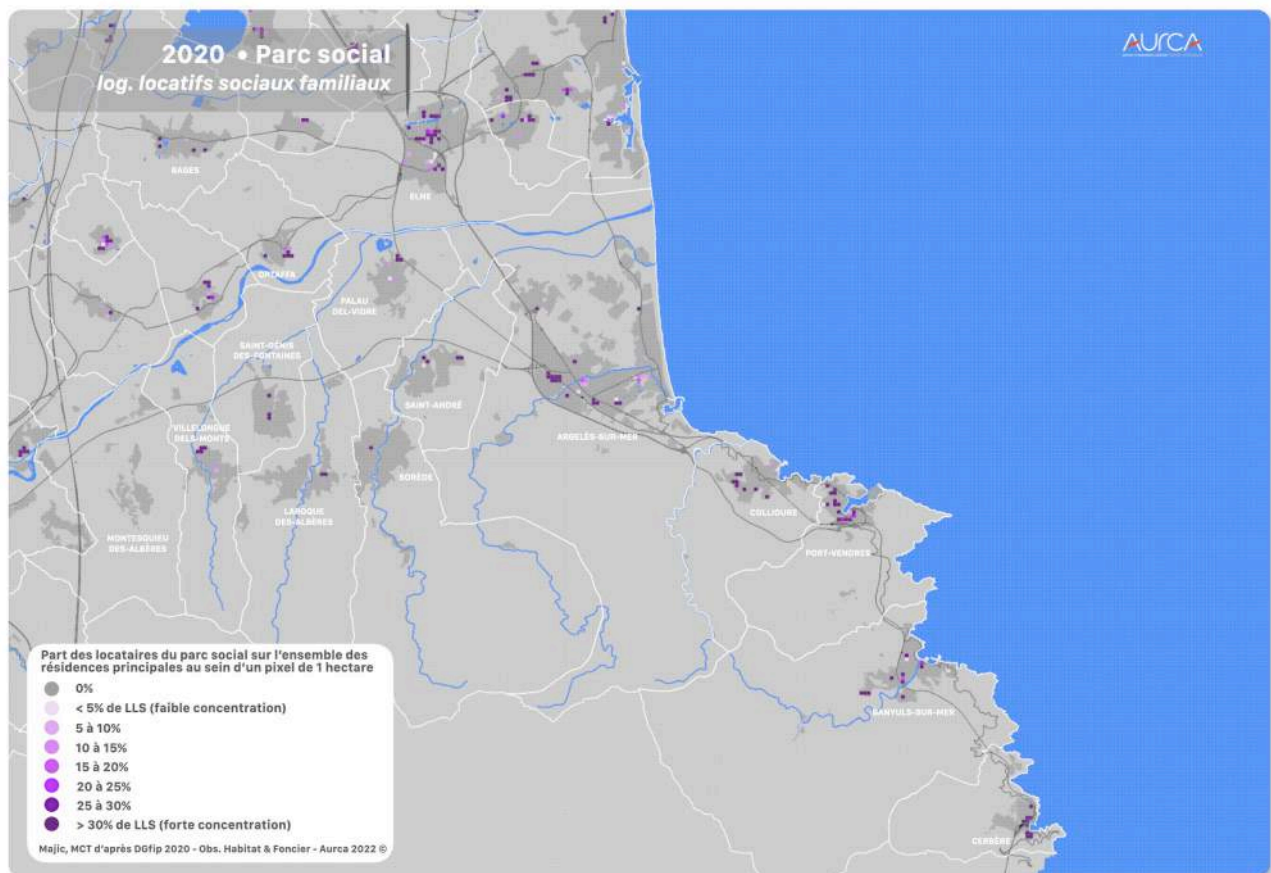
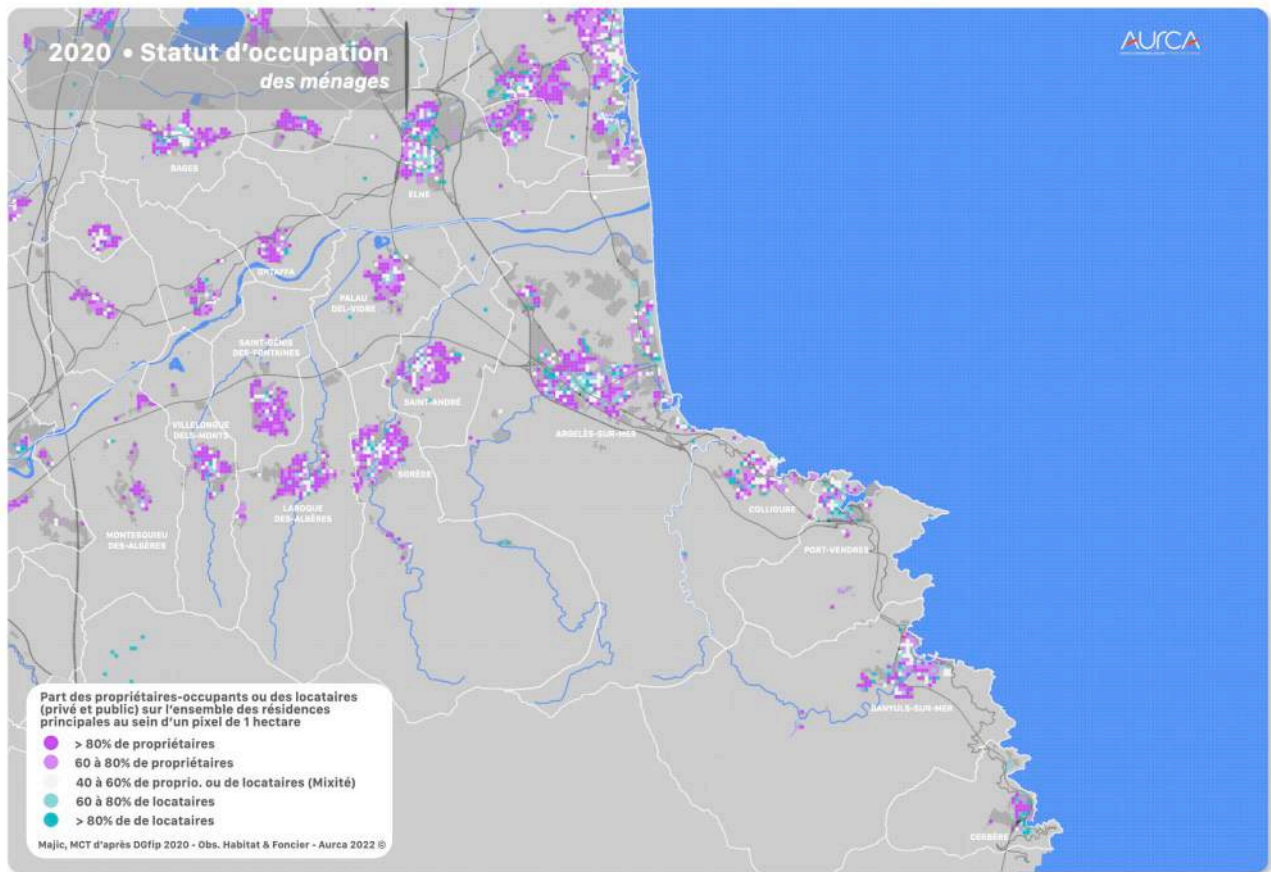
Les indicateurs retenus ont cherché à répondre à une logique de trajectoires résidentielles ascendantes inscrites dans un « système économique » basé à la fois sur l'offre et la demande, ou encore l'état du parc immobilier. Ainsi, on ne compare pas la part de logements sociaux entre les territoires mais le taux de rotation de ces derniers, s'il est faible, le parcours est bloqué. On ne compare pas le niveau des transactions immobilières mais le taux d'endettement. On ne compare pas le niveau des références locatives mais le reste à charge.



Parallèlement, avec un accroissement démographique 2 fois supérieur à la moyenne nationale, la CCACVI demeure attractive, et autorise 9 constructions par an pour 1000 habitants, contre 6 au plan national ; ce qui lui permet de limiter les effets connus de la crise du logement, mais n'exempte pas pour autant une partie des ménages de difficultés d'accès au logement.

La carte d'identité des ménages qui résident sur le territoire...





LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DANS LE PRISME DU MARCHÉ IMMOBILIER.

UN PARC SOCIAL CONTRASTE, DES MENAGES PEU MOBILES.

Un parc social public en forte progression.

Entre 2010 et 2020, 68 LLS familiaux neufs ont été livrés chaque année en moyenne sur le périmètre de la CCACVI ; incluant 20% de LLS familiaux très sociaux (PLAI). Les LLS familiaux neufs ont ainsi représenté pas moins de 26% des résidences principales créées. Le parc social public s'est ainsi accru de près de 35% en 10 ans. Argelès-sur-Mer et Elne auront réceptionné la moitié des logements construits sur la période (avec respectivement 33% et 21%), suivent les secteurs Côte Vermeille (21%), Tech (17%) et Albères (7%).

Sur le seul exercice du PLH1 (observation 2013-2019 des autorisations de permis de construire et des financements LLS) on compte 695 LLS familiaux financés en neuf (116 LLS par an), soit 26% des résidences principales mises en chantier. Incluant 23% de PLAI, un segment en très nette progression sur 10 ans, et nécessaire au regard du profil de la demande. Cette production a permis au territoire de capter pas moins de 8 millions d'euros de subventions État-Région-Département et de générer ainsi plus de 100 millions d'euros de travaux

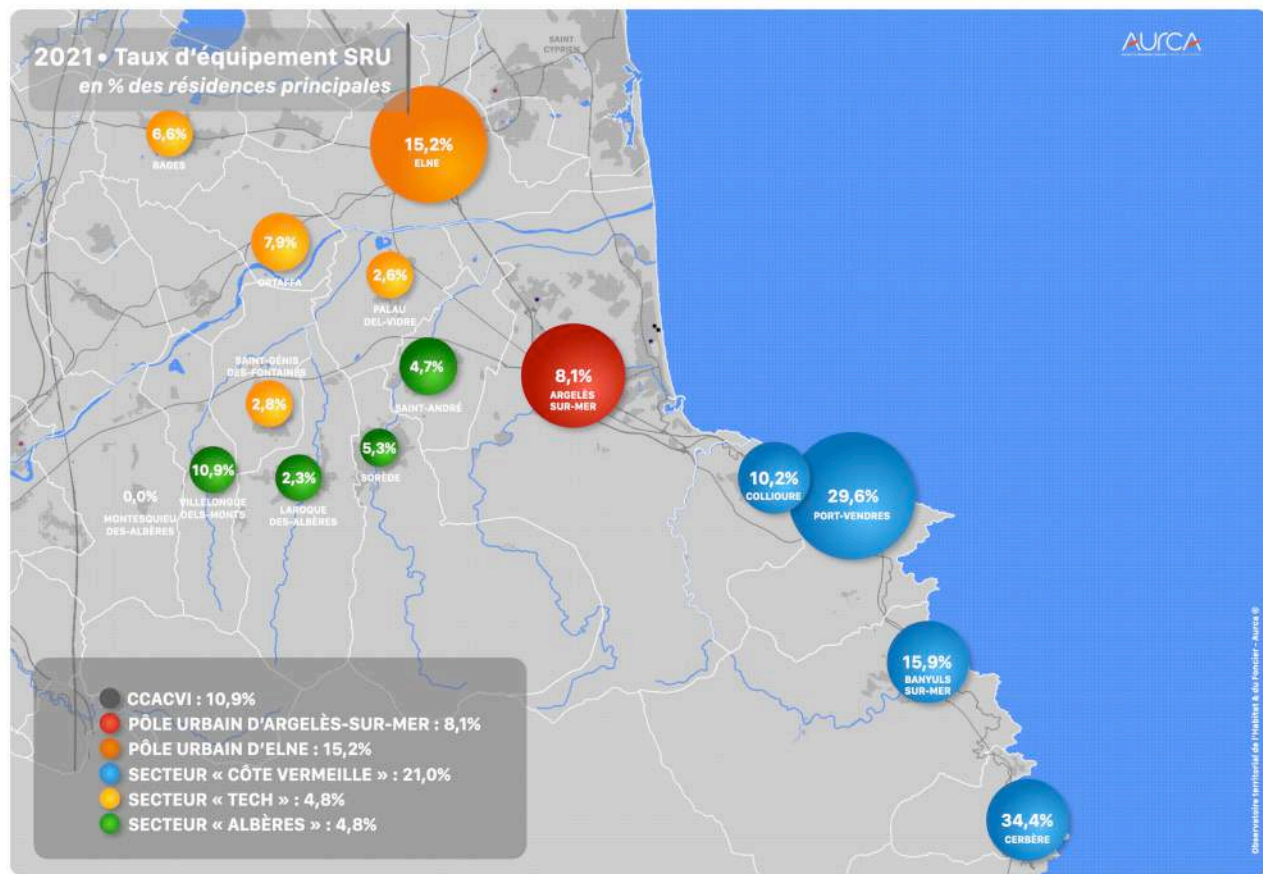
Au 1er janvier 2020, le parc social se compose de 2563 LLS familiaux, dont 11% de PLAI. A 78% édifiés en collectif. 16% des logements sont des T1-T2, 39% des T3 et 45% des T4-T5. Présentant des loyers compris entre 225 € HC pour un T1-T2 à 390 € HT pour un T4-T5. Le m² étant de 3.8 € HC en moyenne. La moitié du parc social se concentre sur la Côte Vermeille, suivent Elne (18%), Argelès-sur-Mer (16%), les secteurs Tech (12%) et Albères (5%).

Un parc privé conventionné en très nette augmentation à la faveur des 2 OPAH réalisées.

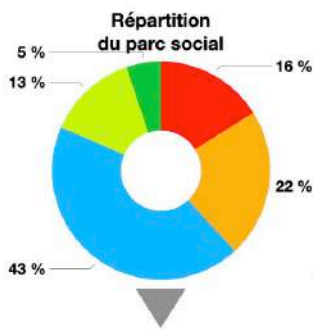
Entre 2010 et 2020, 18 LLS familiaux ont été conventionnés dans l'ancien chaque année en moyenne sur le périmètre de la CCACVI ; incluant 7% de LLS familiaux très sociaux (LCTS). Le parc privé conventionné social s'est ainsi accru de plus de 300% en 10 ans. A noter l'impact positif des OPAH d'Elne et d'Argelès-sur-Mer dans ces résultats. Celles-ci visaient le conventionnement de 130 logements, 126 logements ont effectivement été conventionnés depuis 2007 (55 à Argelès-sur-Mer et 71 à Elne).

Sur le seul exercice du PLH1 (observation 2013-2019 des autorisations de permis de construire et des financements LLS) 125 logements ont été conventionnés dans l'ancien (21 par an), dont 71 au titre de la comptabilité SRU. Incluant 7% de LCTS. 58% des conventionnements relèvent de conventionnements sans travaux. Et 5% de prorogations.

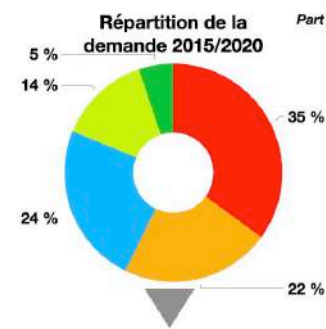
Au 1er janvier 2020, le parc privé conventionné social se compose de 192 logements, dont 8% de LCTS (119 logements sont comptabilisés au titre de la loi SRU). 16% des logements sont des T1-T2, 18% des T3 et 66% des T4-T5. Les conventionnements mériteraient d'être orienter plus fortement sur les petites surfaces, où se concentre la demande (80% de la demande porte sur des T2/T3).



Synthèse de la demande sociale...



Typologie du parc social



Orientation de la demande 2015/2020

Part des mutations internes
 Argelès-sur-Mer 24%
 Elne 28%
 Côte-Vermeille 33%
 Tech 16%
 Albères 13%

Délai moyen d'attribution
 Studio - 2 pièces : 17 mois
 3 pièces : 14 mois
 4 ou 5 pièces : 14 mois
 Ensemble : 15 mois

Rapport demande / attribution
 5,4 (contre 4,7 sur PMM)



RPLS 2020, SNE 2015/2020 – Obs. Habitat & Foncier – Aurca 2022 ©

de la demande sociale exprimée (45% de T1-T2 demandés et 34% de T3). Présentant des loyers compris entre 330 € HC pour un T1-T2 à 585 € HT pour un T4-T5. Le m² étant de 7.0 € HC en moyenne. Les 2/3 du parc privé conventionné social se concentrent sur Argelès-sur-Mer (29%) et Elne (37%), suivent les secteurs Tech (19%), Albères (9%) et Côte Vermeille (6%).

Loyer « parc social »	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Argelès-sur-Mer	160 €	140 €	240 €	350 €	480 €
Elne	140 €	190 €	290 €	380 €	460 €
Côte-Vermeille	130 €	170 €	260 €	340 €	420 €
secteur Tech	-	120 €	240 €	360 €	470 €
secteur Albères	160 €	170 €	300 €	420 €	560 €
CCACVI	140 €	160 €	260 €	360 €	450 €
CCACVI « parc privé non conventionné »	300 €	370 €	500 €	670 €	790 €

Loyer mensuel entendu hors charges et vide de meubles pour un studio d'une superficie de 25 m², un 2 pièces de 35 m², un 3 pièces de 55 m², un 4 pièces de 75 m², un 5 pièces de 95 m².
RPLS 2020 – Obs. Habitat & Foncier – Aurca 2022 ©

Un taux d'équipement SRU, en nette progression, qui atteint désormais 10.9%.

Le taux d'équipement en logements locatifs sociaux, au sens de la loi SRU, est de 10.9% au 1er janvier 2020. Ce dernier était de 9.0% au 1er janvier 2012. Recouvrant des disparités importantes entre secteurs, de 21.0% sur la Côte-Vermeille, à 4.8% sur les secteurs Tech et Albères. Les taux d'équipement d'Argelès-sur-Mer et d'Elne, respectivement de 8.1 et 15.2% ont très nettement progressé depuis 8 ans (respectivement +3.3 points et +4.0 points). Bien que son taux d'équipement actuel soit 2 fois supérieur à la moyenne de l'EPCI, la Côte-Vermeille a néanmoins enregistré une baisse de son taux d'équipement (de -1.1 point).

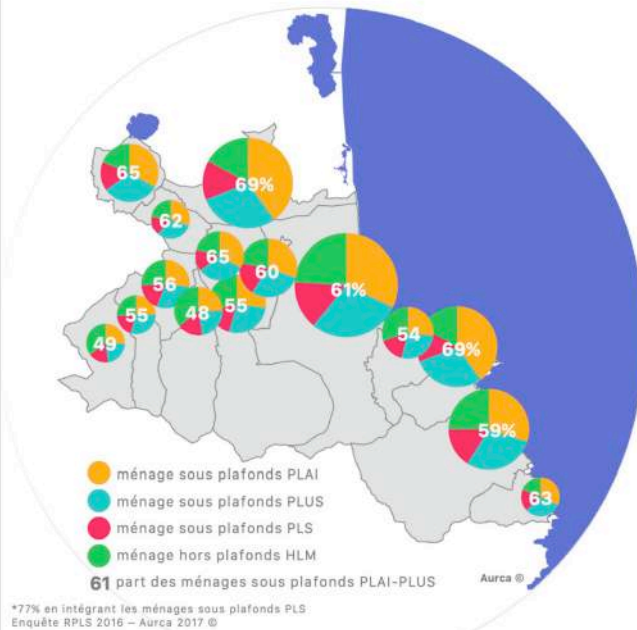
La répartition du parc locatif aidé reste néanmoins très inégalement répartie, fruit d'une histoire liée au rapatriement des français d'Algérie et au déploiement SNCF sur la Côte-Vermeille notamment.

Ainsi, si au 1er janvier 2020, les deux pôles urbains : Argelès-sur-Mer (8.1% de LLS) et Elne (15.2%) présentent un taux d'équipement important (965 LLS familiaux cumulés), la Côte-Vermeille présente un taux d'équipement 2x supérieur (21.0% pour 1182 LLS familiaux). A l'opposé, les secteurs Tech et Albères présentent un taux d'équipement 2x inférieurs à la moyenne (4.8% chacun pour 456 LLS familiaux cumulés). Avec de fortes disparités communales allant de 2 ou 3% à Laroque-des-Albères, Saint-Génis-des-Fontaines ou encore Palau-del-Vidre à plus de 30% à Port-Vendres et Cerbère, en passant par 10% à Collioure ou 16% à Banyuls-sur-Mer, à titre d'exemple.

Pour rappel, le périmètre de la CCACVI est obligatoire PLH (loi dite MOLLE du 25-03-2009), mais n'est pas obligatoire aux art.55 et 11 des lois dites SRU et DALO, du 13-12-2000 et du 05-03-2007 qui disposent que les communes de plus de 3500 habitants doivent compter 25% de logements locatifs sociaux au sens de la comptabilité SRU sur l'ensemble de leurs parcs de résidences principales. Et ainsi procéder à un rattrapage qui peut s'assortir de pénalités financières.

Conférence intercommunale du logement COTECH 1

En introduction...



61%

de l'ensemble des ménages seraient en droit au regard de leurs situations et de leurs ressources de demander l'attribution d'un logement locatif social PLAI (32%) ou PLUS (29%)

Port-Vendres	69%
Eine	69%
Bages	65%
Palau-del-Vidre	65%
Cerbère	63%
Ortaffa	62%
CCACVI	61%
Argelès-sur-Mer	61%
Saint-André	60%
Banyuls-sur-Mer	59%
Saint-Génis-des-Fontaines	56%
Villelongue-dels-Monts	55%
Sorède	55%
Colloure	54%
Montesquieu-des-Albères	49%
Laroque-des-Albères	48%

La loi

La CIL ?

La CIA ?

Le PPGD ?

Le diag.

Et après ?

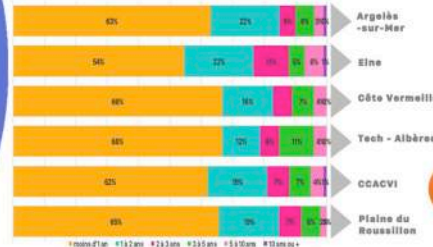
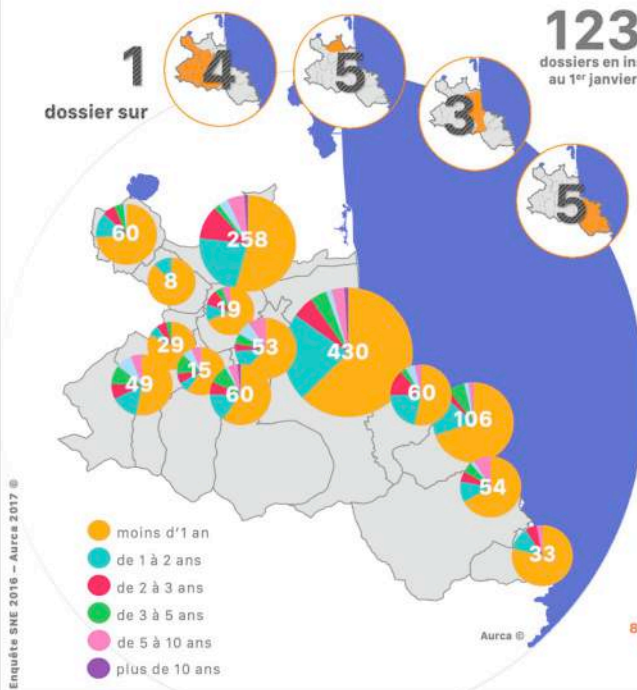


Secteur Côte Vermeille : 62%
Secteur Tech-Albères : 58%

*77% en intégrant les ménages sous plafonds PLS
Enquête RPLS 2016 - Aurca 2017 ©

Conférence intercommunale du logement COTECH 1

Le point sur la demande sociale



La loi

La CIL ?

La CIA ?

Le PPGD ?

Le diag.

Et après ?



une demande stable (mais orientée à la hausse)
81% des dossiers en instance, le sont depuis moins de 2 ans
19% relèveraient ainsi de la commission DALO (16% sur la plaine)
25% des ménages sont en réalité déjà logés

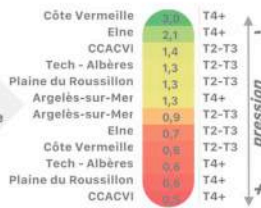
Enquête SNE 2016 - Aurca 2017 ©

Extraits du Diag « Peuplement » CCACVI 2017 Aurca ©

Conférence intercommunale du logement COTECH 1

Identification de l'adéquation offre /demande

PRESSION OFFRE/DEMANDE selon la typologie et le secteur



exemples de lectures :

3,0 => Sur la Côte Vermeille, 1 demande de T4+ déposée pour 3 logements T4+ existants
 2,1 => Sur Elne, 1 demande de T4+ déposée pour 2 logements T4+ existants
 0,9 => Sur Argelès-sur-Mer, 1 demande de T2-T3 déposée pour 1 logement T2-T3 existants
 0,5 => Sur la CCACVI, 2 demandes de T4+ pour 1 logement T4+ existants



Bien équipé en petits logements (66%), Argelès-sur-Mer semble encore se renforcer sur ce segment (86% de T2-T3 dans la prod.). C'est en lien avec la demande (orientée à 73% sur les T2-T3), bien que l'on constate une demande en T4+ importante (27%) insuffisamment relayée au niveau de la production (14% de T4+).

Parc équilibré entre petits (52%) et grands logements (48%), Elne semble maintenir ce rapport dans sa production (respectivement 58 et 42%). Néanmoins, la demande, elle, semble s'orienter plus clairement sur de petits logements (orientée à 76% sur les T2-T3).

Parc équilibré entre petits (52%) et grands logements (48%), la Côte Vermeille semble réorienter sa production sur les petits logements (74% de T2-T3). C'est en lien avec la demande (orientée à 84% sur les T2-T3).

Parc équilibré entre petits (54%) et grands logements (46%), le secteur Tech - Albères semble réorienter sa production sur les petits logements (97%). C'est en lien avec la demande (orientée à 72% sur les T2-T3), bien que l'on constate une demande en T4+ importante (28%) non relayée au niveau de la production (3% de T4+).

Parc équilibré entre petits (55%) et grands logements (45%), la CCACVI semble réorienter sa production sur les petits logements (72%). C'est en lien avec la demande (orientée à 76% sur les T2-T3), bien que l'on constate une demande en T4+ importante (24%) mais qui se trouve relayée au niveau de la production (28% de T4+).

La loi

La CIL ?

La CIA ?

Le PPGD ?

Le diag.

Et après ?



37

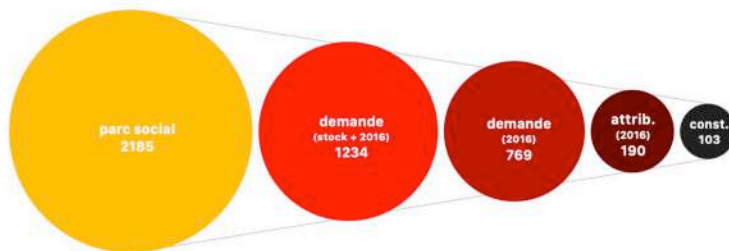
AURCA

Enquête SNE - RPLS 2016 - Aurca 2017 ©

L'Observatoire de la CCACVI
CIL
 SERVICE HABITAT

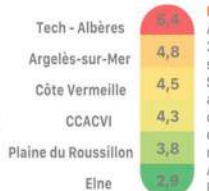
Conférence intercommunale du logement COTECH 1

Identification de la pression par secteurs



1 dossier en instance pour 2 logements occupés
 1 attribution pour 6 dossiers en instance
 1 construction pour 10 demandes en instance

Ratio stock demande /stock parc social
 Avec respectivement 430 dossiers pour 331 logements et 293 dossiers pour 315 logements, Argelès-sur-Mer et Tech - Albères sont les secteurs les plus sous pression, deux fois plus que la moyenne de la plaine. Suit Elne (258 dossiers pour 423 logements) qui s'inscrit dans la moyenne de la plaine. Et enfin la Côte Vermeille qui, avec 253 dossiers pour 1116 logements, est deux fois moins tendue que la moyenne de la plaine.



Ratio demandes nouvelles /attributions
 Avec 18 attributions pour 115 demandes en 2016, Tech - Albères est le secteur le plus sous pression. Suivent Argelès-sur-Mer et la Côte Vermeille, avec respectivement 53 attributions pour 256 demandes, et 41 attributions pour 186 demandes. Relativement proche de la moyenne de la plaine. Avec 53 attributions pour 153 demandes, Elne, est le secteur le plus détendu en 2016.

La loi

La CIL ?

La CIA ?

Le PPGD ?

Le diag.

Et après ?



38

AURCA

Enquête SNE - RPLS 2016 - Aurca 2017 ©

L'Observatoire de la CCACVI
CIL
 SERVICE HABITAT

Extraits du Diag « Peuplement » CCACVI 2017 Aurca ©



Une demande sociale qui ne faiblit pas ...ou une hausse des demandes de mutations internes ?

Au 1er janvier 2020, la pression sociale se compose de 1368 dossiers en instance. Une demande restée relativement stable ces six dernières années, autour de 1100 à 1200 dossiers chaque année, mais qui a fortement progressée en 2019, en raison de logements réceptionnés.

A l'échelle de la CCACVI, Argelès-sur-Mer représente en moyenne un dossier sur trois (35%). Elne ou la Côte-Vermeille un dossier sur cinq (respectivement 24 et 22%). Les secteurs Tech et Albères, moins sollicités en raison d'un faible parc social, respectivement un dossier sur sept (14%) et un dossier sur vingt (5%).

Plus du quart de ces dossiers relèvent de demandes de mutations internes. En effet, la part des demandes de mutations internes a sensiblement augmenté passant de 22% en 2014 de l'ensemble de la pression sociale à 26% en 2020. Elle représente désormais 348 dossiers en 2020. Celle-ci, qui représente en moyenne un quart des dossiers, varie d'un dossier sur trois sur la Côte-Vermeille (en raison de l'important parc social) à un dossier sur quatre sur Argelès-sur-Mer ou Elne.

En moyenne, deux tiers des dossiers (hors mutations et mutations) trouvent une réponse en moins de 12 mois (le délai moyen s'établissant à 15 mois en moyenne entre 2014 et 2020), 1 dossier sur 5 n'a toujours pas abouti deux ans après son dépôt, relevant ainsi de la commission DALO (droit au logement opposable).

Demande sociale Moyenne 2014/2020	Demande sociale exprimée / an	Part des mutations internes	Log demandé : Studio / 2 pièces	Log demandé : 3 pièces	Log demandé : 4 pièces ou +
Argelès-sur-Mer	410	24 %	44 %	34 %	22 %
Elne	260	26 %	34 %	37 %	29 %
Côte-Vermeille	280	33 %	47 %	33 %	20 %
secteur Tech	160	16 %	43 %	36 %	21 %
secteur Albères	60	13 %	34 %	41 %	25 %
CCACVI	1180	25 %	42 %	35 %	23 %

SNE 2015/2020 – Obs. Habitat & Foncier – Aurca 2022 ©

Concernant la typologie des logements recherchés, 42% de la demande se concentre sur de petites surfaces type T1-T2, 35% sur des surfaces intermédiaires type T3, et seulement 23% sur de grandes surfaces type T4-T5, marquant là encore l'atomisation de la taille des ménages sur le territoire.

Par secteur, Elne semble enregistrer plus de demandes orientées sur les 4 pièces (29%) que la moyenne de l'EPCI (23%), tandis que la Côte-Vermeille (47%) et Argelès-sur-Mer (44%) semblent enregistrer plus de demandes orientées sur les studio/2 pièces que la moyenne (42%).

En 2019, 270 ménages ont ainsi obtenu l'attribution d'un logement social, soit 20% de la demande satisfaite. Parallèlement, 1368 demandes ont été déposées ou redéposées cette année-là. Dans

26% des cas, il s'agissait de demandes émanant de ménages déjà logés au sein du parc social pouvant être qualifiées de demandes « d'adaptation ou de confort » (notamment sur la Côte-Vermeille 34%), et souhaitant bénéficier d'un nouveau logement (plus petit, plus grand, plus récent, mieux situé...) notamment adapté à l'évolution de leur situation (arrivée d'un enfant, séparation, perte d'autonomie, emploi...) ; la demande exprimée nette s'évalue donc à 1020 ménages souhaitant intégrer le parc social. Les mutations internes jouent cependant un rôle essentiel dans l'adéquation offre/demande.

En réalité stable sur six ans (856 dossiers en moyenne - hors 2019), celle-ci semble refléter la concurrence qui se met en place entre parc public et parc privé, le parc social devenant plus séduisant que le parc privé. Parmi la demande exprimée, les ménages logés dans le parc privé le sont parfois dans des conditions très difficiles : absence de logement ou hébergement chez un proche (2 demandes sur 5).

80% des pétitionnaires résident déjà sur le territoire de l'EPCI. De fait, 27% des pétitionnaires - hors mutations internes - n'habitaient pas le territoire au moment du dépôt du dossier.

Enfin, 17% des attributions ont concerné des ménages du 1er quartile (ressources < 576 €/ mois), et 20% à des publics prioritaires (PDALHPD et DALO).

Des pétitionnaires jeunes et/ou précaires surreprésentés.

Plus du tiers des pétitionnaires ont moins de 35 ans, ce qui renseigne sur la difficulté que vivent les jeunes à se loger sur le territoire, alors qu'ils ne représentent qu'à peine 10% des ménages. Seuls 9% des pétitionnaires ont plus de 65 ans, alors qu'ils représentent 45% de la population totale des ménages, mais plaide néanmoins pour une adaptabilité des logements produits.

Les familles représentent la majorité des demandes exprimées avec plus de 5 dossiers sur 10, monoparentales pour la moitié. Ce qui explique que plus de la moitié des demandes concerne des logements de 3 pièces et plus. Contre, par ailleurs, 4 dossiers sur 10 des studios et des 2 pièces.

Plus de 2 pétitionnaires sur 5 sont soit salariés en CDI, soit retraités, garantissant des revenus fixes, mais 13% perçoivent l'équivalent du RSA (moins de 500 € mensuel), et 73% des ménages gagnent moins de 1500 € par mois (correspondant à la médiane des revenus sur le département).

Un niveau de revenus qui plaide pour un accroissement des financements en PLAI (très social) et la contraction du financement PLS (sauf peut-être sur la côte et/ou dans le cadre d'un habitat adapté « sénior »).

Le logement social, plus que jamais une fin en soi ?

La question se pose au regard, d'une part, du nombre de dossiers en instance qui ne faiblit pas d'année en année (quel que soit le nombre de logements mis en chantier, ou le tassement des apports migratoires) et d'autre part au regard d'un taux de rotation 30% plus lent que sur la plaine du Roussillon. Cette rotation est même portée à 5.4 sur les secteurs Tech ou Albères. En d'autres termes, à l'échelle de la CCACVI, plus de la moitié des logements sont conservés plus de 5 ans par les locataires. Plus du tiers le sont même au-delà de 10 ans. Le logement social ne joue plus alors de rôle de « tremplin » vers une trajectoire résidentielle ascendante, mais bien une fin en soi.

Les ménages qui occupent ou accèdent au parc de logements locatifs aidés semblent considérer qu'il s'agit là de l'aboutissement de leurs trajectoires résidentielles. Ainsi, les changements de logement ne sont plus envisagés qu'au sein même du parc social, pour un logement plus grand, plus petit, plus neuf ou plus confortable. La part des mutations internes augmente chaque année, comme les exigences des locataires.

L'impact positif du logement social sur le pouvoir d'achat.

La respiration financière qu'offre les loyers pratiqués, inférieurs de moitié aux loyers de marché, améliore sans conteste le niveau de vie et de confort des locataires du parc social, et permet à ces derniers d'intégrer plus aisément l'économie résidentielle. Pour autant, le développement d'un parc social neuf engendre une nouvelle forme de compétition avec le parc privé locatif « social, de fait » des centres anciens, et fait courir un risque de déclassement des centres (parc réservé aux ménages les plus précaires, augmentation de la vacance, défaut d'entretien...).

On estime que près de la moitié des locataires du parc social sont allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales. Seuls 5% présentent un taux d'effort supérieur à 30% de leurs ressources (revenus + prestations CAF) pour le paiement de leurs loyers. Ils sont 15% dans le parc privé. L'impact positif sur le pouvoir d'achat des ménages les plus fragiles est indubitable et positif, pour eux, et pour le territoire.



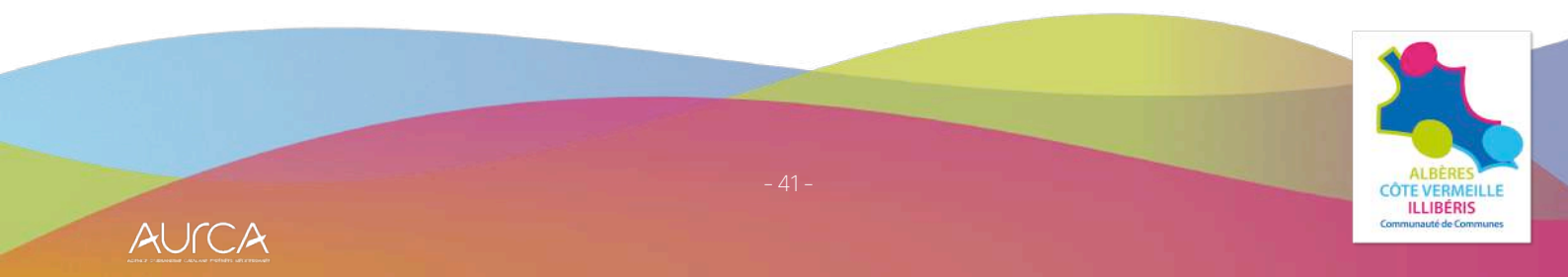
Un segment du locatif social qui aura contribué, sur 10 ans, pour 26% du volume de résidences principales livrées.

ON RETIENT...

- Un taux d'équipement LLS (sens de la comptabilité SRU) de 10.9%.
- Une géographie de l'offre contrastée (15% de LLS sur un secteur Elne / Argelès / Côte-Vermeille contre 5% sur un secteur Tech / Albères).
- Une forte progression du volume de LLS (34% de + en 7 ans)
- Des conventionnements Anah qui ont bondis.
- Une tendance à la sédentarisation dans le logement qui se renforce (loyers inf. de moitié au privé).
- 1100 à 1200 demandes d'attribution de LLS en moyenne, dont 20% relèvent potentiellement du DALO.
- Une demande qui se concentre sur l'axe Elne / Argelès (57%) ; 77% concerne des T2-T3.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Poursuivre les efforts engagés et faire progresser la part des logements locatifs 'aidés'.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction notamment des secteurs Tech et Albères.
- ⇒ Répondre aux besoins de la population (PLAI, logement adapté 'Senior').
- ⇒ Chercher à réduire la part de dossiers relevant de la commission DALO.
- ⇒ Chercher à améliorer le *turn over* au sein du parc social.
- ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Maintenir les efforts de conventionnement Anah (amélioration du parc).
- ⇒ Poursuivre la requalification du parc ancien, éviter son déclassement.
- ⇒ Poursuivre une production/captation de LLS en adéquation avec la demande (not. T2-T3)



UN PARC LOCATIF PRIVE QUI FAVORISE LES MOBILITES.

Un parc désormais mature, qu'il conviendrait de développer encore.

Au 1er janvier 2020, près d'un ménage sur trois est locataire de son logement. Soit plus de 8500 ménages. Une part qui s'est contractée dans la production immobilière entre 2010 et 2020, en raison de la montée en puissance de la production sociale mais surtout en raison de la refonte des dispositifs fiscaux Scellier/Duflot/Pinel qui ont fortement impacté le secteur de la promotion immobilière localement.

Argelès-sur-Mer, Elne et la Côte Vermeille comptent un ménage sur trois locataires du parc privé, avec respectivement 36, 32, et 29%. A l'inverse les secteurs Tech et Albères ne comptent respectivement que 25% et 23% de ménages locataires du parc privé. On estime qu'un tiers de logements locatifs privés permet de conserver une « vitalité » de rotation (notamment du point de vue des groupes scolaires), et permet d'éviter de s'inscrire dans un schéma dans lequel la production immobilière n'aurait que pour seul but de conserver désespérément des familles.

