



HAL
open science

Définir l'espace rural au prisme de ses dynamiques résidentielles ? Fonctions et dynamiques spécifiques du territoire du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes

Maud Fixy

► To cite this version:

Maud Fixy. Définir l'espace rural au prisme de ses dynamiques résidentielles ? Fonctions et dynamiques spécifiques du territoire du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01614883

HAL Id: dumas-01614883

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01614883v1>

Submitted on 7 Dec 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

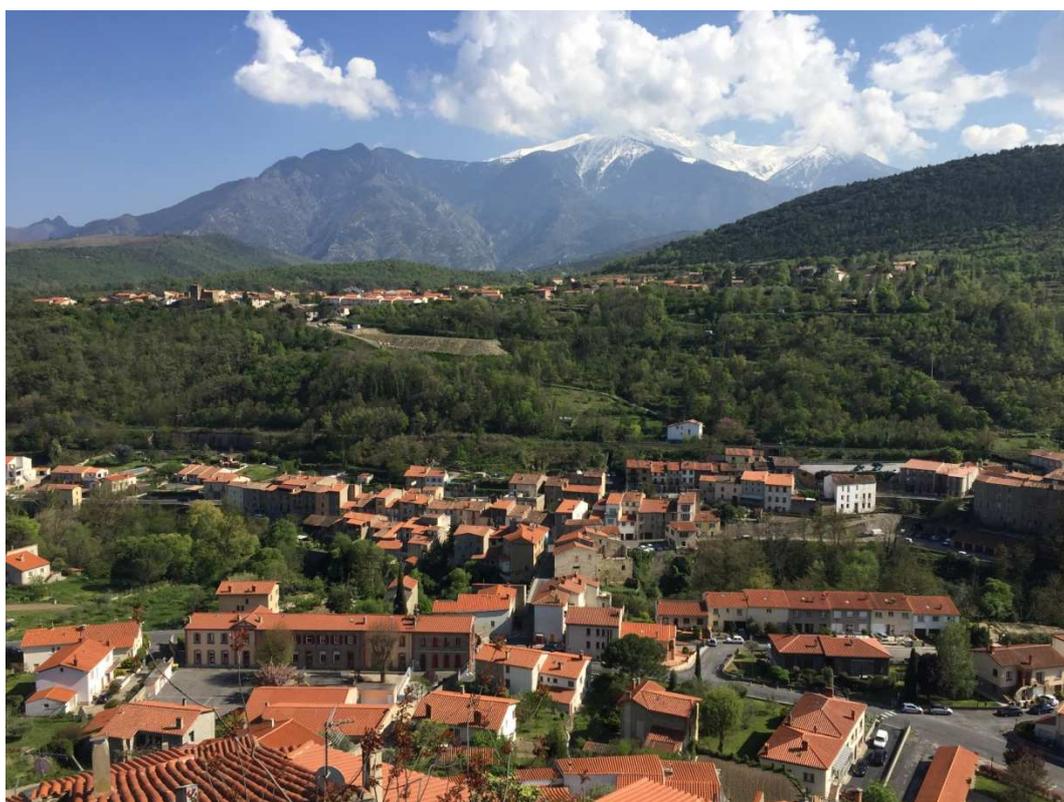
Maud FIXY

Master 2 Professionnel Urbanisme et Aménagement

Spécialité « Habitat, Politique de la Ville et Renouvellement urbain »

Promotion 2016-2017

**Définir l'espace rural au prisme de ses dynamiques résidentielles ?
Fonctions et dynamiques spécifiques du territoire du Parc naturel
régional des Pyrénées catalanes**



Septembre 2017

Mémoire de fin d'études

Sous la direction de Madame Hélène REIGNER

Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional

Aix-en-Provence



« Si la banlieue fait le banlieusard et la cité le citadin comme jadis le village faisait le villageois, le bourg le bourgeois et le pays le paysan, la campagne ne fait pas le résident : c'est lui qui la fait. Le résident ne devient pas campagnard ; c'est la campagne qui devient résidentielle. »

URBAIN J-D., 2008, *Paradis verts – Désirs de campagne et passions résidentielles*, Editions Payot & Rivages, p.18-19

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Madame Hélène REIGNER, ma directrice de mémoire, pour sa disponibilité, son accompagnement, son encadrement, tout au long de mes réflexions. Les nombreux échanges que nous avons pu avoir m'ont permis d'avancer et de construire un peu plus ce travail sur le temps long.

Merci également à Raphaël GARCIA, mon tuteur de stage - chargé de mission urbanisme et paysages, qui m'a accueilli au sein du pôle aménagement du syndicat mixte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes (PNRPC) - pour sa disponibilité, ses conseils et la confiance qu'il m'a accordé pendant mon stage. Sans cette expérience de stage, je n'aurais pu avoir accès à de nombreuses données et contacts avec les acteurs locaux, qui font de ce travail ce qu'il est aujourd'hui. Je remercie également l'ensemble de l'équipe technique du syndicat mixte du PNRPC, pour leur accueil et leur disponibilité.

J'ai également une pensée pour mes collègues stagiaires du PNRPC, Julie, Mélissa et Camille, qui m'ont accompagnée et soutenue pendant mon stage mais également pendant la rédaction de ce mémoire.

Je tiens également à remercier l'ensemble des personnes qui ont contribué, de près ou de loin à mes missions de stage et à l'élaboration de ce mémoire, qui m'ont accordé du temps lors d'entretiens notamment, qui m'ont fait partager leurs connaissances du territoire.

Enfin, merci à toutes les personnes qui m'ont accompagné et soutenue, sans que cela ne figure dans ce travail de mémoire de fin d'études.

Avant-propos

Ce travail de mémoire s'inscrit dans le cadre de la finalisation de mon parcours universitaire mais également dans le cadre d'une étude que je réalise lors de mon stage au sein du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes (PNRPC). Tout l'enjeu pour moi est de réussir à faire d'une partie de ce travail de plusieurs mois, mêlant enquêtes de terrains, récoltes de données quantitatives et qualitatives, un réel travail de mémoire de fin d'études. L'éloignement de mon terrain de stage par rapport à d'autres dynamiques territoriales et l'accès aux données facilité par ma présence au sein du PNRPC, m'ont ainsi poussées à approfondir le sujet des mobilités résidentielles en milieu rural, et ainsi démontrer des hypothèses sur un thème et un territoire que je me suis appropriés dans le cadre d'une mission de stage bien précise. Cela me donne une occasion d'approfondir également mes connaissances sur les espaces ruraux dans une dynamique plus générale, ce que je vois comme une valeur ajoutée à mon cursus universitaire qui s'est confronté à des milieux et dynamiques territoriales plus urbaines et métropolitaines.

Table des matières

Introduction.....	13
Partie 1 : Les espaces urbains et les espaces ruraux au prisme de l'habitat : complémentaires ou dichotomiques ?.....	21
1. Définir l'espace rural aujourd'hui : une lecture fonctionnaliste des dynamiques résidentielles à l'échelle nationale.....	21
1.1. L'espace urbain : se loger de plus en plus loin ?.....	22
1.1.1. <i>Espaces des grandes aires urbaines : métropoles et étalement urbain.....</i>	<i>23</i>
1.1.2. <i>Espaces des autres aires : petites, moyennes aires et périurbanisation.....</i>	<i>25</i>
1.1.3. <i>Autres communes multipolarisées : campagnes en voie de périurbanisation.....</i>	<i>26</i>
1.2. L'espace rural au travers de l'analyse des communes isolées hors influence des pôles : entre idéalisation et catégorisation.....	28
1.2.1. <i>Les catégories d'espaces ruraux.....</i>	<i>29</i>
1.2.2. <i>Passions résidentielles et désirs de campagne.....</i>	<i>31</i>
1.2.3. <i>Vers un nouvel espace rural ou vers de nouvelles ruralités?.....</i>	<i>32</i>
2. Quelles ruralités à l'échelle du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes ?.....	35
2.1. Tendances démographiques et profil socio-économique de la population et du territoire.....	37
2.1.1. <i>Une population régionale et départementale précaire.....</i>	<i>37</i>
2.1.2. <i>Le PNRPC : un territoire « éloigné » de l'agglomération perpignanaise et du littoral.....</i>	<i>40</i>
2.1.3. <i>Des disparités locales à lire globalement.....</i>	<i>41</i>
2.2. Du logement à l'habitat : données générales.....	45
2.2.1. <i>Conflent-Canigò : centres-bourgs délaissés et franges périurbaines.....</i>	<i>46</i>
2.2.2. <i>Pyrénées Catalanes : stations de ski et prépondérance des résidences secondaires.....</i>	<i>47</i>
2.2.3. <i>Pyrénées Cerdagne : bassin de vie transfrontalier et obsolescence du parc.....</i>	<i>49</i>

Partie 2 : Les ruralités du territoire du PNRPC face aux stratégies publiques et enjeux d'urbanisme et d'aménagement actuels et locaux.....51

1. Objectifs et priorités des politiques d'habitat déployées sur le territoire.....	52
1.1. L'étalement urbain : mitage et paysage dans les documents de planification à venir.....	53
1.1.1. <i>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Conflent-Canigò.....</i>	<i>54</i>
1.1.2. <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale Pyrénées Catalanes.....</i>	<i>55</i>
1.1.3. <i>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Pyrénées Cerdagne.....</i>	<i>56</i>
1.2. La précarité énergétique : un enjeu majeur sur le territoire du PNRPC.....	58
1.2.1. <i>Les dispositifs actuels mis en place pour y répondre.....</i>	<i>59</i>
1.2.2. <i>Quelle conservation et adaptation du parc ancien ?.....</i>	<i>62</i>
1.2.3. <i>Construire ou rénover : accès et facilités.....</i>	<i>64</i>
2. Des conflits d'usages symptomatiques : les caractéristiques du marché du logement dans un territoire touristique.....	67
2.1. Une multitude « d'habiter » le territoire : du permanent au secondaire en passant par le saisonnier.....	68
2.1.1. <i>Résidents permanents, résidents secondaires : l'analyse du parc de logement du PNRPC au prisme du mode d'occupation.....</i>	<i>69</i>
2.1.2. <i>L'emploi et le logement indissociables.....</i>	<i>71</i>
2.1.3. <i>Des caractéristiques et des décalages qui créent des tensions : le prix et l'accès au foncier.....</i>	<i>72</i>
2.2. Tourisme et vie locale : une relation « schizophrène ».....	74
2.2.1. <i>Quand le tourisme fait vivre en partie le territoire.....</i>	<i>74</i>
2.2.2. <i>De la plaine à la montagne : du lieu de passage ou lieu de villégiature.....</i>	<i>76</i>
2.2.3. <i>La difficile mise en place d'un tourisme 4 saisons.....</i>	<i>78</i>

Partie 3 : Caractériser, renseigner les dynamiques résidentielles actuelles sur le territoire du PNRPC.....81

1. L'analyse entre l'offre et la demande en logement sur le territoire.....82

1.1. Les caractéristiques de l'offre.....83

1.1.1. *Conflent-Canigò : du petit appartement de curiste aux maisons de villages.....83*

1.1.2. *Pyrénées Catalanes : du studio-cabine aux chalets « grand luxe ».....85*

1.1.3. *Pyrénées Cerdagne : des copropriétés délaissées aux « ghettos » catalans.....86*

1.2. Les caractéristiques de la demande.....87

1.2.1. *Quand des nouvelles et des anciennes aspirations s'entremêlent.....87*

1.2.2. *Demande de logement et statut d'occupation.....89*

1.2.3. *L'offre et la demande : potentialités et difficultés du territoire.....91*

2. L'analyse des mobilités résidentielles des populations locales.....94

2.1. Quelle capacité à adapter son logement sur le territoire ?.....94

2.1.1. *Une faible fluidité du parc de logement.....95*

2.1.2. *Fragilités financières et sociales face au logement.....97*

2.1.3. *Un réseau local important et des garanties demandées toujours plus importantes.....104*

2.2. Des tensions, des besoins, non satisfaits par le marché qui pourraient être des priorités d'une politique de l'habitat renouvelée.....106

2.2.1. *Meilleure articulation logement et urbanisme.....106*

2.2.2. *Généraliser la rénovation et la performance énergétique.....108*

2.2.3. *Développer le parc social : quantitativement et qualitativement.....108*

Conclusion.....111

Bibliographie.....113

Annexes.....117

Introduction

Dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, les espaces urbains et métropolitains sont davantage étudiés que les espaces ruraux. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cela : une concentration plus importante des populations et du développement économique, des dynamiques territoriales et des flux plus importants, la proximité avec des pôles universitaires et de structures de recherches dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement... Cependant, si les territoires ruraux concentrent une minorité de population (22.5%), ils représentent une partie indéniable du territoire national (78%)¹. Mais qu'est ce qu'un espace rural ? La nomenclature proposée par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) pour le qualifier est-elle représentative de la réalité ? Plusieurs définitions et recherches se sont penchées sur le sujet, et ce terme peut paraître plus complexe que son sens commun. Selon l'INSEE, « *l'espace à dominante rurale, ou espace rural, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées [...])* »², et « *l'espace urbain est l'ensemble, d'un seul tenant, de plusieurs aires urbaines et des communes multipolarisées qui s'y rattachent. Dans l'espace urbain multipolaire, les aires urbaines sont soit contiguës, soit reliées entre elles par des communes multipolarisées. Cet espace forme un ensemble connexe. Un espace urbain composé d'une seule aire urbaine est dit monopolaire.* »³. Seulement, si ces définitions de l'INSEE sont toujours en ligne, elles ne sont plus en vigueur depuis le nouveau zonage en aires urbaines de 2010. Ce dernier « [...] ne distingue pas l'espace à dominante urbaine de celui à dominante rurale. Le croisement de l'approche fonctionnelle, basée sur les déplacements domicile-travail, et de l'approche morphologique, basée sur la continuité du bâti, permet de mieux rendre compte des interactions entre villes et campagnes. Il met en évidence la présence simultanée de communes rurales et urbaines au sein des mêmes zones d'échanges entre domicile et travail. Par définition, les pôles sont uniquement constitués de communes urbaines, mais dans les couronnes des pôles, plus de la moitié des communes sont rurales. En particulier, la couronne des petits pôles est intégralement composée de communes rurales [Fig. 1]. Ainsi, la plupart des communes rurales sont sous influence urbaine, que ce soit dans les couronnes des pôles (40 %) ou en tant que communes multipolarisées (35 %). Au total, sur

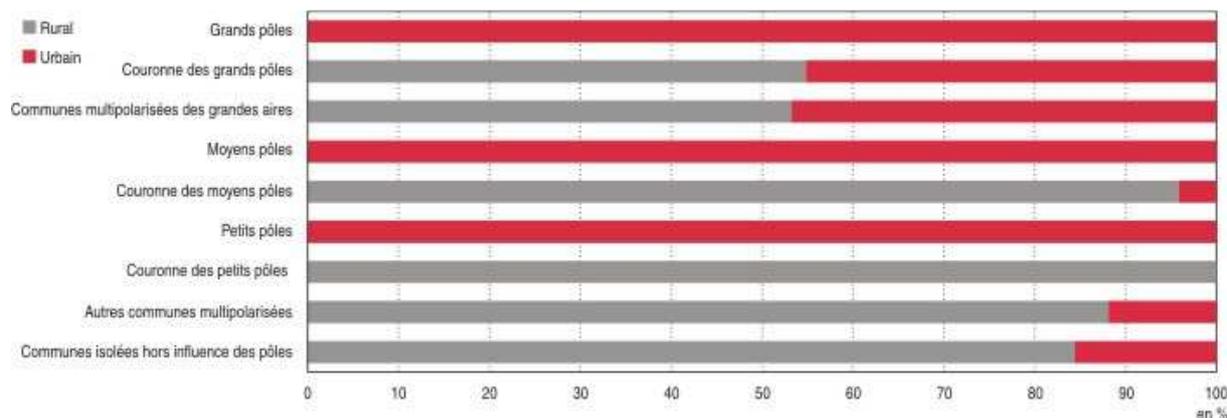
¹ CLANCHE F., RASCOL O., 2011, « Le découpage en unités urbaines de 2010 – L'espace urbain augmente de 19% en une décennie », *INSEE Première* n°1364, p.1

² INSEE, définition espace rural : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1034>

³ INSEE, définition espace urbain : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1074>

l'ensemble de la population, un habitant sur cinq vit dans une commune rurale sous l'influence de la ville. Quant aux communes isolées hors influence des pôles, c'est-à-dire n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées, elles ne sont pas toutes rurales. Parmi les 7 400 communes concernées, 230 sont des petites communes urbaines. »⁴.

Fig. 1 : Part de la population urbaine et rurale selon les catégories du zonage en aires urbaines



Source : C. BRUTEL, D. LEVY, 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 », INSEE Première, n°1374, p.1

Ainsi, ce découpage atteste que 95% de la population française vit sous l'influence des villes. La dichotomie espace à dominante rurale et espace urbain n'est donc plus d'actualité selon l'INSEE, et on parle plutôt de communes rurales ou urbaines sous influence ou non d'aires urbaines.

Alors qu'est ce qu'un espace rural ? Qu'est ce qu'une campagne française ? Selon Pierre Pistre, il y aurait « *trois principaux types de bassins de vie à dominante rurale [...] les campagnes des villes, soit les territoires des proches et lointaines périphéries des agglomérations [...], les campagnes productives soit les territoires ruraux [...] caractérisés par la prédominance de l'activité industrielle [...] ou par une surreprésentation de l'activité agricole [...] et les campagnes résidentielles, soit les territoires des littoraux et arrière-pays atlantiques et méditerranéens, des massifs alpins et pyrénéens [...] marqués par l'activité touristique [...]. Elles sont caractérisées par le poids des résidences secondaires et des hébergements touristiques [...].* »⁵. On comprend ainsi que le lien entre espace rural et espace urbain peut se comprendre au travers de la problématique résidentielle. En effet, cette fonction résidentielle nous intéresse tout particulièrement pour qualifier les « campagnes françaises ».

⁴ C. BRUTEL, D. LEVY, 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 - 95% de la population vit sous l'influence des villes », INSEE Première, n°1374, p.3

⁵ P. PISTRE, 2013, « Les campagnes françaises : un renouveau incontestable mais très inégal », *Population & Avenir*, n° 715, p.4

Les espaces ruraux peuvent donc être ceux du phénomène de périurbanisation ou de rurbanisation, ceux qui accueillent en grande partie des populations ouvrières et agricoles liés aux activités présentes sur le territoire, et ceux qui accueillent une activité touristique importante générant un nombre important de résidences secondaires. Ainsi, on peut appréhender les espaces ruraux au travers de leurs fonctions et dynamiques résidentielles. Cela pour mieux comprendre les liens qu'entretiennent certains territoires entre eux, mais aussi pour comprendre quelles sont les conséquences de ces fonctions et dynamiques résidentielles sur les populations locales.

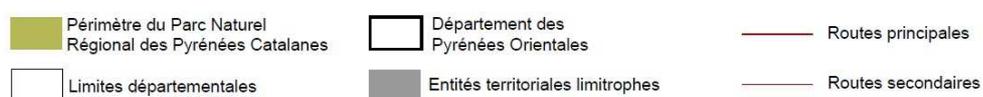
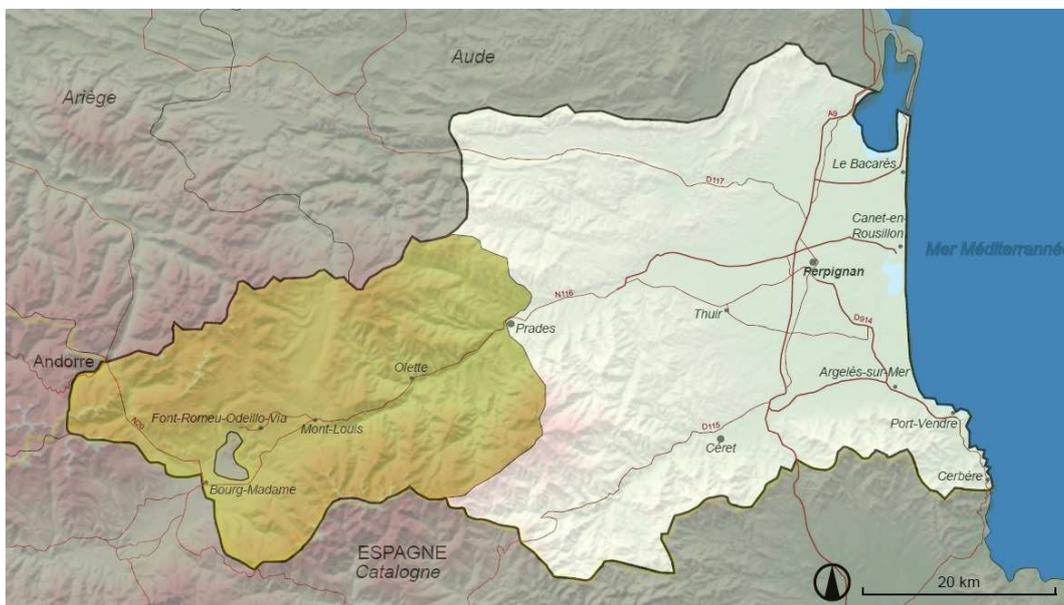
Si la dichotomie urbain/rural n'est pas toujours appréhendée de la même façon, ce travail se concentrera sur un territoire de projet, identifié comme espace rural, touristique et montagnard dans le sens commun : le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes (PNRPC). Territoires ruraux et Parcs Naturels Régionaux (PNR) ne sont pas équivalents, cependant il est intéressant d'observer différentes dynamiques au sein d'un PNR, qui se voit comme un projet d'aménagement durable du territoire. Le choix de ce terrain d'étude, qui se situe dans la région Occitanie (Fig. 2) et dans le département des Pyrénées Orientales (Fig.3), est lié à ses enjeux territoriaux qui nous permettent de mieux appréhender les fonctions et dynamiques résidentielles des espaces ruraux : à proximité de l'agglomération perpignanaise et du littoral méditerranéen, ce territoire composé d'une partie de piémont et de massifs pyrénéens, est une « campagne résidentielle » selon la classification de Pierre Pistre, et une « aire hors influence de pôles » selon le zonage de l'INSEE (Cartes en annexes). Ce territoire se voit également au carrefour d'influences méditerranéennes, catalanes et pyrénéennes : de part ces paysages, ses identités et les institutions présentes sur le territoire. Cet espace rural, montagnard et touristique présente différents enjeux, et plusieurs questionnements peuvent se poser. Si nous nous intéresserons dans ce travail aux fonctions et dynamiques résidentielles des espaces ruraux au sein du territoire du PNRPC, nous nous intéressons également aux populations vivant sur ce territoire : Les enjeux liés aux dynamiques résidentielles sont-ils en mesure de définir la ruralité d'un territoire, faute de définition consensuelle de ces espaces ? Et dans quelles mesures les dynamiques spécifiques d'un espace rural, montagnard et touristique comme celui du PNRPC sont-elles en mesure d'influencer les mobilités résidentielles des populations locales ? En filigrane de ces questionnements, l'interrogation de l'action publique devra également se poser : comment répondre à ces enjeux spécifiques dans des territoires en marge des dynamiques structurantes du territoire métropolitain ?