Un taux de rotation deux fois supérieur au parc locatif social.

Entre le parc locatif social et le parc des propriétaires-occupants, le parc locatif privé joue un rôle essentiel, celui de dynamiser le marché de l'immobilier. Et par voie de conséquence celui de dynamiser le profil sociodémographique d'un territoire. Le taux de rotation (c'est-à-dire le temps qui s'écoule entre deux changements d'occupants) est deux fois supérieur à celui du parc social. Trois à quatre fois à celui des propriétaires-occupants. Ainsi, à la différence des deux autres statuts d'occupation, il participe nettement au renouvellement des générations, car on ne l'intègre pas pour y demeurer *ad vitam*. Par ailleurs, c'est le parc « refuge » des jeunes, et notamment de ceux qui décohabitent pour la première fois du domicile parental, et des personnes célibataires, séparées ou divorcées, des familles monoparentales qui ont plus de difficultés à accéder aux autres parcs. C'est également un parc « de repli », lorsqu'on arrive sur un territoire. Enfin, c'est un parc apprécié, notamment dans le neuf par les retraités (services à proximité, qualité des prestations...).

Des loyers abordables, et parfois un rôle social « de fait ».

La faiblesse d'une offre locative sociale sur certaines communes d'une part, l'éloignement de Perpignan et de son important parc de petits logements comme solution de repli (notamment pour les jeunes) d'autre part, expliquent deux phénomènes : la part des jeunes désireux d'accéder au parc social et des loyers libres, certes relativement accessibles, mais toujours bien trop élevés pour toute une partie de la population, notamment les jeunes et les plus fragiles. Un tiers des ménages résidant dans le parc locatif privé est sous le seuil de pauvreté. Cela représente la moitié des ménages sous le seuil de pauvreté de l'EPCI.

Ainsi, un bien de trois pièces (50 m²) se loue environ 500 € par mois (hors charges) quant à prestations égales, le même bien dans le parc social se loue 350 € (à plus ou moins 50 € selon qu'il s'agisse de PLAI-très social, d'un PLUS-social ou d'un PLS-intermédiaire). Soit, 1.5 à 2 fois plus cher. Le m² y étant de 10.5 € HC en moyenne pour un bien de 50 m². Globalement, toutes surfaces confondues, le m² sur l'EPCI s'établit en moyenne à 9.8 € HC, stable sur la période 2013/2020,

Comparatif des loyers pour un bien de 55 m² (3 pièces) HC et nu de meubles

- Logement locatif social
- Logement locatif privé conventionné
- Logement locatif privé libre / libre plafonné
- Comparatif en accession à la propriété



PLAI logement locatif du parc social à loyer très social
PLUS logement locatif du parc social à loyer social
PLS logement locatif du parc social à loyer intermédiaire

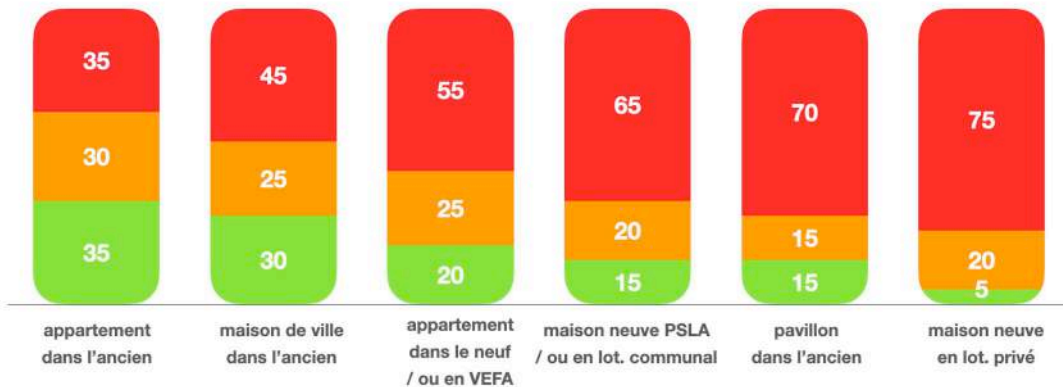
LCTS logement locatif du parc privé conventionné à loyer très social
LCS logement locatif du parc privé conventionné à loyer social
LCI logement locatif du parc privé conventionné à loyer intermédiaire

Marché logement locatif du parc privé à loyer libre
PINEL logement locatif du parc privé neuf à loyer plafonné
VEFA logement en « vente en état futur d'achèvement »

Filocom, MCT d'après DGFip 2020, CAF66 - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

Les portes ouvertes aux locataires qui chercheraient à accéder à la propriété...

- La porte est fermée
- La porte est entre-ouverte
- La porte est ouverte



Filocom, MCT d'après DGFip 2020, CAF66 - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

similaire aux valeurs observées sur la plaine du Roussillon, bien que l'on puisse observer des micro-marchés comme Argelès-sur-Mer (10.7 €) ou encore Elne et sur la Côte Vermeille (10.2 €).

Loyer « parc privé »	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Argelès-sur-Mer	320 €	380 €	510 €	700 €	750 €
Elne	210 €	360 €	500 €	690 €	760 €
Côte-Vermeille	310 €	380 €	520 €	660 €	800 €
secteur Tech	280 €	340 €	480 €	620 €	850 €
secteur Albères	340 €	370 €	480 €	690 €	770 €
CCACVI	300 €	370 €	500 €	670 €	790 €
Plaine du Roussillon	310 €	360 €	480 €	630 €	750 €

Loyer mensuel entendu hors charges et vide de meubles pour un studio d'une superficie de 25 m², un 2 pièces de 35 m², un 3 pièces de 55 m², un 4 pièces de 75 m², un 5 pièces de 95 m².
+150 € si jardin et +1,5 € par m² si meublé.

OLL Aurca/ADIL 2020 – Obs. Habitat & Foncier – Aurca 2022 ©

Le parc locatif privé reste « un parc social de fait », où l'on comptabilise près d'une moitié d'allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales. Plus d'un ménage sur sept (15%) présente un taux d'effort (Loyers + charges / Revenus + prestations CAF) supérieur à 30% de ses ressources (ils ne sont que 5% dans le parc social). Soit près de 1500 ménages. Alors que le département reste, sur le segment du locatif privé, à la 32ème place des départements les plus chers du pays (hors Ile-de-France), on y dénombre deux fois plus de « locataires pauvres » qu'au niveau national.

Au 1er janvier 2020, le parc privé conventionné « locatif social » auprès de l'Anah se compose de 192 logements, soit 2.2% de l'ensemble du parc locatif privé. Le m² y étant de 7.0 € HC en moyenne, et 50% inférieur au loyer de marché. Le conventionnement a été multiplié par quatre en 10 ans sur le territoire.

Au 1er janvier 2020 par ailleurs, le parc privé conventionné locatif « plafonné Pinel », bien que plus difficile à identifier, représenterait pour sa part environ 5 à 7% de l'ensemble du parc locatif privé. Le m² y étant plafonné à 8.8 € HC en moyenne, et donc 20% inférieur au loyer de marché.

Le FSL du GIP/CD66.

Les demandes enregistrées par le biais du Fonds de Solidarité Logement (FSL, géré par le CD66) permettent de mieux connaître la demande issue du parc privé des ménages les plus en difficultés. Ainsi, la moitié des dossiers concernent des personnes sans logement, hébergées chez un proche dans la majeure partie des cas mais également sous le coup d'une expulsion. Parmi les ménages disposant d'un logement, les raisons invoquées lors du dépôt de dossier concernent prioritairement la vétusté de leur lieu de résidence actuel, son exigüité et des difficultés pour l'acquittement du loyer.

Le Fond de Solidarité Logement enregistre en moyenne 600 à 700 demandes d'aides par an sur le périmètre de la CCACVI. Entre 1 dossier sur 3 ou sur 4 concerne une aide à l'accès dans le logement. 1 sur 7 une aide au maintien. Enfin 1 dossier sur 2 concerne une aide ponctuelle (factures d'eau, de gaz, d'électricité, de bois, de fioul...).

Le suivi de copropriétés fragiles, des centres anciens et de l'activité des marchands de sommeil.

Le tiers des logements locatifs privés (près de 3000 logements) dépend de copropriétés privées, dont un tiers se localisent à Argelès-sur-Mer et un autre tiers sur la Côte Vermeille. 12% d'entre eux présenteraient un état d'entretien jugé « passable à médiocre », et méritent une surveillance sur l'état général des bâtiments et des espaces communs, mais aussi sur les peuplements.

Par ailleurs, les centres anciens, concentrent une multitude de petites copropriétés de 2, 3 ou 4 lots qui requiert une approche fine. Enfin, des signalements de mal logement, ou d'indignité dans le logement, ou encore de sous-location de caves ou de greniers, notamment à Elne, appellent une vigilance, afin de mieux surveiller le développement de l'activité de marchands de sommeil.

L'impact du recentrage Duflot/Pinel depuis 2012.

Après avoir connu, entre 2007 et 2011, une période spéculative, ayant pu engendrer une forme de surproduction, la promotion immobilière (principal vecteur de construction de logements locatifs privés via l'investissement en défiscalisation, encadrée par la nouvelle grille de défiscalisation Duflot puis Pinel, et une nouvelle territorialisation) a eu un impact non négligeable sur le territoire, mais a également permis de recalibrer l'offre et de la remettre en accord avec la demande. Par ailleurs, celle-ci s'est également réorientée en direction d'une offre ciblant les séniors, nécessaire au territoire.

Actuellement, la promotion immobilière représente 20% des mises en chantier, soit une centaine de logements par an (dont plus de 65% réservés en 2019). Entre 2013 et 2020, la part des ventes à investisseurs a représenté 50 à 60% des ventes, les ventes à occupants 25 à 35%, et enfin les ventes en bloc aux bailleurs sociaux entre 15 et 20%.



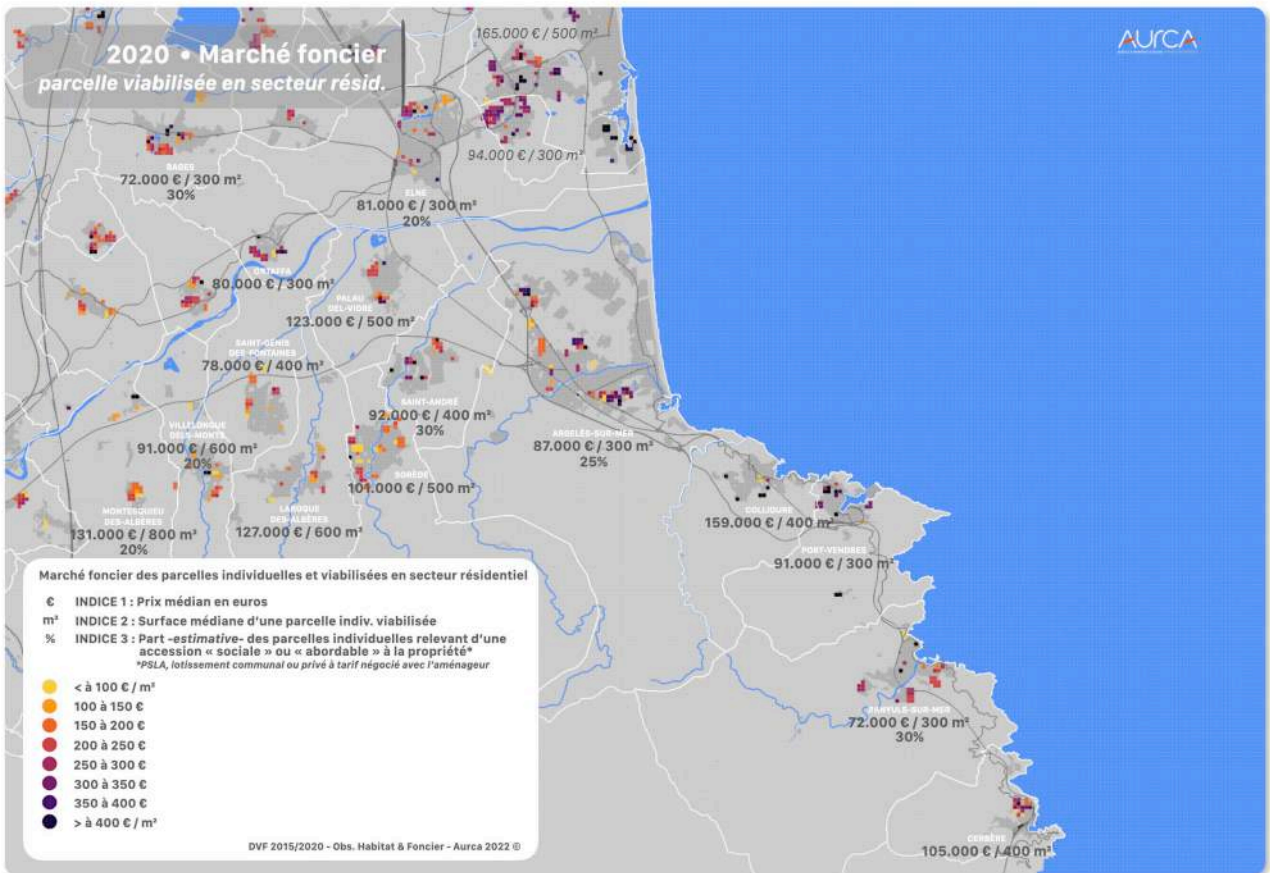
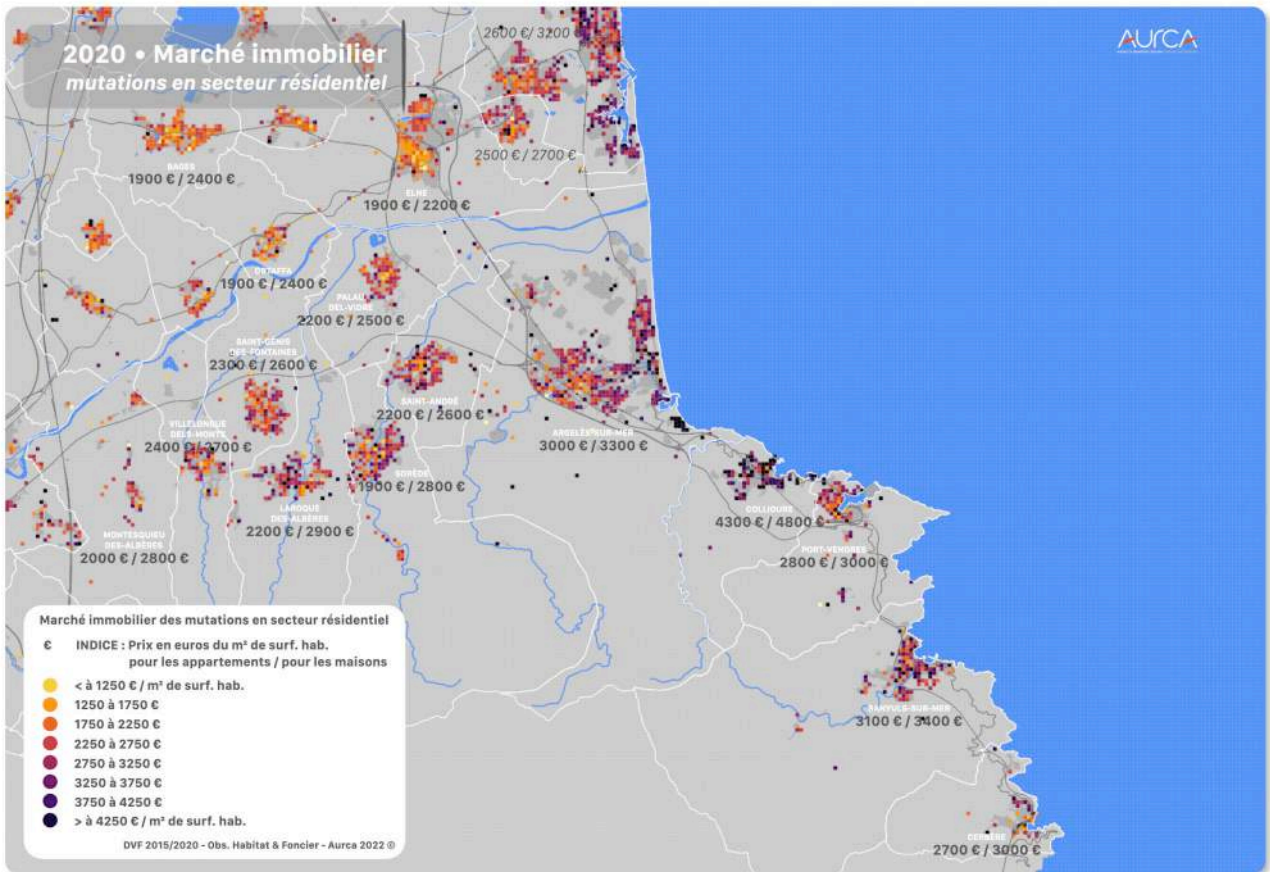
Un segment du locatif privé qui aura contribué, sur 10 ans, pour 19% du volume de résidences principales livrées.

ON RETIENT...

- Un moteur du *turn-over* ; assurant une fonction sociale et de « délestage ».
- Près d'un tiers de locataires en secteur privé proche d'un équilibre « idéal », mais très en deçà sur les secteurs Tech et Albères (24%).
- Un impact significatif du recentrage du dispositif fiscal Pinel (baisse de l'activité de la promotion Immobilière)
- Des loyers conventionnés Anah en moyenne inférieurs de 30% au marché libre.
- 15% des ménages présentent un taux d'effort sup. à 30% de leurs revenus (malgré aides CAF).
- Stabilité des loyers. Des micro-marchés existent, sans être réellement significatifs.
- Des situations potentielles de logements ne présentant pas les conditions de confort requises.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Faciliter le développement du parc locatif privé, indispensable au turn-over.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction des secteurs Tech et Albères.
- ⇒ Répondre aux besoins des petits ménages (jeunes, familles monoparentales).
- ⇒ Développer le parc adapté aux personnes âgées et abordables (résidences séniors).
- ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Surveiller le glissement des centres anciens et des copropriétés privés.
- ⇒ Poursuivre les efforts en matière de conventionnement.



UNE VOLONTE D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ TRÈS ANCRÉE.

Un parc surreprésenté, mais un rééquilibrage net en faveur du locatif.

Au 1er janvier 2020, les 2/3 des ménages sont propriétaires de leurs logements (62%). Soit près de 18.500 ménages. Néanmoins, entre les 1er janvier 2010 et 2020, la part des propriétaires-occupants n'aura représenté que la moitié des résidences principales construites, marquant un rééquilibrage nécessaire en direction des statuts locatif social et locatif libre.

Si Argelès-sur-Mer, Elne et la Côte-Vermeille comptent une part de propriétaires-occupants inférieure à 60% de l'ensemble des ménages, cette dernière atteint plus de 70/75% sur les secteurs Tech et Albères marquant la spécialisation des territoires.

« L'accession à la propriété est un aboutissement pour 75% des locataires et 80% des français. »

La constitution d'un patrimoine à transmettre reste un souhait fort et légitime de la majorité des ménages. Un acte qui remet trop souvent en cause le pouvoir d'achat, et pouvant mener jusqu'à un déclassement social, compte tenu des sacrifices qu'il peut impliquer.

Sur la CCACVI, ce parc immobilier est majoritairement détenu par les plus de 60 ans. Les seuls ménages âgés de plus de 75 ans représentent même le tiers des propriétaires-occupants. Ce qui pose une question quant à l'adaptation du parc privé aux handicaps dans les années à venir. Moins de 10% des ménages propriétaires-occupants sont âgés de moins de 40 ans. Ce qui pose là aussi une question quant à la pénétration du territoire par les primo-accédants. On estime enfin qu'un quart des ménages sont en phase d'accession à la propriété (primo + secundo-accédants).

Une solvabilité des ménages qui s'est améliorée depuis 10 ans.

Les crises successives, des *sub-primes*, du crédit, et par contrecoup de l'immobilier, ont permis de repositionner les valeurs de marché de -5 à -10%. Une baisse malgré tout insuffisante pour permettre de les corréliser aux niveaux de ressources des ménages locaux.

Parmi les primo-accédants, soit 1600 ménages environ, 30% bénéficient des prestations de la CAF. Parmi eux, un gros tiers présentent un taux d'effort (Crédit immobilier / Revenus + prestations CAF) supérieur à 30% de leurs ressources. On compte en outre seulement 1/4 de ménages présentant des revenus supérieurs à 3000 € mensuel contre 1/3 au plan national ; alors qu'on dénombre deux fois plus de « propriétaires pauvres » (moins de 1000 € mensuel). A noter la fin de l'APL accession en 2017 qui est venue détériorer la solvabilité des ménages. Son retour est actuellement étudié, ou a minima une APL « accession travaux ». Par ailleurs, le doute plane sur la suppression du PTZ+ dans la neuf en zone C. Néanmoins, la période actuelle, liée à la crise du COVID, pourrait entraîner des nouvelles approches visant à favoriser la filière.

Un immobilier toujours 15% plus cher que la moyenne de la plaine du Roussillon mais qui se recentre.

La majorité des transactions réalisées sur le périmètre de la CCACVI sont supérieures de 15% à la moyenne de la plaine du Roussillon, elle-même supérieure de 10% à la moyenne nationale. Les Pyrénées-Orientales restent, sur le segment de l'acquisition dans l'ancien, l'un des 20

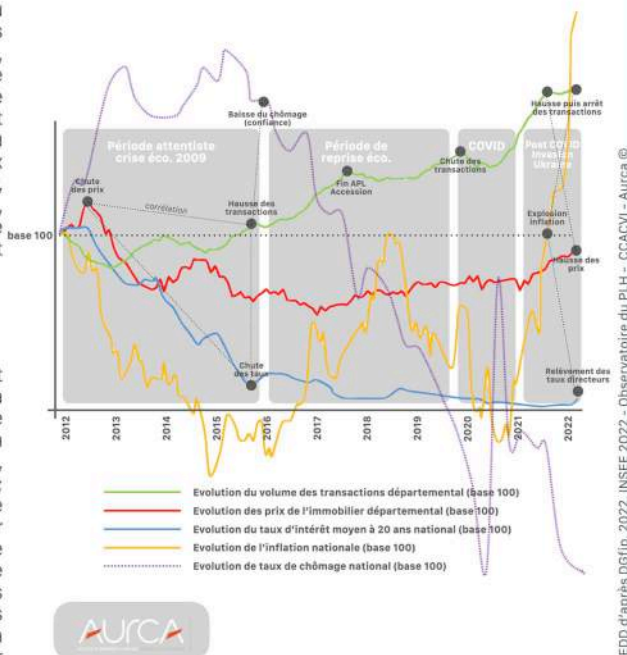
Zoom sur le comportement du marché...

UNE PÉRIODE 2015/2020 MARQUÉE PAR UNE REPRISE :

Après une longue période sinon attentiste, peu dynamique, liée à la crise économique de 2009 et ses conséquences sur l'emploi et la confiance des ménages, la période 2015/2020, a plutôt été celle d'une reprise de confiance des ménages en raison d'une embellie sur le plan économique. En effet, le précédent PLH s'est finalement déroulé sur une période plus que favorable au marché immobilier, et à la construction : chute des taux d'intérêts à 20 ans, chute des prix de l'immobilier, reprise de confiance des ménages (chute du chômage, période de stabilité) ; le tout s'est traduit par une hausse des transactions, des mises en chantier, et ce, en dépit du tassement des apports migratoires sur les PO.

UNE PÉRIODE 2020/2025 MARQUÉE PAR DES INCERTITUDES :

Depuis 2020, la crise COVID, puis la crise russe, génèrent des incertitudes peu favorables au maintien de la confiance des ménages et des investisseurs. Après une hausse spectaculaire des transactions post-COVID, un plateau est actuellement observable. Du côté des prix, ces derniers en contrecoup sont repartis à la hausse ; mais le relèvement des taux directeurs entraîne déjà une hausse sensible des taux à 20 ans qui pourrait fragiliser les ménages primo-accédants. Le tout dans le contexte d'une explosion de l'inflation et des incertitudes sur le front de l'emploi, et par contrecoup de la confiance des ménages. Du côté des investisseurs, les taux des assurances-vies qui ne servent plus guère que du 1%, la volatilité de la Bourse, pourraient néanmoins orienter ces derniers vers la valeur refuge que constitue la pierre.



Zoom sur l'accession à la propriété des primo-accédants.

LE PTZ+ :

Un volume de prêts accordés en nette baisse : 65 PTZ+ / an (-20% sur 10 années glissantes).

Une enveloppe PTZ+ moyenne en nette hausse : 38.000 € (x2 sur 10 années glissantes) qui vient financer 20% du projet d'accession à la propriété proposé à financement.

Une durée de remboursement du PTZ+ qui s'allonge pour atteindre 20 ans (+4 ans sur 10 années glissantes).

Un PTZ+ qui intervient dans le 1/4 des projets d'accession à la propriété de la CCACVI ; et probablement dans la moitié des projets de primo-accession.

85% des PTZ+ accordés financent un projet de construction neuve.

L'EMPRUNT IMMOBILIER DES PRIMO-ACCÉDANTS :

Une mensualité d'emprunt et une durée de crédit globalement stables pour les primo-accédants : 850 € / mois / 23 ans (+17% en 10 ans, soit une hausse similaire à celle du SMIC) ; qui implique des revenus au moins égaux à 2 SMIC pour un couple.

LE BIEN ACQUIS PAR LES PRIMO-ACCÉDANTS :

Un coût de construction stable à 2000 € / m² (+15% sur 10 années glissantes), mais une nette hausse de l'enveloppe globale du projet financé en primo-accession (+40%).

A la faveur du doublement du PTZ+ et de la baisse du TAEG du prêt principal (-60% en 10 ans) les ménages ont arbitrés un maintien des mensualités et de la durée de prêt pour gagner en confort en finançant des logements plus grands (15 m² en plus).

Avec 30 à 35% de PTZ+ accordés parmi les ménages accédant à la propriété, Argelès/Mer, Elne

et les autres communes du secteur Tech demeurent les plus pénétrables pour les primo-accédants.



Part des PTZ+ accordés sur l'ensemble de l'accession à la propriété



départements les plus onéreux du pays (hors Ile-de-France) ; l'un des 15, sur le segment de la parcelle individuelle viabilisée.

A titre d'exemple, la médiane des ventes pour une maison de ville s'établit à 135.000 €, 245.000 € pour un pavillon « standard ». Un appartement ancien de 3 pièces se négocie 105.000 €, un neuf 175.000 €. Un terrain nu viabilisé de 400 m² : 95.000 €, soit entre 230 et 330 € du m². A noter que les opérations publiques dites « lotissement communal » permettent de ramener les prix de sorties à 55.000 € les 300 m², soit environ 180 € du m², contre 75.000 € dans une opération privée de même contenance. Soit une économie substantielle de 20 à 30.000 € pour le ménage qui en bénéficie, ou encore un crédit immobilier minoré de 150 à 200 € chaque mois pendant 20 ans. Au plan national, le foncier compte pour le quart du coût d'un pavillon individuel, contre un tiers localement. Si les valeurs de l'immobilier se sont contractées de 10 à 15% ces dix dernières années, le foncier a continué de voir sa valeur au m² progresser ; seule la réduction de la contenance des parcelles a permis de contenir le prix de vente des parcelles viabilisées individuelles.

Toutefois, le marché immobilier de la plaine du Roussillon demeure l'un des plus accessibles de l'arc méditerranéen, donnant ainsi accès à "moindre coût" aux ménages, souvent modestes, en recherche d'une meilleure qualité de vie qui migrent vers le sud.

Transactions immo.	Parcelle viabilisée Prix moyen m ²	Maison Prix moyen m ²	Appartement Prix moyen m ²
Argelès-sur-Mer	280 €	2800 €	2700 €
Elné	230 €	2000 €	1700 €
Côte-Vermeille	350 €	3200 € (Collioure 4300 €)	2900 € (Collioure 3700 €)
secteur Tech	250 €	2200 €	2000 €
secteur Albères	250 €	2600 €	1800 €
CCACVI	275 €	2600 €	2300 €
Plaine du Roussillon	215 €	2200 €	2000 €

DVF 2020 – Obs. Habitat & Foncier – Aurca 2022 ©

Un marché immobilier toujours plus sélectif.

Avec un revenu médian de 2600 € par mois, les primo-accédants (moins de 40 ans) présentent une capacité moyenne d'endettement d'environ 850 € mensuel (permettant d'acquérir un bien de 170.000 € sur 20 ans, ce qui ne permet que difficilement d'envisager l'acquisition d'un pavillon) ; tandis que les secundo-accédants (deux ménages sur trois) disposent d'une capacité de 1000 € mensuel (permettant d'acquérir un bien de 195.000 € sur 20 ans), et pour lesquels s'additionne un apport lié au bien précédemment bien acquis. Qualifiant, le risque permanent encouru de fuite des jeunes actifs du territoire vers la seconde couronne perpignanaise plus accessible (Aspres et Illibéris). Si le marché immobilier reste 25% au-dessus de la moyenne nationale, les ménages

locaux présentent des revenus à la médiane, inférieurs de 10% à cette même moyenne ; ce delta explique toute la difficulté d'intégrer un parcours résidentiel ascendant menant à l'accession à la propriété. Une accession à la propriété en recul sur 10 ans, qui explique la contraction de la part des ménages propriétaires de leurs logements.

L'importante et positive action publique sur la production d'une accession aidée.

Consciente de ces difficultés, la volonté politique à l'œuvre a permis d'enregistrer des efforts très importants en matière d'accession aidée, sociale ou abordable, à la propriété. Le lotissement communal, rendu possible par une politique foncière proactive par le passé, qui représente entre 15 et 20% de la surface de plancher produite en procédure de lotissement ou de ZAC ces 10 dernières années, favorise sans conteste l'accès à la propriété des classes moyennes, avec des prix de sorties au m² inférieurs de 25% en moyenne au m² de marché. Par ailleurs, la possibilité faite aux communes d'imposer des critères d'attributions (ressources ou profils sociodémographiques) peut encourager la primo-accession et renforcer le caractère familial des attributions. Observé depuis 2013, les LAS (logements en accession sociale) totalisent 255 parcelles en lotissement communal (ou dont les prix de ventes « sociaux » ont été contractualisés avec les aménageurs privés) qui relèvent ainsi d'une accession dite « abordable » et 42 PSLA (prêt social location / accession), qui relèvent ainsi d'une accession dite « sociale » ont été livrées. En outre, depuis 2010, 67 PSLA ont été financés. Le PSLA reste un moyen intéressant pour maintenir les jeunes ménages, qui cherchent à devenir propriétaire, tout en permettant de sécuriser l'acte d'achat grâce au filet de sécurité que représente la levée d'option : il est possible, pour un ménage qui se retrouve en proie à des difficultés économiques, de ne pas acheter le bien tout en récupérant le premier apport versé.

Sur le seul exercice du PLH1 (observation 2013-2019 des autorisations de permis de construire et des financements LLS) on compte 297 LAS, logements en accession aidée, qu'elle soit « abordable » (via des parcelles en lotissement communal ou dont les prix de ventes « sociaux » ont été contractualisés avec les aménageurs privés) ou qu'elle soit « sociale » (via un PSLA), représentant 11% des résidences principales.



Un segment de l'accession à la propriété qui aura contribué, sur 10 ans, pour 55% du volume de résidences principales livrées. 2/3 de secundo-accédants, pour 1/3 de primo-accédants. 1/5 de LAS.

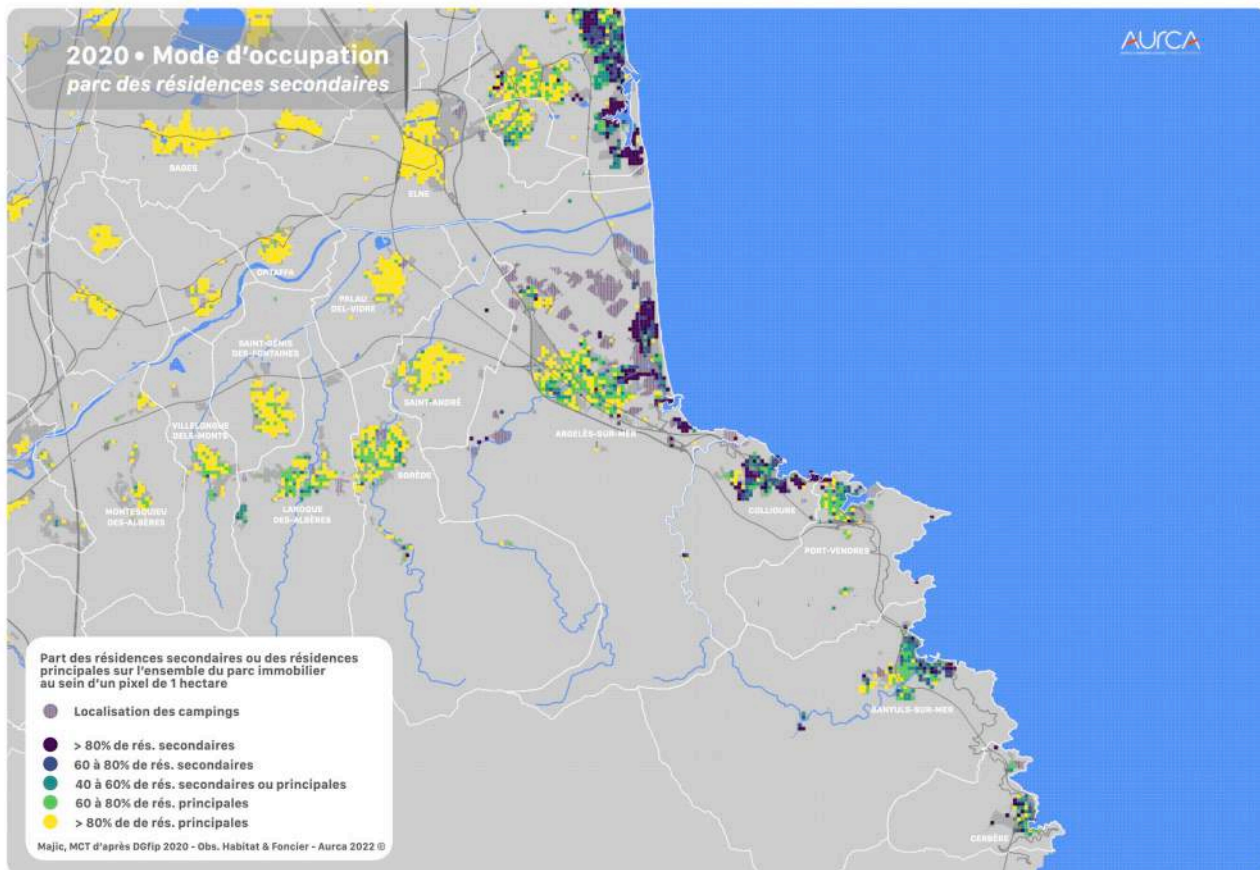
ON RETIENT...

- Un rééquilibrage qui s'opère progressivement au profit du locatif.
- Une part de propriétaires très importante (mais 10 pts en dessous de la moyenne nationale).
- Des secteurs Tech et Albères toujours ancrés dans un modèle pavillonnaire en accession.
- Un niveau de l'immobilier et du foncier 'non aidé' 15 à 25% sup. aux moyennes nationales (mais accessible comparativement au reste de l'arc méditerranéen).
- Baisse des valeurs immobilières mais hausse des valeurs foncières. Des micro-marchés existent, Elne et secteur Tech (seconde couronne perpignanaise) plus accessibles. Côte-Vermeille et secteur Albères plus sélectifs. Argelès-sur-Mer au contact des deux marchés.

- Un risque permanent de fuites des jeunes ménages et des actifs sur la périphérie perpignanaise.
- Une accession aidée (lotissement communal + PSLA) relativement importante.
- Un faible nombre de PSLA (lié à des difficultés calibrage prix de sortie / marché).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir une offre d'accession et notamment 'd'accession aidée' sur l'EPCI.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre 'aidée' en direction des pôles structurants et de la Côte Vermeille.
- ⇒ Répondre aux souhaits des jeunes familles / Conserver et attirer les forces vives.
- ⇒ Assurer la mixité sociale et générationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.



Zoom sur la location saisonnière type « Airbnb ».

DÉFINITION :

Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la loi Hoguet de 1970 la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs.

IMPACTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER :

Entre 25 et 30% du parc touristique serait proposé à la location saisonnière par leurs propriétaires ; l'offre se concentrant essentiellement sur Argelès-sur-Mer et la Côte-Vermeille (80% de l'offre).

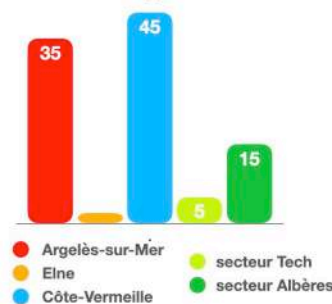
Si la démocratisation de ce modèle économique a permis d'offrir un complément de ressources à leurs propriétaires, notamment pour assumer les charges de copropriétés de ces logements ; il a également entraîné un déséquilibre lorsqu'il est devenu un *business*, faisant entrer frontalement en compétition les locataires traditionnels avec les touristes ; ces logements générant en quelques semaines ce que rapportent une location traditionnelle en une année. Ce modèle a, par ailleurs, participé à la hausse du marché des mutations sur la Côte-Vermeille depuis 10 ans.

AIRBNB	Annonces actives	Part des rés. secondaires louées*	Type T1 / T2	Type T3 / T4	Taux d'occupation Juillet / Août	Tarif journalier Juillet / Août	Revenu estival moyen	Revenu annuel moyen mensualisé
Argelès-sur-Mer	1700	25%	85%	15%	85%	90 €	4200 €	400 €
Elne	100	20%	80%	20%	85%	85 €	4100 €	350 €
Côte-Vermeille	2300	35%	85%	15%	90%	95 €	4800 €	450 €
secteur Tech	300	35%	50%	50%	90%	125 €	4900 €	450 €
secteur Albères	700	35%	55%	45%	90%	120 €	4900 €	450 €
CCACVI	5000	30%	80%	20%	90%	100 €	4600 €	400 €

*s'agissant majoritairement de résidences secondaires proposés à la location saisonnière sur les plateformes, le comparatif avec les annonces actives proposées à la location porte sur ces dernières, mais les particuliers peuvent être amenés à proposer par ailleurs leur propre résidence principale.



Répartition de la location saisonnière type « Airbnb »



Filocom, MCT d'après DGFip 2020, Airdna - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

UNE VILLÉGIATURISATION DU LITTORAL : UN PHÉNOMÈNE IMMAITRISABLE.

Villégiaturisation : phénomène qui consiste à identifier un changement de mode d'occupation des résidences principales vers un mode d'occupation de résidences secondaires entre deux dates, et indépendamment du volume de construction de résidences secondaires réalisé sur la période intercensitaire. Le parc immobilier se repositionne progressivement en parc de villégiature et/ou touristique.

Résidentialisation : phénomène inverse. Le parc immobilier se repositionne progressivement en parc de domiciliation occupé toute l'année (résidence principale).

Une zone touristique d'ampleur.

Le périmètre de la CCACVI recoupe l'un des territoires les plus emblématiques des Pyrénées-Orientales en matière de tourisme et de fortes capacités d'accueil reconnues internationalement (plus de 100.000 places-lits en résidences secondaires et meublées, et plus de 70.000 places-lits touristiques (hôtels, camping, résidences de tourisme, village-vacances, auberges...) ; avec Argelès-sur-Mer d'une part, ses campings et ses nombreuses copropriétés touristiques (63% de l'offre), et d'autre part la Côte Vermeille qui propose principalement un mix entre copropriétés et individuels (26%). Aujourd'hui, certaines de ces unités touristiques de plusieurs dizaines voire centaines de logements souffrent parfois d'un déclassement dans un marché national et international qui devient très concurrentiel.

46% de résidences secondaires et de meublées sur le littoral, et une hausse de 3 points en 10 ans.