Fig. 2 : Un Département limitrophe entre l'Espagne, l'Andorre et le reste de la Région Occitanie



Source : IGN, 2017
Réalisation : MF, avril 2017

Fig. 3 : Un secteur aux influences catalanes, méditerranéennes et pyrénéennes



Source : IGN, 2017
Réalisation : MF, avril 2017

Nous entendons par population locale, l'ensemble des habitants permanents du territoire et par mobilité résidentielle les : « *déplacements des individus ou de groupes d'individus, ayant pour effet de transférer leur résidence d'un lieu à un autre. Le terme de résidence peut lui-même s'interpréter de manières diverses, du logement principal, habituel, à la notion plus complexe d'espace de vie. Selon une acceptation plus riche, la mobilité résidentielle désigne la propension, la capacité d'un individu ou d'un groupe d'individus à se déplacer d'un lieu de résidence à un autre. Dans le premier cas, on désigne une réalité physique, identifiable et en principe mesurable. Dans le second cas, on fait référence au comportement d'un individu ou d'un groupe, capable de se déplacer. [...] La mobilité résidentielle est un phénomène difficile à mesurer, puisqu'elle suppose un repérage à la fois dans l'espace et dans le temps. [...] L'analyse de la mobilité résidentielle ne consiste alors plus seulement à comptabiliser les changements de résidence ou de suivre les flux dans l'espace, mais à comprendre, interpréter une attitude, collective ou individuelle. [...] L'analyse de la mobilité résidentielle, aujourd'hui, consisterait ainsi à comprendre les facteurs, individuels, collectifs et spatiaux, qui permettent ou qui poussent les individus à se déplacer, à modifier leur espace de vie.* »⁶.

Nos hypothèses sont les suivantes :

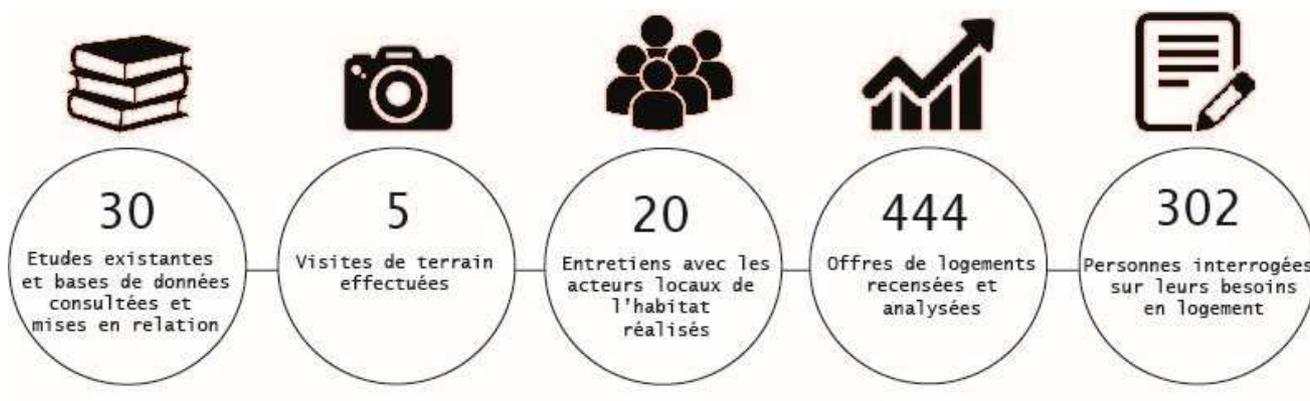
- Les enjeux liés aux dynamiques résidentielles du PNRPC sont en mesure de définir ses ruralités
- Les dynamiques spécifiques de cet espace rural sous-tendent des disparités territoriales marquées qui influencent les stratégies publiques
- Les stratégies d'action publique portée dans le territoire du PNRPC ne permettent pas de répondre totalement aux besoins de mobilité résidentielle des populations locales

La méthodologie et le cadre d'analyse adoptés se basent principalement sur une approche sociologique (entretiens auprès d'acteurs locaux, questionnaires d'enquête à destination des habitants...) et une analyse des stratégies publiques (documents d'urbanisme et de planification en vigueur ou en cours d'élaboration, stratégies locales en matière d'habitat...). Il sera également question de données quantitatives (analyse de statistiques, construction d'une base de données...). Pour schématiser notre méthodologie (Fig. 4), nous avons ainsi mené vingt entretiens auprès d'acteurs locaux de l'habitat, cela afin de comprendre au mieux les différents points de vue et ressentis sur l'offre et la demande en

⁶ Dir. M. SEGAUD, J. BRUN, J-C. DRIANT, 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris, p.298-299

logements, que ce soit sur la location, la vente, les populations touristiques ou les populations locales, et ainsi mieux appréhender les mobilités résidentielles des populations : agences immobilières (grille d'entretien type en annexes), notaires. D'autres acteurs, à d'autres échelles ont également été rencontrés afin d'obtenir des données et d'échanger sur des dispositifs particuliers : Le Conseil départemental des Pyrénées-Orientales (CD66), et URBANIS pour le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental, ou encore la SOLIHA pour l'Opération Programmée de Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) Conflent-Canigó, la Direction Départementale des Territoires et de le Mer (DDTM), l'Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales (OPH66), les intercommunalités du territoire, certains élus communaux... (liste des personnes interrogées en annexes). Nous avons également interrogé 302 habitants locaux, afin de comprendre leurs situations et leurs éventuels besoins et demandes face au logement. Ce dernier a été distribué de mai à juillet 2017 et est composé de 32 questions qui portent sur la situation de la personne interrogée face au logement, ainsi que sur ses demandes et difficultés éventuelles par rapport à cette thématique (questionnaire d'enquête et échantillon en annexes). De plus, nous avons constitué une base de données de 444 offres de logements, avec pour source principale le site internet *Leboncoin*, qui permet d'avoir une visibilité des offres professionnelles (agences immobilières) et des offres de particuliers. Ces données ont été récoltées du mois d'avril au mois de juin 2017, sous forme de tableau (extrait du tableau en annexes), nous permettant de saisir ce que le territoire offre en matière de logement. Ces éléments mettent ainsi en perspective des visites de terrains ainsi que la lecture et la mise en relation d'études, de statistiques et de documents d'urbanisme et de planification existants.

Fig. 4 : Outils méthodologiques mobilisés



Source : FIXY M., août 2017

Nous pourrions ainsi voir si les enjeux liés aux dynamiques résidentielles du PNRPC sont en mesure de définir ses ruralités, si les dynamiques spécifiques de cet espace rural sous-tendent des disparités territoriales marquées qui influencent les stratégies publiques et si ces dernières permettent de répondre aux besoins de mobilité résidentielle des populations locales.

Partie 1 : Les espaces urbains et les espaces ruraux au prisme de l'habitat : complémentaires ou dichotomiques ?

Les espaces urbains et les espaces ruraux ne s'opposent plus selon la nouvelle nomenclature de l'INSEE. Nous allons ainsi appréhender la relation urbain-rural au travers de deux échelles différentes : l'échelle nationale et l'échelle du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes (PNRPC). Cette première partie se base dans un premier temps sur une analyse de la nomenclature de l'INSEE et de la littérature scientifique pour appréhender la relation urbain-rural - au prisme des dynamiques résidentielles - à l'échelle nationale, et dans un second temps sur une première lecture plus locale (premiers entretiens avec des acteurs locaux, premières analyses des politiques et dynamiques régionales et départementales...) pour l'échelle du PNRPC.

1. Définir l'espace rural aujourd'hui : une lecture fonctionnaliste des dynamiques résidentielles à l'échelle nationale

À l'échelle nationale, que ce soit au travers des études de l'INSEE ou d'autres écrits, on observe une lecture relativement fonctionnaliste des territoires au prisme des dynamiques résidentielles. Pourquoi étudier en particulier les zonages de l'INSEE ? Car *« les zonages qui décomposent le territoire national en plusieurs types d'espaces sont à la fois nombreux et hétérogènes. Leurs modes de construction et leur utilisation (scientifique, politique, administrative...) varient fortement, de même que leur diffusion. Sans pour autant faire consensus, les zonages produits par l'INSEE font référence [...] »*⁷. Ainsi, différents zonages se sont succédés afin d'appréhender les dynamiques territoriales propres aux espaces urbains et ruraux : que ce soit le zonage de peuplement industriel ou urbain (ZPIU) de 1990, le zonage en aire urbaine et son complément rural (ZAU-R) de 1996-1998, Le zonage en aires urbaines et aires d'emploi de l'espace rural (ZAUER) de 2002 et de 2003, la distinction entre l'urbain et le rural était de mise. Ainsi : *« l'étude de l'urbanisation et des phénomènes « urbains », questions majeures des derniers siècles, a d'abord conduit à définir différentes catégories d'espace urbain, principalement en fonction du cadre bâti – l'espace rural trouvant alors son contour uniquement en contrepoint. Dans les quinze dernières années des analyses synthétiques ont progressivement permis de définir des unités spatiales plus adaptées à l'observation du milieu rural. Des ensembles d'indicateurs sont désormais pris en compte,*

⁷ GRESILLON E., ALEXANDRE F., SAJALOLI B., 2016, *La France des marges*, Armand Colin, p.73

incluant notamment l'emploi ainsi que les équipements et services disponibles. Les outils disponibles ne sont pas également mobilisés aux différents niveaux territoriaux. »⁸.

Ainsi, partant du constat que les frontières entre urbain et rural ne sont pas franches, il a ainsi été décidé de croiser les approches morphologiques et fonctionnelles pour créer le zonage en aires urbaines (ZAU) de 2010. En effet, pour élaborer le zonage en aires urbaines de 2010 du territoire national, l'INSEE a étudié les liens domicile-travail entre territoires pour l'approche fonctionnelle, et d'un point de vue morphologique, a distingué les communes appartenant aux unités urbaines, qualifiées d'urbaines et les communes hors unités urbaines qualifiées de rurales. Ainsi ont été identifiés les « espaces des grandes aires urbaines », les « espaces des autres aires », les « autres communes multipolarisées » que nous verrons dans un premier point pour appréhender l'espace urbain, puis les « communes isolées hors influence des pôles » que nous verrons dans un second temps afin d'appréhender l'espace rural. Pour le reste de ce travail, nous entendrons donc par espace urbain, les espaces sous influence urbaine et l'espace rural, les espaces hors influence des grands pôles.