Argelès-sur-Mer compte plus de 7600 résidences secondaires. La côte Vermeille près de 6500. Soit respectivement 50% et 43% de leurs parcs immobiliers respectifs. Loin derrière le secteur des Albères (18%) totalise néanmoins près de 2700 résidences secondaires. Le marché de la résidence de villégiature influe forcément sur les trajectoires résidentielles des ménages locaux. D'une part, via la pression exercée sur le marché immobilier en place (loyers, saisonnalité, Airbnb, prix de vente) et d'autre part sur la production de logements neufs (les résidences secondaires ont ainsi représenté jusqu'à 25% de la construction sur le secteur Argelès-sur-Mer / Côte-Vermeille entre 2010 et 2020, et ce malgré la crise économique).

La villégiaturisation de la côte Vermeille se poursuit. Le *statu quo* demeure à Argelès-sur-Mer.

En 10 ans, et d'après l'étude menée portant sur les phénomènes de résidentialisation / villégiaturisation sur le littoral de la CCACVI, qui cherchait à identifier l'ampleur de ces phénomènes et le profil des occupants, le volume global de résidences secondaires a progressé de 1200 unités, pour moitié issue de la construction nouvelle, pour moitié issue de la transformation de résidences principales en résidences secondaires. On assiste à un phénomène de villégiaturisation net, soit une perte totale de 600 résidences principales en 10 ans, et autant de ménages permanents. L'impact pour le territoire de la Côte-Vermeille est bien réel puisque le secteur enregistre une décroissance démographique de -0.4% par an, alors même que le reste de l'EPCI enregistre un accroissement démographique de l'ordre de +1.3%.

Zoom sur les notions de résidences secondaires.

LA DÉFINITION DE L'INSEE

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (colocataires, parents âgés à domicile...).

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

LA DÉFINITION DES SERVICES FISCAUX

Selon l'administration fiscale, la résidence principale constitue « la résidence habituelle et effective du propriétaire ». Il s'agit ainsi de l'habitation occupée la majeure partie de l'année. Selon le Bulletin officiel des finances publiques (Bofip), « **une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que le logement ait le caractère d'une résidence principale.** ». Pour autant, il n'y a pas de nombre de jours d'occupation imposés pour déterminer une résidence principale.

UNE DÉFINITION DIFFICILE

Il peut donc arriver qu'un contribuable habite dans différents lieux pour des raisons professionnelles ou personnelles, ce qui complique la définition de la résidence principale... Selon le ministère en charge du Budget, « lorsque des membres du foyer fiscal effectuent dans l'exercice de leur profession de fréquents déplacements, l'habitation principale est le logement où la famille réside en permanence. Lorsqu'il n'est pas possible de se référer à ce critère familial, la résidence principale doit en toutes hypothèses rester celle où le contribuable a les attaches les plus fortes, la définition de ce lieu étant une question de fait que l'administration apprécie sous le contrôle du juge de l'impôt. »

Si le contribuable réside six mois de l'année dans un logement et six mois dans un autre ? Est alors considéré comme sa résidence principale le logement qui permet de bénéficier des abattements en matière de taxe d'habitation, indique le Bofip. **C'est sur ce point, que le contribuable, notamment retraité, aura le loisir de faire jouer une compétence territoriale afin de bénéficier des plus forts abattements sur l'une ou l'autre de ses propriétés.** En effet, la taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative cadastrale du logement, diminuée, s'il s'agit d'une résidence principale, d'abattements, il peut alors

être fiscalement intéressant de retenir une ville plutôt qu'une autre.

TAXE D'HABITATION : PAS D'EXONÉRATION POUR LA RÉSIDENCE SECONDAIRE

La taxe d'habitation fait l'objet d'une réforme depuis 2018 qui vise à la supprimer pour tous les foyers en 2023. Pour ceux qui doivent encore la payer (selon leurs revenus), elle va baisser de 65 % en 2022. Mais cela ne concerne que la taxe d'habitation sur la résidence principale.

Les résidences secondaires ne bénéficient d'aucune réduction ou abattement (par exemple selon l'âge ou les ressources...). **Certaines communes peuvent même appliquer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires allant de 5 à 60 %.**

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE : LA VENTE DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE TAXÉE

Revendre une résidence secondaire plus chère que son prix d'acquisition, entraîne une plus-value soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux (CSG...) au taux de 17,2 %. De plus, si la plus-value est supérieure à 50.000 €, une surtaxe allant de 2 % à 6 % peut s'appliquer. Sauf si le bien est au moins détenu 22 ans. Tandis que la plus-value sur la vente de votre résidence principale échappe en totalité à l'impôt.

Le contribuable soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), bénéficie d'un abattement de 30 % sur la valeur de sa résidence principale. Ceci n'est pas applicable à la résidence secondaire.

LOCATION TOURISTIQUE : UN RÉGLEMENT DIFFÉRENT SELON LA RÉSIDENCE...

Les règles applicables à un meublé de tourisme (logements proposés à la location à une clientèle de passage) sont différentes selon s'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire.

La résidence principale correspond ici au logement que son propriétaire occupe au moins huit mois par an (sauf obligation professionnelle notamment). Si le logement est loué plus de 120 jours (quatre mois) dans l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre), il ne peut pas être considéré comme une résidence principale.

Dans le cadre de la réglementation, par exemple, s'il s'agit de la résidence secondaire du contribuable, **une autorisation préalable de la mairie peut être nécessaire**, pour les communes ayant mis en place le changement d'usage, avant de pouvoir modifier l'usage du logement en meublé de tourisme. Une compensation peut même être exigée. Si elle est "au réel", la mairie peut demander de transformer simultanément un local commercial en logement.

Zoom sur la notion de mobil-home.

UN MOBIL-HOME POUR RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

La loi permet de vivre en mobil-home dans les parcs résidentiels de loisir et dans les terrains de camping classés, et même d'en faire une résidence principale.

UN MOBIL-HOME, UN VÉHICULE ?

Un mobil-home ne doit pas être confondu avec un véhicule mobile (comme une caravane) ou une habitation légère de loisirs (HLL), ces deux catégories relèvent d'autres dispositions légales. Le mobil-home, pour sa part, a une définition qui lui est propre. Il s'agit ainsi d'un « véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler ».

DÉFINITION DU MOBIL-HOME

La définition du mobil-home semble donc le limiter à une occupation « temporaire » et « saisonnière ». Toutefois, depuis la loi ALUR de 2014, un mobil-home peut être une habitation permanente. En effet, selon l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme, « les aménagements de terrains destinés à l'installation de résidences démontables ou de résidences mobiles » sont soumis à un permis d'aménager

ou à une déclaration préalable. Dans ce cas le mobil-home doit être dépourvu de moyens de mobilité ou scellé au sol. Les terrains destinés à les accueillir, si ils constituent un habitat permanent, doivent avoir fait l'objet de travaux nécessaires portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité.

QUID DE LA TAXE D'HABITATION ?

Les propriétaires de mobil-home ne paient, le plus souvent, pas de taxe d'habitation. En effet, un mobil-home n'est pas considéré comme une résidence secondaire lorsqu'il est utilisé pour des vacances, pour une saison, et déplacé régulièrement. En revanche, lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable a été déposé puis accepté, et qu'il est utilisé à titre de résidence principale (ou de résidence secondaire) comme l'autorise la loi ALUR, la taxe d'habitation est due.

Ainsi, il convient de se rapprocher des impôts afin que soit effectué le calcul le plus juste de la taxe d'habitation. Son montant dépendra en effet du terrain sur lequel le mobil-home est installé, de la taille de ce dernier, et de sa localisation géographique.

La villégiaturisation de la Côte-Vermeille qui vient acter tout à la fois un déficit de mises en chantier (pour rappel inférieur de 30% à la moyenne de l'EPCI), et notamment de mises en chantier spécifiquement destinées à cette clientèle, impacte et renforce par contrecoup les difficultés à se loger pour les ménages locaux sur un secteur déjà très compétitif.

La villégiaturisation vient également concrétiser des « projets de vie », comme l'acquisition d'un bien en vue de sa retraite, ou le souhait de vivre en « temps partagé » (Time share) entre deux logements, un phénomène en forte hausse. Car si une moyenne nationale donnée par la Fédération nationale des offices de tourisme fait état de 30 à 60 nuits d'occupation pour une résidence secondaire en moyenne, il en serait quelque peu différent sur la CCACVI, et notamment son littoral, avec une moyenne comprise entre 75 à 90 nuits. De fait, avec une occupation étendue sur 6 à 8 mois de l'année, très au-delà de la période estivale, les communes concernées présenteraient une population « semi-permanente » supérieure de 20 à 60% à la population dite « domiciliée » (ou officielle), et ce 7 mois de l'année. Il devient alors difficile de considérer cette nouvelle forme de résidence selon une approche binaire, tout blanc, tout noir : résidence principale ou résidence secondaire, mais bien de considérer cette zone grise et la notion de « temps partagé » applicable à pas moins d'un tiers des propriétaires de résidences secondaires.

L'étude indique par ailleurs, dans un suivi du parc immobilier sur 10 ans (et en solde net), que près de 200 logements appartenant à des propriétaires-bailleurs sont devenus des résidences secondaires 10 ans plus tard, que près de 50 logements vacants (depuis plus de 2 années consécutives à l'époque) sont également devenus des résidences secondaires. Ainsi que près de 350 logements occupés par un propriétaires-occupants sont également devenus des résidences secondaires.

Quelques mouvements significatifs du parc depuis 10 ans	Argelès-sur-Mer	Côte-Vermeille
Création de résidence secondaire suite à la vente du bien par un propriétaire-occupant	90 log.	250 log.
Création de résidence secondaire suite à la vente du bien par un propriétaire-bailleur	60 log.	170 log.
Création de résidence secondaire suite à la vente d'un bien vacant de longue durée	10 log.	70 log.
Création de résidence principale suite à la vente du bien par un propriétaire de résidence secondaire	50 log.	30 log.
Création de résidence principale avec maintien du même propriétaire qui occupait auparavant son logement en tant que résidence secondaire	60 log.	30 log.

Filocom, MCT d'après DGfip 2020 – Obs. Habitat & Foncier – Aurca 2022 ©

A Argelès-sur-Mer enfin, la production immobilière relativement importante, semble répondre à la fois à la demande en résidences principales et secondaires, tant et si bien que les tendances d'une villégiaturisation (observables sur la côte Vermeille) ou à l'inverse d'une résidentialisation (observable sur le reste de la côte sableuse catalane par ailleurs) ne semblent pas se dégager pour le moment.

Les logements devenus des résidences secondaires depuis 10 ans, présentent une surface moyenne de 55 m² à Argelès-sur-Mer et 63 m² sur la Côte-Vermeille. Des logements globalement plus grands que le parc de résidences secondaires préexistants, en moyenne d'une quinzaine de m², ce qui renforce l'idée d'une acquisition de logements plus grands, plus confortables, pour pratiquer un « time share » et non pas d'une occupation limitée à quelques semaines l'été. L'âge moyen au moment de l'achat d'un bien destiné à être une résidence secondaire serait ainsi de 57 ans à Argelès-sur-Mer et 59 ans sur la Côte-Vermeille. L'âge moyen des propriétaires de résidences secondaires est actuellement de 72 ans, et est identique à celui des propriétaires de résidences principales.



A l'échelle de la CCACVI, la demande constante en résidences secondaires aura généré à elle seule l'édification de près de 600 logements en 10 ans, tandis que parallèlement 600 résidences principales (déjà présentes en 2010) ont été transformées en résidences secondaires sur le même laps de temps.

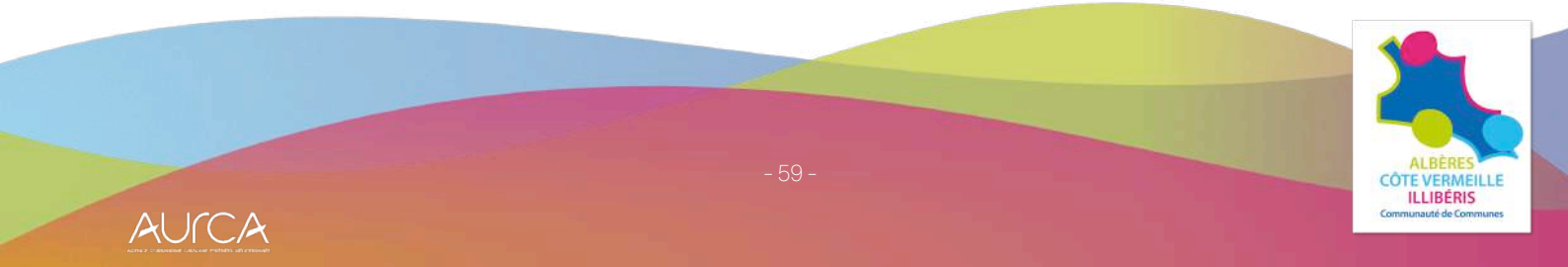
Cette « villégiaturisation » du parc, portée à 90% par la côte Vermeille, et pour 10% par les Albères entraîne une mise en compétition entre jeunes ménages actifs et locaux en quête d'accession à la propriété et ménages plus âgés (souvent retraités) et extra-départementaux. Au regard de l'importance de son parc touristique, Argelès-sur-Mer demeure dans une forme de statu quo, et peu impacté.

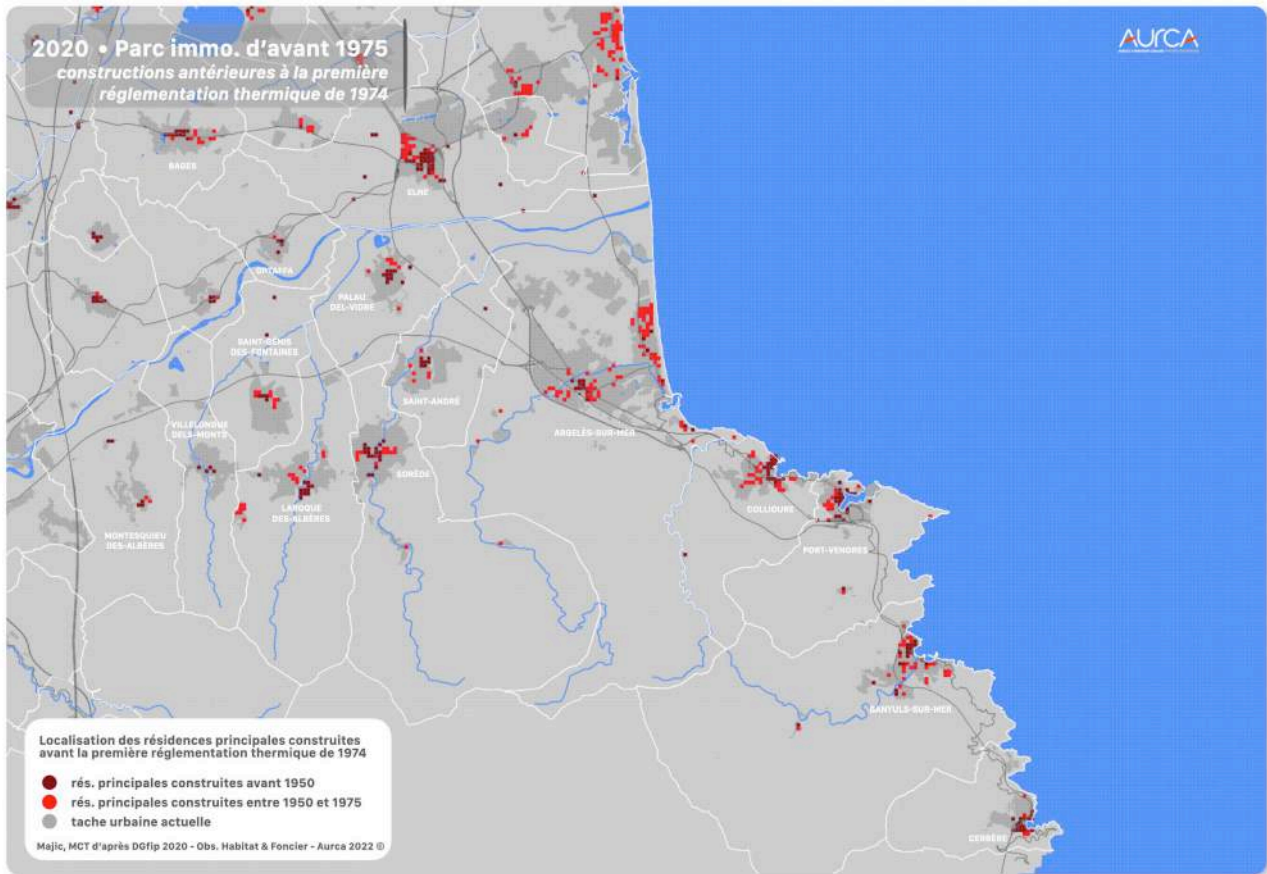
ON RETIENT...

- Zone touristique | Une moitié du parc immobilier dévolu à la villégiature.
- Principalement concentré sur Argelès-sur-Mer et la côte Vermeille, mais également sur les Albères.
- Phénomène de villégiaturisation (transformation de résidences principales en secondaires) sur la côte Vermeille (±600 / 10 ans) ; informe sur la pression de la demande.
- A l'inverse des communes de la côte sableuse catalane, Argelès-sur-Mer semble préserver du phénomène de résidentialisation ; informe sur une production immobilière suffisante.
- Des résidences secondaires qui captent le quart de la production immobilier sur le littoral (10% ailleurs).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir le caractère touristique de l'EPCI (avantage économique).
- ⇒ Développer le parc touristique sur les principaux spots et/ou aider à sa requalification (*afin de limiter la pression qu'exerce cette demande sur le logement des ménages locaux*).
- ⇒ Prendre en compte cette particularité dans les politiques d'habitat et la fiscalité.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre permanente sur la côte Vermeille et maintenir l'équilibre à Argelès-sur-Mer.
- ⇒ Veiller à la mixité des modes d'occupation des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Surveiller et prévenir la dégradation des copropriétés.
- ⇒ Expérimenter des transformations en logements locatifs sociaux ou abordables.





Zoom sur les centres anciens...

DES ATTENTES CONTEMPORAINES QUI ENTRAINENT UNE PAUPÉRISATION :

Les centres anciens (secteurs UA, UAA...) ne concentrent que le quart du parc immobilier de l'EPCL, mais bien la moitié de la vacance structurelle (logements vacants depuis au moins 2 années consécutives). Cumulée à la vacance frictionnelle (logements vacants depuis moins de 2 années consécutives) et aux résidences secondaires, *qui n'en sont pas toujours...*, la notion de « paysage de volets clos » concernent 4 logements sur 10. Ce qui, conjugué à la disparition des commerces de proximité, peut entraîner une dégradation de la qualité de vie et du sentiment de « bien vivre » au sein de ces quartiers.

Bien que le charme des centres anciens soit indéniable, avec une densité moyenne de 60 logements par hectare, le tissu urbain y est continu, souvent sur des parcelles très étroites, avec des logements mono-orientés, sur trois niveaux, sans extérieur, sans place de stationnement, et finalement peu adapté à la vie moderne et aux attentes des ménages. D'où l'impératif de ramener de la qualité architecturale et urbaine dans ces quartiers historiques, ainsi qu'une attractivité culturelle et commerciale.

En effet, les actions visant à rendre plus compétitifs les centres anciens s'avèrent complexes, tant pour les propriétaires-occupants, souvent âgés, peu argentés, que pour leurs héritiers. Il en est de même pour les promoteurs privés et les bailleurs sociaux qui doivent veiller, sinon à

dégager une marge, à au moins équilibrer leurs opérations. Et la tâche est immense, près des 3/4 des logements sont antérieurs à la réglementation thermique de 1974. Près du 1/3 des logements sont de petites surfaces, des appartements en copropriété, complexes à traiter. Enfin et surtout, 1 logement sur 15 serait potentiellement indigne (classement cadastral 7 ou 8).

En partie, par sa nature intrinsèque, le parc immobilier des centres anciens voit sa population changer progressivement, aux propriétaires-occupants très âgés, désargentés, succèdent des locataires plus désargentés encore, dans des logements pas toujours très bien entretenus. Se côtoient alors deux publics populaires, des retraités souvent très âgés et de jeunes familles. Deux publics dont les revenus sont souvent inférieurs à ceux des locataires du parc social. Les centres anciens jouent alors un rôle de parc social dit « de fait ». Ainsi, on y observe que la précarité a tendance à s'y concentrer, avec en moyenne 1/4 des ménages sous le seuil de pauvreté (contre à peine 1/10ème sur le reste du tissu urbanisé des communes).

La Côte-Vermeille fait peut-être exception, la pression de la demande en résidences secondaires a tendance à rendre les centres anciens plus sélectifs, repoussant les ménages vers le parc social ou vers les communes voisines.

	Part du parc immo. localisé dans le centre ancien	Paysage dit de « volets clos » dans le centre ancien	Part de la vacance dure communale localisée en centre ancien	Densité du parc immobilier dans le centre ancien	Rés. principale construites avant la RT 74 dans le centre ancien	Rés. principale en copropriété dans le centre ancien	Rés. principale potentiellement indignes dans le centre ancien	Part des ménages locataires dans le centre ancien	Part des ménages précaires dans le centre ancien
Argelès-sur-Mer	13%	34%	34%	80 log /ha	67%	27%	10%	15 à 23%	
Elne	20%	26%	40%	90 log /ha	81%	13%	12%	23 à 32%	
Côte-Vermeille	42%	50%	65%	55 log /ha	76%	48%	11%	7 à 15%	
secteur Tech	29%	24%	60%	50 log /ha	74%	8%	13%	15 à 23%	
secteur Albères	23%	36%	56%	60 log /ha	74%	9%	10%	15 à 23%	
CCACVI	26%	40%	54%	60 log /ha	74%	28%	12%	15 à 25%	
CCACVI (hors centres anciens)	74%	-	46%	15 à 20 log /ha	27%	18%	1%	Inf. à 10%	

Insee 2018, Filocom, MCT d'après DGfip 2020 - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

UN RÉINVESTISSEMENT URBAIN QUI SE POURSUIT ET QUI S'ÉTEND DESORMAIS À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

Une vacance très contractée, mais qui repart à la hausse.

Les raisons de la vacance d'un bien immobilier sont multiples :

- inoccupation passagère entre deux habitants,
- difficulté à rassembler le budget pour rénover le bien ou le remettre en état,
- temps nécessaire pour faire les travaux, problèmes de partage ou d'indécision familiale (divorce, décès, personne en maison de retraite...),
- difficulté à vendre le bien (conjoncture difficile),
- difficulté à louer le bien (sur-offre locative),
- « agilité fiscale » (déclarer le bien vide de meuble au 1er janvier pour échapper aux taxes) mais aussi ménages rentrés dans le lieu en cours d'année,
- refus du propriétaire de louer ou vendre un bien (réservé pour soi, pour un proche, ou encore n'en n'ayant ni l'envie, ni la nécessité).

Il est donc important de chercher à éliminer la vacance dite « frictionnelle » (inférieure à 18 ou 24 mois) liée à la conjoncture et au temps incompressible que peut mettre un bien pour retourner sur le marché et être occupé ; et chercher à mettre en évidence la vacance dite « dure », qui peut en revanche faire craindre le déclassement d'un logement et à terme d'un quartier tout entier.

Si au 1er janvier 2020, 3650 logements seraient vacants, les 2/3 correspondraient à ce qu'il convient d'appeler une vacance conjoncturelle (aucun occupant depuis quelques mois pour des raisons diverses, mise en vente, succession en cours, travaux, recherche de locataire).

Seuls 1100 logements seraient vacants depuis plus de 24 mois consécutifs (2.1% du parc immobilier). Correspondant à une vacance dite structurelle (rétention effective de la part du propriétaire, impossibilité de vendre ou de louer pour des raisons liées à la demande ou à la salubrité). A 5 ans, cette vacance tomberait à 650 logements (1.3%). A 10 ans, à moins de 400 logements (0.8%). Enfin, sur ces 400 logements, le tiers ne répondraient pas aux critères minimums de salubrité et de confort.

En d'autres termes, cela signifie que seuls 300 à 600 logements -aptes à l'occupation- font l'objet d'une rétention prolongée et probablement volontaire. Soit moins de 1,5% du parc immobilier de l'EPCI.

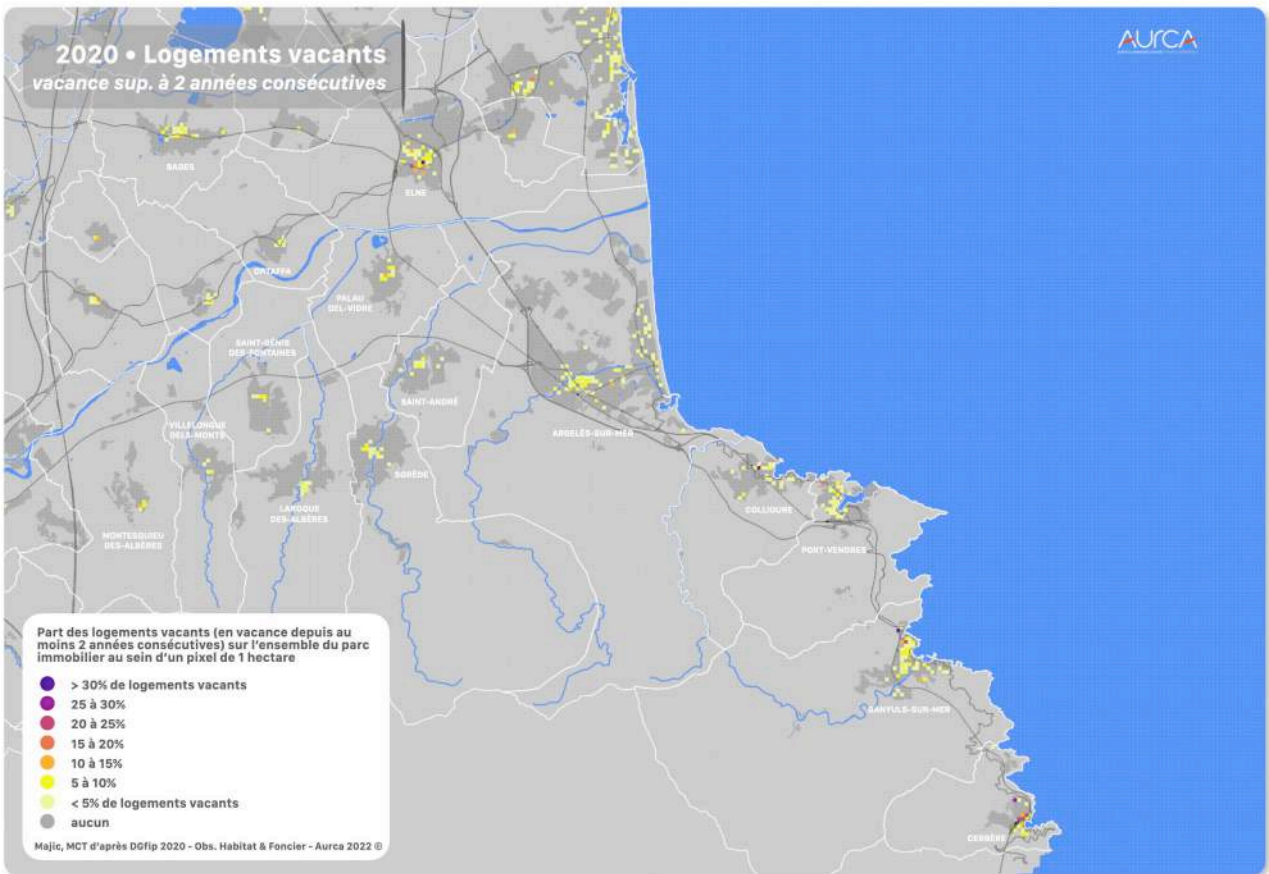
Toutes proportions gardées, les communes les plus concernées sont Argelès-sur-Mer, Elne et Cerbère et Collioure.

A noter que les communes de la côte Vermeille sont confrontées depuis plusieurs années au phénomène de la location saisonnière de type « Airbnb » qui semble autoriser des arbitrages fiscaux « aventureux » de la part de propriétaires de résidences secondaires déclarées comme vacantes. Le phénomène pourrait porter sur 350 à 400 logements.

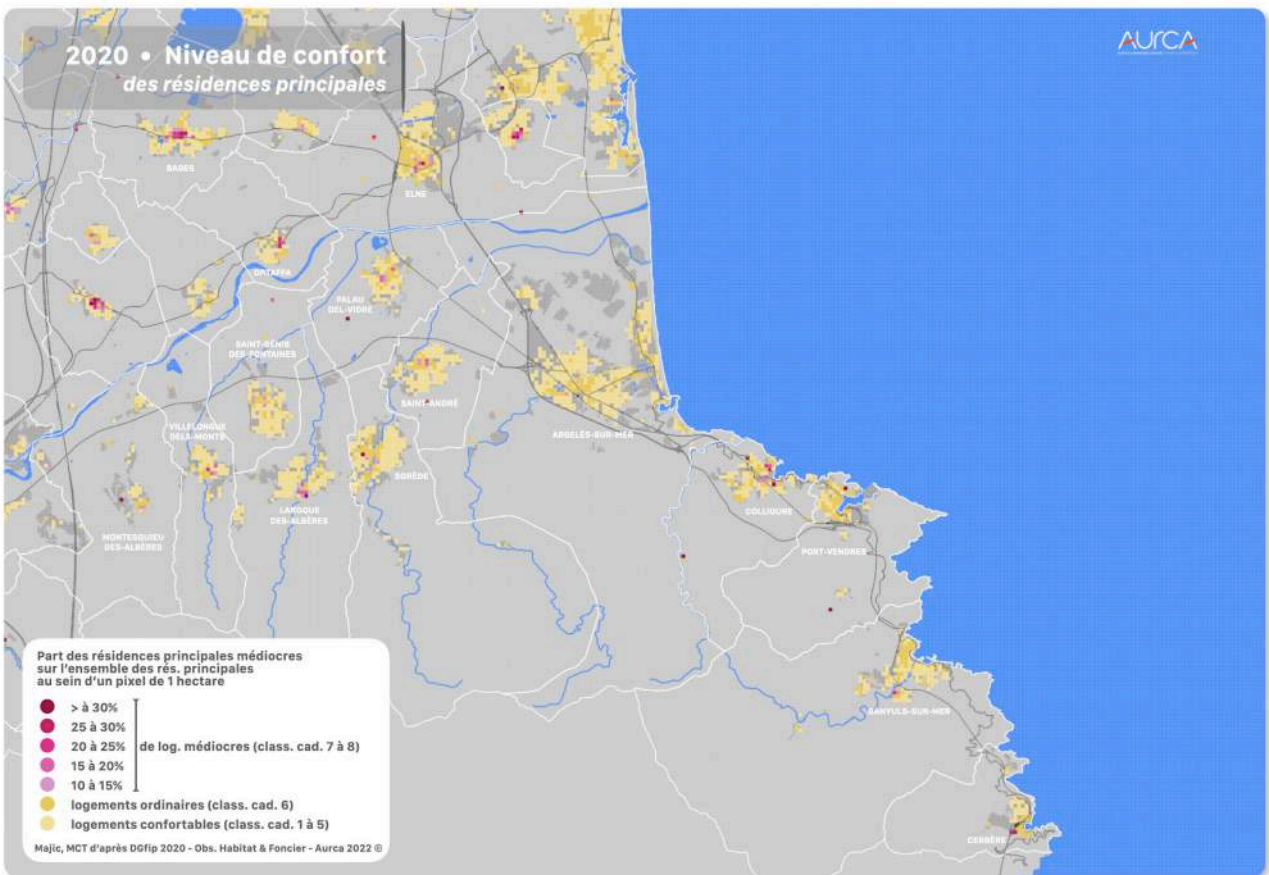
En effet, alors que partout ailleurs, les fichiers fiscaux comptent moins de logements vacants que le recensement de l'Insee -bien que les définitions ne soient pas exactement les mêmes-, sur la Côte Vermeille, et spécifiquement là, le nombre de vacants « fiscaux » y est plus important (4 fois plus important en moyenne sur le secteur).

Avec moins de 1.5% du parc en vacance dite structurelle à 5 ans, le territoire présente un taux quatre fois inférieur à celui observé sur la plaine du Roussillon. Marquant les tensions du marché ;

2020 • Logements vacants
vacance sup. à 2 années consécutives



2020 • Niveau de confort
des résidences principales



liées d'une part à une offre insuffisante de logements et d'autre part au niveau de prix pratiqués qui ont souvent redirigé de jeunes ménages vers de l'ancien avec travaux plus accessible dans la décennie écoulée.

Si la vacance « structurelle » peut être assimilée à une forme de vacance incompressible, on notera cependant que cette dernière a néanmoins progressé au cours des 10 dernières années (+1.0 pt).

Parmi les logements construits avant 1950, la vacance « dure » atteint 6.2% du parc immobilier, contre 1.6% dans le parc de logements construits après cette date, confinant la problématique aux centres anciens. Ainsi, 1 logement sur 15 serait inoccupé dans les centres anciens.

En 2019, huit communes sur quinze avaient délibéré en faveur d'une THLV (taxe d'habitation sur le logement vacant) impactant potentiellement 51% des logements vacants de plus de 2 ans de l'EPCI.

7% de ménages en situation d'indignité, un indicateur en baisse.

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. » Art. 84 Loi MOLLE

Cette définition implique que les situations de danger et de salubrité soient traitées dès qu'il y a danger manifeste pour la sécurité physique ou la santé des occupants. Renvoyant aux pouvoirs de police des préfets (insalubrité, locaux impropres, plomb accessible...) et des maires, tant en police générale en application de l'article 2212-2 du code général des collectivités territoriales, que sur le fondement du règlement sanitaire départemental (RSD) et qu'en police spéciale (édifices menaçant ruine, sécurité des établissements d'hébergement recevant du public, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation).

La complexe identification du parc potentiellement indigne (PPPI) vise à reconnaître les secteurs à risque en matière d'habitat indigne.

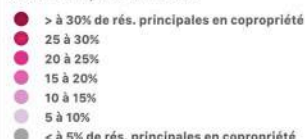
Sont identifiées l'ensemble des résidences principales de catégorie 6 (construction ordinaire), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté (niveau A) et de catégories 7 et 8 (construction médiocre à délabrée), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté (niveau B).

Au 1er janvier 2020, on comptabilise moins de 2000 ménages en situation potentielle d'indignité dans le logement. Soit 6.6% des ménages de l'EPCI. Un taux en net recul sur 10 ans (-4 points), qui vient souligner la reconquête du parc dégradé (niveau B) avec près de 200 logements de moins (et -400 de niveau A).

La moitié des logements potentiellement indignes se concentre sur les villes d'Elne, d'Argelès-sur-Mer et de Bages, localisés dans les centres historiques, et dans de moindres mesures sur les premiers faubourgs et les quartiers de la gare. En moyenne, partout ailleurs, moins d'un logement sur vingt est concerné par une suspicion de situation d'indignité dans le logement. En effet, les anciens bourgs traditionnels agricoles, où le parc immobilier ancien est particulièrement important, présentent souvent des ratios « PPPI » plus élevés que la moyenne, car s'y additionne souvent un profil de ménages présentant de faibles ressources plus important que la moyenne. Dans la majorité des suspicions « PPPI », il est par ailleurs souvent davantage question de revenus des occupants que de l'état intrinsèque du bien immobilier (3 cas sur 4). Proportionnellement,

2020 • Statut de copropriété des résidences principales

Part des résidences principales en copropriété
sur l'ensemble des rés. principales
au sein d'un pixel de 1 hectare



Majic, MCT d'après DGFip 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 ©

Le contrat de ville « Coeur d'Helenee d'Elne-CCACVI...

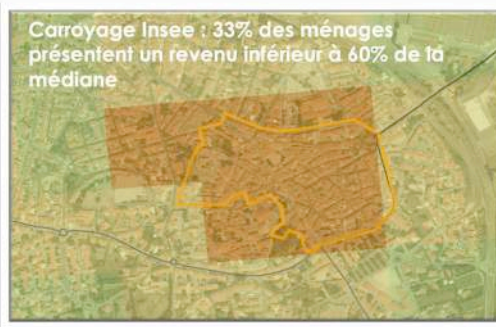
UNE INTERVENTION RENFORCÉE SUR LE PÉRIMÈTRE QPV :

La politique de la ville s'est construite par sédimentation de textes de lois successifs et a fini par concerner 2500 quartiers, menant à un saupoudrage des moyens financiers. Pour y mettre un terme, la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 dite loi Lamy a décidé d'une remise à plat. Un seul critère objectif : le revenu des habitants. Ainsi, 1300 quartiers prioritaires, situés sur 700 communes ont été identifiés afin de percevoir les crédits. Le centre-ville d'Elne est identifié : quartier prioritaire.

La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est conduite par l'État, les collectivités territoriales et est mise en œuvre au moyen du Contrat de Ville, qui intègre les actions relevant des fonds européens, et s'articule avec le CPER.

Signé en novembre 2015, et prolongé jusqu'en novembre 2022, le Contrat de Ville, suite à son bilan à mi-parcours cherche à renforcer l'appui de l'intercommunalité au travers des programmes portés par la collectivité : l'opération « façades » intercommunale d'une part, et l'OPAH intercommunale d'autre part. L'OPAH intercommunale, pilotée avec la commune, vise une intervention forte et concentrée sur le périmètre QPV, afin de porter les initiatives privées et les actions coercitives sur le parc indigne et la restructuration des îlots dégradés, pour aller au-delà de la question du logement, mais également du traitement de l'espace public.

Cf. : Fiche action 1-1-2-3/1 Réparer l'habitat en souffrance et diversifier les propositions de logements : Mieux repérer l'habitat problématique - Mettre en place des actions ciblées en corrélation avec la politique communautaire de l'habitat - Rénover ou créer des logements adaptés.



Mairie d'Elne 2020 - Observatoire du P.U.H. - CCACVI - Aurca ©

Elne, Bages, Ortaffa et Palau-del-Vidre sont les plus concernées.

Concernant le profil des ménages, on identifie un tiers de propriétaires pauvres et âgés, contre deux tiers de jeunes locataires. Les deux tiers des ménages sont seuls dans le logement.

En 2020, un tiers des communes de l'EPCI s'est investie dans un contrat « Bourg-Centre » : Argelès-sur-Mer, Sorède, Saint-André, Banyuls-sur-Mer, Port-Vendres... Les contrats « Bourg-Centre » portés par la région Occitanie, visent à accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de développement et de valorisation. Cette nouvelle politique doit se traduire par la mise à disposition pour les communes d'un bouquet de dispositifs qui pourront être mobilisés sur mesure en fonction des spécificités et du projet global de chaque bourg-centre éligible. La région accompagne les communes à hauteur de 50% les projets de développement et de valorisation (plafond de 30.000 €).

Une politique de la ville qui connaît une très forte accélération.

Les communes d'Argelès-sur-Mer et d'Elne se sont engagées depuis une dizaine d'années dans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) circonscrites aux centres anciens. Le quartier historique « Cœur d'Helenaë » a par ailleurs été identifié « Quartier Prioritaire » ayant abouti à la signature d'un « Contrat de Ville ». L'ensemble des communes bénéficie du PIG « Mieux se loger 66 » départemental, ainsi que d'une opération « façades » intercommunale. A la fin de l'année 2019, une opération programmée d'amélioration de l'habitat intercommunale est venue se substituer aux précédentes OPAH communales, et s'étendre à l'ensemble des centres anciens des communes de l'EPCI.

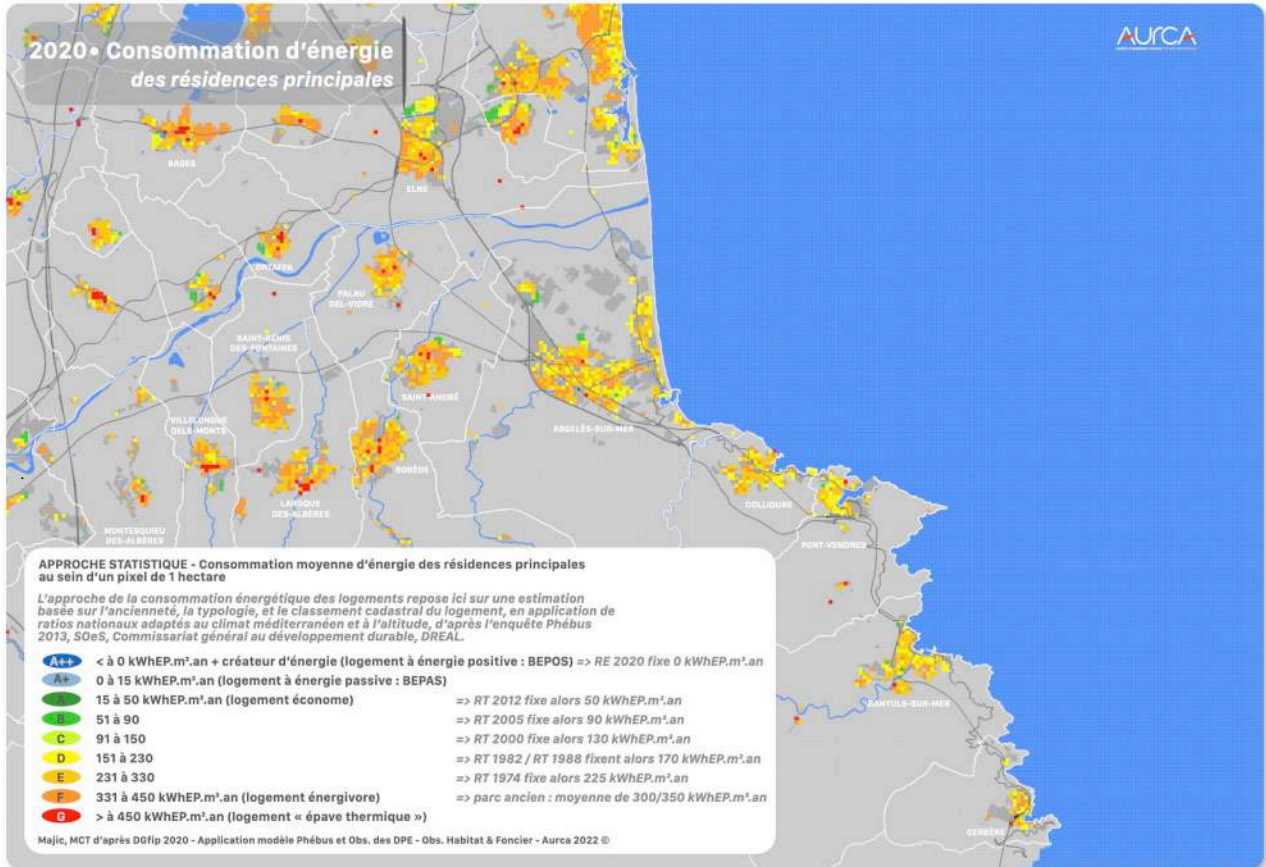
Avec près de la moitié de son parc de résidences principales construit avant la première réglementation thermique de 1974, et 3% de logements pouvant être qualifiés de « passerelle thermique », la CCACVI identifie la lutte contre la précarité énergétique comme un moyen d'apporter un confort dans le logement, de rendre du pouvoir d'achat aux ménages les plus fragiles (réduction des factures de fluides), et par ailleurs de dynamiser l'emploi tout en luttant à son niveau contre le réchauffement climatique.

Avec près de 400 ménages en situation d'indignité potentielle dans le logement, Argelès-sur-Mer et Elne sont les deux communes les plus impactées par le mal logement.

Deux OPAH, l'une à Elne, l'autre à Argelès-sur-Mer qui ont déjà eu des impacts très significatifs sur les centres villes des deux communes.

L'OPAH d'Elne, réalisée entre 2007 et 2013, a permis de traiter 116 dossiers en 5 ans. Ainsi, 17 logements présentant une situation d'indignité (dont 3 périls) ont pu être traités, auxquels se sont additionnés 50 logements très dégradés. 12 traitements « autonomie » ont permis d'apporter une aide à l'autonomie de la personne âgée et/ou handicapée. Enfin, 37 logements ont bénéficié d'une amélioration du confort et des déperditions d'énergie. Cette première OPAH communale a généré 3.5 millions d'euros de travaux éligibles pour 1,5 millions de subventions Anah captés. Par ailleurs, 45 logements LCTS-LCS (loyer social et très social) auront été conventionnés au cours de l'exercice ainsi que 21 LCI (loyer intermédiaire).

L'OPAH d'Argelès-sur-Mer, réalisée entre 2012 et 2019, a permis de traiter 121 dossiers en 5 ans. Ainsi, 21 logements présentant une situation d'indignité ont pu être traités, auxquels se sont additionnés 46 logements très dégradés. 13 traitements « autonomie » ont permis d'apporter une



Zoom sur la consommation énergétique.

L'ANALYSE DES DPE :

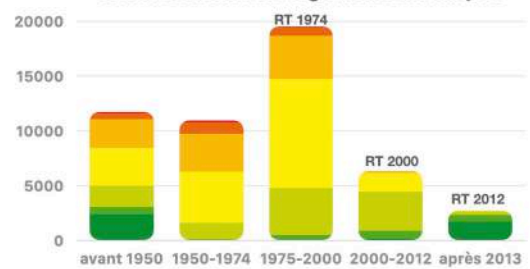
Une analyse redressée des DPE (diagnostics des performances énergétiques des logements) réalisés depuis 10 ans sur le territoire de la CCACVI, permet d'identifier qu'une majorité de logements (59% du parc immobilier) relève d'un classement D ou E. A savoir une consommation moyenne comprise entre 150 et 350 kWhEP.m².an. Deux classements correspondant à des logements construits entre la première réglementation thermique RT1974 et jusqu'à la RT 2000.

C'est seulement après cette dernière, que l'on enregistre réellement une forte diminution de la consommation d'énergie des logements construits, qui s'effondre pour passer sous la barre des 100 kWhEP.m².an. Soit une division par 2,5 de la facture énergie acquittée par les ménages. Ces classements A, B, C concernent pour l'heure 36% des logements.

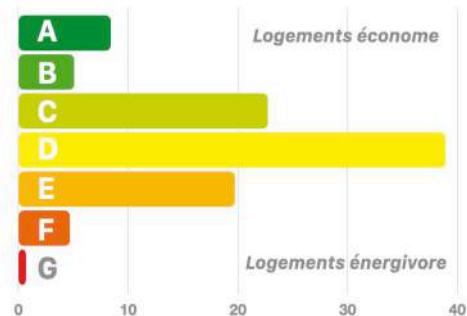
Enfin, 5% du parc immobilier auraient une consommation classée F ou G, passoires thermique ou encore épaves thermiques, avec une consommation comprise entre 400 et 600 kWhEP.m².an.

A compter du 1er janvier 2022, c'est la norme BEPOS, liée à la RE2020, qui s'appliquera, imposant aux logements neufs une consommation négative, c'est-à-dire que le logement devra produire plus d'énergie qu'il n'en consommera.

Consommation d'énergie des logements selon l'évolution des réglementations thermiques



Ventilation des logements selon leur classement « DPE »



Filiocom, MCT d'après DGfip 2020, DataGouv - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

Entrée en vigueur de la RE 2020.

La RE 2020 (réglementation environnementale, anciennement réglementation thermique RT) va permettre la généralisation des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Elle a pour projet de diminuer drastiquement les émissions polluantes à l'aide de bâtis autonomes, peu énergivores et produisant de l'énergie à redistribuer. Cette nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur le 1er janvier 2022, mais depuis 2018, certains édifices ont déjà obligatoirement adopté la RE 2020. C'est notamment le cas pour les bâtiments publics.

L'impact de la RE 2020 dans le neuf :

Avec cette nouvelle réglementation, un bâtiment neuf devra respecter des impératifs :

- Une consommation de chauffage de moins de 12 kWhEP par m² et par an.
- Une consommation énergétique totale inférieure à 0 kWh par m² et par an. Celle-ci englobe le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques.

Pour parvenir à ces objectifs, les constructeurs devront utiliser des matériaux écologiques et, donc, respectueux de l'environnement, qui accumulent la chaleur et la diffusent ensuite dans le bâti (briques en terre cuite, bois, ouate de cellulose...). Les ouvertures et orientations devront également être pensées pour favoriser la lumière naturelle.

Les constructeurs sont obligés d'intégrer un ou plusieurs équipements utilisant les énergies renouvelables. Les bâtiments RE 2020 seront ainsi équipés de panneaux solaires thermiques, de ballon thermodynamique, de puits canadien, de chauffage solaire passif... Les professionnels estiment que la RE 2020 pourrait entraîner une hausse des coûts de construction de l'ordre de 5 à 10%. Ce qui pourrait avoir pour impact de réduire encore les surfaces habitables au regard des capacités d'endettement des ménages.

Cette nouvelle réglementation thermique a pour volonté de sensibiliser les utilisateurs sur leur consommation globale, en les rendant acteurs de la transition énergétique. Objectif 0 gaspillage. A la clef, un habitat parfaitement isolé et confortable à vivre en hiver et en été, un environnement préservé et des factures énergétiques allégées chaque année.

L'impact de la RE 2020 dans l'ancien :

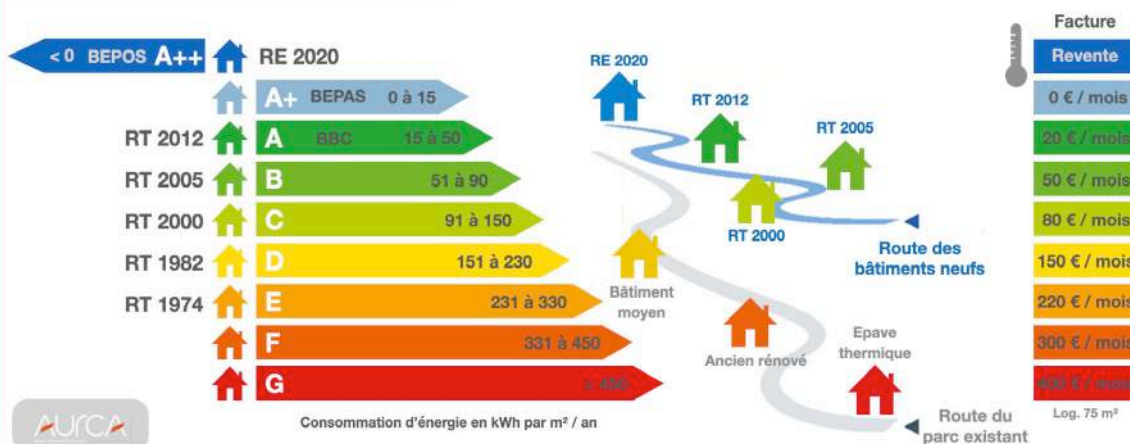
Avec cette nouvelle réglementation, il est visé pour le parc ancien :

- la sortie progressive des énergies fossiles (gaz, fioul...) et le développement des énergies renouvelables,
- la lutte contre les logements avec une mauvaise notation DPE dits « passoires ou épaves thermiques ».

La RE2020 fixe des exigences de réduction des émissions sur tout le cycle de vie des bâtiments et sur les consommations d'énergie liées à leur usage (habitation, bureaux...). La nouvelle réforme du DPE fera basculer de nombreux logements chauffés au fioul ou au gaz en étiquettes F et G, contre D ou E aujourd'hui.

Très exigeante avec les passoires thermiques qui ont un impact négatif sur l'environnement, à partir de 2028, les logements avec une mauvaise notation ne pourront plus être loués. De même, l'obsolescence très rapide des anciens logements par rapport aux nouveaux risquent de fortement dévaluer les logements et fortement impacter le marché immobilier. Enfin, les bâtiments mal isolés vont créer de nouvelles dépenses pour les nouveaux propriétaires.

Cheminement vers la RE 2020...



Zoom sur les notions de logements vacants.

LA DÉFINITION DE L'INSEE

Un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, ou encore sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste).

Cette définition peut engendrer une surreprésentation de la vacance observée. Notamment lorsqu'une commune, particulièrement dynamique enregistre un volume important de livraisons de logements, mécaniquement, son volume de logements vacants augmente (que ces logements soient effectivement habitables ou non).

LA DÉFINITION DES SERVICES FISCAUX

Un logement est vacant lorsque ce local à usage d'habitation, disposant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) mais qui est vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation est disponible au 1er janvier de l'année civile.

Cette définition peut également engendrer une surreprésentation de la vacance observée. Afin d'éliminer la vacance frictionnelle, et de ne retenir que la vacance dite « dure », le logement vacant est suivi dans le temps, ainsi on veille à ne retenir que les logements vacants au moins deux années consécutives et donc déclarés vacants lors de 3 exercices fiscaux. Cette variable est commune au fichier Filocom, au fichier 1767bis et au fichier LOVAC (qui sert de base d'identification des vacants) dans le cadre de l'application de la THLV.

Logements vacants	source Insee 2019	source fiscale 2020				
	Logements vacants	Logements vacants	Dont vacants depuis moins de 2 années consécutives	Dont vacants depuis plus de 2 années consécutives (THLV)	Dont vacants depuis plus de 5 années consécutives	Dont vacants depuis plus de 2 années consécutives et localisés en centre ancien
Argelès-sur-Mer	296 log.	1023 log.	764 log.	259 log.	103 log.	89 log.
Eine	655 log.	466 log.	288 log.	178 log.	83 log.	72 log.
secteur « Pôles urbains »	951 log.	1489 log.	1052 log.	437 log.	186 log.	161 log.
secteur « Côte Vermeille »	278 log.	1291 log.	702 log.	589 log.	305 log.	377 log.
secteur « Tech »	614 log.	431 log.	268 log.	163 log.	84 log.	98 log.
secteur « Albères »	503 log.	555 log.	368 log.	187 log.	76 log.	98 log.
CCACVI	2346 log.	3766 log.	2390 log.	1376 log.	651 log.	740 log.

CES LOGEMENTS SONT-ILS RÉELLEMENT VACANTS ?

La source fiscale utilisée présente un grand niveau de fiabilité. L'occupation est appréhendée par la taxe d'habitation. Il faut donc que le logement ait été déclaré occupé et assujéti à la taxe d'habitation les 1ers janvier sur trois millésimes consécutifs. Bien qu'il soit difficile de s'exempter de cette taxe, certaines populations mobiles peuvent parfois y échapper, comme les étudiants par ex.

La question des locations temporaires (type Airbnb) reste également un angle mort de l'observation. Il est difficile de l'approcher lorsqu'il s'agit d'un logement entier dès lors que le propriétaire ne déclare pas les bénéfices perçus à l'administration fiscale.

La Côte-Vermeille est en l'occurrence le seul secteur de la CCACVI où le nombre de logements vacants fiscaux (vacants depuis plus de 2 années consécutives) est supérieur à l'estimation Insee. C'est pourquoi on peut estimer à environ 300 le nombre de logements qui seraient de « faux » vacants et de vrais meublés touristiques. Bien qu'une enquête en direct auprès des propriétaires soit le seul moyen de s'en assurer.

On peut penser, sans toutefois le certifier, que l'augmentation du nombre de logements vacants de courte durée (ou non) peut refléter ce phénomène de croissance des logements meublés saisonniers, a fortiori sur ce secteur bien particulier.

LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est due par les propriétaires (dans les communes qui ont voté la disposition) qui possèdent un logement vacant à usage d'habitation depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les logements habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année, subissant une vacance involontaire (le propriétaire cherche un locataire ou un acquéreur), nécessitant des travaux importants pour être habitable (plus de 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ne sont pas concernés par la THLV.

A ce jour, neuf communes de l'intercommunalité sur 15 ont délibéré en faveur d'une THLV.

aide à l'autonomie de la personne âgée et/ou handicapée. Enfin, 74 logements ont bénéficié d'une amélioration du confort et des déperditions d'énergie au travers du programme « Habiter Mieux ». Cette première OPAH communale a généré 3.5 millions d'euros de travaux éligibles pour 1,4 millions de subventions Anah captées. Par ailleurs, 41 logements LCTS-LCT (loyer social et très social) auront été conventionnés au cours de l'exercice.

Sur le seul exercice du PLH1 (observation 2013-2019), dispositifs cumulés : OPAH communales, PIG départemental, et Anah en diffus, 432 dossiers ont ainsi été subventionnés. 22 ciblaient une situation d'indignité dans le logement, 61 ciblaient des logements très dégradés, 136 ciblaient une aide à l'autonomie de la personne âgée et/ou handicapée, et enfin 262 ciblaient une amélioration des performances énergétiques du logement (programme « Habiter Mieux ») ; l'ensemble de ces interventions auront permis de capter 3.6 millions d'euros de subventions pour le territoire générant plus de 8.3 millions d'euros de travaux directs. Par ailleurs, 57 logements auront été conventionnés sur la période dont 18 LCTS (application d'un loyer très social), 39 LCS (loyer social) et 3 LCI (loyer intermédiaire).

Deux très fortes actions ambitieuses à l'œuvre jusqu'en 2023, portées par l'intercommunalité et les communes d'une part, et le département d'autre part.

L'OPAH « Albères-Côte-Vermeille-Illibéris » portée à la fois par l'intercommunalité et l'ensemble des communes membres, a démarré en décembre 2019, celle-ci figurait aux objectifs du PLH 1, et vise entre les 1er janvier 2020 et 2023 (formellement entre le 01/12/2019 et le 30/11/2022), le traitement de 240 log sur 3 ans (77 « indignité / très dégradés », 49 « autonomie », 154 « Habiter Mieux », dont 50 orientés « copro. », pour plus de 3 millions d'euros de subventions Anah captées. Et le conventionnement avec travaux de 58 LCTS/LCS.

Le PIG « Mieux se loger 66 » vise entre les 1er janvier 2020 et 2023 (formellement entre le 02/11/2019 et le 02/11/2022), le traitement de 900 logements sur 3 ans, dont 162 logements ciblés « indignité / très dégradés », 180 ciblés « autonomie », 588 ciblés « Habiter Mieux » (précarité énergétique), dont 30 orientés « copropriétés », pour 8.5 millions d'euros de subventions Anah engagées. Dans cette programmation départementale (réalisée hors périmètre Perpignan-Méditerranée Métropole qui dispose de son propre PIG) la quote-part « CCACVI » (27% des ménages du département, hors Perpignan-Méditerranée Métropole) pourrait représenter entre 2020 et 2023, le traitement de 243 logements sur 3 ans, et en sus de l'OPAH intercommunale. Dont 44 logements ciblés « indignité / très dégradés », 49 ciblés « autonomie », 159 ciblés « Habiter Mieux » (précarité énergétique), dont 8 orientés « copro. », pour plus de 2.5 millions d'euros de subventions Anah captées.

Cumulés, les dispositifs OPAH+PIG visent en moyenne le traitement ambitieux, entre les 1er janvier 2020 et 2023, de 160 logements chaque année : 40 ciblés indignité / très dégradés, 35 ciblés « autonomie », 105 ciblés « Habiter Mieux », dont 20 copro. En outre, depuis 2015, la CCACVI accompagne les ménages pour une opération façade, qui a permis le traitement sur 5 ans de 124 façades pour près de 160.000€ de subventions allouées (des opérations façades qui existaient dès 2004/2005 sur la Côte-Vermeille et Argelès-sur-Mer).



La vacance « dure », un segment du parc immobilier qui représente 6% des logements dans les centres anciens. En augmentation de 1 point en 10 ans, et signe de la perte d'attractivité et de compétitivité de ces derniers.

Le parc « potentiellement indigne », un segment du parc immobilier qui représente 7% des résidences principales. En régression de 4 pts en 10 ans, et signe de l'action des politiques publiques menées depuis plus de 10 ans sur les centres anciens.

La réhabilitation urbaine (amélioration en profondeur du logement) et la rénovation urbaine (destruction puis reconstruction du logement) auront généré, en 10 ans, la construction par compensation de 200 et 250 logements. Dans un principe de 1 pour 1 : une réhabilitation en profondeur (générant un permis de construire), une destruction ou encore une fusion de deux logements préexistants (générant elles aussi un permis de construire), entraînant leur compensation par l'édification d'un logement neuf ou nouveau en remplacement.

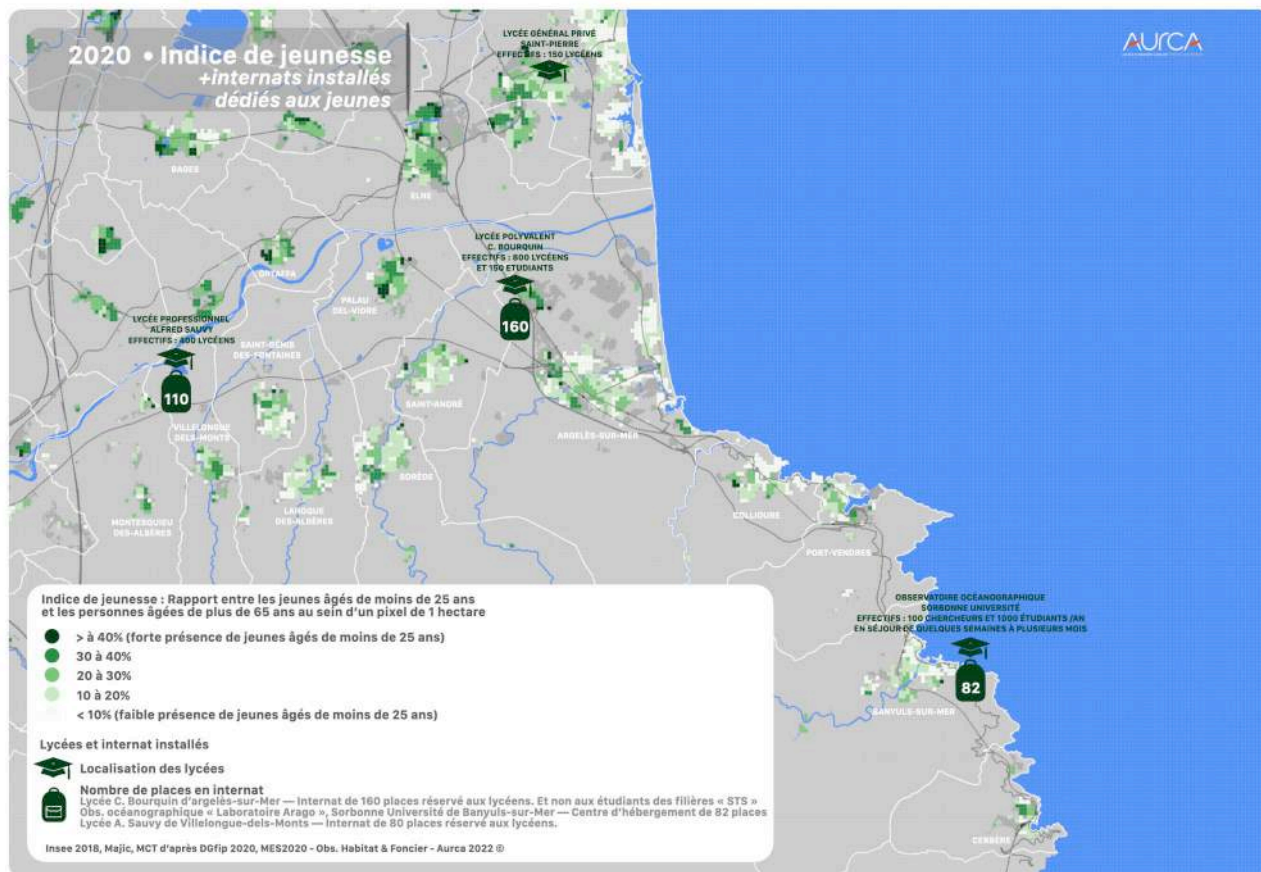
ON RETIENT...

- Des actions de réinvestissement urbain désormais menées à l'échelon supracommunal (OPAH, PIG, opération façade...).
- Un parc vacant très contracté mais désormais en augmentation, et concentré sur les centres anciens.
- La nouvelle OPAH intercommunale concentre ses efforts sur les centres anciens dont QPV d'Elne.
- Un tiers des communes se sont investies dans un contrat « Bourg-Centre » et un autre tiers est en projet, auxquels s'ajoutent 3 communes reconnues Petites Villes de Demain (Port-Vendres, Elne, Banyuls).
- 6% des ménages seraient en situation d'indignité dans le logement, en nette diminution (2000 ménages concernés). Aujourd'hui, les cas d'habitat indigne avérés sont souvent très complexes (les dossiers "simples" sont traités via les dispositifs en place).
- Des situations de location ou sous-location de sous-sols ou de grenier signalés.
- En 5 ans, les aides de l'Anah (OPAH + diffus) ont permis de traiter 343 logements. 22 « indignité », 60 « très dégradés », 112 « autonomie » et 196 « Habiter Mieux ».

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Favoriser la ville de proximité (commerces, services, équipements, transports en commun).
- ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
- ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ⇒ Redonner du pouvoir d'achat (diminution des factures 'énergies').
- ⇒ Diminuer l'empreinte des logements les plus énergivores.
- ⇒ Mobiliser le parc vacant pour redynamiser les centres anciens.
- ⇒ Innover pour traiter les cas les plus complexes d'indignité dans le logement.





Le logement des jeunes...

Les solutions d'hébergements et de logements des étudiants et de jeunes en formation	Plaine du Roussillon	dont CCACVI
Logement au sein du parc immobilier ordinaire	76 %	—
...au domicile parental	env. 5000	—
...en dehors du domicile parental, au sein du parc locatif privé	env. 1500	—
Logement au sein du parc immobilier dédié	24 %	—
CROUS Cité universitaire	env. 550	0
CROUS Résidences universitaires	env. 600	0
CROUS Logements en HLM	env. 50	0
Résidences universitaires privées	env. 650	0
Internat des lycées « places pour étudiants en BTS »	env. 50	env. 10
Résidence Habitat Jeunes (122 places réservées partiellement aux étudiants)	env. 30	0
Autres (82 places réservées partiellement aux étudiants)	env. 50	env. 50
Soit 1 place dédiée pour :	5 étudiants	18 étudiants

Insee 2018, Aurca 2019, CROUS 2019, Filocom, MCT d'après DGfip 2020 - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT DÉDIÉE...

...DES JEUNES, ÉTUDIANTS, APPRENTIS OU SAISONNIERS.

L'enseignement supérieur sur la plaine du Roussillon.

En 2017, Perpignan, ville universitaire, comptabilise un effectif de 8500 étudiants, toutes formations et filières confondus : UFR, IUT, IUFM, STS. Soit une diminution de ses effectifs de 1500 étudiants en 10 ans. Le campus de l'UPVD accueille pour sa part 80% des étudiants, dont un tiers sont boursiers et 1500 étrangers (pour une centaine de nationalités).

Ailleurs sur le département, et compte-tenu de la concentration de l'offre d'enseignement supérieur sur l'agglomération perpignanaise, les effectifs post-bac sont en réalité assez résiduels. Les communes accueillant une offre post-bac sont Argelès-sur-Mer, Banyuls-sur-Mer, Canet-en-Roussillon, Cabestany, Céret, Font-Romeu, Le-Soler, Prades, Rivesaltes, Tautavel et Théza.

La compétitivité des grandes métropoles en matière de formation supérieure ou bien d'accès à l'emploi impacte directement le département des Pyrénées-Orientales dans sa capacité à conserver ses « forces vives » et les jeunes les plus formés, mais aussi l'accès plus restrictif aux étudiants internationaux traditionnellement très présents à l'UPVD. Ainsi, on observe une forte délocalisation des jeunes. A titre de comparaison, le département perd, dans le solde des entrées et sorties, plus de 2000 jeunes par an. A l'inverse, l'Hérault, et au premier chef Montpellier, en gagne 12000.

Des réponses apportées à l'hébergement des étudiants, mais à compléter...

Entre 2007 et 2017, la part des jeunes âgés de 18 à 25 ans, sur la plaine du Roussillon, a chuté d'un point pour atteindre 7% de l'ensemble de la population selon l'Insee. Elle était de 9% en 2000. A Perpignan, le parc du CROUS se compose de 1200 logements. Soit un taux d'équipement de 22 places pour 100 étudiants (sensiblement supérieur à la moyenne nationale). Le site de Perpignan ne semble pas présenter de tensions particulières.

Depuis 2013, l'Observatoire Océanologique INSU-CNRS (Laboratoire Arago) de Banyuls-sur-Mer dispose de son centre d'hébergement afin d'améliorer les conditions de logement des chercheurs et étudiants. Le laboratoire, accueille désormais chaque année plus de 200 étudiants et 50 chercheurs. Inscrit au CPER, cet investissement de plus de 4.5 millions d'euros, sous maîtrise d'ouvrage de l'Université Paris VI, se compose de 74 chambres (82 lits) et d'un restaurant.

Depuis 2016, le lycée C. Bourquin d'Argelès-sur-Mer accueille des étudiants post-bac. Il comprend une filière d'enseignement général et technologique ainsi qu'une filière d'enseignement professionnel dans les métiers de la restauration, de l'hôtellerie et du tourisme jusqu'au BTS (200 étudiants en BTS). La particularité de l'établissement réside dans le fait qu'il est ouvert au public, chambres et restaurant prévus en ce sens. D'une capacité de 1700 élèves, pour un chantier de plus de 50 millions d'euros, il comprend en outre un internat de 150 lits pour les lycéens.

Bien que ce dernier puisse très partiellement être ouvert aux étudiants en BTS, la nécessité de voir se constituer une offre d'hébergement estudiantine, qu'il s'agisse de location d'octobre à juin de résidences touristiques via une plateforme concertée de mise en relation, ou encore d'une offre dédiée via le CROUS, un bailleur social ou en promotion privée, paraît nécessaire afin de compléter l'offre. Une étude pilotée par le CD66, et lancée en octobre 2020, concernant le logement et l'hébergement des jeunes a permis d'identifier précisément les besoins et les solutions à y

apporter dans le département, complétée par une enquête auprès des étudiants en BTS du Lycée Bourquin (menée début 2022).

Enfin, l'institut régional de sommellerie, composé de deux campus, l'un à Thuir et l'autre au Mas Reig à Banyuls-sur-Mer, ouvrira ses portes à la rentrée 2022. Cette école, prévue pour accueillir une centaine d'étudiants, n'offre pour l'heure aucune solution d'hébergement dédié.

L'hébergement des jeunes apprentis.

Le territoire de la CCACVI ne dispose pas de structures d'hébergement de type « Foyer Jeunes travailleurs » (Résidence Habitat Jeunes). Ces résidences sociales sont ouvertes aux jeunes de 16 à 30 ans, salariés, étudiants, sans emploi, apprentis, stagiaires... Outre le logement, elles proposent un accompagnement social et professionnel jusqu'au logement autonome.

Une RHJ répondrait parfaitement à la fois aux besoins des BTS en alternance et des jeunes en apprentissage. Près de 400 jeunes sont actuellement en apprentissage ou en stage sur le territoire intercommunal. En 2022, l'État a lancé un AAP pour l'implantation d'une RHJ en bi-sites sur Perpignan et Argelès-sur-Mer. Il est ainsi prévu la création de 30 places sur le territoire.

L'hébergement des saisonniers, une offre à constituer.

Les activités saisonnières se concentrent de mai à octobre, avec un pic d'activité en juillet et en août. Les trois secteurs d'activité embauchant le plus de saisonniers sont l'hébergement-restauration, l'agriculture et le commerce ; des activités soit très dépendantes des saisons et du climat, soit soumises au calendrier des vacances scolaires. Sur l'intercommunalité, plus de la moitié des effectifs saisonniers relèvent de l'hébergement et la restauration. L'agriculture emploie environ 15 à 20 % des effectifs saisonniers et le commerce, 10 à 15%. Ainsi localement, un emploi sur cinq serait saisonnier en période estivale.

Basé sur les économies du tourisme et de l'agriculture, le territoire de la CCACVI présente de lourdes difficultés quant à l'hébergement de sa main d'œuvre saisonnière. Le recours au système « D » est souvent privilégié (familles, campings...). Plusieurs enquêtes menées par le MTS66 sur plusieurs communes littorales, ont mis en évidence les difficultés des professionnels à pourvoir certains postes en raison de difficultés de logements lors de la saison estivale...

Le lycée des métiers A. Sauvy, de Villelongue-dels-Monts, qui dispense un enseignement axé sur les métiers du bâtiment (aucune formation post-bac), dispose d'un internat de 110 lits mobilisés en période estivale. Le lycée C. Bourquin d'Argelès pourrait être mobilisé à l'avenir si les conditions logistiques et matérielles étaient réunies.

La réalisation d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale ou d'une structure équivalente, complétée d'une plateforme concertée de mise en relation pourrait permettre de compléter l'offre. La CCACVI a intégré le dispositif « Louer pour l'emploi » d'Action Logement. La campagne de communication/sensibilisation doit être renforcée.

La décohabitation des jeunes du domicile des parents profite à Perpignan.

La décohabitation du domicile parental reste tributaire des ressources du jeune ménage (850 à 1150 € par mois si temps plein) et des loyers pratiqués sur le parc privé, et de l'existence même de logement type studio/T1 ou T2 ; le parc social ne jouant qu'un faible rôle dans le logement des étudiants. La CCACVI compte 2% de ménages âgés de moins de 25 ans. Une moitié d'entre eux sont détachés du domicile parental (c'est-à-dire qu'ils occupent un logement indépendant). Soit 300 ménages, contre près de 400 dix ans plus tôt.

Néanmoins, il faut rappeler que Perpignan, absorbe la moitié des jeunes ménages décohabitants du domicile parental, en raison de l'importance de son parc de petits logements locatifs privés très accessibles, des aménités urbaines, des transports urbains, et bien évidemment de l'université et l'emploi, un match pratiquement perdu d'avance entre les communes de la plaine du Roussillon et la ville-centre. Pour conclure, la structure du parc immobilier perpignanais (couplé aux dispositifs fiscaux récents) rend le marché relativement actif et accessible. On estime que la moitié des ménages âgés de moins de 25 ans ont décohabité du domicile parental –alors qu'ils n'étaient qu'un tiers dix ans plus tôt–. Ce bilan positif ne doit pas faire oublier les difficultés économiques rencontrées par cette tranche de la population (25% de chômage et de grandes difficultés d'insertion), pour qui bien souvent un logement autonome est synonyme d'indépendance, premier pas dans leur futur parcours résidentiel.



Les 18-25 ans, un segment qui représente à peine 1 à 2% des ménages, mais une population souvent très précaire.

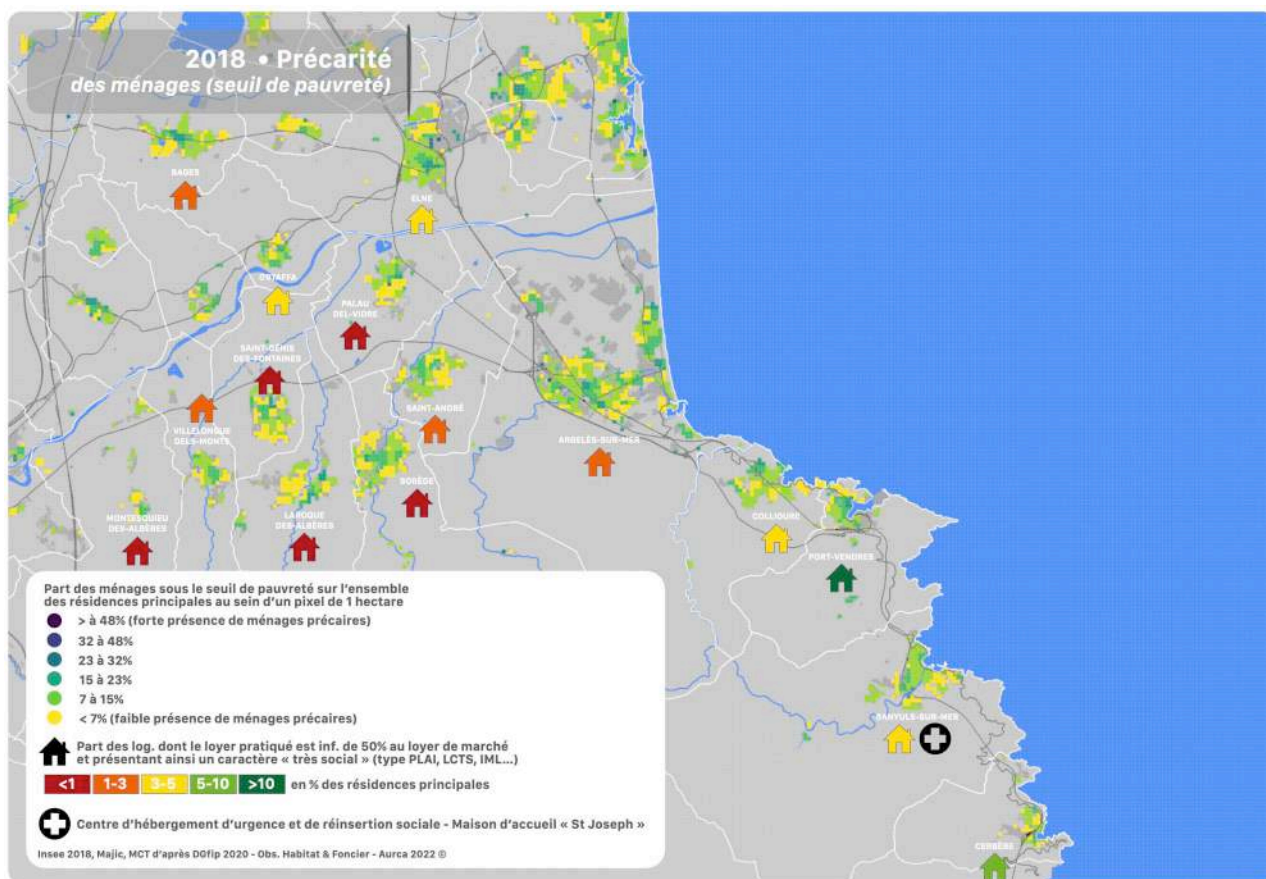
Les étudiants, une diminution de 15% des effectifs en 10 ans sur le site universitaire de Perpignan. Un taux d'équipement en logements dédiés « étudiants » de 22 logements pour 100 étudiants. Un taux d'équipement en places CROUS supérieur de 25% à la moyenne nationale. Localement, des réponses apportées par le centre d'hébergement du Laboratoire Arago (Paris VI) et par le lycée Bourquin. Mais néanmoins à fortement compléter pour les étudiants en BTS du lycée et du futur centre de sommellerie. Des réponses qui restent à apporter aux saisonniers et aux apprentis.

ON RETIENT...

- Les étudiants du site de Perpignan : 20 à 25% des étudiants logés dans le parc dédié. 15 à 20% dans le parc locatif privé. 60% au domicile parental. Localement, des réponses ont été apportées par la création du centre d'hébergement de Banyuls-sur-Mer, et l'internat du lycée C. Bourquin d'Argelès-sur-Mer (mais prioritairement réservé aux lycéens et saturé).
- Le schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation 2017-2021 ne cible pas de réalisation localement.
- Une étude partenariale CD66/PMM/CCACVI/État/CAF restituée en 2021 pour identifier plus précisément les besoins localement.
- L'ouverture du centre de sommellerie à Banyuls-sur-Mer, sans hébergement dédié.
- Saisonniers / Apprentis : Recours au système 'D' - Pas de filière organisée.
- Absence de structures d'hébergements dédiés (RHVS ou RHJ). Mais AAP lancé pour la création d'une RHJ à Argelès-sur-Mer.
- Les jeunes : Décohabitation via le locatif privé (notamment perpignanais) ; faible rôle du parc social.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Chercher à retenir les jeunes qui décohabitent du domicile parental pour s'installer à Perpignan.
- ⇒ Mettre en réseau l'offre et la demande (camping, location de chambre...).
- ⇒ Produire une offre de logements type Studio-T2 et/ou s'appuyer sur le parc existant.
- ⇒ Installer à terme une structure répondant aux besoins des jeunes mobiles.
- ⇒ Positionner la réflexion à proximité des aménités urbaines, du lycée...
- ⇒ Rechercher des complémentarités entre parc touristique et besoins des jeunes en mobilité.



Zoom sur le PDALHPD-PDAHI 66...

LES PUBLICS RELEVANT DE CES DISPOSITIFS :

Signé en janvier 2017, le PDALHPD-PDAHI 66 2017-2023 (révision mi-2022) constitue le cadre de la mobilisation de l'action publique en faveur du principe général du droit à un logement décent.