1.1. L'espace urbain : se loger de plus en plus loin ?

Qu'est ce que l'espace urbain ? Comme nous l'avons vu, selon la nouvelle nomenclature de l'INSEE, il ne s'agit plus d'opposer « l'urbain » et le « rural » ou la « ville » et la « campagne », mais de raisonner en termes « d'aires urbaines ». Ainsi, on comprend que « 61 millions de personnes, soit 95% de la population, vivent sous l'influence de la ville. »⁹. Un territoire relativement rural peut donc être sous l'influence de la ville, selon qu'il se trouve dans une zone d'échanges intenses : « signe de nombreuses interactions entre villes et campagnes, les trois quarts des communes rurales sont sous l'influence des villes [...]. »¹⁰. On comprend ainsi que « seules les aires basées sur les grands pôles urbains (de plus de 10 000 emplois) sont qualifiées d'urbaines. Leurs caractéristiques sont très différentes des autres aires, que ce soit en termes de densité de population, de nature des emplois, de prix des logements ou de profil sociodémographique des habitants. Les 241 grands pôles urbains concentrent 60% de la population et 71% des emplois ; [...] »¹¹. Les échanges domicile-travail entre territoires sont donc un point important. En effet, on note un pourcentage moins élevé de population (60% de la population) que d'emplois (71% des emplois) dans les grands pôles urbains. Cela peut s'expliquer par le fait que « les emplois se concentrent davantage

⁸ Rapport IGAS-CGAAER, 2009, *Pauvreté, précarité, solidarité en milieu rural*, p.14

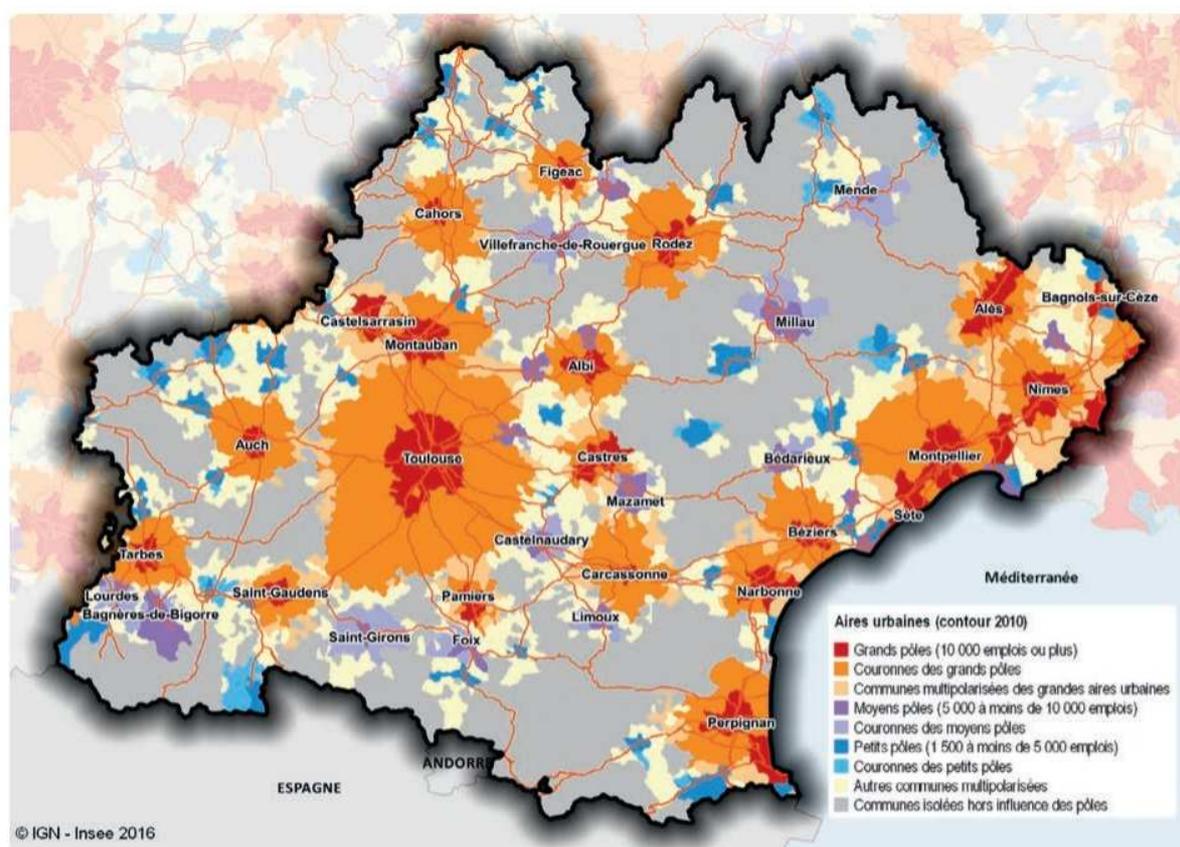
⁹ BRUTEL C., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 - 95% de la population vit sous l'influence des villes », *INSEE Première* n°1374, p.1

¹⁰ *Ibid*, p.1

¹¹ *Ibid*, p.1

dans les grands pôles urbains alors que de nombreux ménages font le choix de s'en éloigner. Résultat de ces deux effets conjugués, un grand nombre de communes entrent dans l'espace d'influence des grandes aires urbaines. La croissance des grands pôles urbains est forte, mais celle de leurs couronnes est encore plus marquée.»¹². Ainsi, les dynamiques résidentielles des territoires, passe en premier lieu par la prise en compte fonctionnelle (relations domicile-travail), pouvant aller des espaces des grandes aires urbaines aux autres communes multipolarisées. Pour illustrer ces propos, nous pouvons voir l'emprise de l'influence de la ville à l'échelle de la région Occitanie (Fig. 5), dont le PNRPC fait partie.

Fig. 5 : L'emprise de l'influence de la ville à l'échelle de la région Occitanie



Source : INSEE, DREAL, 2017, « Le logement en Occitanie en 2013 – Singularités et évolutions récentes du parc », *INSEE Dossier Occitanie* n°4, p.33

1.1.1. Espaces des grandes aires urbaines : métropoles et étalement urbain

L'espace des grandes aires urbaines comprend « [...] les grandes aires urbaines, composées des grands pôles (unités urbaines de plus de 10 000 emplois), les couronnes des grands pôles (ensemble des communes dont au moins 40% des actifs occupés travaillent hors

¹² FLOCH J-M., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 – Poursuite de la périurbanisation et croissance des grandes aires urbaines », *INSEE Première* n°1375, p.1

de leur commune de résidence dans un grand pôle ou dans des communes de sa couronne), et les communes multipolarisées des grandes aires urbaines (communes situées hors des grandes aires urbaines dont au moins 40% des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles et qui forment un ensemble d'un seul tenant.). »¹³.

Ces espaces peuvent introduire notre réflexion autour des métropoles et de la métropolisation des territoires, qui n'a jamais été autant d'actualité. Que ce soit dans la législation (lois NOTRE, MAPTAM...) qui a notamment engendré de nouvelles manières de penser les documents de planifications et de stratégies territoriales à l'échelle métropolitaine, ou encore dans la littérature scientifique. Ainsi il s'agit d'appréhender des territoires dans leur ensemble, au travers de leurs interactions, de leurs fonctions. En effet, comme nous l'avons vu, là où se trouve une concentration d'emplois n'engendre pas toujours une concentration de la population, qui a tendance à se loger de plus en plus loin.

Ainsi, *« l'intensité de ces processus d'étalement de population urbaine est géographiquement différenciée. Elle est d'autant plus élevée que les grandes agglomérations sont nombreuses, dynamiques et structurent l'espace régional. [...] À contrario, dans les zones où le maillage urbain est plus lâche et les pôles peu dynamiques, le bilan démographique de l'espace à dominante rurale peut être négatif. D'où un espace à deux visages aujourd'hui : l'un, en extension géographique, incarne bien la figure de la « renaissance rurale » [...] l'autre, qui continue à se dépeupler, alimente toujours le discours sur la désertification des campagnes, leur enclavement, leur vieillissement... »¹⁴. Si cette étude a été réalisée avant le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 de l'INSEE, et n'utilise plus la même nomenclature, elle peut encore être d'actualité en ce qui concerne les dynamiques entre territoires et les fonctions résidentielles qui leur sont associées : « on assiste à la fois à la poursuite atténuée du processus classique de périurbanisation à proximité des pôles et à une diffusion plus générale de l'étalement urbain dans l'ensemble de l'espace rural. »¹⁵. On observe donc un double phénomène, entre densification et extension territoriale, deux formes d'accroissement de l'emprise territoriale de la ville : « l'effet d'extension territoriale est lié au fait que des actifs viennent travailler de plus loin dans les pôles urbains ; [...] l'effet de densification apparaît lorsque des territoires déjà sous influence*

¹³ BRUTEL C., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 – 95% de la population vit sous l'influence des villes », *INSEE Première* n°1374, p.1

¹⁴ PERRIER-CORNET P., 2003, « Quelles perspectives pour les campagnes françaises ? », *Revue Projet* n°274, p.45

¹⁵ *Ibid*, p.45

urbaine gagnent en population ; »¹⁶. La densification touche donc davantage les pôles urbains et les espaces des grandes aires urbaines, tandis que l'effet d'extension touche de plus en plus les espaces des autres aires, les autres communes multipolarisées, voire les communes isolées hors influence des pôles.

1.1.2. Espaces des autres aires : petites, moyennes aires et périurbanisation

L'espace des autres aires comprend : « *les aires moyennes (avec des pôles moyens constitués d'unités urbaines comptant de 5000 à moins de 10 000 emplois et les couronnes des pôles moyens représentant l'ensemble des communes dont au moins 40% des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un pôle moyen ou dans des communes de sa couronne) et les petites aires (avec des petits pôles constitués d'unités urbaines comptant de 1500 à moins de 5000 emplois et des couronnes des petits pôles représentant l'ensemble des communes dont au moins 40% des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un petit pôle ou dans des communes de sa couronne).* »¹⁷.

Ces aires sont sous l'influence urbaine par le phénomène d'accélération du nombre et de la taille des petites agglomérations de ces dernières années. En effet, « *entre 1999 et 2010, 1 368 communes sont passées de l'espace rural à l'espace urbain, le plus souvent par intégration à une agglomération. [...] Des constructions nouvelles aux frontières de ces communes ont entraîné leur rattachement à une unité urbaine déjà existante ou la création d'une nouvelle entité urbaine. Dans les années 1990, ceci n'avait concerné que 520 communes. [...] Que ce soit par l'agrandissement d'agglomérations existantes ou par l'apparition de nouvelles villes isolées, c'est la superficie des petites unités urbaines (moins de 10 000 habitants) qui a le plus augmenté (+ 9 700 km² entre 1999 et 2010). À elles seules, elles expliquent plus de la moitié de la croissance de l'espace urbain, alors que seulement 16% de la population urbaine y vit.* »¹⁸.

Les caractéristiques de ces espaces, entre ville et campagne, peuvent mener notre réflexion aux questions des marges, des franges et entre-deux. En effet, « *le périurbain, du fait de son origine étymologique, renvoie immédiatement à la notion de marge urbaine au sens géographique. Dans le rapport centre-périphérie, qu'examine traditionnellement la*

¹⁶ FLOCH J.-M., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 – Poursuite de la périurbanisation et croissance des grandes aires urbaines », *INSEE Première* n°1375, p.4

¹⁷ BRUTEL C., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 – 95% de la population vit sous l'influence des villes », *INSEE Première* n°1374, p.4

¹⁸ CLANCHE F., RASCOL O., 2011, « Le découpage en unités urbaines de 2010 – L'espace urbain augmente de 19% en une décennie », *INSEE Première* n°1364, p.1

discipline, il correspond à un espace périphérique sous dépendance d'un pôle urbain central. Cette dépendance ou situation de marginalité géographique est relayée dans la littérature scientifique et les médias par une description sociologique de ces espaces comme support de mobilités résidentielles des exclus de la ville à la recherche d'un foncier et d'un immobilier meilleur marché, au point de faire de ces ménages des relégués des centres. »¹⁹. Ces espaces peuvent donc avoir des dynamiques résidentielles particulières, ainsi que des conséquences sociologiques associées : qui vit dans ces espaces ? Quelles en sont les conséquences sur le territoire et les populations ? Car, « [...] *si le terme de périurbain disparaît de la nomenclature statistique, le territoire reste appréhendé au travers de pôles d'emplois plus ou moins importants polarisant des couronnes et des communes multipolarisées avec des flux domicile-travail, l'ensemble continuant de figurer les espaces périurbain sous domination du pôle.* »²⁰. Les espaces de plus en plus lointains des pôles urbains peuvent ainsi être associés dans la littérature scientifique, à la notion de marge. Cette dernière peut être notamment due à une difficile identification de certains espaces, qui peuvent être à la fois naturels et artificialisés. Ces paysages pouvant être qualifiés de « résiduels » participent ainsi d'avantage à une forme de mitage du territoire national plutôt que d'une relative concentration de la population. Ainsi, ces franges entre ville et campagne peuvent, de leur posture périphérique, se dévaloriser notamment par leurs formes urbaines (modèle du lotissement pavillonnaire) ainsi que par les trajets longs et coûteux que les habitants de ces espaces doivent parcourir, signe d'une réelle mise à distance, en en faisant ainsi des lieux de relégation et d'entre-soi, dans des secteurs qui ne bénéficient pas toujours d'un niveau d'accessibilité suffisant en termes de services et équipements. Cette réflexion sur les « marges » nationales ne se focalise pas seulement sur les espaces issus de la périurbanisation et peuvent également concerner les autres communes multipolarisées, comme les communes isolées hors influence des pôles.