« Le public du PDALHPD des Pyrénées-Orientales est constitué, conformément à l'article 1 de la loi Besson du 31 mai 1990, « de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, ayant droit à une aide de la collectivité... pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

A la suite des évolutions conjoncturelles et réglementaires, le décret n°2007-1688 du 20 novembre 2007 relatif aux PDALHPD, suivi des dispositions du PDAHI, mettent l'accent sur l'analyse des besoins des ménages, notamment pour les personnes : dépourvues de logement, menacées d'expulsion, hébergées ou logées temporairement, en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation, en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement, nécessitant un logement adapté (personnes handicapées et/ou âgées), jeunes, gens du voyage en voie de sédentarisation, confrontées à un cumul de difficultés.

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

Signé en mai 2017, le schéma d'organisation sociale et médico-sociale intitulé « Schéma des solidarités 2017-2023 » définit la politique d'action sociale et médico-sociale et veille à la cohérence des actions menées dans ces domaines par les différents acteurs compétents (État, organismes de sécurité sociale, collectivités territoriales, associations). Son élaboration relève du Conseil Départemental.

Signé en mai 2010, le Plan Départemental, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ou mal logées organise la planification territoriale de l'offre d'hébergement dans une logique de l'accès au logement.

Il s'adresse à plusieurs publics à la rue ou risquant de l'être : Personnes marginalisées en situation de grande détresse ; personnes marginalisées en errance ou en abris de fortune, aux personnes ayant un emploi précaire ou demandeurs ; personnes sortant d'institutions publiques (centre pénitentiaire, hôpital psychiatrique, hôpital, jeunes sortant de l'ASE), personnes confrontées à une expulsion locative ou occupant un logement insalubre ou indigne ; personnes confrontées à une situation personnelle ou familiale les conduisant à la rue (personnes âgées, victimes de violences, jeunes en rupture familiale...) ; demandeurs d'asile.

POUR ALLER PLUS LOIN... Cf. cahier « Les axes stratégiques du PDALHPD 2017-2023 ».

...DES MENAGES PRECAIRES, EN RUPTURE SOCIALE, DES « SANS DOMICILE ».

L'hébergement d'urgence a pour but d'offrir un accueil ponctuel (une nuit renouvelable selon les disponibilités de la structure) tandis que l'hébergement de réinsertion sociale accueille, pour une durée variable (quinze jours à six mois), avec un accompagnement social et économique.

Le principe d'un accueil inconditionnel et d'une continuité dans le logement implique le développement d'une offre de type Maison-Relais et/ou de la sous-location dans le parc privé, avant d'envisager un retour à un logement autonome dans le parc social.

Un respect de la loi MOLLE...

Avec 50 places d'hébergements comptabilisées (ALT comprise, IML non compris), la CCACVI satisfait aux exigences de la loi MOLLE qui dispose via l'article L.312-5-3 que les communes situées dans une agglomération de plus de 50.000 habitants doivent disposer d'une place d'hébergement par tranche de 2000 habitants. La CCACVI présente ainsi un taux d'équipement au moins égal à 0.9 place d'hébergement pour 1000 habitants. Depuis 2014, l'EPCI compte 1 unité de vie et 3 LHSS de plus.

L'hébergement constitue le premier stade de l'intervention publique. L'objectif est d'apporter une solution immédiate à des demandes urgentes. Bien que Perpignan, cœur urbain des Pyrénées-Orientales, concentre la presque totalité des solutions d'hébergement, trois autres structures visent à irriguer le département parmi lesquelles le CHRS - Maison d'accueil Saint-Joseph à Banyuls-sur-Mer. Ce centre dispose de 50 places dont 18 places en urgence, 21 places en insertion et 6 LHSS, à l'adresse de tous les publics (structure orienté « famille »).

L'urgence a pour but d'offrir un accueil ponctuel (une nuit renouvelable selon les disponibilités de la structure) tandis que la réinsertion sociale accueille, pour une durée variable (quinze jours à six mois renouvelables), des personnes seules comme des couples ou des familles, avec un accompagnement social et économique.

La majorité des communes du territoire sont en capacité de proposer un logement pour répondre à des situations d'urgence (violence conjugale, grand froid, incendie, expulsion...) et ainsi permettre une mise à l'abri, pourtant ces logements ne font l'objet d'aucun conventionnement d'aucune sorte.

Argelès-sur-Mer dispose de 2 places d'hébergement d'urgence à l'occasion du dispositif hivernal.

...mais un sous-équipement réel.

Avec 80% de l'offre d'hébergement (tous types d'hébergement confondus) concentrée sur la seule ville de Perpignan, le périmètre de la CCACVI présente en réalité un lourd déficit : le taux d'équipement n'est en effet que d'une place pour 1100 habitants contre une place pour 450 au niveau départemental.

Si l'offre en places d'hébergement d'Urgence /Stabilisation reste corrélée, l'offre en places d'Insertion /Maison-Relais est presque deux fois inférieure, et plaide pour la réalisation d'une dizaine de places en structure de type Maison-Relais sur le territoire, qui permettrait de compléter le dispositif St-Joseph. La structure n'appose plus de refus directement, car concernant l'Urgence, c'est le 115, le Seuil et la MSP qui orientent désormais les personnes seules vers Perpignan ; pour sa part, le SIAO oriente l'Insertion : public familial pour le CHRS-CHU Saint-Joseph.

De l'urgence à l'autonomie...

Les solutions d'hébergements et de logements	Plaine du Roussillon	dont CCACVI
Capacité totale BOP 177 + BOP 303	1333	69
Capacité totale BOP 177	863	60
Capacités d'hébergement en structure	463	39
places d'hébergement d'urgence	140	18+2
places d'hébergement d'insertion	187	21
places d'hébergement type Maison relais	115	0
places d'hébergement type stabilisation	21	0
Capacités d'hébergement hors structure	400	30
places d'hébergement d'urgence en diffus « Seuil » / « Bas Seuil »	250	0
dispositif d'InterMédiation Locative	env. 150	env. 30
Capacité totale BOP 303	470	0
places HUDA (accueil d'urgence des demandeurs d'asile)	158	0
places CADA (centre d'accueil des demandeurs d'asile)	312	0
Autres	350	10
autres places financés via l'ALT	env. 350	env. 10
<i>dont Communauté Emmaüs</i>	21	0
<i>dont Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)</i>	102	0
<i>dont Résidence habitat jeunes (RHJ ex FJT)</i>	122	0
Soit 1 place d'hébergement pour :	450 hab.	1100 hab.

DDCS66 - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©



*CHRS-CHUJ-Maison d'accueil...
**résidence sociale, maison-relais, sous-location, ALT...
***PLAI, PST, LGTS, IML...
****PLUS, LGS, libre...

DDCS66 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 ©



Néanmoins, l'InterMédiation Locative s'est nettement renforcée depuis 10 ans, passant de 2 logements IML à Argelès-sur-Mer et à Elne à 14 IML en 2020. L'offre en IML a rejoint la moyenne départementale.

Les carences enregistrées par le PDAHI.

Le PDAHI (volet hébergement et insertion du PDALHPD) recensait des carences, et le besoin de consolider l'offre d'hébergement sur l'ensemble du département via la création de :

- 44 places en CHRS-Insertion,
- 86 places en Maison-Relais,
- 35 places pour les demandeurs d'asile et les réfugiés.

Depuis 2010, la capacité globale d'hébergement a nettement augmentée et s'est diversifiée au bénéfice des places de maison relais (+45 places) et de l'Intermédiation Locative (+40 logements IML). Les récents appels à projets liés à la crise migratoire ont fortement fait accroître la capacité de places en Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) (+100 places) sans compter la hausse des places d'Hébergement d'Urgence des demandeurs d'Asile (HUDA) (+24 places).

Les autres actions prévues porteront sur le renforcement de l'activité du SIAO insertion, la pérennisation de l'abri de nuit au-delà de la période hivernale, mais aussi la réévaluation des besoins de places en CHRS qui ont peu augmenté depuis 2010 (+5 places).

Le CHRS - Maison d'accueil Saint-Joseph a bénéficié d'un projet d'humanisation en partenariat avec les services de l'État, le CD66 et la municipalité en concertation avec les travailleurs sociaux de la structure, dans le cadre d'une réflexion globale, sur une reconfiguration de l'offre territoriale et la refonte du projet d'établissement, désormais axé sur l'accueil des familles (qui faisait défaut). Les travaux ont porté sur la réhabilitation globale du bâtiment, réaménagement des espaces d'accueil et de l'administratif, l'augmentation du nombre d'unités de vie (passé de 9 à 12) et la privatisation de sanitaires pour chacune, la création de 6 chambres individuelles pour le dispositif LHSS, et d'un dortoir de 6 lits (conservés dans le cadre de mobilisation exceptionnelle), la création de 2 unités de vie modulables. Le dispositif LHSS devrait passer de 6 à 10 ou 12 places prochainement.

La difficulté d'accès au logement autonome.

La réussite de l'insertion des ménages précaires passe par l'autonomisation dans le logement ; bien que celle-ci soit, dans les faits, difficilement réalisables pour tous les ménages : le niveau de désocialisation étant parfois trop fort. Ce glissement vers l'autonomie s'opère soit dans le cadre de l'ASLL (accompagnement social lié au logement), géré par le Conseil Départemental, soit dans le cadre de l'AVDL géré par l'État (accompagnement vers et dans le logement). L'interMédiation Locative est censée compléter les dispositifs.

Le parcours résidentiel qui se construit depuis l'accueil en structure d'urgence ou d'insertion, et qui se poursuit par une stabilisation en structure, type 'Maison-Relais', ou par de la sous-location (ALT), doit déboucher vers un logement à loyer très social type PLAI, PST ou capté par l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) et l'intermédiation locative. Saint Joseph dispose de 4 T1 et 4 T2 financés via l'ALT.

Sur le dernier exercice du PLH1, sur le territoire de la CCACVI, l'État a donné son agrément à 188 LLS très sociaux (PLAI), ce qui représente 25% des logements

financés sur la période. La part des LLS PLAI a ainsi progressé passant de 6.5% de l'ensemble des LLS à 9.5%. Sur le même exercice, l'Anah, pour le compte de la CCACVI, a conventionné 10 logements privés en très social (LCTS), ce qui représente 6.8% des conventionnements sur la période. On compte désormais 15 LCTS.

Sur le dernier exercice du PLH1, l'InterMédiation Locative a permis de conventionner 14 logements privés en très social, social et intermédiaire ; pour moitié via un Mandat de gestion (AIVS), pour moitié via une location/sous-location type « Solibail » ou « Louer abordable ». En 2013, la CCACVI ne comptait que 2 logements en IML, elle en compte désormais 14 dont 2 LCTS.

En 2019, 17% des attributions LLS ont concerné des ménages relevant du 1er quartile (ressources inférieures à 576 € / mois), et jusqu'à 20% relevant de publics prioritaires ciblés PDALHPD et DALO.

Globalement, on peut noter un manque de lisibilité entre tous les dispositifs d'aide aux personnes en difficultés. Ainsi le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation), créé fin 2010 sous l'égide de l'État, tente d'organiser l'orientation de ces personnes vers les structures les mieux adaptées à leur parcours.



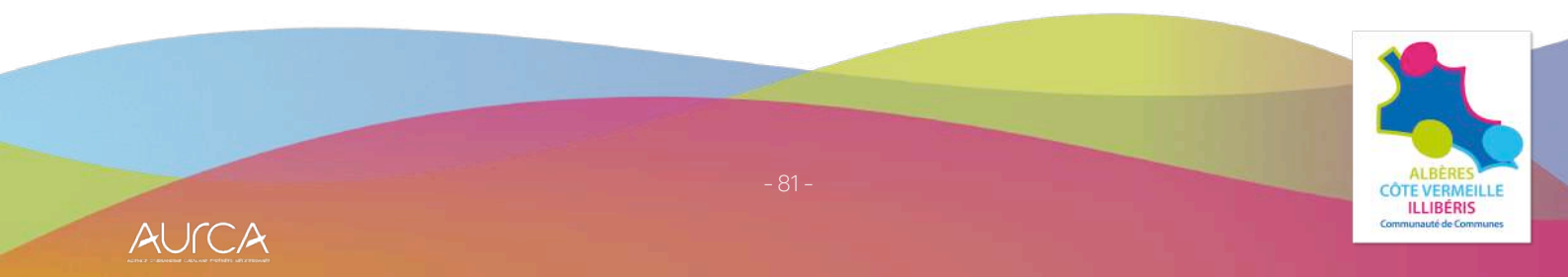
Les ménages sous le seuil de pauvreté (DGfip -avant aides sociales-), un segment qui représente 18% des ménages (contre 25% au niveau de la plaine du Roussillon).

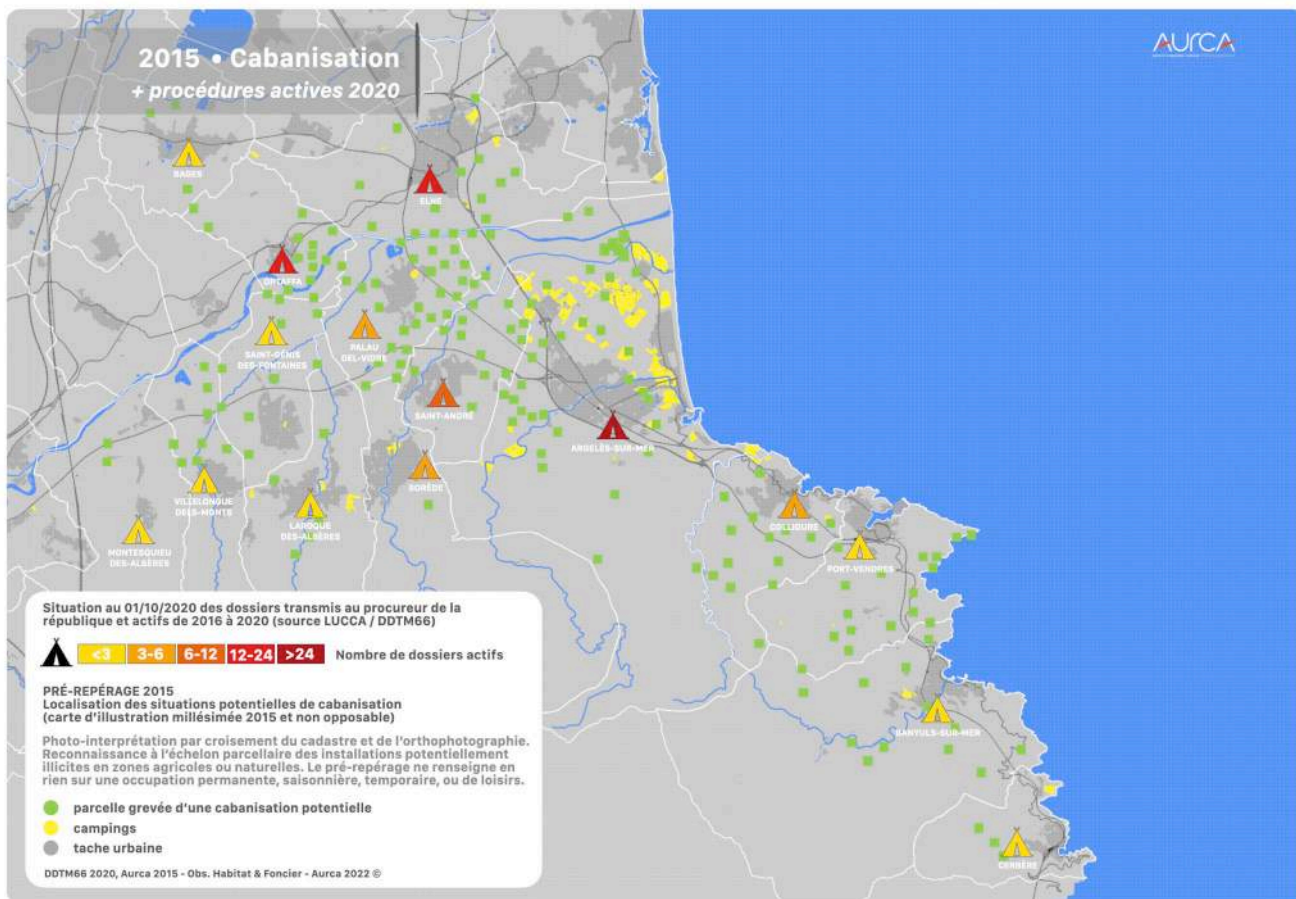
ON RETIENT...

- L'EPCI remplit ses obligations légales (au sens de la loi MOLLE).
- Perpignan concentre 80% de l'offre d'hébergement du 66 / L'EPCI compte x2.5 moins de place /hab. que le 66
- Une offre locative PLAI faible mais en nette progression.
- Une offre IML-ALT désormais dans la moyenne du 66.
- En 10 ans, sur le 66 : BOP177 +161 places, BOP303 +124 places, IML +40 places.
- Nécessité de compléter le dispositif 'Saint-Joseph' par une extension 'Maison-Relais' ou par l'extension de ses missions ?

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

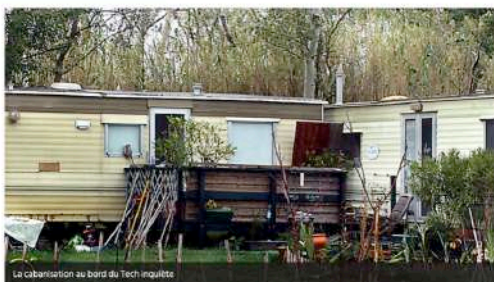
- ⇒ Favoriser les parcours résidentiels ascendants, de l'hébergement au logement autonome.
- ⇒ Assurer à terme un logement décent aux ménages précaires (PLAI) et en convention Anah très social.
- ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ⇒ Maintenir l'offre en IML et ALT.
- ⇒ Accompagner le renforcement de l'activité du SIAO-Insertion.





La cabanisation au bord du Tech... (Archive)

L'INDEPENDANT La cabanisation au bord du Tech inquiète



Publié le 23/11/2012 à 00:00, mis à jour à 08:20

Sur les terrains agricoles d'Ortaffa à proximité du Tech, de plus en plus de propriétaires installent des habitations sans autorisation. La mairie a décidé d'agir.

C'est une particularité dont les élus du village se seraient bien passés. En matière de cabanisation, "Ortaffa se distingue", regrette le maire qui a entamé depuis trois ans un long combat contre cette forme d'habitat illégal. "Nous avons déjà 63 dossiers" explique Raymond Pla qui détaille : "25 sont sur le bureau du procureur, 20 ont été traités et ont abouti et il en reste encore 18 à transmettre à la justice". Avec son adjoint Jacky Malléa qu'il a chargé du dossier, le premier édile n'hésite pas à se rendre sur le terrain pour constater lui-même l'ampleur du phénomène. Ainsi régulièrement, les élus arpentent les chemins de terre qui serpentent entre les terrains agricoles du bord du Tech. Des parcelles qui séduisent bien au-delà du village puisque certains propriétaires vivent à Paris ou Bordeaux.

Attirés par la douceur du climat, l'ambiance bucolique et le fleuve, dans lequel il est normalement interdit de se baigner, ces propriétaires ou des personnes qui squattent les terrains installent des campements en dur et viennent passer l'été. A l'image de ce monsieur qui a mis en place deux maisons de camping voilà quelques années et ne les a jamais enlevées. "Il a demandé une autorisation pour des ruches, mais jamais pour l'habitation de vacances", regrette le maire en constatant que rien n'a bougé depuis la fin de l'été. Un peu plus loin, un agriculteur a construit un hangar puis sa maison d'habitation. "Nous sommes en procédure contre lui. Il a commencé à démonter mais il reste encore la maison" constate Raymond Pla à l'issue d'une énième rencontre avec le contrevenant. Toujours à proximité du fleuve, un autre agriculteur complète ses revenus en louant des maisons de camping aux vacanciers pendant l'été. Avant de le retrouver hier au Palais de Justice (lire ci-dessous), les élus lui ont rendu visite mercredi matin accompagné d'un agent de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) qui a constaté la présence des habitations légères. "Le problème, c'est que tous ces terrains sont en zone inondable", reprend le maire, dont la responsabilité est engagée, en évoquant l'ensemble des dossiers. "Je ne peux pas prendre le risque de fermer les yeux d'autant plus que se posent des questions sanitaires". Les conséquences dramatiques de l'aiguat de 1940 sont encore dans tous les esprits. Sommée d'agir par la préfecture depuis l'instauration d'un nouveau PPRI (plan de prévention du risque inondation) en 2009, la mairie met d'abord en demeure tous les contrevenants qui ont deux à trois mois pour régulariser la situation. "Nous en profitons pour leur rappeler qu'un arrêté municipal interdit le camping sauvage sur la commune depuis 2010", reprend Raymond Pla. S'ils ne le font pas, un procès-verbal est dressé et une procédure engagée en justice. Jusqu'à présent, la municipalité a toujours obtenu gain de cause. Et les contrevenants qui s'en sortent avec une amende et le paiement d'astreintes journalières si les habitations ne sont pas démontées dans les temps, ont préféré renoncer à leur coin de verdure en bordure du Tech.

Estelle Devic

...DES INVISIBLES (CABANIER, DOMICILIES EN CAMPING, SANS ABRIS).

Le phénomène de cabanisation touche les limites de l'urbanisme et du pouvoir de police des communes. Le phénomène, difficile à maîtriser, semble, d'après les entretiens en commune, relativement contenu.

En outre, ces « nouvelles formes d'habitat marginales » se structurent en association pour revendiquer « un droit fondamental à choisir son mode de vie parmi un vaste choix de solutions légalement reconnues ». Ces revendications portent sur des terrains, constructibles/ou pas, dont l'aménagement recherche une faible empreinte écologique et l'autonomie face aux réseaux de distribution.

Définition d'un phénomène.

La cabanisation consiste en l'implantation sans autorisation de constructions ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente le plus souvent dans des zones inconstructibles.

Ce phénomène se manifeste par diverses typologies de bâti :

- la cabanisation « traditionnelle », issue de l'aménagement de constructions en dur, modestes et fonctionnelles, souvent liées à des terrains agricoles morcelés,
- la cabanisation « de type caravaning » : l'implantation de caravanes, résidences mobiles de loisirs (ex mobil-homes), habitations légères de loisirs ou yourtes, aménagement de terrains dits « de loisirs » ou dans les campings pour des occupations plus longues voire de l'habitat permanent, installation d'abris précaires généralement sur le littoral,
- la cabanisation liée à la sédentarisation des gens du voyage.

Habitat correspondant à des modes de vie atypiques, la cabanisation répond à plusieurs types d'usage (résidences principales ou secondaires) et concerne de nombreuses strates de la société (ménages, étudiants, travailleurs aux revenus très modestes ou saisonniers, voire exclus et marginaux). Mode d'habitat subi ou choisi, la cabanisation investit principalement des territoires naturels ou agricoles, voire urbains, souvent en zone de risques (inondation, feu de forêt...).

Un phénomène d'ampleur ? De l'habitat permanent ou saisonnier ?

En 2014, l'Agence d'urbanisme catalane a identifié par repérage aérien plus de 2000 constructions illicites en zones agricoles et naturelles, occupant plus de 500 hectares de terrains sur une quarantaine de communes de la plaine du Roussillon, dont une majorité en zones inondables. Elle identifiait ainsi 250 cabanes sur le territoire de la CCACVI. Majoritairement concentrées sur les rives du fleuve Le Tech ou des secteurs bocagers, en forêt... des lieux visuellement fermés par la végétation.

Une enquête complémentaire, et très partielle, laisse entendre qu'une écrasante majorité de ces constructions illicites pouvait être apparentées à une nouvelle forme de résidences secondaires (90%). Utilisées pour une journée, un week-end et plus rarement quelques semaines. Et qu'ainsi 10% des cabaniers (soit environ 15 à 25 ménages) y vivraient soit à l'année, soit y pratiqueraient une forme de multi-résidences (4 à 6 mois) ; n'étant donc pas dépourvus de logement. Pour tous les autres, il s'agirait uniquement d'un lieu très ponctuel de loisir, qui mérite néanmoins un cadre réglementaire. De son côté, l'Insee estime que 100 à 120 personnes vivraient dans une habitation mobile, de fortune, ou seraient sans abri. Parmi eux une écrasante majorité serait en réalité des gens du voyage (75 à 85%).

La lutte contre la cabanisation organisée par la cellule LUCCA.

Signée en novembre 2015 la charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la cabanisation vise à coordonner les actions des services de l'État et des collectivités locales. L'ensemble des communes de la CCACVI adhère à la Charte. En 2018, la cellule LUCCA (Lutte contre la cabanisation et autres infractions à l'urbanisme, cellule de la DDTM66) communique que plus de 650 dossiers relatifs à la cabanisation sont identifiés dans les Pyrénées-Orientales, et sont actifs. Elle indique par ailleurs que chaque année en moyenne 50 nouveaux cas lui sont signalés et font l'objet de procès-verbaux transmis au procureur de la république qui instruit l'affaire dans la perspective d'un jugement devant le tribunal. Elle indique enfin que les jugements aboutissent quasi-systématiquement à des condamnations demandant la remise en état du terrain, sous astreintes journalières (jusqu'à 500 € par jour de retard dans l'exécution de la décision de justice). Les communes d'Argelès-sur-Mer, d'Elne, de Saint-André, Ortaffa et Palau-del-Vidre avaient plus de 10 dossiers actifs au 1er janvier 2020. Moins de 5 pour les autres communes. Soit, sur l'ensemble de la CCACVI entre 100 et 120 dossiers actifs. Contre 90 au début des années 2000. Un phénomène qui, bien qu'extrêmement complexe à traiter, semble relativement contenu. Les élus regrettent néanmoins de ne pas être suffisamment associés aux procédures.

Une domiciliation dans les campings qui semble stable.

Malgré 67 campings pour près de 11.000 mobil-homes et HLL, on ne dénombre que deux ou trois campings (±50 mobil-homes) ouverts en hiver et susceptibles de proposer une forme de « domiciliation ».

Au titre des dossiers déposés pour l'obtention d'un logement locatif social sur l'EPCI, en moyenne seuls une dizaine concerne des ménages logés en camping (11 dossiers en 2020 contre 7 en 2013). Une vingtaine concernent des sans-abris (25 contre 11). Contre une vingtaine de dossiers en structure d'accueil ou à l'hôtel (24 contre 35) et une cinquantaine en sous-location ou en hébergement temporairement (50 contre 74). Soit une baisse globale de 15% des dossiers les plus sensibles.

Les personnes sans domicile fixe.

Les quelques éléments chiffrés proviennent principalement du 115 (Samu social). Ce numéro d'appel d'urgence est réservé à ceux qui ont besoin d'un hébergement. Durant les périodes hivernales 2018/19, la plateforme téléphonique d'urgence sociale «115 » a reçu pour l'ensemble du département :

- 1600 personnes différentes (stable sur 10 ans). Composés à 66% de personnes isolées, 25% de femmes, ou encore de 15% de personnes avec enfant. Sans abris dans 30 à 50% des cas.
- 67% des demandes d'hébergement ont pu être honorées.

L'accueil de jour, sur le site de Céret, évoque pour sa part, près de 300 personnes différentes appuyées, dont 54% de sans-abri et 13% en hébergement d'urgence. Soit environ 100 à 150 sans-abris sur la durée de son dispositif d'activité hivernal 2016/2017.



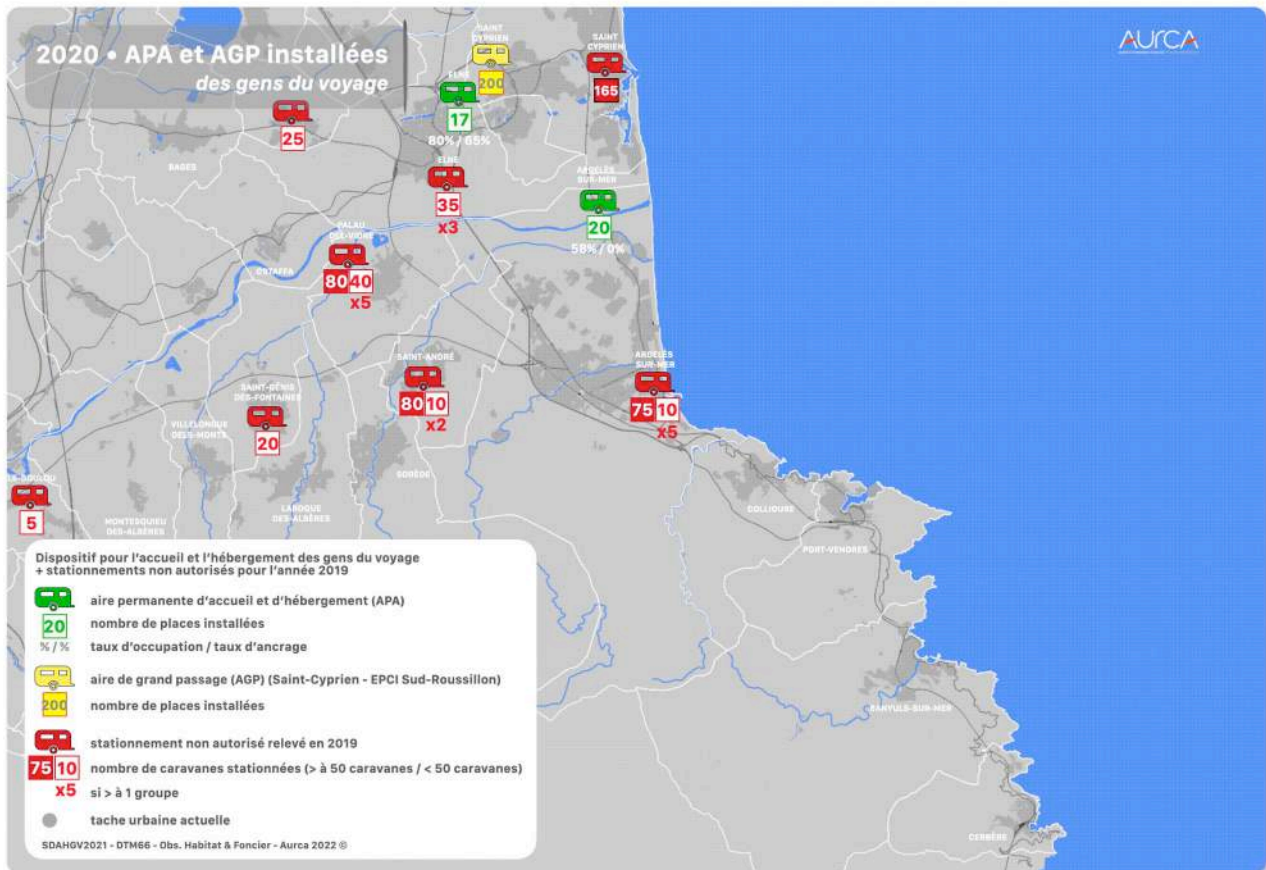
Selon l'Insee, et a minima, 100 à 120 personnes vivraient de façon permanente dans une habitation mobile, de fortune, ou seraient sans-abris (à un instant T). Des « gens du voyage » dans 75 à 85% des cas. Des cabaniers, des personnes logées en camping ou encore des sans-abris dans 15 à 25% des cas. Soit entre 25 et 50 personnes. Les statistiques fournies par le "115" évoquent pour leur part, 500 à 800 personnes sans-abris ou en habitat précaire sur le département. Soit entre 50 et 100 personnes sur le secteur Céret / Argelès, sur l'ensemble de la durée du dispositif hivernal.

ON RETIENT...

- Une cabanisation qui semble être contenue. Impacts positifs Charte / LUCCA.
- Existence d'une domiciliation très limitée en camping.
- Des phénomènes complexes, insidieux, difficilement quantifiables et maîtrisables.
- Développement d'un habitat alternatif, réponse à une offre préétablie qui ne convient plus.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Poursuivre les efforts engagés contre la cabanisation ; mieux l'identifier, mieux la comprendre.
- ⇒ Rechercher des solutions alternatives et innovantes.
- ⇒ Lutter contre toutes les formes d'habitat précaire et insalubre.
- ⇒ Assurer un logement décent / Faire respecter les règles d'urbanisme.
- ⇒ Protéger les habitants des risques inondations – incendies.
- ⇒ Apporter un appui dans la lutte contre le sans-abrisme.
- ⇒ Maintenir les capacités d'accueil d'urgence.



L'hébergement des gens du voyage...

Les solutions d'hébergements pour les gens du voyage	Plaine du Roussillon	dont CCACVI
Aire d'accueil et d'habitat (AAH)		
Nombre d'aire d'accueil et d'habitat	8	2
Nombre d'emplacements	260	74
Nombre d'emplacements actifs en 2019 (équiv. places)	174 (87)	74 (37)
Taux d'occupation	75 %	70 %
Taux d'ancrage	53 %	29 %
L'ancrage sur les AAH et les sites illicites		
Localisation	4 AAH + 6 sites	1 AAH
Nombre de groupes et de ménages concernés	5 (150 ménages)	1 (11 ménage)
Aire de grand passage (AGP)		
Nombre d'aire de grand passage	4	0
Nombre de places	400	0
Equipement en AAH - Soit pour 10.000 hab. :	6 emplacements	13 emplacements
Equipement en AGP - Soit pour 10.000 hab. :	9 emplacements	0 emplacement

DDTM66 SDAHGV - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

...DES GENS DU VOYAGE.

Les gens du voyage sont identifiés comme « les personnes dont l'habitat traditionnel est composé de résidences mobiles ». Leurs besoins sont inscrits au SDAHGV (Schéma Départemental pour l'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage).

La loi du 05 juillet 2000, modifiée par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 149, relative à l'accueil des gens du voyage, rend obligatoire l'élaboration et la mise en œuvre d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour les communes de plus de 5000 habitants. Les prescriptions concernent les aires permanentes d'accueil et d'habitat, les aires de grand passage, les emplacements pour les grands rassemblements. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été adopté en juin 2006, révisé en 2014 et adopté à nouveau en octobre 2014.

La plaine du Roussillon présente tous les types de situations, depuis le passage traditionnel, comptabilisant quelques caravanes réunissant les membres d'une même famille, jusqu'aux grands rassemblements (parfois plusieurs centaines de véhicules). Les situations administratives peuvent être diverses : accueil au sein d'aires dédiées ou stationnement illicite ; et les durées peuvent aller de quelques jours à quelques semaines, voire jusqu'à la semi-sédentarisation (emplacement occupé à l'année avec un déplacement de quelques mois seulement). La diversité des besoins est grande, tant en matière d'aires d'accueil ou d'aires de grand rassemblement que d'accompagnement vers la sédentarisation.

Un respect du cadre légal et désormais une délégation de service public.

En conformité avec le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en vigueur, le territoire de la CCACVI dispose de 2 aires d'accueil et d'habitat, localisées sur les communes de :

- Argelès-sur-Mer, d'une capacité de 20 emplacements (40 places),
- Elne, d'une capacité de 17 emplacements (34 places),

permettant des séjours de 4 mois consécutifs et renouvelables (un mois entre deux séjours). La gestion et l'entretien sont confiés, dans le cadre d'une délégation de service public, à la société Vago, unique interlocuteur des usagers, qui assure sur place l'accueil des voyageurs et l'entretien du site. Les aires semblent présenter une spécialisation « Habitat » pour Elne, avec des séjours plus longs, une gestion sociale renforcée, et un taux d'occupation proche de 80%, et une spécialisation « Accueil temporaire et estival » pour Argelès-sur-Mer, avec un taux d'occupation de l'ordre de 50%.





Malgré tout, de rares situations de stationnements illégaux et très ponctuels demeurent, générant parfois de vives tensions, bien que les communes semblent évoquer une forme d'apaisement sur le sujet.

Le diagnostic du SDAHGV dénombrait en 2019 quelques stationnements illégaux, une vingtaine sur l'année, concentrés entre les mois de mai à d'août, pour des durées de 1 à 2 semaines en moyenne, et des campements de 20 à 30 caravanes (pouvant atteindre parfois 60 à 90 caravanes) sur Argelès-sur-Mer, Elne, Palau-del-Vidre ou encore Saint-André et Saint-Génis-des-Fontaines...

Proche des 5000 habitants au recensement de l'Insee, Banyuls-sur-Mer et Port-Vendres ne devraient cependant pas être, à l'avenir, assujetties à la réalisation d'une aire d'accueil compte tenu de l'éloignement des trajets traditionnels empruntés par les gens du voyage et de considérations géographiques.

Le nouveau schéma 2021-2026 adopté récemment a néanmoins acter les recommandations et prescriptions suivantes :

- Réhabilitation partielle de l'AAH d'Elne,
- Mise en place d'une communication positive des actions engagées,
- Mobilisation d'une MOUS concernant 11 ménages ancrés sur l'AAH d'Elne, qui devrait permettre d'apprécier la part des réponses à apporter en termes de terrains familiaux locatifs (TFL), évaluée à 11 places.
- Prescription visant la recherche et la création d'un ou plusieurs terrains de délestage dit terrain provisoire de petit et grand passage (TPPGP) pour environ 200 places à l'horizon de la prochaine saison estivale. Ces derniers visent à apporter une solution aux stationnements de moyens et grands passages.
- Contribution financière à l'animation/coordination départementale sur la base de 5.500 € /an sur une période de 3 ans (renouvelable une fois si évaluation positive)

	AIRE DE GRAND PASSAGE	AIRE D'ACCUEIL ET D'HABITAT	TERRAIN FAMILIAL	LOGEMENT ADAPTÉ
				
CADRE	SDAHGV		PDALHPD	
DÉFINITION	Terrain temporaire sommairement aménagé, destiné à accueillir des gens du voyage lors de grands rassemblements traditionnels	Terrain permanent équipé, destiné à accueillir des gens du voyage pour des séjours temporaires	Terrain permanent aménagé, loué à une ou plusieurs familles de voyageurs Ou pleine propriété d'une de ces familles	Logement individuel spécifique, qui permet le stationnement d'une caravane
TEXTES	Loi 05-07-2000 art. 4 Cirulaire 05-07-2001 Cirulaire 08-07-2003	Loi 05-07-2000 art. 1 Décret 29-06-2001	Loi 05-07-2000 art. B Cirulaire 17-12-2003	Loi 05-07-2000 art. B
RÉSIDENTS	Voyageurs itinérants		Voyageurs ancrés territorialement qui résident... dans une caravane dans un logement	
SÉJOUR	Jusqu'à 15 jours	De quelques jours à 10 mois max.	Illimitée	
CARACTÉRISTIQUES	Aménagement sommaire	Bloc sanitaire Emplacement indiv.	Bloc sanitaire indiv. avec pièce de vie	Pavillon adapté
PRIX MOYEN	2 à 3 € / semaine / caravane	2 à 3 € / jour / caravane Caution 150 € + redev.	Loyer 100 € / mois (pas d'APL)	Loyer 250 à 500 € / mois (APL possible ou location PLAI)
MAÎTRE D'OUVRAGE / GESTIONNAIRE	EPCI ou commune Possibilité d'un gestionnaire privé		EPCI, commune, privé	Organisme de logement social

La question de la sédentarisation.

Des situations de semi-sédentarisation en aire d'accueil existent, comme de cabanisation par ailleurs (sur terrains privés loués ou achetés), a priori du fait du vieillissement des publics, et se développent. Les réflexions sur le besoin d'un habitat spécifique, qu'il s'agisse de terrains familiaux, ou de logements en PLAI adapté sont appelées à murir et à se développer. L'habitat adapté se justifie par une particularité culturelle et sociale liée au nomadisme.

Le besoin d'habitat spécifique s'explique par le fait que ces populations entretiennent des rapports particuliers au voyage, qui même s'il n'est plus pratiqué, reste profondément ancré dans les mentalités. Ainsi elles conservent des particularités culturelles et sociales liées au nomadisme. Cela se traduit par le souhait de conserver des caravanes, même immobilisées, ou la volonté de pouvoir bénéficier d'un terrain à proximité, afin de poursuivre une activité de recyclage de métaux

par exemple. La diversité des situations et des besoins oblige à un travail en profondeur avec les acteurs associatifs.

La gestion de la sédentarisation relève du droit commun, s'extrayant du cadre légal particulier aux personnes dont la résidence est mobile. Le législateur a toutefois pris en compte de manière directe ou indirecte ces besoins spécifiques en préconisant des solutions adaptées :

- terrains familiaux, il s'agit de terrains privés ou à usage locatif, réservés à une famille (une à trois caravanes) et permettant de conserver l'habitation mobile. Une demande croissante est observée, ce type de terrain semblant correspondre au mode de vie choisi, facilitant la scolarisation des plus jeunes sans complètement remettre en cause un mode de vie séculaire.
- maisons « en dur » adaptées (logement social PLAI) et accompagnées de deux stationnements pour caravanes.



Les gens du voyage représenteraient 0.1% des ménages (moins d'une centaine de personnes).

100% des emplacements en aires d'accueil et d'habitat ont été réalisés respectant ainsi le SDAHGV.

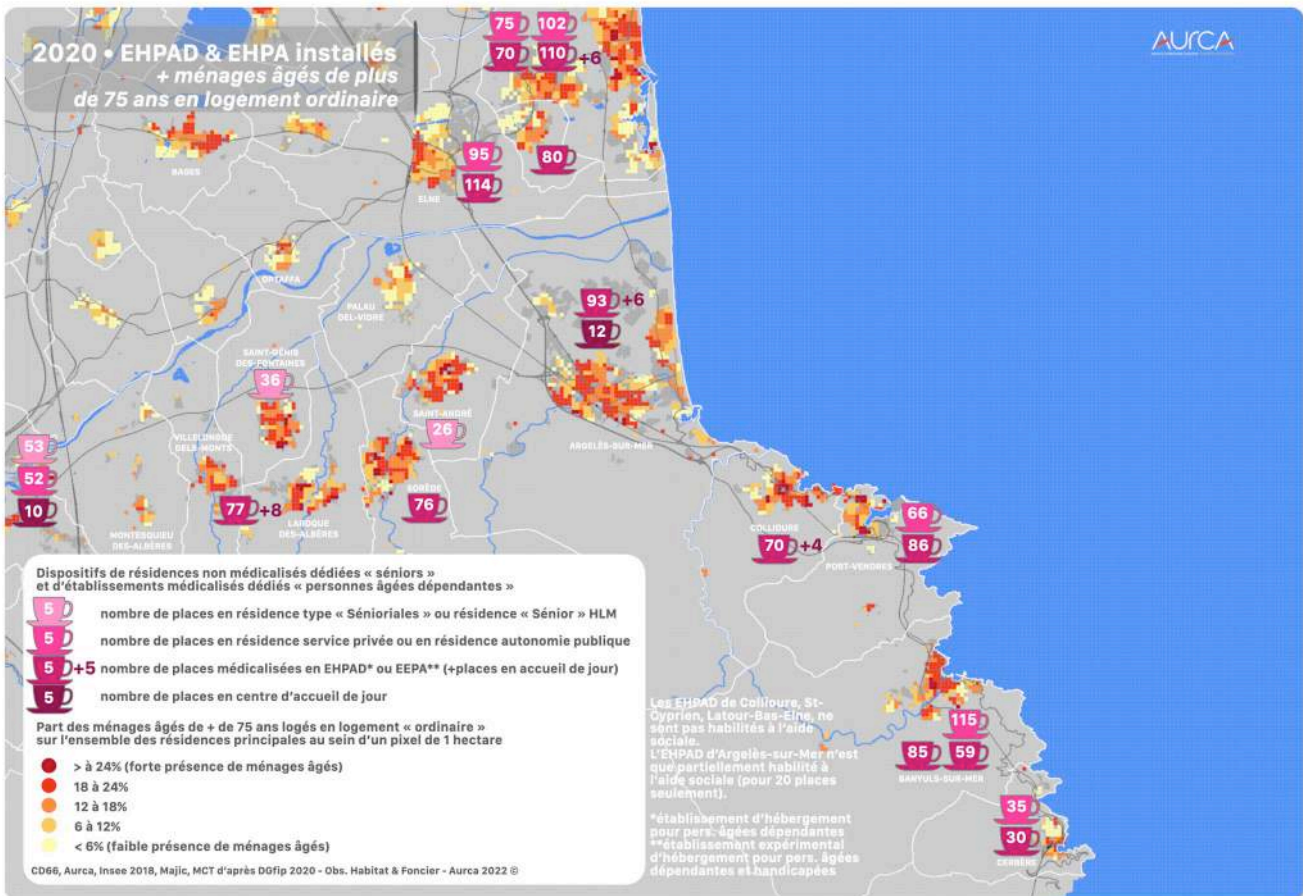
ON RETIENT...

- L'EPCI respecte ses obligations légales (au sens de la loi relative AHGV).
- L'EPCI dispose de 2 aires d'accueil et d'habitat mais d'aucune aire « grand passage ».
- Des dégradations signalées au début. Une délégation de service public mise en place.
- Des situations de stationnements illégaux demeurent, tout en étant très limitées.
- Un développement des situations de semi-sédentarisation /sédentarisation.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Assurer l'accueil dans de bonnes conditions.
- ⇒ Répondre aux exigences du nouveau schéma adopté.
- ⇒ Lutter contre les dégradations. Améliorer la gestion sociale.
- ⇒ Chercher à accompagner la sédentarisation.
- ⇒ Expérimenter une offre alternative de terrains familiaux.
- ⇒ Lutter contre les situations de stationnements illégaux.

2020 • EHPAD & EHPA installés
+ ménages âgés de plus
de 75 ans en logement ordinaire



Dispositifs de résidences non médicalisées dédiées « séniors » et d'établissements médicalisés dédiés « personnes âgées dépendantes »

- 5 nombre de places en résidence type « Sénioriales » ou résidence « Sénior » HLM
- 5 nombre de places en résidence service privée ou en résidence autonomie publique
- 5 +5 nombre de places médicalisées en EHPAD* ou EEPA** (+places en accueil de jour)
- 5 nombre de places en centre d'accueil de jour

Part des ménages âgés de + de 75 ans logés en logement « ordinaire » sur l'ensemble des résidences principales au sein d'un pixel de 1 hectare

- > à 24% (forte présence de ménages âgés)
- 18 à 24%
- 12 à 18%
- 6 à 12%
- < 6% (faible présence de ménages âgés)

CD66, Aurca, Insee 2018, Majic, MCT d'après Dofip 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 ©

Les EHPAD de Collioure, St-Cyprien, Latour-Bas-Elne, ne sont pas habilités à l'aide sociale. L'EHPAD d'Argelès-sur-Mer n'est que partiellement habilité à l'aide sociale (pour 20 places seulement).
*établissement d'hébergement pour pers. âgées dépendantes
**établissement expérimental d'hébergement pour pers. âgées dépendantes et handicapées

Le logement et l'hébergement des personnes âgées...

Les solutions d'hébergements et de logements des personnes âgées	France	Occitanie	Plaine du Roussillon	dont CCACVI
Logement au sein du parc immobilier ordinaire			77 %	75 %
Logement au sein du parc immobilier dédié			4 %	4 %
En village séniors			env. 400	62
En résidence service séniors			env. 1200	210
En résidence autonomie / EHPA (ex foyer-logements)			env. 300	66
Autres solutions d'hébergement face à la perte d'autonomie			19% (EHPAD 7%)	21% (EHPAD 8%)
Chez un aidant familial*			env. 6500	env. 1000
En famille accueillante agréée			env. 400	env. 50
En maison de retraite / EHPAD			3250	690
USLD			315	0
Accueil de jour			215	30
Aide à domicile et portage de repas			env. 12.000	env. 2.000
Taux d'équipement EHPAD+EHPA+USLD - Soit pour 1000 pers. âgées de plus de 75 ans	125,8	110,9	87,7	88,9
Taux d'équipement SSIAD+SPASAD - Soit pour 1000 pers. âgées de plus de 75 ans	20,4	19,9	18,4	NR

*personnes âgées de plus de 60 ans rattachées à la taxe d'habitation
CD66 2021, Aurca 2021 - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

...DES PERSONNES AGÉES ET/OU HANDICAPÉES.

Les plus de 75 ans : 1 personne sur 6 et 1 ménage sur 4.

Au sein du territoire, plus d'une personne sur six appartient aux catégories du 4^{ème} et 5^{ème} âge (personnes âgées de 75 à 89 ans, et de plus de 90 ans). Pour sa part, le 3^{ème} âge (personnes âgées de 60 à 75 ans) représente plus d'une personne sur quatre. Selon les hypothèses de l'Insee, d'ici 2040, plus de 40% de la population aura plus de 65 ans (contre 32%, actuellement). Les questions entourant le maintien à domicile, le taux d'équipement en structures d'hébergement restent de fait essentiels et décisifs.

Avec plus de 15% de la population âgée de plus de 75 ans, soit pas moins d'un ménage sur quatre, la question du vieillissement de la population et de l'adaptation et/ou de l'adaptabilité du parc immobilier reste prégnante dans le cadre d'un maintien à domicile visant à reculer l'entrée en EHPAD.

Des livraisons, mais un taux d'équipement en baisse.

En dépit de la livraison de 58 places supplémentaires en 6 ans (22 places supplémentaires à l'EHPAD La Catalane de Collioure, 6 places à l'EHPAD Les Capucines d'Argelès-sur-Mer et la création du EEPA Bouffard Vercelli à Cerbère, 30 places dédiées à l'accueil de personnes handicapées vieillissantes), soit une hausse de 9% du nombre de places en 6 ans, le territoire de la CCACVI présente en 2020, un taux d'équipement (au sens de l'ARS : EHPAD + Résidence autonomie) de 89 places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans, soit un taux qui s'est détérioré par rapport à 2012 (ce dernier était alors de 95 places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans). Près de 500 dossiers seraient en instance sur la plaine du Roussillon, dont une part non négligeable par anticipation (pour prévoir son entrée ou celle d'un proche à 6 ou 12 mois).

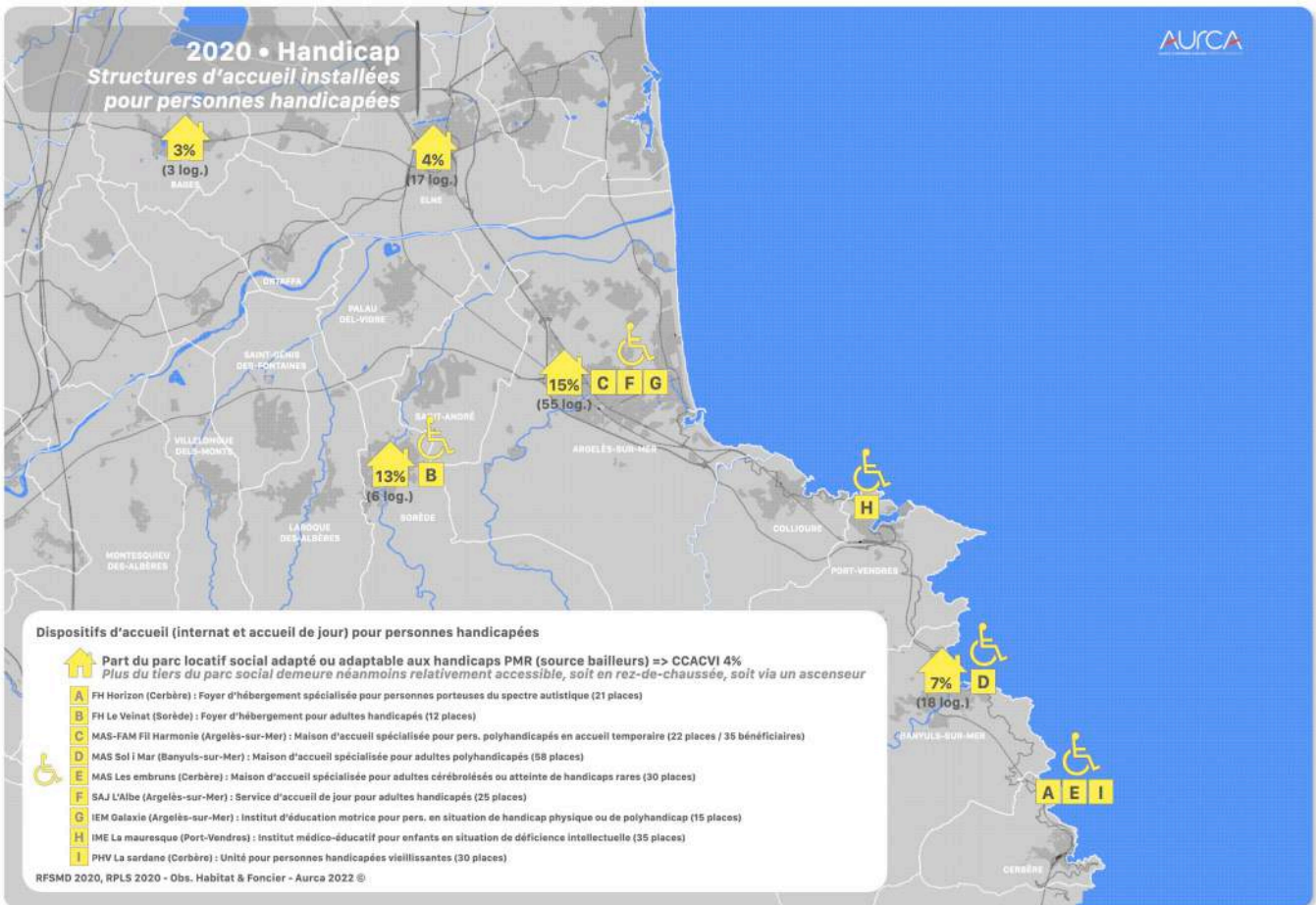
Bien que supérieur à la moyenne départementale (83 places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans), ce taux n'en demeure pas moins de 2 fois inférieur à la moyenne nationale, qui ne compte par ailleurs que 9% de plus de 75 ans (contre 15% sur le périmètre de la CCACVI). Certains proposent désormais de « casser ce thermomètre », compte-tenu de l'âge d'entrée en EHPAD (repoussé à 85 ans) ou encore du développement du SSIAD et de l'accueil de jour. En se basant sur ce nouvel indicateur, le taux d'équipement serait alors de 216 places d'EHPAD pour 1000 personnes âgées de plus de 85 ans en 2020. Les disparités demeurent.

Parallèlement, les investissements, notamment du Conseil départemental, se poursuivent dans l'optique d'améliorer le confort et la mise en sécurité des résidents : ainsi à Banyuls-sur-Mer, les résidents des deux EHPAD vieillissants seront transférés prochainement vers le nouveau « Pôle Santé » en entrée de ville. A Elne, c'est la protection des personnes face au risque d'inondation qui entraîne la restructuration de l'établissement et la construction d'une nouvelle aile.

Des ressources très limitées.

La médiane des ressources d'une personne âgée s'établit à 1200 € mensuel quand elle vit seule, et jusqu'à 2500 € lorsqu'elle est encore en couple. Les ressources financières des personnes âgées, souvent limitées, plaident pour un maintien à domicile le plus longtemps possible, compte tenu des prestations facturées en EHPAD, c'est d'ailleurs le sens de la stratégie nationale. En effet,

2020 • Handicap
Structures d'accueil installées pour personnes handicapées



L'hébergement des personnes handicapées...

Les solutions d'hébergements et de structures dédiés pour les enfants et les adultes handicapés	France	Occitanie	66
Capacité pour les enfants	9,50	10,89	9,80
Taux d'équipement en structures pour enfant	6,60	7,52	6,13
IME (institut médico-éducatif)		4,39	3,95
UEM (unité d'enseignement en maternelle)		0,00	0,00
ITEP (institut thérapeutique, éducatif, pédagogique)		1,92	0,96
IES/IDA/SFIS (institut éducation sensorielle)		0,57	0,00
IEM/EDM (institut éducation motrice / étab. déficients moteurs)		0,52	1,16
CAFS (centre d'accueil familial spécialisé)		0,00	0,00
ESMS (établissement et service médico-sociaux)		0,12	0,00
Taux d'équipement en SESSAD	2,90	3,32	3,67
Capacité pour les adultes	1,87	2,69	2,78
Taux d'équipement en structures pour adulte	1,50	2,25	2,44
MAS (maison d'accueil spécialisée)	0,80	1,31	2,02
FAM (foyer d'accueil médicalisé)	0,70	0,93	0,41
Etablissements expérimentaux	0,00	0,08	0,00
Taux d'équipement en services	0,37	0,37	0,34
SAMSAH (service d'accompagnement médico-social)	0,17	0,22	0,18
SSIAD PA (PH intégrées) (service de soins infirmiers à domicile)	0,20	0,15	0,17
Autres	3,5	4,01	3,80
CRP-CPO (centre reconversion et orientation pro)		0,37	0,44
ESAT (établissement ou services d'aide par le travail)	3,5	3,63	3,36
UEROS (unité d'éval. de réentraînement et orientation sociale pro)		0,01	0,00

FINES 2017

Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

ces derniers facturent leurs prestations entre 1800 à 2000 € mensuel en EHPAD public ou privé à but non lucratif, et jusqu'à 2700 € en EHPAD privé commercial. Néanmoins, les aides, versées en fonction des niveaux de ressources, permettent de diminuer ces coûts (aide au logement, APA, ASH...). Par ailleurs, et selon leur statut d'occupation, si la médiane des ressources des propriétaires âgés de plus de 75 ans s'établit à 1800 € mensuel (dont une part non négligeable de propriétaires pauvres), celle des locataires ne dépasse pas les 1300 €. Pas moins de 12% des locataires du parc social sont aujourd'hui âgés de plus de 75 ans, ce qui interroge sur la nécessaire adaptabilité de ce parc.

Le rôle central de la promotion immobilière dans les années à venir.

Résidence Autonomie, Résidence Services Séniors, Village Séniors, mais également Résidence Séniors « HLM » concourent à développer les solutions intermédiaires dédiées avant l'EHPAD pour la personne âgée mais toujours autonome ; tout en proposant des prestations relativement corrélées au niveau des ressources des personnes âgées (de 750 € à 1250 € en moyenne, avec des variations selon le niveau des prestations).

Les alternatives à une offre dédiée et non médicalisées sont encore relativement faibles mais en très nette progression. Elles se composent d'une résidence sénior « HLM » à Saint-André (26 logements), d'une Résidence autonomie de 66 logements à Port-Vendres ainsi que d'un programme Les Séniories® à Saint-Génis-des-Fontaines (36 logements).

Inauguré en 2019, L'Acianda-Les Villages d'Or (La Cité Jardins) à Elne permet avec 75 logements dédiés aux séniors d'étendre l'offre (+20 autres logements dédiés au moins de 60 ans, afin de permettre une mixité générationnelle). A Banyuls-sur-Mer enfin, sur le site Elf, Mas Marenda, proposera 115 logements dédiés aux Séniors, les travaux sont en cours. En incluant ces programmes, portés par le privé, l'offre dédiée non médicalisée aura nettement progressé pour passer de 130 à 373 logements en seulement 6 ans.

En 2020, le taux d'équipement en places et logements dédiés « Sénior » médicalisés ou non médicalisés serait ainsi de 125 pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans. Il était de 103 en 2012. Le rôle de la promotion immobilière est crucial afin de développer le segment.

En 6 ans, cette offre dédiée aura progressé de 180% (une multiplication par 3), dans le même temps, l'offre en EHPAD aura progressé de 9%, durant la même période la part des personnes âgées de plus de 75 ans aura progressé de 19%.

Vieillir chez soi, une volonté du public âgé, une nécessité pour l'action publique.

Bien vieillir chez soi relève d'une aspiration naturelle, mais les adaptations des logements au vieillissement et aux handicaps s'avèrent encore mal anticipées, alors même qu'elles ne demanderaient, pour la plupart, que des ajustements mineurs. On estime que 86% des logements sont adaptables aux handicaps et que 51% des appartements sont accessibles depuis un ascenseur, dès le premier étage. Au-delà des accommodements mineurs (pose d'une douche, barre d'appui, lit ou fauteuil adapté), il peut subsister des résistances tant psychologiques que financières à adapter en profondeur son logement (monte-escalier, ascenseur personnel, modification architecturale), ce qui entrave les déplacements dans le logement mais aussi à l'extérieur de celui-ci. Depuis 2013, l'Anah, sur le territoire de la CCACVI, a subventionné près de 150 logements dans les thématiques maintien à domicile / handicap. L'OPAH intercommunale cumulée au PIG visent le traitement a minima d'une centaine de logements sur trois ans.

L'adaptation de nos modes « d'habiter » aux questions du vieillissement (et/ou des situations de handicap) sera au cœur des réflexions à venir quant à la structuration du parc immobilier, qu'il soit à édifier ou à requalifier. A terme, les structures d'accueil devront être réservées aux personnes les plus fragiles et les plus dépendantes, au-delà de 85 ans. Dans cette optique, le schéma gérontologique départemental s'est fixé un objectif de plus de 30 places de soins infirmiers pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans. Le SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile), les services à domicile et le portage de repas sont autant de services qui permettent d'améliorer la prise en charge des personnes âgées chez elles. Des aides comme l'APA, l'AAH, ou l'ACTP assurent un complément de revenu. On estime enfin qu'une cinquantaine de personnes vivraient en famille d'accueil agréée et un millier vivraient chez un aidant familial sur la CCACVI.

Zoom sur le handicap sur la CCACVI...



40% DE LA POPULATION EST ÂGÉE DE PLUS DE 60 ANS

Plus de 40% de la population du territoire est âgée de plus de 60 ans. Soit près d'une personne sur deux. 15% de la population appartient au 4ème âge, et est ainsi âgée de 75 à 90 ans. 2%, un millier de personnes appartient au 5ème âge. Le vieillissement du territoire représente, la perte d'autonomie, au-delà du défi médico-social qu'il représente, va représenter un défi majeur quant à l'adaptation du parc immobilier existant et programmé.

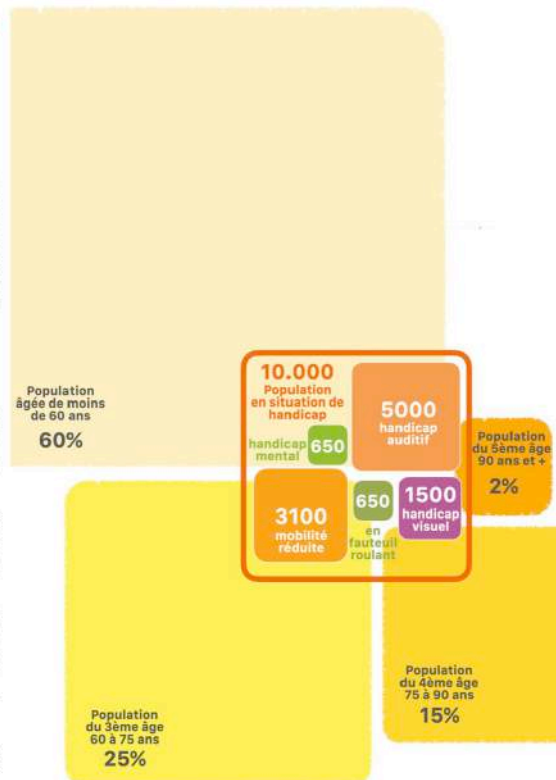
15 à 20% EN SITUATION DE HANDICAP

Selon l'INSEE, en France, 1 adulte sur 7 (15% de la population) vivant à domicile à une ou des limitations fonctionnelles, et/ou une reconnaissance administrative de handicap, et/ou un handicap ressenti.

Si l'on se base sur les données nationales, localement, plus de 10.000 personnes seraient porteuses d'au moins un handicap sur le territoire de l'intercommunalité, soit 18% à 20% de la population.

Les personnes en mobilité réduite représenteraient ainsi jusqu'à 3100 individus et 650 en mobilité réduite sévère (fauteuil roulant). Soit 5 à 7% des ménages. Les bailleurs sociaux renseignent que 4% du parc est adapté ou adaptable aux PMR. Les informations sur le parc privé sont inexistantes.

Les handicaps visuels et auditifs concerneraient, par ailleurs, près de 6500 personnes. Les handicaps mentaux entre 600 et 700 personnes, adultes comme enfants.



INSEE, Enquête Handicap-Santé 2009 - Observatoire du PLH - CCACVI - Aurca ©

En 2019, plus de 900 personnes bénéficient d'une allocation adulte handicapé (AAH) délivrée par la CAF. Une progression de 14% en 6 ans.

« Constitue un handicap, au sens de la présente loi sur l'égalité des chances, toute limitation d'activité ou de restriction de participation à la vie en société dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »

Loi n°2005-102 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

La question du logement et de son adaptabilité aux situations du handicap.

Dans sa contribution au schéma des personnes adultes handicapées des Pyrénées-Orientales, le CREAL-LR préconisait la mise en place de normes communes et le développement d'une offre adaptée en direction de la personne en situation de handicap, que celui-ci soit physique (moteurs, sensoriels, chroniques) ou mental. Il estime, par ailleurs, que peu de logements sont réellement adaptés aux handicaps moteurs ; en conséquence, il préconise d'accroître la part de logement adaptés à tous les types de handicap, en croisant les normes réglementaires européennes et nationales. LA DDASS 66, l'Office 66 et la MDPH 66 pilotent, dans le cadre du schéma, une action visant à identifier le parc adapté aux handicaps, et à en évaluer les carences. Selon la base RPLS, en 2020, 50% des logements sont accessibles car localisés au rez-de-chaussée ou bénéficiant d'un ascenseur, mais seuls 4% sont labellisés « accessibilité PMR ». En moyenne 10% des demandes d'attribution pour un logement social sont motivés par l'accès à un logement adapté aux handicaps ou la perte d'autonomie.

L'habitat universel est un concept visant à rendre un logement accessible à toute personne, que celle-ci soit valide, handicapée ou âgée. L'habitat universel se veut évolutif et adaptable aux différentes étapes de la vie ainsi qu'aux différentes situations de handicaps.

- Handicap physique : Exigences spatiales pour la manœuvre du fauteuil roulant. Exigences quant aux cheminements (revêtements de sols). Équipements adaptés (poignées de portes, boutons de commandes, sanitaires, cuisine surbaissée...).
- Handicap visuel, auditif ou mental : Exigences de lisibilité des espaces. Exigences de guidage, de repérage (contrastes, qualité d'éclairage). Exigences de signalisation et de moyens de communication adaptés, de qualité acoustique.



Les plus de 75 ans, un segment qui représente 25% des ménages. Une part stable sur 10 ans. Mais un taux d'équipement de places en EHPAD, 2x inférieurs à la moyenne nationale.

3 chiffres clefs : Évolution sur 10 ans des ménages de plus de 75 ans : +19%, des places en EHPAD : +9%, des logements dédiés « séniors » en résidence-service : +180%.

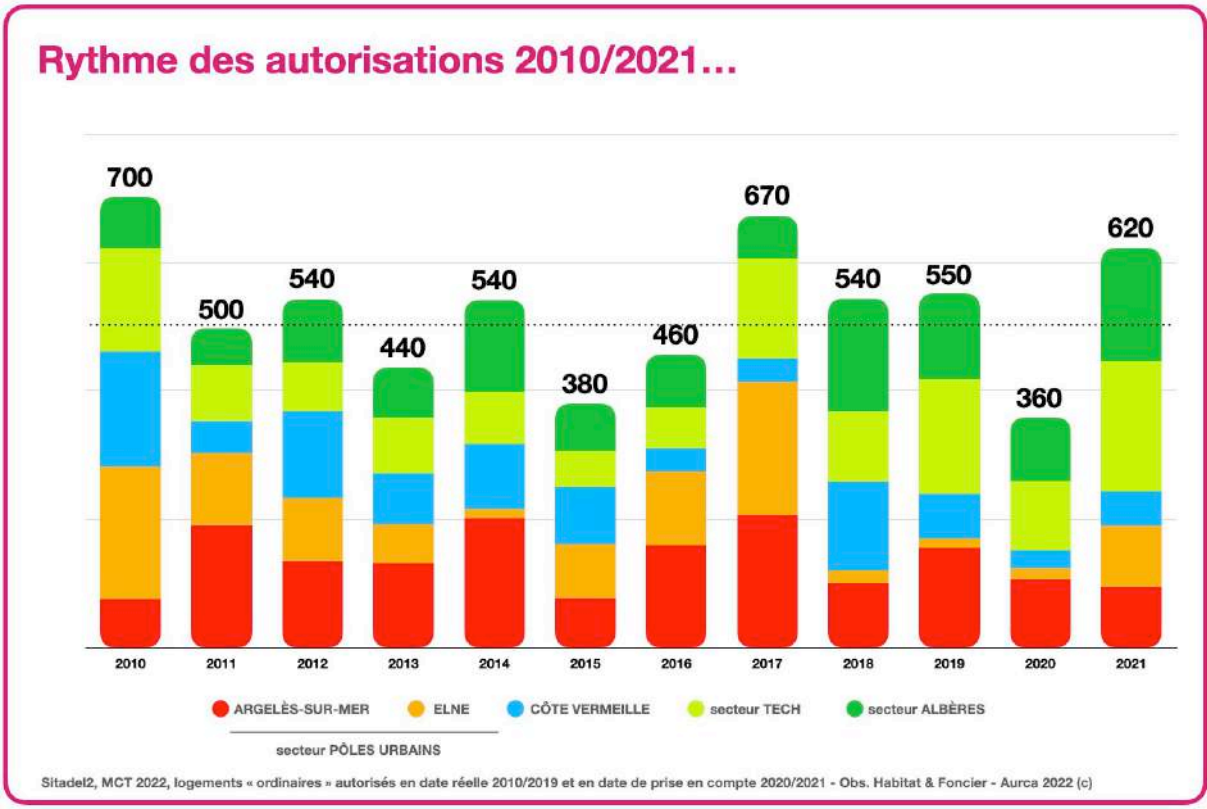
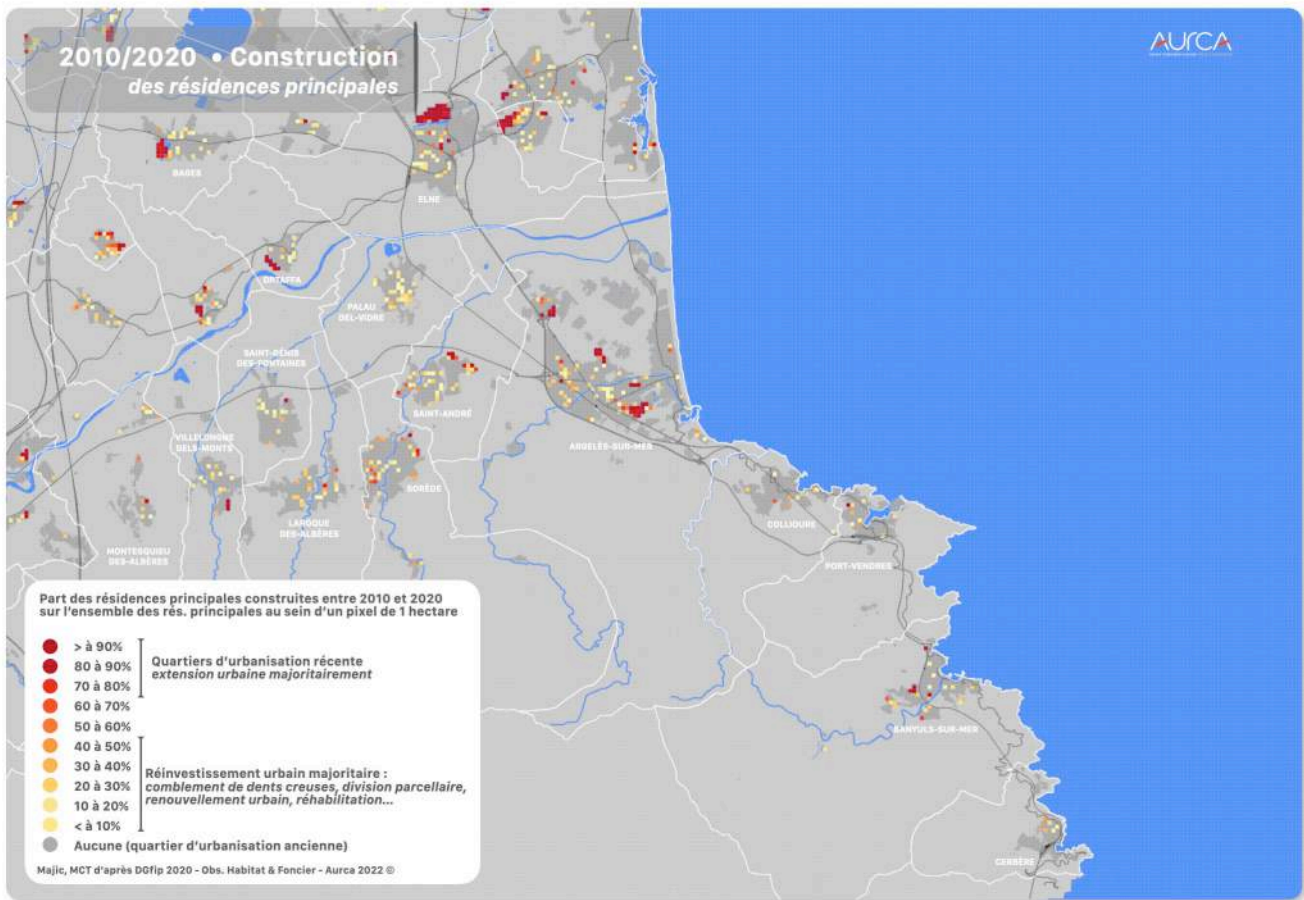
Plus de 15% de la population en situation de handicap. Près de 5% à mobilité réduite.

ON RETIENT...

- 15% de la population âgée de + de 75 ans | Augmentation du 4ème et 5ème âge.
- ±15% de la population en situation de handicap (alloc. AAH, en hausse de 14% sur 6 ans).
- Des interrogations sur l'adaptabilité du parc ; nécessaire au maintien à domicile.
- Des interrogations sur l'accès aux EHPAD, compte-tenu du niveau des ressources.
- Un taux d'équipement de 89 places pour 1000 pers. âgées de + de 75ans qui se dégrade.
- Le fort développement d'une offre dédiée non médicalisée (type 'résidence service sénior').

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées.
- ⇒ Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements.
- ⇒ Accompagner la réalisation de logements dédiés « Sénior » abordables (privés ou publics).
- ⇒ Favoriser une offre « grand public » mais adaptée/adaptable à la perte de mobilité.
- ⇒ Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Répondre aux objectifs du SDPA et des SOSMS (schéma des solidarités).



L'APPROCHE FONCIERE.

**UNE PRODUCTION RÉSIDENTIELLE STABLE, QUI REPOSE SUR 4 CLEFS :
UN FONCIER RATIONALISÉ, UN URBAIN RÉINVESTI, UNE MIXITE SOCIALE AU CŒUR
DE LA PROGRAMMATION, ET UNE DEMANDE CONSTANTE EN RÉS. SECONDAIRES.**

Une production constante...

Depuis 10 ans, la communauté de communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris enregistre une production de logements relativement stable de l'ordre de 500 à 550 autorisations par an (autorisation en équivalent logement) ; mais qui enregistre néanmoins un tassement : 500 logements par an sur le dernier exercice du PLH1 (2013/2019), contre 580 avant cela (2010/2013). Depuis 2020, période particulière liée au COVID, l'intercommunalité se situe désormais sous la barre des 500 logements par an (2019/2020/2021 : 490 log. /an).

En termes de répartition spatiale, entre 2010 et 2020, et avec respectivement 28% pour Argelès-sur-Mer et 18% pour Elne, les deux principales villes de l'EPCI ont autorisé collectivement, et selon les années 4 à 5 logements sur 10 édifiés sur l'EPCI. Soit 2350 constructions en 10 ans.

Les secteurs « Tech » et « Albères » ont représenté pour leurs parts, respectivement 20% et 19% des logements construits. Soit 2050 constructions en 10 ans. La Côte-Vermeille, enfin, a représenté quant à elle, 15% des logements construits. Soit 900 constructions en 10 ans.

...mais un creux lié à la crise économique de 2009...

Malgré une production objectivement très stable, l'impact des crises successives, sub-primes, du crédit, de l'immobilier s'est nettement fait ressentir. Ainsi depuis l'an 2000, trois des plus mauvaises années ont été enregistrées entre 2013 et 2017 (acmé des répercussions de la crise de 2009, avec moins de 450 autorisations annuelles. Soit une baisse de 20%), perturbant le marché ; avec une moyenne de 600 autorisations annuelles, la période 2017-2020 permet d'enregistrer un rattrapage, et permet en outre de ramener la production dans ce qui semble bien être un « retour à la normale ». L'impact de la COVID-19 sur l'année 2020, est bien réel avec une baisse de 35% des autorisations, rattrapée dès l'année 2021 (et les premiers mois de 2022) et une hausse de 75% des autorisations. Les impacts de la COVID-19, de la guerre en Ukraine et de la crise économique sous-jacente restent difficile à apprécier pour le moment, mais ne devraient pas être neutre sur les mises en chantier au cours des 18 prochains mois.

...qu'il conviendra malgré tout de contenir ?

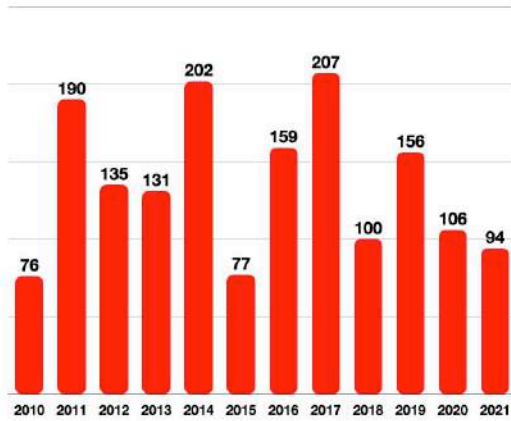
Le projet politique que sous-tend le programme local de l'habitat devrait chercher à respecter une programmation pour la période 2022-2027 comprise autour de 2500 à 3000 constructions au global (en 6 ans) ; car celle-ci doit désormais intégrer à l'équation : le tassement de l'accroissement du nombre de ménages attendus et la volonté de voir se renforcer encore le réinvestissement urbain, au regard et dans le respect des orientations du SCOT.

Une construction récente stabilisée...

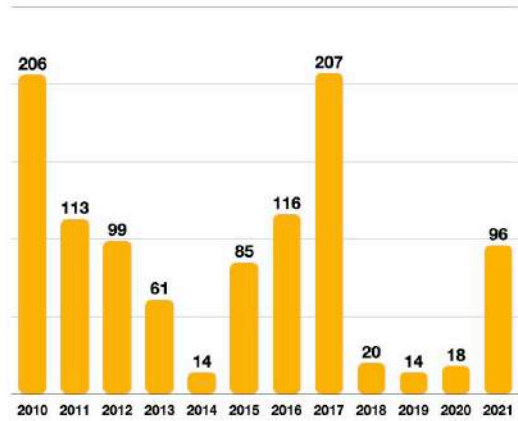
Entre 2010 et 2020, 515 logements ont été livrés chaque année en moyenne sur le périmètre de la CCACVI (pour 550 autorisés en parallèle) ; pour une densité de l'urbanisation moyenne de 25 logements par hectare urbanisé. Par ailleurs pas moins de trois logements sur cinq ont été édifiés sur une zone U de 2010 (zones déjà urbanisées alors sur les documents d'urbanisme (POS/PLU) de l'époque).

Rythme des autorisations 2010/2021...