1.1.3. Autres communes multipolarisées : campagnes en voie de périurbanisation

Les autres communes multipolarisées sont définies comme « [...] *les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires quelle que soit leur taille.* »²¹. Cette approche révèle une réelle appréhension fonctionnelle quant aux dynamiques résidentielles de ces territoires. Ces derniers peuvent ainsi encore faire partie de la dynamique métropolitaine.

¹⁹ GRESILLON E., ALEXANDRE F., SAJALOLI B., 2016, *La France des marges*, Armand Colin, p.327

²⁰ *Ibid*, p.330

²¹ BRUTEL C., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 – 95% de la population vit sous l'influence des villes », *INSEE Première* n°1374, p.4

Les phénomènes de marge, que peuvent connaître ces espaces est d'autant plus fort que ces territoires sont le dernier degré « d'appartenance », d'influence des pôles urbains. Ces « campagnes des villes » peuvent ainsi exprimer une certaine ruralité, mais le fait qu'elles soient sous l'emprise de la ville, peut en faire des formes d'espaces intermédiaires, interstitiels. Selon certains auteurs, de la confrontation entre ville et campagne, naissent de nouveaux espaces²². Que ce soit au plan idéologique, politique ou socio-spatial, les confrontations entre villes et campagnes seraient ainsi d'ordres différents : « *au plan idéologique, les valeurs portées par la ville, ont souvent été inverses de celles de la campagne. La ville a longtemps été vécue comme un lieu de rencontres de groupes sociaux, de modernité, permettant en particulier l'émancipation des ruraux. [Désormais] on assiste quelque peu à une inversion des valeurs : la ville tend à devenir un lieu d'aliénation et de tension, alors que la campagne serait porteuse de liberté, de créativité et de bien-être. [...]* Au plan socio-spatial, l'espace agricole et l'espace rural englobant, tendent à régresser au profit d'un espace ayant des usages divers : usage productif, usage résidentiel, usage de plaisance, usage de nature. L'agriculture est concurrencée, elle doit dorénavant composer avec d'autres formes d'usages du sol, d'autres logiques... liées le plus souvent, directement ou indirectement à l'expansion urbaine. »²³. Ces espaces peuvent ainsi être porteurs de nouveaux enjeux et ont pu susciter des questionnements tels que : « *les mécanismes de l'étalement urbain par la périurbanisation, plus ou moins lointaine, de ménages qui continuent à occuper principalement des emplois urbains sont relativement bien connus. En revanche, on saisit mal aujourd'hui d'autres formes de mobilité et de modes de vie entre villes et campagnes, susceptibles de jouer dans les prochaines années. On pense en premier lieu aux modes de vie, logiques résidentielles et comportements de mobilité des personnes âgées. [...]* L'arrivée de retraités a un peu contribué à un regain démographique [...]. Mais il y a beaucoup d'incertitudes sur les variables qui expliquent le comportement et les modes de vie futurs : les ressources et contraintes budgétaires des retraités, la répartition territoriale de l'offre d'équipements et de services d'accompagnement en matière de soins et de santé, [...]. »²⁴. Les communes multipolarisées sont ainsi le dernier espace sous influence des pôles urbains avant les communes isolées hors influence des pôles. Ces espaces intermédiaires, entre les réseaux de métropoles où se concentre de plus en plus la création de richesse et les

²² BONERANDI E., LANDEL P.-A., ROUX E., 2003, « Les espaces intermédiaires, forme hybride : ville en campagne, campagne en ville ? », *Revue de géographie alpine – les agriculteurs dans la cité*, tome 91 n°4, p.66

²³ *Ibid*, p.67

²⁴ PERRIER-CORNET P., 2003, « Quelles perspectives pour les campagnes françaises ? », *Revue Projet* n°274, p.46

communes isolées sont ainsi une forme de transition entre l'urbain et le rural, tel que nous l'entendons : entre les communes sous influences des pôles urbains et les communes isolées.

1.2. L'espace rural au travers de l'analyse des communes isolées hors influence des pôles : entre idéalisation et catégorisation

Les communes isolées hors influence des pôles sont définies comme « [...] *les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées.* »²⁵. Pourtant, le concept de ruralité fait également appel à la morphologie du territoire (non continuité du bâti, paysages...). Les interactions entre l'urbain et le rural ont ainsi défini les espaces hors influence des pôles comme les « réels » territoires ruraux.

Mais dans la recherche scientifique, les espaces ruraux ont été appréhendés de différentes façons. Ainsi, « *au début des années 90, la réflexion sur l'avenir des espaces ruraux était animée par une idée force : en finir avec le mythe de la désertification des campagnes et mettre l'accent sur le renouvellement des espaces ruraux, la naissance de nouvelles campagnes... Animateur de la prospective rurale à la Datar, Bernard Kayser refusait les discours des Cassandre qui, raisonnant à partir de la seule production agricole, n'envisageait pas de développement rural sans une agriculture forte et le maintien du plus grand nombre de paysans. Il soulignait la reprise démographique des campagnes, les nouvelles demandes sociales et les perspectives que l'attractivité des territoires ruraux faisait espérer pour faire fructifier le capital de ces espaces. Dix ans plus tard, l'histoire semble avoir tranché : la problématique du rural cadre de vie, espace d'accueil de populations urbaines, est plus que jamais d'actualité. Le thème de la désertification des campagnes et de l'assistance au rural est toujours présent, mais avec moins d'ampleur. Entre-temps, ont émergé – ou ré émergé – de nouveaux enjeux. Pour partie, ceux-ci sont liés à la montée des préoccupations environnementales, qui conduisent à prendre en compte les espaces ruraux dans leur ensemble comme des espaces de nature, en même temps que des espaces productifs et des espaces résidentiels ou récréatifs. Cette reconnaissance de la diversité de leurs usages et de leurs « fonctions » fournit aujourd'hui un cadre utile pour repenser la dynamique et les perspectives des espaces ruraux. Pour notre part, nous l'ordonnons autour de ces trois figures : la « campagne ressource », la « campagne paysage », la « campagne nature ». »²⁶.*

²⁵ BRUTEL C., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 – 95% de la population vit sous l'influence des villes », *INSEE Première* n°1374, p.4

²⁶ PERRIER-CORNET P., 2003, « Quelles perspectives pour les campagnes françaises ? », *Revue Projet* n°274, p.42-43

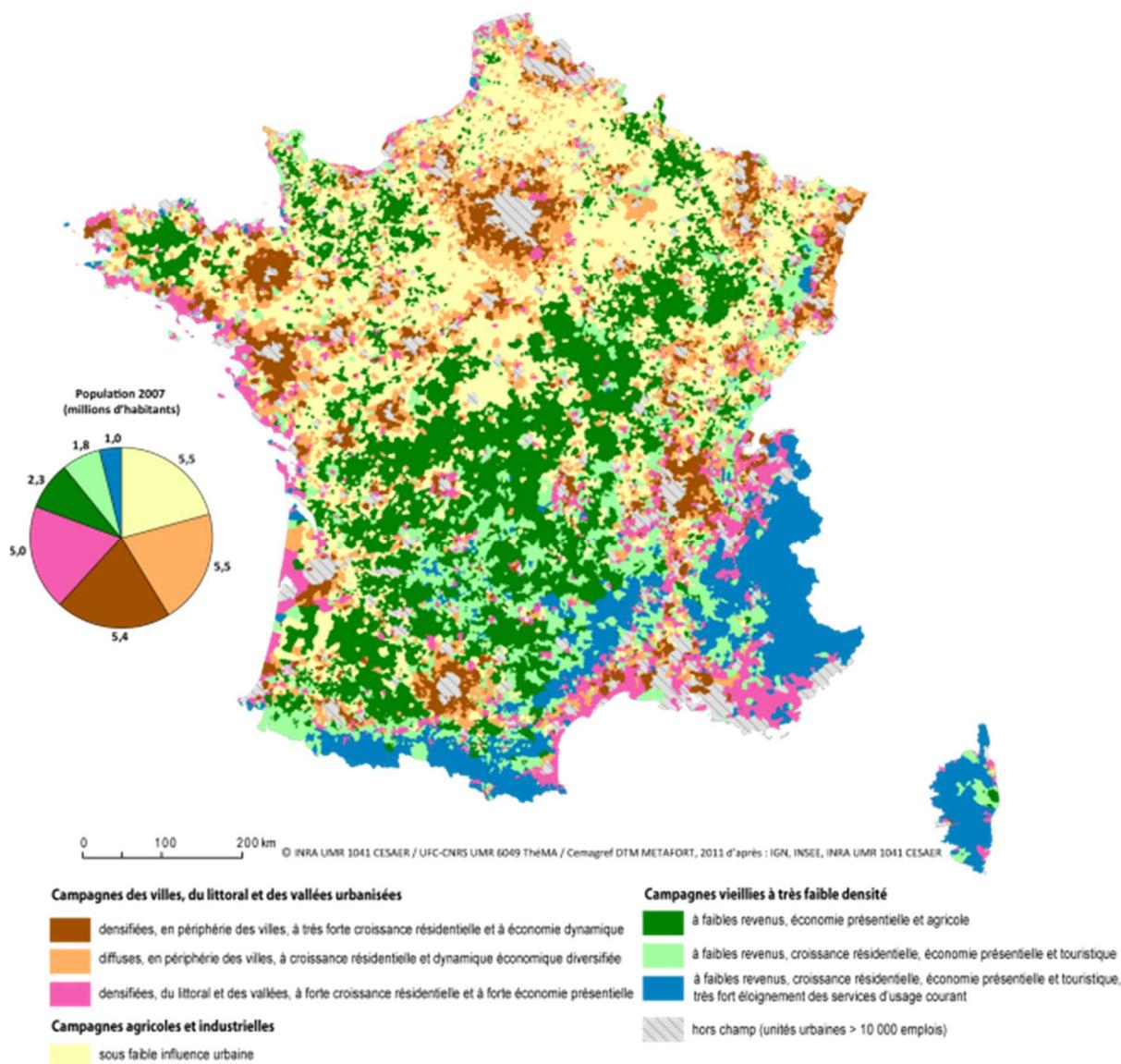
Mais comment catégoriser et appréhender cette multitude de ruralités ? Les catégories d'espaces ruraux nous permettent-elles de nuancer le « tout résidentiel » dû aux phénomènes d'étalement urbain, de périurbanisation et de métropolisation, d'emprises de la ville ? On observe en effet que plusieurs études se sont penchées sur la catégorisation des espaces ruraux, que ce soit par rapport à leurs relations à l'urbain ou à leurs fonctions. D'autres ouvrages se sont intéressés au rural et aux campagnes dans ce qu'ils pouvaient porter comme représentations sociales ou fantasmées. C'est ainsi que d'autres écrits démontrent enfin les nouvelles ruralités, dans leurs approches, appréhensions, fonctions et relations aux autres territoires.