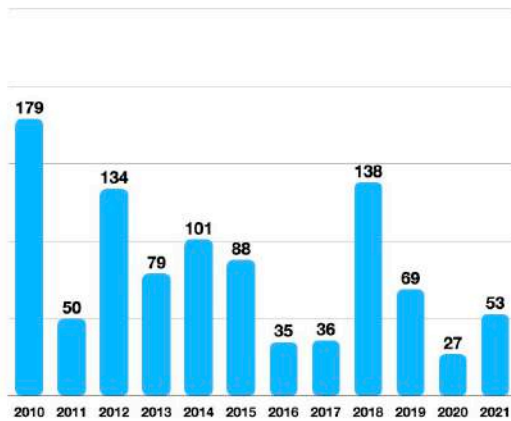
Argelès-sur-Mer



Eine



Côte-Vermeille



145 log. /an

95 log. /an

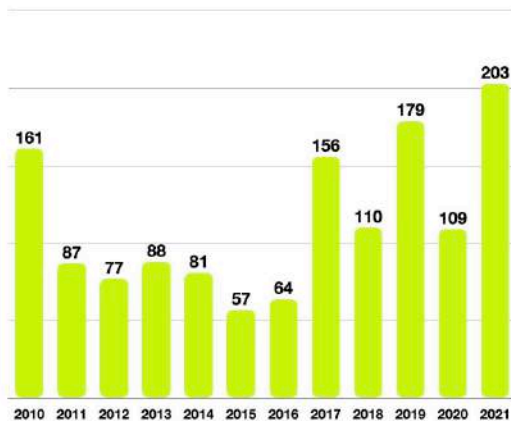
80 log. /an

105 log. /an

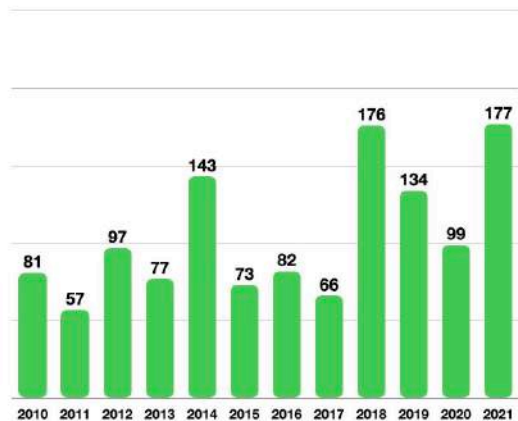
100 log. /an

± 525 log. /an

secteur Tech

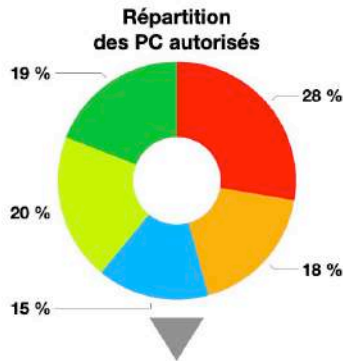


secteur Albères

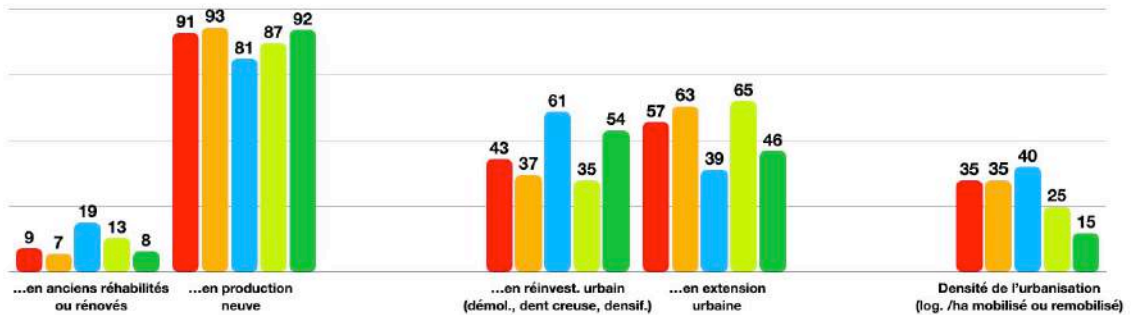


Sitadel2, MCT 2022, logements « ordinaires » autorisés en date réelle 2010/2019 et en date de prise en compte 2020/2021 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 (c)

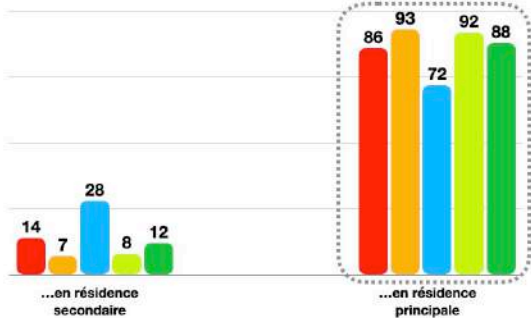
Dynamique de la construction 2010/2020...



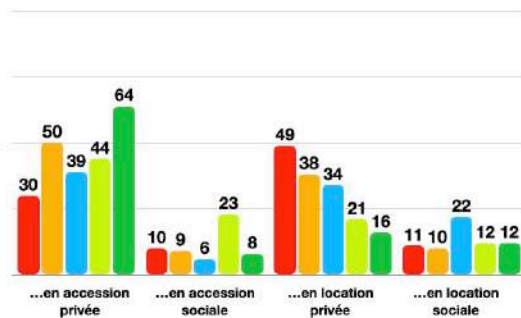
Nature et localisation des logements



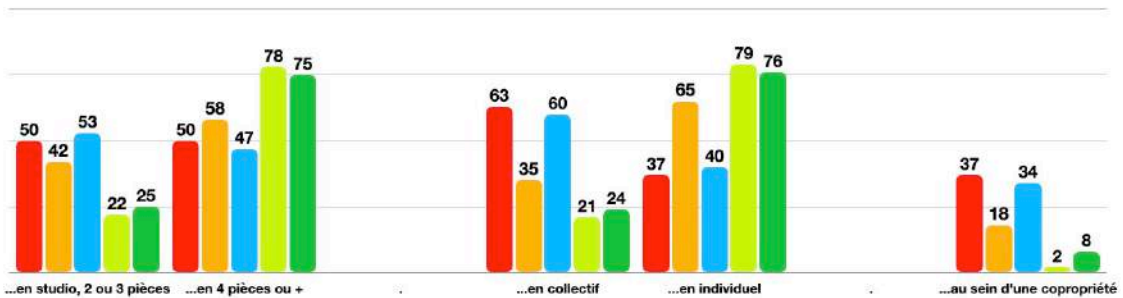
Mode d'occupation des logements



Statut d'occupation des résidences principales



Typologie des résidences principales



Sitadel2, MCT 2020, MCT d'après DGfip 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 (c)

La résidence principale correspond au mode d'occupation majoritaire (78%). La part de résidences secondaires varie fortement pour atteindre 33% sur la Côte-Vermeille.

Sur le seul exercice du PLH1 (observation 2013-2019 des autorisations de permis de construire) on compte 3075 logements neufs autorisés. Soit 2645 résidences principales (86%). Pour une densité moyenne supérieure à 30 logements par hectare urbanisé.

...qui permet de redresser le profil du parc existant.

Entre 2010 et 2020, et parmi les résidences principales livrées, 44% sont des appartements (contre 40% pour l'ensemble du parc des résidences principales préexistant). La part des petits logements atteint 40% (contre 23%). Le statut locatif (privé ou social) a représenté 45% des résidences principales livrées (contre 37% pour l'ensemble du parc des résidences principales préexistant). Les seuls logements locatifs sociaux familiaux (LLS) ont représenté 20% des résidences principales livrées sur la période (contre 6% pour l'ensemble du parc des résidences principales préexistant). Par ailleurs, de nombreuses communes ont mené une politique tangible en matière de logements en accession aidée (LAS), prenant différentes formes (PSLA appuyés par un bailleur social, parcelles en lotissement communal précédé d'une maîtrise foncière, ou encore contractualisation avec un aménageur privé afin de proposer un volant de parcelles à un prix compétitif (généralement 20% à 30% en dessous des valeurs de marché).

Sur le seul exercice du PLH1 (observation 2013-2019 des autorisations de permis de construire et des financements LLS) on compte 695 LLS familiaux financés en neuf, soit 26% des résidences principales mises en chantier ; et 297 LAS financés en neuf, soit 11% des résidences principales.

...et qui permet de renforcer la mixité sociale.

L'impact sur le profil des ménages accueillis dans le neuf est tangible. La part des familles dans les nouveaux emménagés est de 51% (contre 23% sur le parc existant). Celle des moins de 40 ans de 34% (contre 15%). Paradoxalement, les nouveaux emménagés ne sont ni plus aisés (35% contre 36% sur le parc existant), ni plus « fragiles » (14% contre 17%) ; qui peut s'expliquer par la part importante de jeunes locataires relevant des classes populaires d'une part (installés au sein du parc locatif) et de propriétaires-occupants, notamment de retraités, plus aisés (installés au sein du parc en accession) dans la construction neuve.

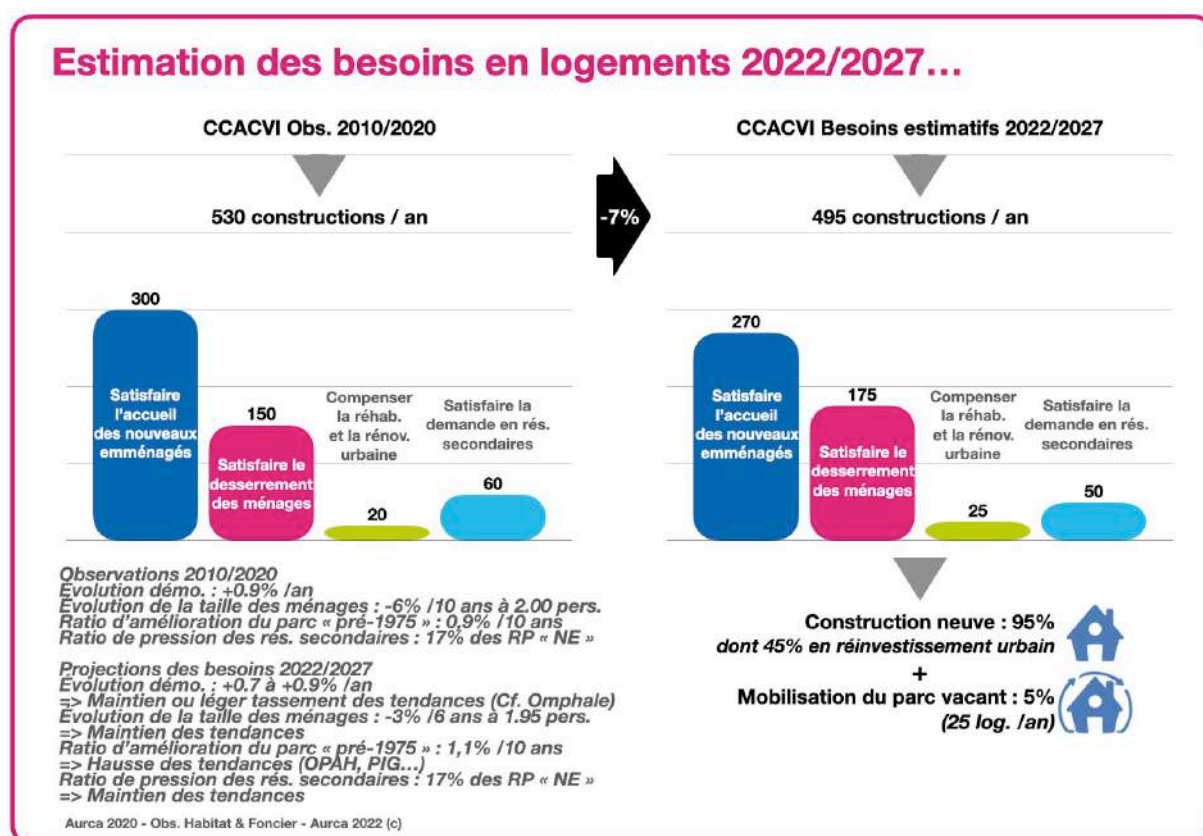
...mais pour autant, une efficacité différenciée selon les secteurs.

Le point mort (nombre de logements nécessaires à édifier pour répondre aux besoins liés à la population déjà en place (desserrement de la taille moyenne des ménages), à l'amélioration du parc existant (réhabilitation et rénovation urbaine, en parallèle d'une remobilisation du parc vacant), à la demande en résidences secondaires, peut varier fortement d'un secteur à l'autre de par la nature intrinsèque des parcs immobiliers, des ménages, et des localisations.

Ainsi, un permis de construire ne signifie pas forcément un logement de plus, une résidence principale de plus, et a fortiori une famille de quatre personnes de plus. Les ratios sont en réalité les suivants : sur les secteurs Elne / Tech, une construction nouvellement édifiée présente un ratio* de 1.6 habitants

"gagnés" (secteur au contact de l'agglomération perpignanaise, seconde couronne recherchée des familles et accessible) contre 0.8 à 1.2 pour les secteurs Argelès-sur-Mer / Albères (secteur qui accueille plus de ménages âgés, unicellulaires, plus de résidences secondaires également). Avec une perte de population nette, la Côte-Vermeille présente un ratio négatif de -0.5, signifiant que pour chaque construction nouvelle, le secteur perd un demi habitant (il est évident que sans constructions neuves la décroissance démographique du secteur s'en trouverait accélérée). En conclusion, et à titre d'exemple, il faudrait à Argelès-sur-Mer, compte tenu de sa situation, produire 20 à 25% de logements de plus que Elne pour espérer "gagner" au final autant d'habitants.

*différentiel entre l'évolution démographique entre deux dates, rapporté au volume de logements autorisés sur la période



Un point mort qui capte désormais la moitié de la production immobilière... ...lié à un contexte de tassement des apports migratoires attendu.

43% de la production édifiée entre 2010 et 2020 a visé à satisfaire les besoins du point mort (230 logements par an). Sans générer, de fait, le moindre accueil de population supplémentaire. Entre 2022 et 2027, ce point mort devrait se maintenir (autour de 250 logements par an), mais représenter jusqu'à 48% de la production édifiée. En effet, compte tenu du tassement des apports migratoires attendus (Insee, modèle Omphale), les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux habitants pourraient se tasser de l'ordre de 10%.

Enfin, compte-tenu des objectifs de remise sur le marché de logements vacants, en application du SCOT, les besoins en logements neufs pourraient être abaissés de 5 à 7% environ.



FICHE-DIAG PLH2 Obs. 2010/2020

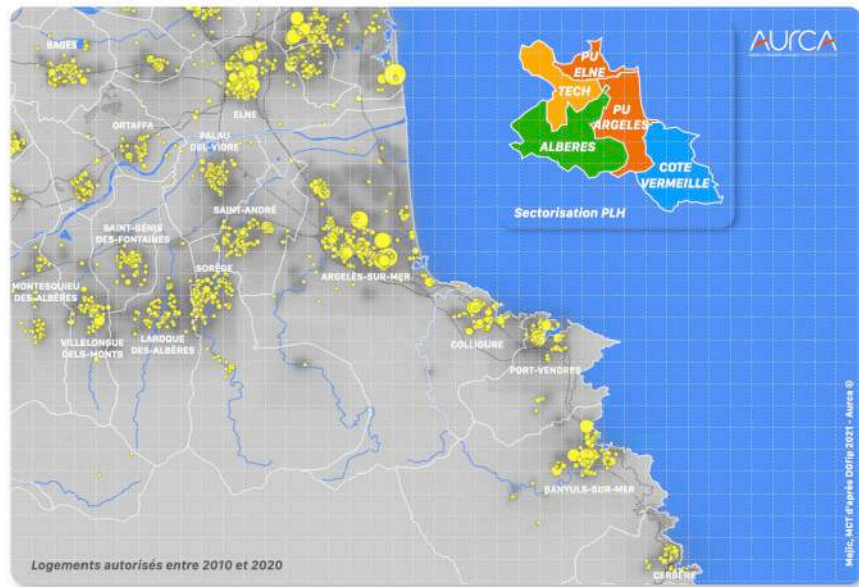
CCACVI

secteur « Pôles urbains »	secteur « Côte Vermelle »	secteur « Tech »	secteur « Albères »	CCACVI
---------------------------	---------------------------	------------------	---------------------	--------

Dynamique de la construction 2010/2020

PC autorisés* (en équiv. log.)	240 log. / an	80 log. / an	105 log. / an	100 log. / an	525 log. / an
Densité de l'urbanisation à vocation résidentielle	35 log. / ha	40 log. / ha	25 log. / ha	15 log. / ha	25 log. / ha
Origine des logements produits : en anciens réhabilités ou rénovés / en production neuve	8 % - 92 %	19 % - 81 %	13 % - 87 %	8 % - 92 %	11 % - 89 %
Localisation des log. produits : en réinvestissement urbain / en extension urbaine	41 % - 59 %	61 % - 39 %	35 % - 65 %	54 % - 46 %	46 % - 54 %
Mode d'occupation des log. produits : en résidence principale / en résidence secondaire	89 % - 11 %	72 % - 28 %	92 % - 8 %	88 % - 12 %	87 % - 13 %
Statut d'occupation des RP produites : en accession privée / en accession sociale	38 % - 10 %	39 % - 6 %	44 % - 23 %	64 % - 8 %	44 % - 12 %
Statut d'occupation des RP produites : en location privé / en location social	40 % - 13 %	34 % - 22 %	21 % - 12 %	16 % - 12 %	31 % - 14 %
Typologie des RP produites : en studio, 2 pièces ou 3 pièces / en 4 pièces ou +	47 % - 53 %	53 % - 47 %	22 % - 78 %	25 % - 75 %	38 % - 62 %
Typologie des RP produites : en collectif / au sein d'une copropriété	52 % - 29 %	60 % - 34 %	21 % - 2 %	24 % - 8 %	42 % - 21 %

*hors places ou logements en résidence type EHPAD, MAS... - RP : Résidence principale
Majic-Filocom d'après DGFip 2020 - Aurca 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca ©



AURCA
MUNICIPALITÉ - COMMUNE - PAYSAN - DÉVELOPPEMENT

Le rôle de la promotion immobilière, de l'investissement locatif et des logements dédiés « séniors ».

Entre 2010 et 2020, la promotion immobilière aura représenté un quart des logements mis en chantier sur la CCACVI. 40% des logements vendus ont concerné de l'investissement locatif (mécanismes de défiscalisation associée), 10% de la vente en bloc à visée sociale et enfin 50% de la vente à occupant (dont la moitié pour alimenter la demande de résidences secondaires). A noter, que la part des logements dédiés « séniors » aurait représenté a minima 10% de la production.

Contrairement au segment des « lotisseurs », qui a connu après le choc 2013-2017, un rebond en 2017, et un retour au niveau « d'avant crise », la « promotion immobilière », elle, a marqué le pas depuis cette date. En effet, l'entrée en application de la loi Pinel (qui a revu les modalités et les zones éligibles au dispositif de défiscalisation) semble avoir eu un impact direct et durable sur l'investissement locatif défiscalisé sur le territoire, qui représentait alors deux logements vendus sur cinq. Désormais, seules les communes d'Argelès-sur-Mer et d'Elne demeurent classées en B1. Ce qui n'est pas sans conséquence.



Une production immobilière stable de 500 à 550 constructions par an, réalisée pour moitié en réinvestissement urbain, pour moitié en extension. Une rationalisation du foncier qui atteint désormais 25 log/ha. Mais une efficacité Construction / RP / Habitants différenciée selon les secteurs.

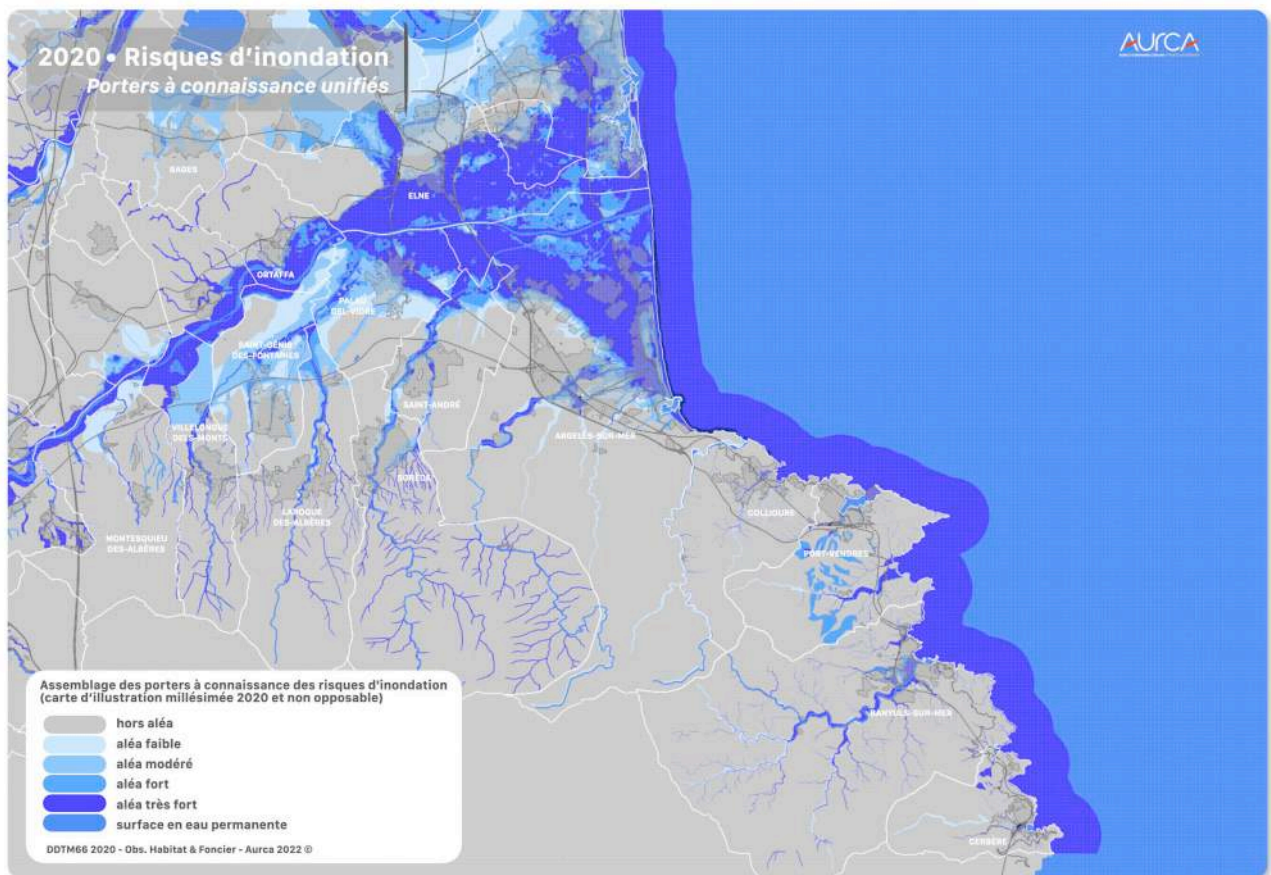
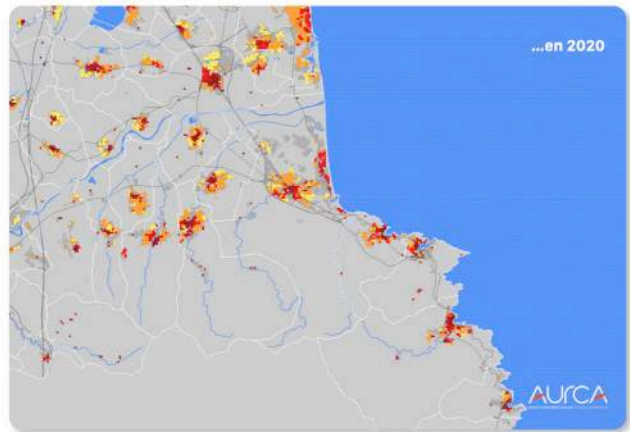
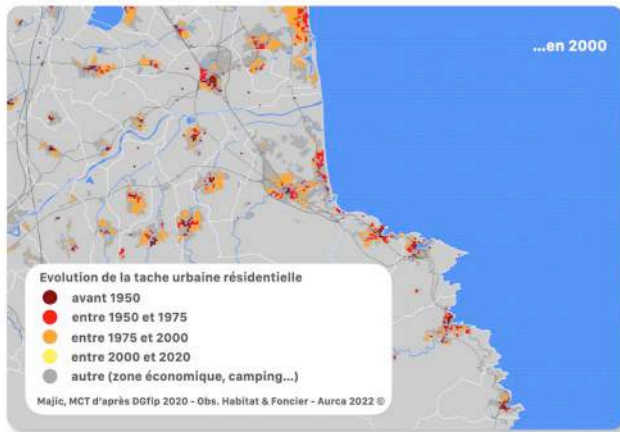
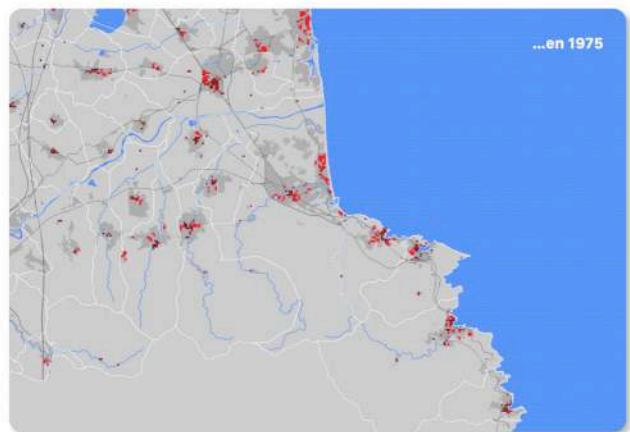
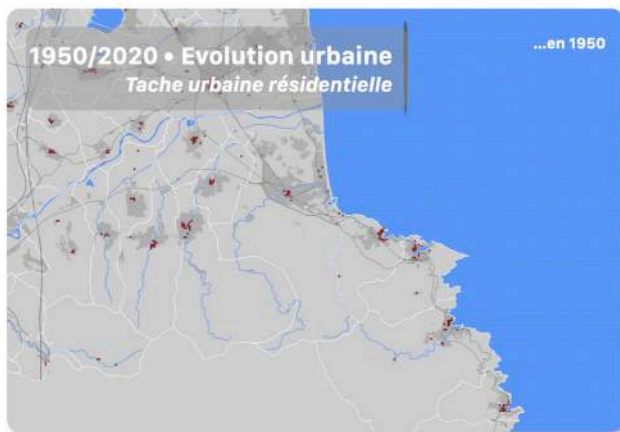
Une production immobilière qui permet de rééquilibrer l'offre en comptabilisant, sur 10 ans, 45% de locatifs et 40% de petites surfaces. Une production qui permet de renforcer la mixité sociale avec 25% de LLS/LAS.

ON RETIENT...

- 525 logements édifiés /an depuis 10 ans (dont 78% de RP).
- 28% à Argelès-sur-Mer, 18% à Elne, 15% sur la Côte-Vermeille, 20% sur le Tech, 19% sur les Albères.
- Développement de programmes immobiliers + complexes (ZAC, recours promotion immo...).
- Après une période très incertaine pour le bâtiment : conjoncture économique difficile, baisse du segment défiscalisation, soutien renforcé du segment social ...des conditions finalement redevenues favorables pour les candidats à l'accession à la propriété et pour l'investissement immobilier (malgré un Pinel peu favorable).
- Le SCOT donne le cadre d'un urbanisme durable (volume de production, qualité, densité).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Préserver la production immobilière. Répondre à la demande.
- ⇒ Proposer une offre adaptée à la demande et au potentiel d'endettement.
- ⇒ Favoriser l'action des bailleurs sociaux pour un développement de l'offre.
- ⇒ Soutenir le marché du BTP et son impact sur l'économie locale.
- ⇒ Maintenir l'intensité de l'urbanisation et le réinvestissement urbain afin de préserver la ressource.
- ⇒ Inscrire l'urbanisation du territoire dans une démarche de développement durable et de qualité.



DES RÉSERVES FONCIÈRES CALBRÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS IMMÉDIATS.

L'offre foncière dédiée à la réalisation de quartiers d'habitat s'apprécie d'une part au regard des projets inscrits au PLU des communes, et d'autre part à travers les orientations issues du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Littoral-Sud.

Ce foncier potentiel génère un « droit à construire » pouvant se traduire par une capacité de logements à édifier et une capacité d'accueil. Bien que cet exercice comprenne énormément de biais liés à la diversité des sites, des situations, des conditions réglementaires, de l'interprétation des risques, de l'intégration de lourds équipements d'infrastructures, de superstructures ou encore d'une inscription dans un urbanisme visant une mixité des fonctions mêlant habitat, économie et équipements, ou tout bonnement de la rétention foncière, un paramètre très important et immaîtrisable.

Une multiplication par 4 de la tache urbaine.

D'après les observations effectuées entre les 1er janvier 2010 et 2020, une construction à usage d'habitation occupe une surface de 350 à 400 m² en moyenne sur la CCACVI.

On note cependant de réelles disparités entre les pôles structurants et le secteur Côte-Vermeille d'une part, et les communes des secteurs Tech et Albères d'autre part. Dans un cas, le modèle d'urbanisation à l'œuvre est globalement établi sur une base de 30 à 35 logements par hectare urbanisé ou mobilisé, contre 10 à 20 logements par hectare dans l'autre.

Pour rappel, en 40 ans, la tache urbaine aura été multipliée par quatre. Dans le même temps, la population n'aura été, pour sa part, multipliée que par deux.

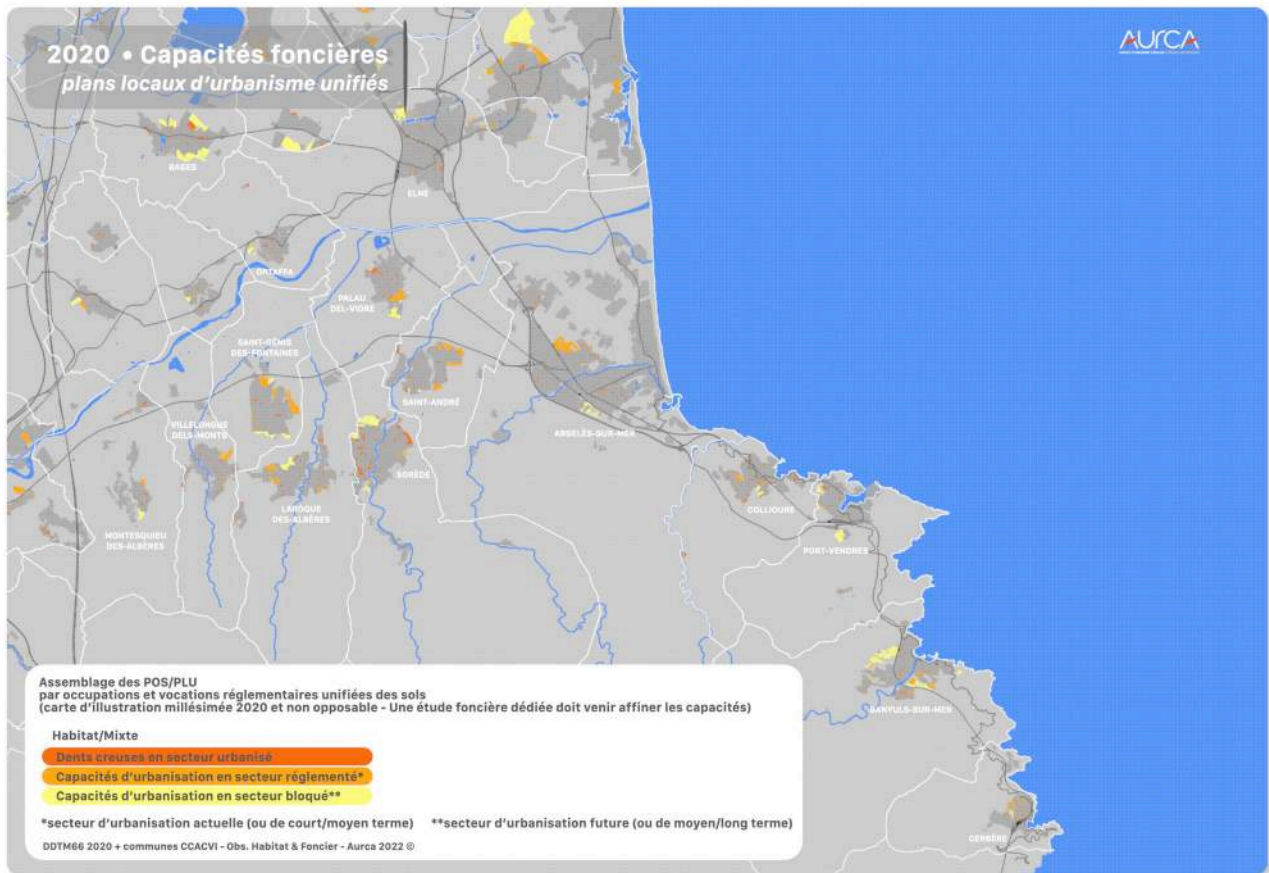
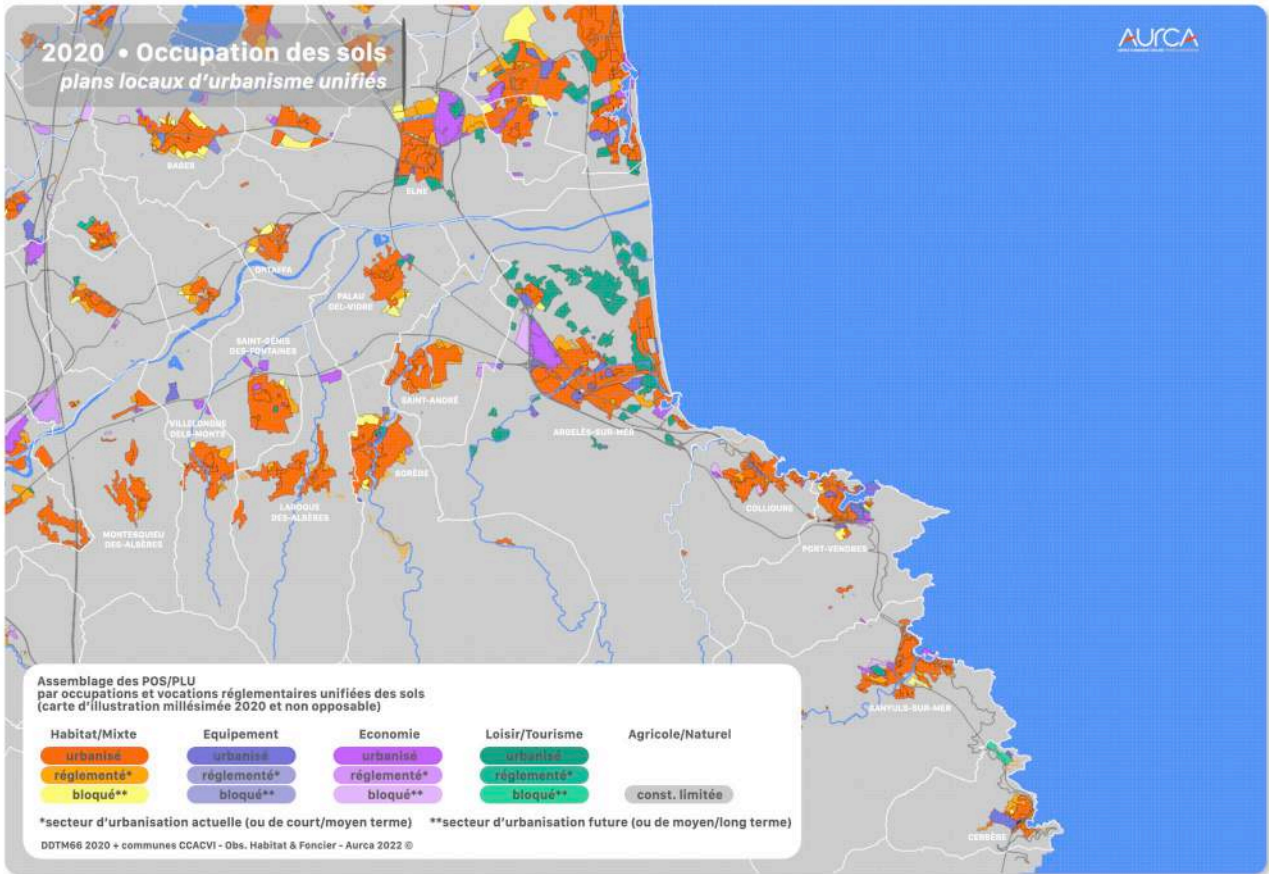
Sur le seul exercice du PLH1 (observation 2013-2019 des autorisations de permis de construire) on estime que la rationalisation foncière atteint désormais 30 logements par hectare urbanisé ou mobilisé. Soit 275 m² en moyenne par logement produit en neuf. De 20 à 25 logements par hectare sur les secteurs Tech-Albères et jusqu'à 30 à 40 logements par hectare sur les pôles urbains et la Côte Vermeille.

Des réserves foncières toujours importantes (mais en diminution) ...

La disponibilité foncière dédiée à l'habitat (ou mixte), inscrite aux documents d'urbanisme en vigueur, se compose d'un peu moins de 250 hectares disponibles en zones U ou AUC (zones urbanisées ou en cours d'urbanisation des PLU, et par ailleurs non grevées d'inconstructibilité aux PPRNP et à la DI). On disposait de près de deux fois plus de réserves réglementées en 2010 avec près de 500 hectares ; les documents d'urbanisme produits ces dernières années, ont souvent réduit leurs ambitions, appuyés par les préconisations du SCOT Littoral-Sud.

Le taux de saturation des zones U, c'est-à-dire les parcelles déjà urbanisées, atteint 95% de la tache urbaine constituée. Contre un taux de saturation de 60% en zones AUC (zones en cours d'urbanisation).

250 hectares, auxquels s'additionnent un peu moins de 120 hectares nécessitant une modification de PLU (zones bloquées). On disposait de près de 250 ha en 2010. Soit là aussi, deux fois plus.



Compte-tenu des géographies, l'offre foncière semble opposer d'une part Argelès-sur-Mer (33 ha de réserves cumulées), Elné (34 ha de réserves) et la Côte-Vermeille (64 ha de réserves) d'une part, aux communes des secteurs « Tech » (130 hectares de réserves) et « Albères » (131 ha de réserves) d'autre part ; en effet, rapporté à la population en place, les trois premiers secteurs disposent à peine de 25 m² à 50 m² de foncier disponible par habitant contre plus de 100 m² pour les deux autres secteurs.

Néanmoins, des incertitudes réelles existent quant aux capacités des communes à réellement mobiliser ce foncier. En effet, jusqu'à 30% de ce foncier pourrait relever des dispositions de la loi ALUR impliquant une obligation de révision des PLU avant toute ouverture, pouvant en générer un possible déclassement. La loi ALUR dispose "une révision du PLU lorsqu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création (*si le PLU est antérieur au 1er janvier 2018, ou de plus de 6 ans, si le PLU est antérieur au 1er janvier 2018*), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier".

De plus, avec la loi Climat et Résilience, et la notion de ZAN2050 (zéro artificialisation nette à horizon 2050), devrait venir impacter la mobilisation de ces réserves foncières. Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Cette loi ancre l'écologie dans notre société et impacte significativement le domaine de l'urbanisme, en initiant la notion de zéro artificialisation nette à horizon 2050, et la division par deux du rythme d'artificialisation des sols. Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. La zéro artificialisation nette devra être atteinte d'ici 2050. Cette mesure sera appliquée par l'ensemble des collectivités territoriales. Cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville.

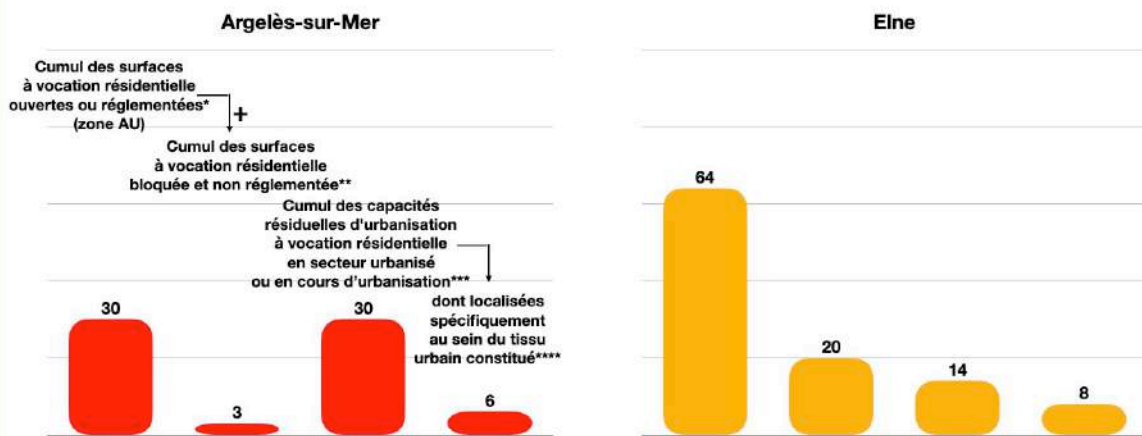
...pour permettre la réalisation de 6500 logements potentiels.