1.2.1. Les catégories d'espaces ruraux

Plusieurs références se sont penchées sur les catégories d'espaces ruraux. Chercheurs, auteurs, rapports ou autres, ont ainsi catégorisé les espaces ruraux selon différents indicateurs, dynamiques, réalités locales... Comme nous l'avons vu en introduction, Pierre Pistre a défini « *trois principaux types de bassins de vie à dominante rurale [...] les campagnes des villes, soit les territoires des proches et lointaines périphéries des agglomérations [...], les campagnes productives soit les territoires ruraux [...] caractérisés par la prédominance de l'activité industrielle [...] ou par une surreprésentation de l'activité agricole [...] et les campagnes résidentielles, soit les territoires des littoraux et arrière-pays atlantiques et méditerranéens, des massifs alpins et pyrénéens [...] marqués par l'activité touristique [...]. Elles sont caractérisées par le poids des résidences secondaires et des hébergements touristiques [...]*²⁷. En 2011, une nouvelle typologie des campagnes françaises a été réalisée par un groupement de laboratoires de recherche, à la demande de la Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR). Cette étude a permis de dresser des typologies, notamment pour les espaces ruraux à enjeux spécifiques comme la montagne et le littoral et s'est basée sur différents indicateurs tels que les dynamiques économiques, démographiques et résidentielles ainsi que les aspects paysagers. Trois groupes de sept classes ont ainsi dressé une typologie de toutes les communes qui n'appartiennent pas à une unité urbaine de plus de 10 000 emplois (Fig. 6).

²⁷ P. PISTRE, 2013, « Les campagnes françaises : un renouveau incontestable mais très inégal », *Population & Avenir*, n° 715, p.4

Fig. 6 : Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques de 2011



Source : UMR CESAER (Inra/AgroSup Dijon), l'UMR ThéMA (Université de Franche-Comté/CNRS), l'UR DTM (Cemagref) et l'UMR METAFORT (AgroParisTech/Cemagref/Inra/VetAgroSup) pour le compte de la DATAR, novembre 2011, *Rapport d'étude sur la Typologie des espaces ruraux et des espaces à enjeux spécifiques (littoral et montagne)*

Ces deux exemples peuvent illustrer la multitude de classifications utilisées, à différentes fins et selon différentes méthodes, afin de mieux saisir les différents types d'espaces. En ce qui concerne les dynamiques résidentielles, « habiter à la campagne » peut également prendre plusieurs formes : « [...] l'habitat en milieu rural correspond à une diversité de réalités, énoncées ici en termes de relation à la ville. En effet, à chacun des trois types de communes de l'espace rural correspondent des particularités sociodémographiques qui permettent de préciser leurs rôles dominants dans les parcours résidentiels des ménages.

Les communes de l'espace à dominante rurale sont principalement caractérisées par une nette surreprésentation des ménages âgés et donc des retraités [...]. A l'inverse, les communes rurales périurbaines sont principalement caractérisées par les familles d'actifs occupés [...]. Par comparaison, le profil de peuplement des communes urbaines est nettement plus jeune et moins familial [...]. Se dessine ainsi un double clivage entre communes urbaines et communes rurales d'une part, et entre les communes rurales elles-mêmes d'autre part. »²⁸. Cette étude utilise l'ancienne nomenclature de l'INSEE, mais nous donne quelques éléments d'analyse concernant le peuplement progressif des habitants ruraux selon leurs degrés d'appartenance à la ville. Réalité qui aujourd'hui peut encore être vérifiée, dans une dynamique d'étalement résidentiel toujours plus éloigné : « trois mécanismes peuvent expliquer cette évolution dans le sens d'un étalement résidentiel toujours plus loin. En premier lieu, il y a les progrès réalisés en termes d'accessibilité, qui s'accompagnent d'une baisse relative des coûts des transports. En second lieu, il y a l'évolution des rythmes et des temps sociaux, entre autres l'accroissement du temps libre relativement au temps contraint dans une partie au moins de la population active. Troisièmement, l'extension périurbaine vers des lieux plus éloignés peut aussi s'expliquer par des stratégies de fermeture progressive des espaces périurbains par les résidents en place, en particulier les derniers arrivés, au nom de la préservation de leur tranquillité et de leur rêve de campagne qu'ils sont venus chercher. »²⁹. Ainsi le phénomène d'étalement résidentiel peut parfois se lire jusque dans les aires hors influence des pôles, ce qui peut être dû à un désir toujours plus grand de tranquillité et de « rêve de campagne ». Mais quelle est la réalité derrière cette ruralité fantasmée ?

1.2.2. Passions résidentielles et désirs de campagne

Dans tous les espaces que nous avons pu appréhender, des plus urbains ou plus ruraux, appartenant ou non aux pôles urbains, il est intéressant de pouvoir comprendre quelles sont les représentations qu'ont les populations de ces espaces. En effet des différences peuvent se lire entre les zonages statistiques, les représentations sociales et les réalités de certains espaces. À l'échelle nationale, « trois enseignements majeurs peuvent être tirés de l'enquête Inra-Credoc sur les attitudes des Français vis-à-vis de l'espace rural. D'abord, la préférence des Français pour « aller vivre à la campagne » est toujours très forte. 27% des urbains disent avoir l'intention d'aller habiter dans une petite communes en milieu rural dans les prochaines

²⁸ DRIANT J-C., 2007, « Espaces ruraux et parcours résidentiel des ménages : un éclairage statistique », *Revue POUR* n°195, p.44

²⁹ PERRIER-CORNET P., 2003, « Le développement résidentiel, périurbain et rural, en France : vers une campagne résidentielle généralisée ? » *La ville étalée en perspectives*, p.396-397

années. [...]. *Deuxième enseignement : l'espace rural est essentiellement perçu comme un « cadre de vie ». lorsque l'on demande aux enquêtés de nous parler de l'espace rural, librement sous forme de questions ouvertes, les premiers mots qui leur viennent à l'esprit – « campagne », « silence », « calme » - décrivent un cadre de vie et très peu font référence à l'espace rural comme lieu d'activité productive. Spontanément, l'espace rural est considéré comme un paysage naturel préservé, havre de calme et de repos. [...]. Troisième enseignement : l'espace vécu des Français ne se recoupe pas nécessairement avec l'espace savant des statisticiens et des chercheurs. La conception que les Français ont du rural est en effet assez différente de la façon dont ils sont classés dans les catégories d'espaces qui servent de références. »³⁰. Certains auteurs se sont en effet penchés sur les différences entre réalités et zonages statistiques mais également les différences entre représentations et les réalités locales : « à entendre ce que l'on en dit quasi invariablement, il me semble souvent que, à bien des égards, il en va en fait, selon ce discours, de la campagne française d'aujourd'hui comme de la « Grèce retrouvée » des voyageurs romantiques de jadis. Captive d'une image, elle est victime de la tyrannie d'une représentation qui, comme si elle était le seul regard possible, conduit à exclure tout autre. Le bucolique contemporain parle à l'envi du besoin impérieux qu'aurait le citadin de renouer le contact avec la terre et ses traditions enfouies, les sensations perdues et les savoirs oubliés. Cette fiction à bonne presse. Et ce refrain, toujours repris dans les études récentes, remplissent au fond la même fonction vis-à-vis de la campagne que celle qu'exerça autrefois le regard des voyageurs partis en Grèce retrouver « les images idéalisées d'une terre à jamais disparue ». Une fonction de camisole, car ce regard concourt à l'aliénation d'un monde à un fantasme – idéologie, mode ou passion du passé – et procède de la dictature d'un imaginaire qui résiste à la réalité, refusant au présent d'autres interprétations. »³¹. Mais que se cache t-il derrière les espaces ruraux ? Entre représentations et fantasmes, une réflexion sur les réalités rurales peut être nécessaire.*

1.2.3. Vers un nouvel espace rural ou vers de nouvelles ruralités ?

Alors, qu'est-ce que vivre dans une aire hors influence des pôles aujourd'hui ? Comment qualifier la ruralité ? Le pluriel est-il de mise ? « *Commençons par le pluriel : les ruralités ont remplacé la ruralité. Voilà de quoi s'éloigner de l'idée héritée d'un monde rural homogène qu'il s'agirait de faire perdurer en le réinventant, voire en le ré enchantant. Une*

³⁰ PERRIER-CORNET P., 2003, « Le développement résidentiel, périurbain et rural, en France : vers une campagne résidentielle généralisée ? » *La ville étalée en perspectives*, p.401-402

³¹ URBAIN J-D., 2008, *Paradis verts – Désirs de campagne et passions résidentielles*, Editions Payot & Rivages, p.18-19

telle idée de la ruralité unie n'a plus guère de sens, même si elle persiste. En posant ici la question des « nouvelles ruralités » [il s'agit d'] entendre par là les dynamiques de tous ordres qui travaillent les rapports entre ville et campagne. L'objet de leur prospective devient donc l'ensemble des rapports entre une société en immense majorité urbaine, et ses espaces de recours résidentiels, récréatifs et productifs, qui, sous la forme dite des campagnes, couvrent l'immense majorité du territoire. [Cela] dénoue l'opposition des destins entre un urbain et un rural qui seraient étrangers l'un à l'autre, dans leurs raisons d'être, leurs systèmes de valeurs, leurs mondes de représentations, y compris le monde politique. Il substitue à cette étrangeté réciproque, encore largement cultivée, flattée, outrée, fantasmée, le monde des liens, des mouvements des échanges, des circulations et des interactions qui unissent chaque jour davantage les villes et les campagnes. La prospective des nouvelles ruralités en France devient alors celle d'un monde global, interpellé dans ses rapports à cet espace essentiel que sont à la fois l'espace de nature, l'espace nourricier et l'espace du « plein air », l'espace à vivre en somme.»³². Les ruralités qui composent les multitudes d'espaces ruraux, en font ainsi des espaces essentiels, de par leurs fonctions productives, récréatives et résidentielles. Ces multitudes de fonctions peuvent être appréhendées dans une lecture historique : « depuis quelques années, les recherches et les colloques se succèdent pour étudier le sort de nos campagnes. [...] Les campagnes françaises ont enregistré au cours des cinquante dernières années un double choc. D'abord une rupture dans une évolution millénaire, « la fin des paysans », selon Henri Mendras (1967). Ensuite, une avancée interrompant plusieurs siècles de retrait, « la renaissance rurale » selon Bernard Kayser (1989). Dès lors, comme l'écrit Philippe Perrier-Cornet, il fallait « repenser les campagnes » (2002), d'autant que sur les mêmes territoires doivent cohabiter maintenant des espaces et des intérêts aussi divers, et souvent aussi contradictoires, que ceux de la résidence, des infrastructures lourdes, de l'agriculture et de la nature. Les voies d'une prospective des nouvelles ruralités étaient ainsi ouvertes.»³³.

Ainsi, plusieurs phénomènes émergents peuvent amener à penser les espaces ruraux de différentes façons, ce qui peut être le cas notamment de la « [...] bi ou multi-résidentialité : elle peut se développer du fait de l'évolution des conditions d'emploi et de travail – réduction et regroupement du temps de travail sur un nombre réduit de jours, affranchissement de la contrainte du lieu professionnel... Mais ce « nomadisme résidentiel » est fortement différencié

³² Citation de VANIER M. dans MORA O., GAUVRIT L., 2009, « Dossier : Nouvelles ruralités en 2030, quelles dynamiques villes-campagnes ? », *INRA Magazine*, n°8, p.3

³³ Citation de FREMONT A. dans *Ibid*, p.2

socialement : les intellectuels et les cadres indépendants sont aujourd'hui plus facilement multi-appartenant que les ouvriers ou les aides soignantes des hôpitaux... »³⁴. Si les espaces ruraux peuvent être porteurs d'inégalités sociales, des inégalités territoriales peuvent également exister entre différents territoires. En effet, lorsque l'on se penche sur les phénomènes émergents comme le télétravail, qui peuvent engendrer de nouvelles dynamiques résidentielles dans les territoires reculés, tous les territoires ne sont pas égaux (face à la connexion internet par exemple).