L'offre foncière dédiée à l'habitat pourrait ainsi générer 6500 logements supplémentaires à terme (en se basant sur la rationalisation du foncier observée depuis 10 ans évaluée à 25 log. / hectare urbanisé)

Compte-tenu de l'accroissement démographique attendu sur la plaine du Roussillon, et appuyé par les orientations du SCOT Littoral-Sud et de l'Insee, cela pourrait représenter entre 12 et 15 années de production immobilière.

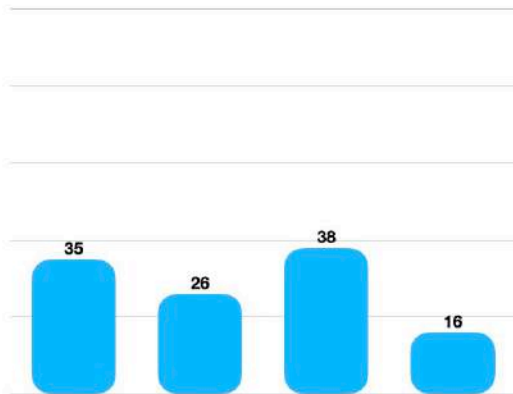
Néanmoins, la loi Climat et Résilience, et ses décrets d'applications concernant la notion de « ZAN » (zéro artificialisation nette) pourrait remettre en question ces réserves, et les potentialités d'accueil des territoires. En effet, cette dernière vise à lutter contre l'artificialisation des sols, qui en fait un des objectifs généraux de l'action des collectivités en matière d'urbanisme. Le texte fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols, et par ailleurs de réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), par rapport à la décennie passée, et d'ici 2031.

Estimation des capacités d'urbanisation 2020...



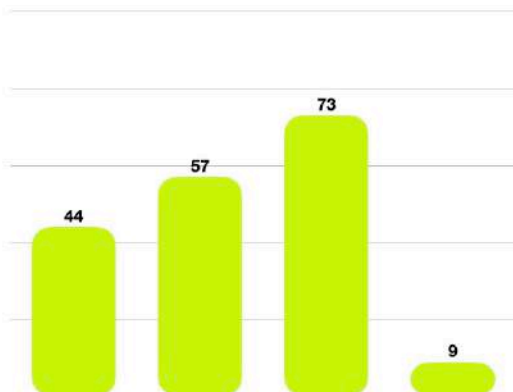
*secteur d'urbanisation actuelle (ou de court/moyen terme) (secteurs AU ouverts)
 **secteur d'urbanisation future (ou de moyen/long terme) (secteurs AU bloqués)
 ***secteur déjà urbanisé + secteur d'urbanisation actuelle (secteurs U + AU ouverts)
 ****secteur déjà urbanisé uniquement (secteurs U)

Côte-Vermeille

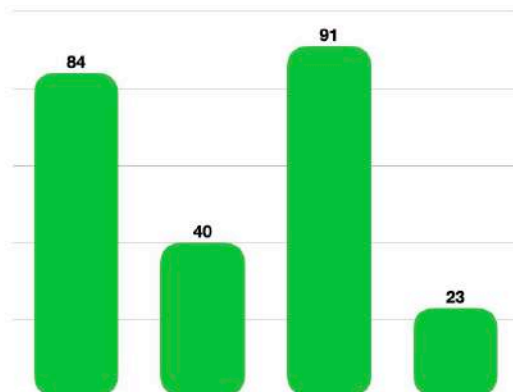


± 250 hectares
de capacités d'urbanisation
potentielles en secteurs U+AU ouverts

secteur Tech



secteur Albères



Données fournies à titre indicatif sur la base d'un croisement SIG du shape PLU (en vigueur en 2020) avec le shape bâti.
 Une étude doit venir préciser plus finement les capacités réelles des communes.
 DDTM66, communes, Aurca 2020 - Obs. Habitat & Foncier - Aurca 2022 (c)

En effet, la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 fixe l'objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050. L'incitation faite aux collectivités de réduire leur consommation d'espace lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme laisse ainsi désormais la place à un cadre juridique strict. La loi prévoit trois paliers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette : 2021-2031 : réduction de 50 % de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021, 2032-2041 : réduction de 50 % par rapport à la période précédente, 2042-2050 : réduction de 50 % par rapport à la période précédente, 2050 : zéro artificialisation nette.

Selon le portail de l'artificialisation des sols, le périmètre de la CCACVI a procédé à l'artificialisation de près de 235 hectares entre 2011 et 2021, dont près de 165 hectares à vocation d'habitat. Dans un objectif de minoration à 50% d'ici 2031, le besoin d'enclencher une démarche qui mènerait à limiter l'artificialisation des sols à 80 ha en 10 ans, soit idéalement entre 50 et 60 d'hectares en 6 ans (durée du PLH).

Une absence de ZAD pour préparer l'avenir.

Seules deux communes ont identifié une vingtaine d'hectares de terrains en Zone d'Aménagement Différé (ZAD) à vocation d'habitat, afin de lutter contre la spéculation foncière : Sorède avec 13.1 ha en 2011 et Villelongue-dels-Monts avec 8.5 ha en 2007. Dont les terrains sont en train d'être mobilisés.

La CCACVI était, pourtant, signataire d'une conventions-cadre « Habitat » avec l'EPF Occitanie (établissement public foncier). Les conventionnements avec l'EPF Occitanie, doivent être appelés à se développer sur l'EPCI, car au-delà du portage foncier ils favorisent par leurs statuts la réalisation de logements locatifs sociaux à hauteur de 25% des logements créés. Par ailleurs, les EPF appliquent des minorations foncières à certaines opérations sociales.

Deux communes sur quinze (Argelès-sur-Mer et Port-Vendres) ont mis en place la M-TFPNB-MU (majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en milieu urbain) sur les dents creuses afin de débloquer certaines situations complexes de rétention foncière.



Des capacités foncières calibrées, et en mesure de répondre à une quinzaine d'années de production mais peu de ZAD. Des zones urbaines présentant un taux de saturation de 95 à 98%. Mais d'autres actions possibles en direction d'un réinvestissement urbain (mobilisation du parc vacant, division de logements, transformation de bâtis, parcelles BIMBY, leviers fiscaux...).

Viser le respect de la loi Climat et résilience en limitant l'urbanisation à vocation d'habitat à moins de 60 hectares en 6 ans.

ON RETIENT...

- Un besoin identifié, équivalent à 3000 à 3500 constructions sur 6 ans.
- De bonnes capacités d'urbanisation à vocation d'habitat de 250 ha en zones U ou AUC. Bien que plus faibles sur Argelès-sur-Mer, Elne et la Côte-Vermeille, comparativement aux secteurs Tech et Albères. A nuancer avec le respect de loi Alur (conditions d'ouverture à l'urba.) et la loi climat et résilience (ZAN).
- Peu d'opportunités foncières en milieu urbain. Une tache urbaine saturée à hauteur de 95%.

- ± 20 ha de ZAD à vocation d'habitat pour lutter contre la spéculation foncière. Insuffisant.
- Une estimation de 7500 constructions potentielles (dans les zones U et AUC). 10 à 15 ans de réserves.
- Une gestion des risques (PPRNP) et des espaces agricoles et naturels complexes.
- Malgré tout, un territoire fragile qui appelle une gestion économe de la ressource.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Préserver la ressource foncière. Gestion des PLU. Les paysages. L'agriculture.
- ⇒ Protéger les biens et les personnes (PGRI, PGRE).
- ⇒ Lutter contre les spéculations.
- ⇒ Renforcer le réinvestissement urbain (Identification fine et suivi des potentialités).
- ⇒ Concerner sur les leviers fiscaux : THLV, Majoration TFPNB en milieu urbain...
- ⇒ Programmer l'urbanisation de demain (ZAD, emplacements réservés LLS...).
- ⇒ Accompagner l'EPFE-Occitanie (garantie de mixité sociale et d'urbanisation dense).
- ⇒ Développer une logique d'aménagement durable du territoire (SCOT).

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 1
DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX
EN SYNTHÈSE...

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES.

UN BEL ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE, MAIS À TEMPÉRER.

Un accroissement démographique qui aura généré à lui seul l'édification de plus de 3000 logements en 10 ans.

ON RETIENT...

- La CCACVI compte près de 60.000 habitants en 2022 | 2ème intercommunalité des PO.
- Un territoire toujours dynamique (+0.9% par an), mais dont les apports se tassent.
- Une croissance démographique à géographie différenciée (de +1.0 à +1,3 % par an sur l'ensemble du territoire contre -0.4 % par an sur la Côte-Vermeille).
- Un solde naturel lourdement négatif (-0,6 %/an, contre +0.1 sur l'agglo. perpignanaise).
- Un vieillissement intrinsèque du territoire. Plus marqué sur la Côte-Vermeille et les Albères.
- Perpignan capte les jeunes (-de 30 ans). Sa seconde couronne capte les primo-accédants (Aspres, Rivesaltes et Illibéris).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir l'attractivité du territoire.
- ⇒ Préserver au possible l'accroissement démographique.
- ⇒ S'identifier dans le jeu des concurrences infra-départementales.
- ⇒ Veiller à articuler le PLH avec les orientations et les objectifs du SCOT.
- ⇒ Poursuivre le développement conjoint de la démographie et de l'emploi.
- ⇒ Conserver les jeunes décohabitants et les primo-accédants.
- ⇒ Chercher à diversifier et à adapter l'offre immobilière en direction des publics cibles.

UN PORTRAIT SOCIAL TOUJOURS AUSSI CONTRASTÉ, PEUT-ÊTRE SIGNE D'UNE MIXITÉ RÉUSSIE.

Une contraction de la taille moyenne des ménages ramenée à 2.00 personnes, qui aura générée, en 10 ans, l'édification de près de 1500 logements supplémentaires.

ON RETIENT...

- Un profil sociodémographique très hétérogène, dichotomie pavillonnaire / centre ancien et LLS.
- Une part relativement importante de ménages fragiles (18% sous le seuil de pauvreté DGfip).
- Une part très importante de ménages âgés (âge de la pers. de réf. : 85% ont + de 40 ans, 25% + de 75 ans). Soit 40% de la pop. âgée de + de 60 ans. 16% de + de 75 ans (respectivement 10 et 5 pts de + que le reste de la plaine).
- Des politiques communales volontaristes qui redressent partiellement des tendances lourdes de vieillissement et d'atomisation de la taille des ménages.
- Des nouveaux emménagés + jeunes mais aux revenus + faibles ; 50% de familles avec enfants très majoritairement monoparentales.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Améliorer la perméabilité du marché immobilier pour l'ensemble des ménages.
- ⇒ Développer une offre adaptée aux ménages les plus fragiles.
- ⇒ Surveiller / Renforcer la mixité sociale infra-communale.
- ⇒ Accélérer le turn-over afin de favoriser les renouvellements générationnels.
- ⇒ Anticiper le vieillissement général de la population. Adapter et diversifier l'offre.
- ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
- ⇒ Approfondir une coopération intercommunale des politiques de l'habitat.

LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DANS LE PRISME DU MARCHÉ IMMOBILIER.

UN PARC SOCIAL CONTRASTÉ, DES MÉNAGES PEU MOBILES.

Un segment de la location sociale qui aura contribué, sur 10 ans, pour 26% du volume de résidences principales livrées.

ON RETIENT...

- Un taux d'équipement LLS (sens de la comptabilité SRU) de 10.9%.
- Une géographie de l'offre contrastée (15% de LLS sur un secteur Elne / Argelès / Côte-Vermeille contre 5% sur un secteur Tech / Albères).
- Une forte progression du volume de LLS (34% de + en 7 ans)
- Des conventionnements Anah qui ont bondis.
- Une tendance à la sédentarisation dans le logement qui se renforce (loyers inf. de moitié au privé).
- 1100 à 1200 demandes d'attribution de LLS en moyenne, dont 20% relèvent potentiellement du DALO.
- Une demande qui se concentre sur l'axe Elne / Argelès (57%) ; 77% concerne de T2-T3.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Poursuivre les efforts engagés et faire progresser la part des logements locatifs 'aidés'.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction notamment des secteurs Tech et Albères.
- ⇒ Répondre aux besoins de la population (PLAI, logement adapté 'Senior').
- ⇒ Chercher à réduire la part de dossiers relevant de la commission DALO.
- ⇒ Chercher à améliorer le turn over au sein du parc social.
- ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Maintenir les efforts de conventionnement Anah (amélioration du parc).
- ⇒ Poursuivre la requalification du parc ancien, éviter son déclassement.

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI FAVORISE LES MOBILITÉS.

Un segment de la location privée (promotion immobilière) qui aura contribué, sur 10 ans, pour 19% du volume de résidences principales livrées.

ON RETIENT...

- Un moteur du *turn-over* ; assurant une fonction sociale et de « délestage ».
- Près d'un tiers de locataires en secteur privé proche d'un équilibre « idéal », mais très en deçà sur les secteurs Tech et Albères (24%).
- Un impact significatif du recentrage du dispositif fiscal Pinel (baisse de l'activité de la promotion Immobilière)
- Des loyers conventionnés Anah en moyenne inférieurs de 30% au marché libre.
- 15% des ménages présentent un taux d'effort sup. à 30% de leurs revenus (malgré aides CAF).
- Stabilité des loyers. Des micro-marchés existent, sans être réellement significatifs.
- Des situations potentielles de logements ne présentant pas les conditions de confort requises.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Faciliter le développement du parc locatif privé, indispensable au turn-over.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction des secteurs Tech et Albères.
- ⇒ Répondre aux besoins des petits ménages (jeunes, familles monoparentales).
- ⇒ Développer le parc adapté aux personnes âgées et abordables (résidences séniors).
- ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Surveiller le glissement des centres anciens et des copropriétés privés.
- ⇒ Poursuivre les efforts en matière de conventionnement.

UNE VOLONTE D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ TRÈS ANCRÉE.

Un segment de l'accession à la propriété qui aura contribué, sur 10 ans, pour 55% du volume de résidences principales livrées. 2/3 de secundo-accédants, pour 1/3 de primo-accédants. Et 1/5 de LAS (accession sociale et abordable).

ON RETIENT...

- Un rééquilibrage qui s'opère progressivement au profit du locatif.
- Une part de propriétaires très importante (mais 10 pts en dessous de la moyenne nationale).
- Des secteurs Tech et Albères toujours ancrés dans un modèle pavillonnaire en accession.
- Un marché immobilier et foncier 'non aidé' 15 à 25% sup. aux moyennes nationales (mais accessible comparativement au reste de l'arc méditerranéen).
- Baisse des valeurs immobilières mais hausse des valeurs foncières. Des micro-marchés existent, Elne et secteur Tech (seconde couronne perpignanaise) plus accessibles. Côte-Vermeille et secteur Albères plus sélectifs. Argelès-sur-Mer au contact des deux marchés.
- Un risque permanent de fuites des jeunes ménages et des actifs sur la périphérie perpignanaise.
- Une accession aidée (lotissement communal + PSLA) relativement importante.
- Un faible nombre de PSLA (lié à des difficultés calibrage prix de sortie / marché).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir une offre d'accession et notamment 'd'accession aidée' sur l'EPCI.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre 'aidée' en direction des pôles structurants et de la Côte Vermeille.
- ⇒ Répondre aux souhaits des jeunes familles / Conserver et attirer les forces vives.
- ⇒ Assurer la mixité sociale et générationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.

UNE VILLÉGIATURISATION DU LITTORAL : UN PHÉNOMÈNE IMMAÎTRISABLE.

A l'échelle de la CCACVI, la demande constante en résidences secondaires aura généré à elle seule l'édification de près de 600 logements en 10 ans, tandis que parallèlement 600 résidences principales (déjà présentes en 2010) ont été transformées en résidences secondaires sur le même laps de temps.

Cette « villégiaturisation » du parc, portée à 90% par la côte Vermeille, et pour 10% par les Albères entraîne une mise en compétition entre jeunes ménages actifs et locaux en quête d'accession à la propriété et ménages plus âgés (souvent retraités) et extra-départementaux. Au regard de l'importance de son parc touristique, Argelès-sur-Mer demeure dans une forme de statu quo, et peu impacté.

ON RETIENT...

- Zone touristique | Une moitié du parc immobilier dévolu à la villégiature.
- Principalement concentré sur Argelès-sur-Mer et la côte Vermeille, mais également sur les Albères.
- Phénomène de villégiaturisation (transformation de résidences principales en secondaires) sur la côte Vermeille (± 600 / 10 ans) ; informe sur la pression de la demande.
- A l'inverse des communes de la côte sableuse catalane, Argelès-sur-Mer semble préserver du phénomène de résidentialisation ; informe sur une production immobilière suffisante.
- Des résidences secondaires qui captent le quart de la production immobilière sur le littoral (10% ailleurs).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Maintenir le caractère touristique de l'EPCI (avantage économique).
- ⇒ Développer le parc touristique sur les principaux spots et/ou aider à sa requalification.
- ⇒ Prendre en compte cette particularité dans les politiques d'habitat et la fiscalité (gelée jusqu'en 2023).
- ⇒ Rééquilibrer l'offre permanente sur la côte Vermeille.
- ⇒ Veiller à la mixité des modes d'occupation des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Surveiller et prévenir la dégradation des copropriétés.
- ⇒ Expérimenter des transformations de logements locatifs sociaux.

UN RÉINVESTISSEMENT URBAIN QUI SE POURSUIT ET QUI S'ÉTEND DÉSORMAIS À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

La vacance « dure », un segment du parc immobilier qui représente 6% des logements dans les centres anciens. En augmentation de 1 point en 10 ans, et signe de la perte d'attractivité et de compétitivité de ces derniers.

Le parc « potentiellement indigne », un segment du parc immobilier qui représente 7% des résidences principales. En régression de 4 pts en 10 ans, et signe de l'action des politiques publiques menées depuis plus de 10 ans sur les centres anciens.

La réhabilitation urbaine (amélioration en profondeur du logement) et la rénovation urbaine (destruction puis reconstruction du logement) auront généré, en 10 ans, la construction par compensation de 200 et 250 logements. Dans un principe de 1 pour 1 : une réhabilitation en profondeur (générant un permis de construire), une destruction ou encore une fusion de deux logements préexistants (générant elles aussi un permis de construire), entraînant leur compensation par l'édification d'un logement neuf ou nouveau en remplacement.

ON RETIENT...

- Des actions de réinvestissement urbain désormais menées à l'échelon supracommunal (OPAH, PIG, opération façade...).
- Un parc vacant très contracté mais désormais en augmentation, et concentré sur les centres anciens.
- La nouvelle OPAH intercommunale concentre ses efforts sur les centres anciens dont QPV d'Elne.
- Un tiers des communes se sont investies dans un contrat « Bourg-Centre » et un autre tiers est en projet, auxquels s'ajoutent 3 communes reconnues Petites Villes de Demain (Port-Vendres, Elne, Banyuls).

- 6% des ménages seraient en situation d'indignité dans le logement, en nette diminution (2000 ménages concernés). Aujourd'hui, les cas d'habitat indigne avérés sont souvent très complexes (les dossiers "simples" sont traités via les dispositifs en place).
- Des situations de location ou sous-location de sous-sols ou de grenier signalés.
- En 5 ans, les aides de l'Anah (OPAH + diffus) ont permis de traiter 343 logements. 22 « indignité », 60 « très dégradés », 112 « autonomie » et 196 « Habiter Mieux ».

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Favoriser la ville de proximité (commerces, services, équipements, transports en commun).
- ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
- ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ⇒ Redonner du pouvoir d'achat (diminution des factures 'énergies').
- ⇒ Diminuer l'empreinte des logements les plus énergivores.
- ⇒ Mobiliser le parc vacant pour redynamiser les centres anciens.
- ⇒ Innover pour traiter les cas les plus complexes d'indignité dans le logement.

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT DÉDIÉE...

...DES JEUNES, ÉTUDIANTS, APPRENTIS OU SAISONNIERS.

Les 18-25 ans, un segment qui représente à peine 1 à 2% des ménages.

Les étudiants, une diminution de 15% des effectifs en 10 ans sur le site universitaire de Perpignan. Un taux d'équipement en logements dédiés « étudiants » de 22 logements pour 100 étudiants. Un taux d'équipement en places CROUS supérieur de 25% à la moyenne nationale. Localement, des réponses apportées par le centre d'hébergement du Laboratoire Arago (Paris VI) et par le lycée C. Bourquin. Des réponses qui restent à apporter aux saisonniers et aux apprentis.

ON RETIENT...

- Les étudiants du site de Perpignan : 20 à 25% des étudiants logés dans le parc dédié. 15 à 20% dans le parc locatif privé. 60% au domicile parental. Localement, des réponses ont été apportées par la création du centre d'hébergement de Banyuls-sur-Mer, et l'internat du lycée C. Bourquin d'Argelès-sur-Mer.
- Le schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation 2017-2021 ne cible pas de réalisations localement.
- Une étude partenariale CD66/PMM/CCACVI/État/CAF a été lancée à l'automne pour identifier plus précisément les besoins localement.
- Saisonniers / Apprentis : Recours au système 'D' - Pas de filière organisée.
- Absence de structures d'hébergements dédiés (RHVS ou RHJ).
- Les jeunes : Décohabitation via le locatif privé (notamment perpignanais) ; faible rôle du parc social.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Chercher à retenir les jeunes qui décohabitent du domicile parental pour s'installer à Perpignan.
- ⇒ Mettre en réseau l'offre et la demande (camping, location de chambre...).
- ⇒ Produire une offre de logements type Studio-T2 et/ou s'appuyer sur le parc existant.
- ⇒ Installer à terme une structure répondant aux besoins des jeunes mobiles.
- ⇒ Positionner la réflexion à proximité des aménités urbaines, du lycée...
- ⇒ Rechercher des complémentarités entre parc touristique et besoins des jeunes en mobilité.

...DES MÉNAGES PRÉCAIRES, EN RUPTURE SOCIALE, DES « SANS DOMICILE ».

Les ménages sous le seuil de pauvreté (DGfip -avant aides sociales-), un segment qui représente 18% des ménages (contre 25% au niveau de la plaine du Roussillon).

ON RETIENT...

- L'EPCI remplit ses obligations légales (au sens de la loi MOLLE).
- Perpignan concentre 80% de l'offre d'hébergement du 66 / L'EPCI compte x2.5 moins de place /hab. que le 66
- Une offre locative PLAI faible mais en nette progression.
- Une offre IML-ALT désormais dans la moyenne du 66.
- En 10 ans, sur le 66 : BOP177 +161 places, BOP303 +124 places, IML +40 places.
- Nécessité de compléter le dispositif 'Saint-Joseph' par une extension 'Maison-Relais' ou par l'extension de ses missions ?

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Favoriser les parcours résidentiels ascendants, de l'hébergement au logement autonome.
- ⇒ Assurer à terme un log. décent aux ménages précaires (PLAI) et en convention Anah très social.
- ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ⇒ Maintenir l'offre en IML et ALT.
- ⇒ Participer au renforcer l'activité du SIAO-Insertion.

...DES INVISIBLES (CABANIER, DOMICILIÉS EN CAMPING, SANS ABRIS).

Selon l'Insee, et a minima, 100 à 120 personnes vivraient de façon permanente dans une habitation mobile, de fortune, ou seraient sans-abris (à un instant T). Des « gens du voyage » dans 75 à 85% des cas. Des cabaniers, des personnes logées en camping ou encore des sans-abris dans 15 à 25% des cas. Soit entre 25 et 50 personnes. Les statistiques fournies par le "115" évoquent pour leur part, 500 à 800 personnes sans-abris ou en habitat précaire sur le département. Soit entre 50 et 100 personnes sur le secteur Céret / Argelès, sur l'ensemble de la durée du dispositif hivernal.

ON RETIENT...

- Une cabanisation qui semble être contenue. Impacts positifs Charte/LUCCA.
- Existence d'une domiciliation très limitée en camping.
- Des phénomènes complexes, insidieux, difficilement quantifiables et maîtrisables.
- Développement d'un habitat alternatif, réponse à une offre préétablie qui ne convient plus.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Poursuivre les efforts engagés contre la cabanisation ; mieux l'identifier, mieux la comprendre.
- ⇒ Rechercher des solutions alternatives et innovantes.
- ⇒ Lutter contre toutes les formes d'habitat précaire et insalubre.
- ⇒ Assurer un logement décent / Faire respecter les règles d'urbanisme.
- ⇒ Protéger les habitants des risques inondations – incendies.
- ⇒ Apporter un appui dans la lutte contre le sans-abrisme.
- ⇒ Maintenir les capacités d'accueil d'urgence.

...DES GENS DU VOYAGE.

Les gens du voyage représenteraient 0.1% des ménages (moins d'une centaine de personnes).

100% des emplacements en aires d'accueil et d'habitat ont été réalisés respectant ainsi le SDAHGV.

ON RETIENT...

- L'EPCI respecte ses obligations légales (au sens de la loi relative AHGV).
- L'EPCI dispose de 2 aires d'accueil et d'habitat mais d'aucune aire « grand passage ».
- Des dégradations signalées au début. Une délégation de service public mise en place.
- Des situations de stationnements illégaux demeurent, tout en étant très limitées.
- Un développement des situations de semi-sédentarisation / sédentarisation.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Assurer l'accueil dans de bonnes conditions. Répondre aux exigences du futur schéma.
- ⇒ Lutter contre les dégradations. Améliorer la gestion sociale.
- ⇒ Chercher à accompagner la sédentarisation.
- ⇒ Expérimenter une offre alternative de terrains familiaux.
- ⇒ Lutter contre les situations de stationnements illégaux.

...DES PERSONNES AGÉES ET/OU HANDICAPÉES.

Les plus de 75 ans, un segment qui représente 25% des ménages. Une part stable sur 10 ans. Mais un taux d'équipement de places en EHPAD, 2x inférieurs à la moyenne nationale.

3 chiffres clefs : Évolution sur 10 ans des ménages de plus de 75 ans : +19%, des places en EHPAD : +9%, des logements dédiés « séniors » en résidence-service : +180%.

Plus de 15% de la population en situation de handicap. Près de 5% à mobilité réduite.

ON RETIENT...

- 15% de la population âgée de + de 75 ans | Augmentation du 4ème et 5ème âge.
- ±15% de la population en situation de handicap (alloc. AAH, en hausse de 14% sur 6 ans).
- Des interrogations sur l'adaptabilité du parc ; nécessaire au maintien à domicile.
- Des interrogations sur l'accès aux EHPAD, compte-tenu du niveau des ressources.
- Un taux d'équipement de 89 places pour 1000 pers. âgées de + de 75ans qui se dégrade.
- Le fort développement d'une offre dédiée non médicalisée (type 'résidence service sénior').

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées.
- ⇒ Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements.
- ⇒ Accompagner la réalisation de logements dédiés « Sénior » abordables (privés ou publics).
- ⇒ Favoriser une offre « grand public » mais adaptée/adaptable à la perte de mobilité.
- ⇒ Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.
- ⇒ Répondre aux objectifs du SDPA et des SOSMS (schéma des solidarités).

L'APPROCHE FONCIÈRE.

**UNE PRODUCTION RÉSIDENTIELLE STABLE, QUI REPOSE SUR 4 CLEFS :
UN FONCIER RATIONALISÉ, UN URBAIN RÉINVESTI, UNE MIXITÉ SOCIALE AU CŒUR DE LA
PROGRAMMATION ET UNE DEMANDE CONSTANTE RÉSIDENCES SECONDAIRES.**

Une production immobilière stable de 500 à 550 constructions par an, réalisée pour moitié en réinvestissement urbain, pour moitié en extension. Une rationalisation du foncier qui atteint désormais 25 log /ha. Mais une efficacité Construction / RP / Habitants différenciée selon les secteurs.

Une production immobilière qui permet de rééquilibrer l'offre en comptabilisant, sur 10 ans, 45% de locatifs et 40% de petites surfaces. Une production qui permet de renforcer la mixité sociale avec 25% de LLS/LAS.

ON RETIENT...

- 525 logements édifiés /an depuis 10 ans (dont 78% de RP).
- 28% à Argelès-sur-Mer, 18% à Elne, 15% sur la Côte-Vermeille, 20% sur le Tech, 19% sur les Albères.
- Développement de programmes immobiliers + complexes (ZAC, recours promotion immo...).
- Après une période très incertaine pour le bâtiment : conjoncture économique difficile, baisse du segment défiscalisation, soutien renforcé du segment social ...des conditions finalement redevenues favorables pour les candidats à l'accession à la propriété et pour l'investissement immobilier (malgré un Pinel peu favorable).
- Le SCOT donne le cadre d'un urbanisme durable (volume de production, qualité, densité).

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

- ⇒ Préserver la production immobilière. Répondre à la demande.
- ⇒ Proposer une offre adaptée à la demande et au potentiel d'endettement.
- ⇒ Favoriser l'action des bailleurs sociaux pour un développement de l'offre.
- ⇒ Soutenir le marché du BTP et son impact sur l'économie locale.
- ⇒ Maintenir l'intensité de l'urbanisation et le réinvestissement urbain afin de préserver la ressource.
- ⇒ Inscrire l'urbanisation du territoire dans une démarche de développement durable et de qualité.

DES RÉSERVES FONCIÈRES CALBRÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS.

Des capacités foncières calibrées, et en mesure de répondre à une quinzaine d'années de production mais peu de ZAD. Des zones urbaines présentant un taux de saturation de 95 à 98%. Mais d'autres actions possibles en direction d'un réinvestissement urbain (mobilisation du parc vacant, division de logements, transformation de bâtis, parcelles BIMBY, leviers fiscaux...).

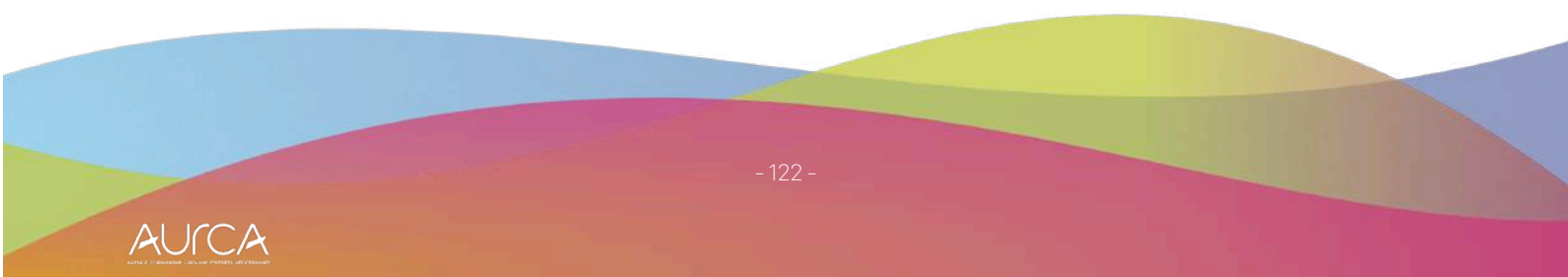
Viser le respect de la loi Climat et résilience en limitant l'urbanisation à vocation d'habitat à moins de 60 hectares en 6 ans.

ON RETIENT...

- Un besoin identifié, équivalent à 3000 à 3500 constructions sur 6 ans.
- De bonnes capacités d'urbanisation à vocation d'habitat de 250 ha en zones U ou AUC. Bien que plus faibles sur Argelès-sur-Mer, Elne et la Côte-Vermeille, comparativement aux secteurs Tech et Albères. A nuancer avec le respect de loi Alur (conditions d'ouverture à l'urba.) et la loi climat et résilience (ZAN).
- Peu d'opportunités foncières en milieu urbain. Une tache urbaine saturée à hauteur de 95%.
- ± 20 ha de ZAD à vocation d'habitat pour lutter contre la spéculation foncière. Insuffisant.
- Une estimation de 7500 constructions potentielles (dans les zones U et AUC). 10 à 15 ans de réserves.
- Une gestion des risques (PPRNP) et des espaces agricoles et naturels complexes.
- Malgré tout, un territoire fragile qui appelle une gestion économe de la ressource.

ON IDENTIFIE LES ENJEUX SUIVANTS...

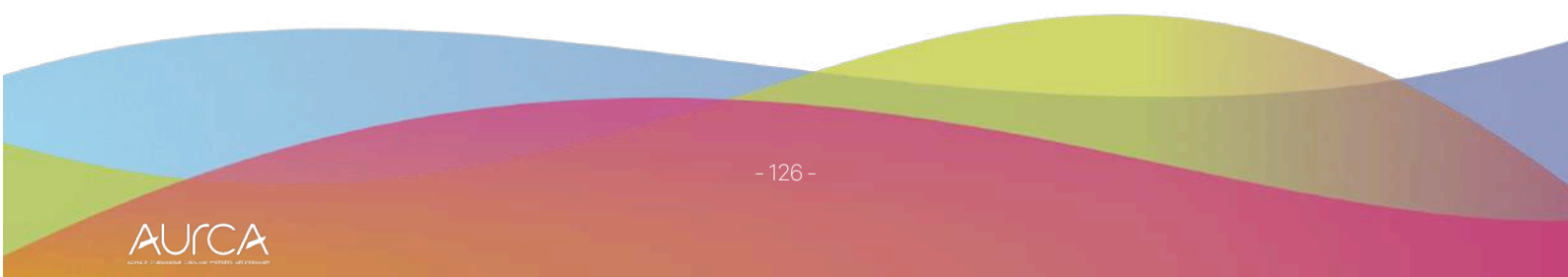
- ⇒ Préserver la ressource foncière. Gestion des PLU. Les paysages. L'agriculture.
- ⇒ Protéger les biens et les personnes (PGRI, PGRE).
- ⇒ Lutter contre les spéculations.
- ⇒ Renforcer le réinvestissement urbain (Identification fine et suivi des potentialités).
- ⇒ Concerner sur les leviers fiscaux : THLV, Majoration TFPNB en milieu urbain...
- ⇒ Programmer l'urbanisation de demain (ZAD, emplacements réservés LLS...).
- ⇒ Accompagner l'EPFE-Occitanie (garantie de mixité sociale et d'urbanisation dense).
- ⇒ Développer une logique d'aménagement durable du territoire (SCOT).



Index des acronymes

AAH	Allocation à l'adulte handicapé
ACAL	Association catalane d'actions et de liaisons
ACTP	Allocation Compensatrice pour Tierce Personne
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme
ALF	Allocation de logement familiale
ALS	Allocation de logement sociale
ALT	Allocation de logement temporaire
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
API	Allocation au parent isolé
APL	Aide personnalisée au logement
ARS	Agence régionale de santé
ASH	Aide sociale à l'hébergement
ASLL	Accompagnement social lié au logement
AURCA	Agence d'urbanisme catalane
BBC	Bâtiment basse consommation
BCE	Banque centrale européenne
BOP177	Budget opérationnel – ligne visant l'hébergement et le logement
BOP303	Budget opérationnel – ligne visant l'hébergement et le logement des réfugiés
BTP	Bâtiment et travaux publics
BTS	Brevet technique supérieur
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile
CAF	Caisse des allocations familiales
CCACVI	Communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illibéris
CCAPEX	Commission de coordination des actions de préventions des expulsions
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CD66	Conseil départemental des Pyrénées-Orientales
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CDD /CDI	Contrat à durée déterminée – indéterminée
CG66	Conseil général des Pyrénées-Orientales
CHG	Centre hospitalier général
CHRS-CHU	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Commission intercommunale du logement
CLAMEUR	Connaître les loyers et analyser les marchés sur les esp. urbains et ruraux
CPER	Contrat Plan État / Région
CRF	Croix rouge française
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et sociales
CSP+	Catégories socio-professionnelles supérieures
CU	Code de l'urbanisme
CUCS	Contrat urbain de cohésion sociale
DALO	Droit au logement (loi)
DDASS	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DGfip	Direction générale des finances publiques
DRASS	Direction régionale des affaires sanitaires et sociales
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DVF	Base de références immobilières et foncières
EEPA	Établissement expérimental d'hébergement médicalisé pour personnes âgées dépendantes

PDU	Plan de déplacement urbain
PEHI	Plan d'éradication de l'habitat indigne
PERVAL	Base notariale des références immobilières et foncières
PIG	Programme d'intérêt général
PLA-I	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMM	Perpignan-Méditerranée Métropole
PMR	Personne à mobilité réduite
PNRQAD	Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés
POS-PLU	Plan d'occupation des sols - Plan local d'urbanisme
PPGDLSD	Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information du demandeur
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
PPR-i	Plan de prévention des risques liés aux inondations
PRI	Plan de rénovation des logements indécents
PSLA	Prêt social location-accession = Logement en accession sociale
PST	Programme social thématique
PTZ+	Prêt à taux zéro
QPV	Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
RHJ	Résidence habitat pour les jeunes (ex FJT : Foyer pour jeunes travailleurs)
RHVS	Résidence hôtelière à vocation sociale
RMI-RSA	Revenu minimum d'insertion – Revenu de solidarité active
RP	Résidence principale
RPA	Résidence pour personnes âgées
RS	Résidence secondaire
RT - RE	Réglementation thermique – Réglementation environnementale
SAMU	Service d'aide médicale urgente
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAHGV	Schéma départemental pour l'accueil et l'hébergement des gens du voyage
SDAHI	Schéma départemental de l'accueil de l'hébergement et de l'insertion
SDF	Sans domicile fixe
SDPA	Schéma départemental pour les personnes âgées
SHON	Surface hors-œuvre nette
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SITADEL	Base statistique liée aux permis de construire accordés
SOSMS	Schéma d'organisation sociale et médico-sociale
SRLE	Schéma régional pour le logement étudiant
SRU	Solidarité et renouvellement urbain (loi)
T1 / T2...	Studio ou T1 : 1 pièce de vie ou 1 pièce de vie + 1 cuisine / T2 : 1 chambre / T3 : 2 chambres
TC / TUC	Transport en commun / Transport urbain en commun
TH	Taxe d'habitation
THLV	Taxe d'inhabitation ou taxe d'habitation sur les logements vacants
USLD	Unité de soins de longue durée
VEFA	Vente en état futur d'achèvement
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé
Zone A ou N	(ou secteur A ou N) zone agricole ou naturelle de construction limitée des PLU
Zone AUC	(ou secteur AUC) zone réglementée en cours d'urbanisation ou prochaine des PLU
Zone AUS	(ou secteur AUS) zone non réglementée et bloquée d'urbanisation future des PLU
Zone U	(ou secteur U) zone réglementée et urbanisée des PLU



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES · CÔTE VERMEILLE · ILLIBÉRIS



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

VOLUME 1
DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX
POUR ALLER PLUS LOIN...

INDEX

Pour aller plus loin, et afin de compléter le présent diagnostic du programme local de l'habitat PLH2, des fiches communales intégrant les principaux indicateurs de suivi, visant à faciliter des comparaisons en miroir du secteur PLH de rattachement, ou encore en miroir de l'EPCI ont été élaborées. Ainsi, des fiches communales concernant le Bilan du PLH1 2015/2020 et le Diag du PLH2 Obs. 2010/2020 sont disponibles en annexes.

Ces dernières sont complétées du Diag « Peuplement » Obs. 2014/2017 et de fiches communales, visant un suivi spécifique du parc social et de son peuplement, produits dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande du logement social et de l'information du demandeur, et de la convention intercommunale d'attribution (PPGDLSID/CIA) de l'intercommunalité.

Enfin, sont présentés succinctement les axes stratégiques du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2017/2023 (PDALHPD).

Directeur de publication pour l'Aurca : Pascal Fourcade
Chargé de projet pour l'Aurca : Lionel Torondell
Chargée de suivi mission Habitat/PLH pour la CCACVI : Esthel Marzo



MAÎTRISE D'OUVRAGE

✉ Chemin de Charlemagne BP 90103
66704 Argelès-sur-Mer
☎ 04 68 81 63 77
📧 accueil@cc-acvi.com



✉ 19 Espace Méditerranée
66000 Perpignan
☎ 04 68 87 75 52
📧 accueil@aurca.org

📄 Programme Partenarial (E1011)
Tous droits réservés - Avril 2022