L'espace rural face à l'espace urbain au prisme des fonctions et dynamiques résidentielles, ou plutôt les espaces hors influence des pôles face au reste du territoire, que ce soit dans le zonage statistique ou dans la littérature scientifique, ont majoritairement été appréhendées selon une approche fonctionnaliste : espaces des grandes aires (et étalement urbain), petites et moyennes aires (et périurbanisation), autres communes multipolarisées (campagnes en voie de périurbanisation), autres communes hors influence des pôles (espaces ruraux), recouvrent une pluralité de fonctions : espaces résidentiel, économiques, productifs, touristiques... *« Dans cette perspective, la recherche en géographie et en aménagement milite pour une géographie en mesure de ne plus penser les espaces en termes de zones bien délimitées, de frontières, de limites, en découpages et en grilles, mais par une géographie qui puisse saisir le multiple, l'espace ouvert, sans bornes et pluriel, donc aux marges de plusieurs systèmes territoriaux. Qu'on le dise réticulé, déconnecté, vide, plein, minéral, végétal, qu'importe. L'important est de ne pas compartimenter, et le réduire à un modèle unique. La notion d'intermédiarité est donc utile pour saisir la spécificité de ce qui relève, en fait, d'une double marge entre l'urbain et le rural, constituant ainsi une forme spatiale hybride, inscrite dans une double dynamique de relation avec les espaces urbains et ruraux, et de différenciation vis-à-vis de ces espaces. »³⁵. Ainsi, si de nombreuses réalités peuvent se lire quand aux dynamiques résidentielles des espaces ruraux, le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes peut en être un cas d'étude.*

³⁴ PERRIER-CORNET P., 2003, « Le développement résidentiel, périurbain et rural, en France : vers une campagne résidentielle généralisée ? » *La ville étalée en perspectives*, p.398

³⁵ GRESILLON E., ALEXANDRE F., SAJALOLI B., 2016, *La France des marges*, Armand Colin, p.293-294

2. Quelles ruralités à l'échelle du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes ?

Pour situer le territoire du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes (PNRPC) selon les dynamiques précédemment étudiées, il est une « aire hors influence des pôles selon le zonage de l'INSEE (Fig. 5), une « campagne résidentielle » selon l'étude de Pierre Pistre (carte en annexes) et majoritairement une « campagne vieillie à très faible densité » et plus particulièrement une « campagne à faibles revenus, croissance résidentielle, économie présentielle et touristique, avec éloignement des services d'usage courant » selon la typologie générale des campagnes françaises réalisée en 2011 à la demande de la DATAR (Fig. 6).

Ce territoire de projet a été créé en mars 2004 sur décret du Premier ministre et du ministre de l'Écologie. Il fait ainsi parti des 51 Parcs Naturels Régionaux (PNR) de France, regroupés au sein d'une Fédération (Fig. 7). Le PNRPC regroupe 66 communes, trois intercommunalités (communautés de communes Conflent-Canigó, Pyrénées Catalanes et Pyrénées Cerdagne (Fig.7=8)), le Conseil Départemental des Pyrénées Orientales et la Région Occitanie. On dénombre ainsi sur le territoire du PNRPC en 2013 : 22 267 habitants (4.8% de la population départementale) au sein d'un périmètre de 1 386,8 km², ce qui représente plus d'un tiers de la superficie du département (33.7%)³⁶. Comme toute collectivité territoriale, le PNRPC est animé par des élus locaux qui s'appuient sur une équipe technique. Ainsi, le syndicat mixte du PNRPC est l'outil de gestion du Parc. La Charte du PNRPC est établie pour la période 2014-2026 et consiste en un projet de développement durable, structurant l'ensemble des actions sur le territoire du Parc.

Ainsi, il est intéressant d'appréhender, au travers du cas concret d'un territoire de projet tel que le PNRPC, les fonctions et dynamiques résidentielles d'un espace rural, montagnard et touristique et ainsi comprendre les spécificités locales et leurs conséquences sur les populations locales. Cette partie se concentre sur les tendances démographiques, le profil socio-économique de la population et du territoire, ainsi que sur des données générales sur le logement et l'habitat local. Nous pourrons ainsi mieux appréhender les différents bassins de vie, leurs spécificités locales et leurs relations et fonctions par rapport à d'autres territoires. Nous verrons ainsi en quoi les enjeux liés aux dynamiques résidentielles du PNRPC sont en mesure de définir ses ruralités.

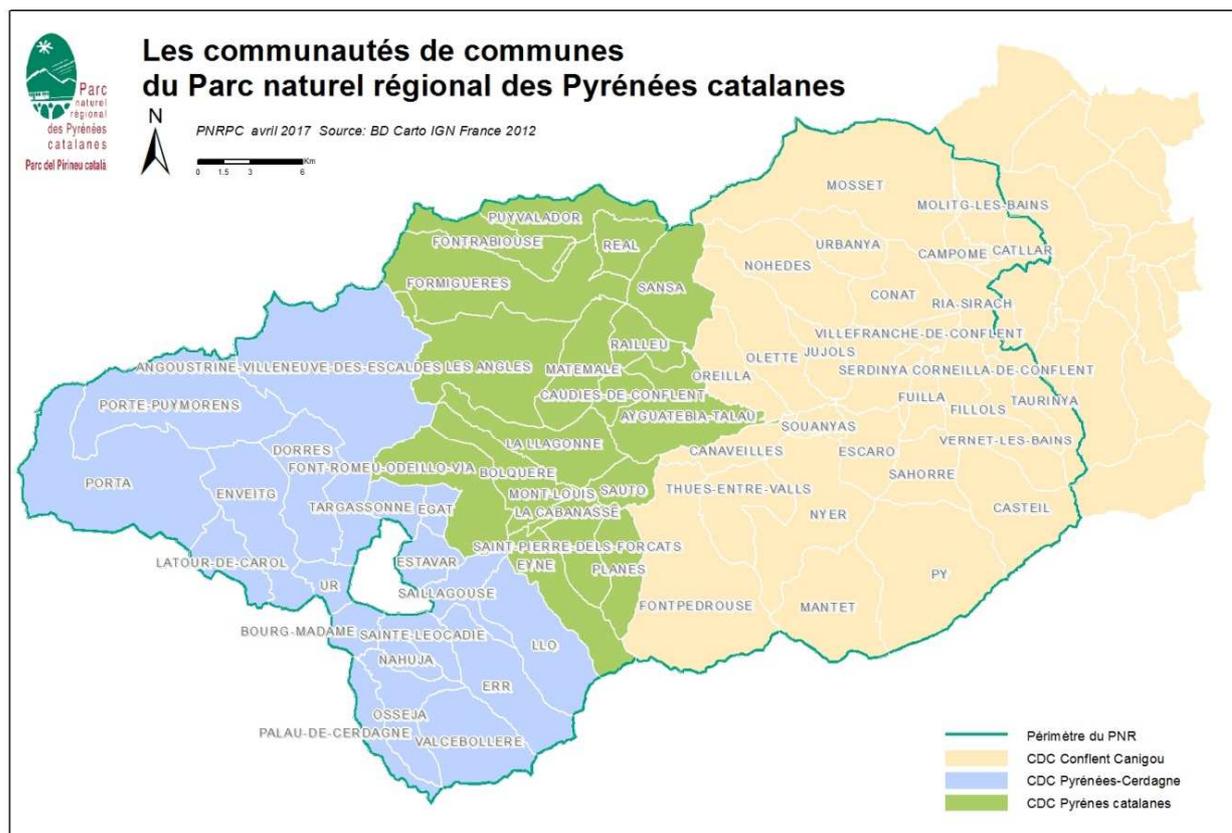
³⁶ INSEE, 2017, *Portrait de Territoire du PNRPC*, données 2013, p.3

Fig. 7 : Un réseau de PNR qui couvre 15% du territoire national



Source : site internet de la Fédération des PNR : <http://www.parc-naturels-regionaux.fr/>

Fig. 8 : Un paysage intercommunal qui ne se superpose pas aux limites du PNR



Source : PNRPC, avril 2017

2.1. Tendances démographiques et profil socio-économique de la population et du territoire

Nous allons aborder les tendances démographiques et le profil socio-économique de la population et du territoire en emboîtement d'échelle : de l'échelle régionale à l'échelle du PNRPC en passant par l'échelle départementale, nous verrons que la population est relativement précaire comparativement aux moyennes nationales. Nous verrons ensuite que le territoire est relativement en marge du reste du département (agglomération perpignanaise et le littoral). Nous prendrons également connaissances des premiers éléments démographiques et socio-économiques à l'échelle du PNRPC.

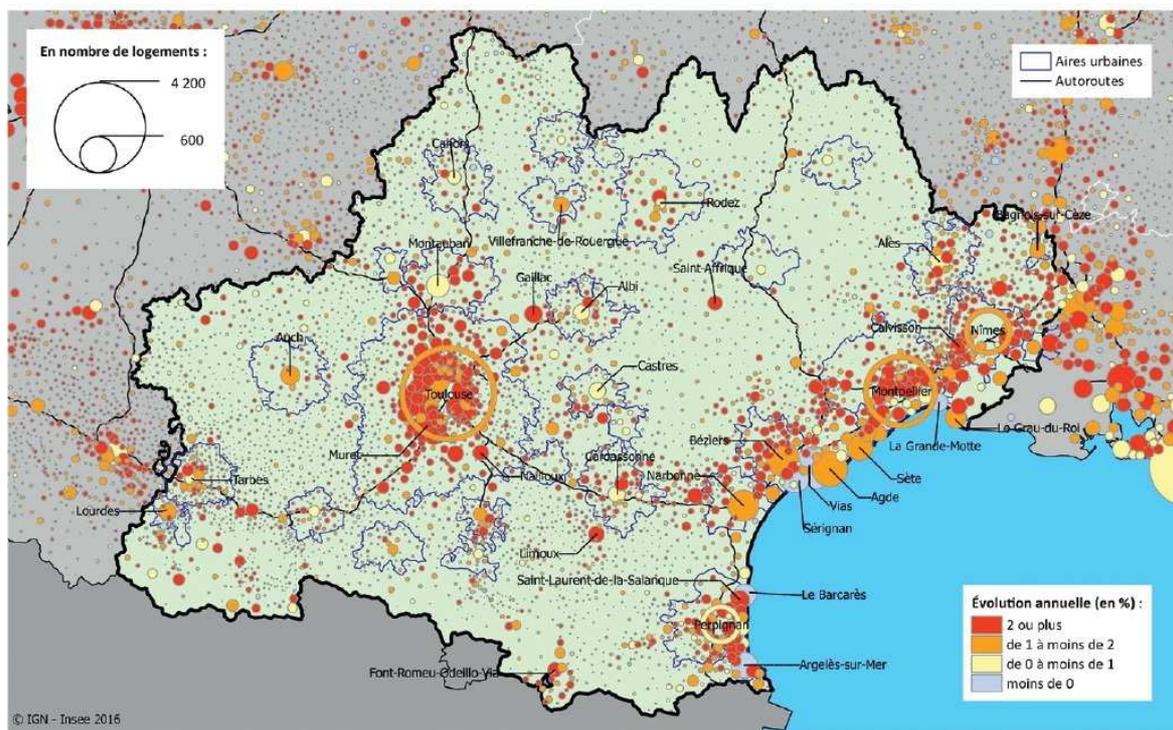
2.1.1. Une population régionale et départementale précaire

Appréhender les dynamiques résidentielles est un enjeu important et stratégique pour les territoires, autant d'un point de vue économique (emploi, attractivité...), que d'un point de vue social (répondre aux besoins des populations...). À l'échelle de la région Occitanie, de

nombreuses dynamiques sont à l'œuvre, tant pour répondre aux besoins de nouveaux arrivants que des habitants déjà présents sur le territoire. Mais la région Occitanie est un « [...] territoire où la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est l'une des plus élevée de France métropolitaine. »³⁷. On note que malgré un essor exceptionnel du parc de logements sur le territoire, l'urbanisation est très contrastée, se regroupant autour des pôles toulousain, montpelliérain et sur la côte méditerranéenne (Fig. 9). Cette situation régionale illustre également le caractère périphérique du territoire du PNRPC, avec l'existence d'un relatif effet de marge. En effet, à l'écart des pôles métropolitains, en particulier de l'arc Toulouse-Montpellier-Barcelone, le territoire du PNRPC est un espace qui se caractérise par contraste avec un développement régional plus important.

Fig. 9 : Une dynamique démographique centrée autour de Toulouse et sur le littoral :
une évolution du nombre de logements en conséquence

Évolution annuelle du nombre de logements par commune entre 2008 et 2013 en Occitanie



Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

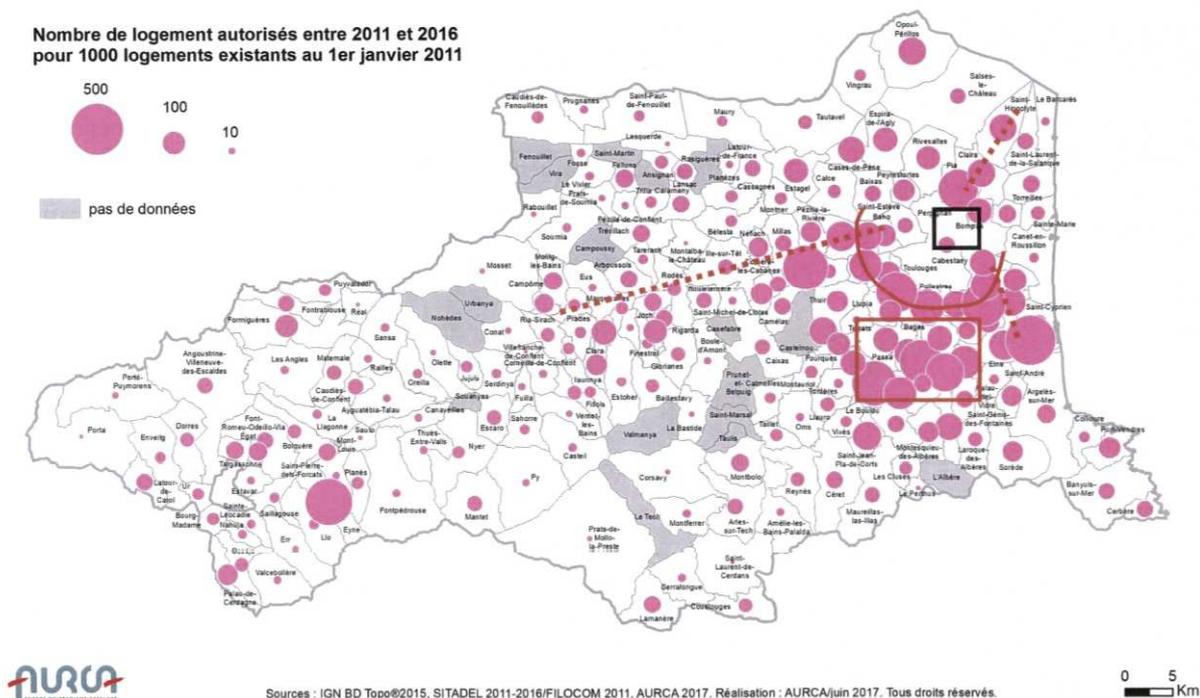
Source : INSEE, DREAL, 2017, « Le logement en Occitanie en 2013 – Singularités et évolutions récentes du parc », *INSEE Dossier Occitanie* n°4, p.5

³⁷ INSEE, DREAL, 2017, « Le logement en Occitanie en 2013 – Singularités et évolutions récentes du parc », *INSEE Dossier Occitanie* n°4, p.5

A l'échelle du département des Pyrénées Orientales, on peut dire qu'il est également concerné par les problématiques du logement lié au notamment à une précarité importante de sa population et la difficulté pour certaines personnes d'accéder et de se maintenir dans un logement adapté. Ainsi, «*dans un département fortement marqué par la précarité de ses habitants, mais aussi par l'attractivité du territoire et la progression démographique, les besoins en logements restent forts, plus particulièrement pour les ménages les plus pauvres. Ce sont en effet 90 000 personnes qui vivent en dessous du seuil de pauvreté, 62 % des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) des Pyrénées-Orientales perçoivent des prestations pour se loger, contre 53 % au niveau national.* »³⁸. Ces éléments ont été pris en compte lors de l'évaluation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) des Pyrénées-Orientales 2011-2016. Lors d'une réunion avec les acteurs de l'habitat à l'échelle départementale, dans le cadre de l'évaluation du PDH 2011-2016, et qui a été confirmée par d'autres entretiens avec des acteurs départementaux, il a été avancé une certaine méconnaissance des dynamiques résidentielles propres au territoire du PNRPC ; identifié comme éloigné du reste du territoire. La production de logement à l'échelle départementale (Fig. 10) peut ainsi être un premier indice des dynamiques résidentielles à l'échelle départementale, pouvant illustrer les dynamiques étudiées précédemment à l'échelle nationale : étalement urbain et phénomène de périurbanisation, communes multipolarisées, aires hors influence des pôles... Les documents établis à l'échelle départementale peuvent ainsi poser la question de la réelle prise en compte des dynamiques locales, que ce soit dans leur élaboration ou leur application. Dans le cadre du futur PDH des Pyrénées-Orientales, un groupe de travail a ainsi été mis en place afin de mieux saisir les spécificités locales des territoires, et ainsi élaborer un document prenant en compte des enjeux, axes et orientations adaptés à l'ensemble des secteurs du département. Reste à voir la réelle application et efficacité d'un tel document sur le territoire du PNRPC.

³⁸ DDTM des Pyrénées Orientales, 2015, *Atlas du logement social*, p.2

Fig. 10 : Équilibre territorial et production de logements dans les Pyrénées-Orientales



Source : Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA), juin 2017, *Évaluation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) des Pyrénées-Orientales 2011-2016*, p.15

2.1.2. Le PNRPC : un territoire « éloigné » de l'agglomération perpignanaise et du littoral

Ainsi, dynamiques sociales et dynamiques spatiales se mêlent, quand la répartition de la population et des emplois au niveau départemental se fait autour de Perpignan et des axes de communication de la plaine littorale. En effet, le territoire du PNRPC reste à plus d'une heure de temps de parcours de la principale zone d'emploi du département. Cette dynamique peut induire une relative précarisation de la population des communes hors influence des pôles qui composent le territoire du PNRPC. La pauvreté en milieu rural est en effet à prendre en compte, surtout lorsque l'on étudie les dynamiques résidentielles : *« dans le monde contemporain, la pauvreté est en effet en lien direct avec une activité économique ralentie ou difficile. Or dans la plus grande partie de ces bassins, la vie économique ne s'organise qu'autour de la satisfaction des besoins quasi quotidiens des résidents (cette forme d'économie résidentielle correspond à des administrations, services, commerces ou activités, comme la construction, se limitant essentiellement aux besoins de proximité). Mesurées par l'emploi, les activités en relation avec des partenaires non locaux sont faibles*

(qu'il s'agisse d'industrie, de services, ou d'agriculture). L'industrie occupe une place encore significative dans plus d'un tiers des bassins ruraux, mais la production agricole n'a plus qu'une place très restreinte. Le terrain est donc propice à un développement de la pauvreté. »³⁹. Il n'est pas question d'avancer le fait que plus le territoire est éloigné des dynamiques économiques, plus ce dernier comprend une population précaire. Cependant, dans le cas précis du territoire du PNRPC, on observe une certaine précarité en comparaison de la moyenne départementale. En effet, globalement, on peut avancer le fait que le territoire du PNR est relativement plus précaire que le département des Pyrénées-Orientales, avec un revenu net déclaré moyen inférieur (20 102 euros) que la moyenne départementale (20 555 euros) et que la moyenne nationale (20 670 euros)⁴⁰.

2.1.3. Des disparités locales à lire globalement

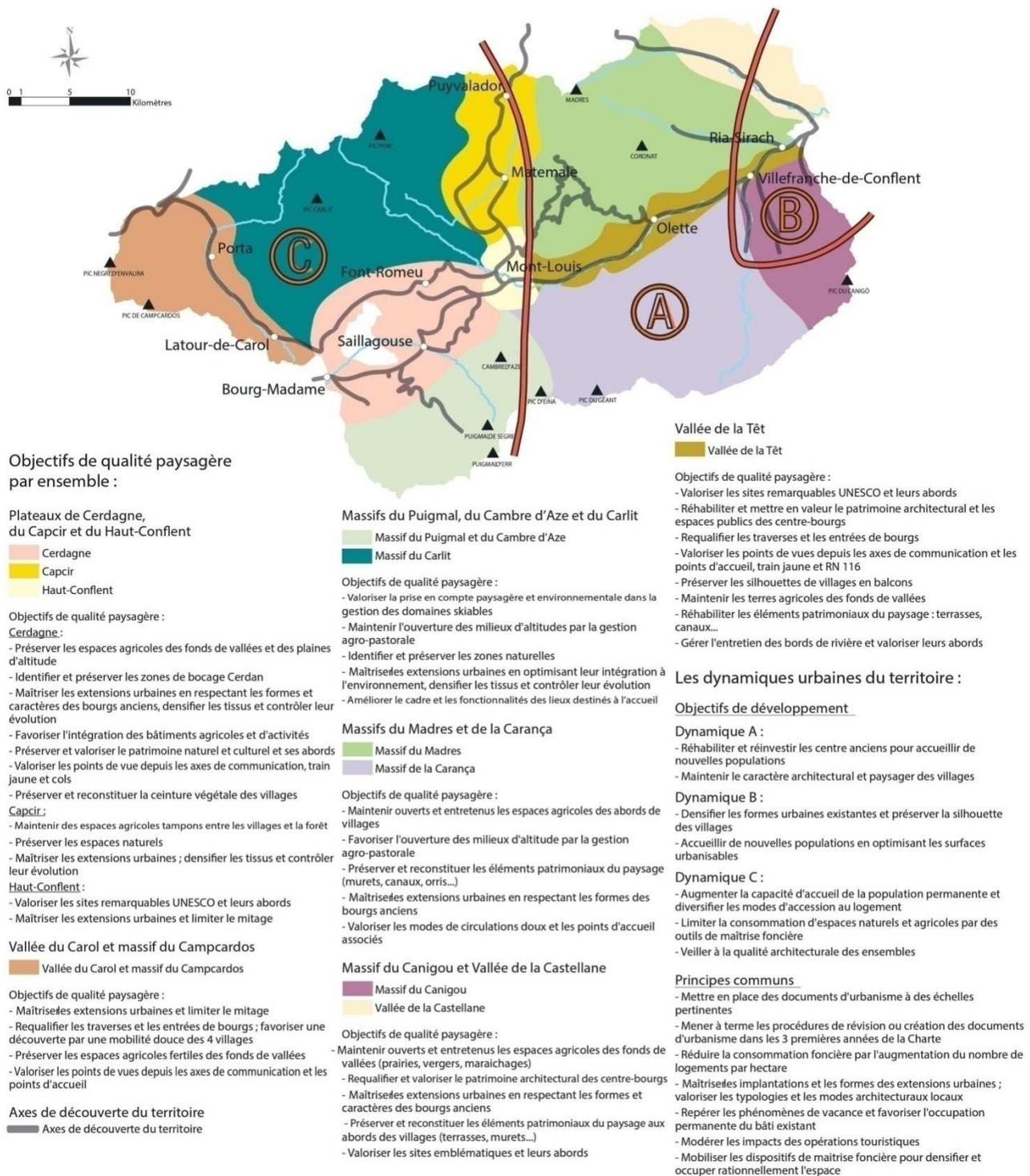
Le territoire du PNR se voit ainsi dans une certaine situation de retrait face au reste des dynamiques territoriales départementales, même si il représente à lui seul plus d'un tiers de la surface du département des Pyrénées orientales. Ce territoire de montagne qui regroupe 66 communes a « [...] un relief prononcé s'étageant de 300 à 2 921 mètres d'altitude ; une géologie divisée majoritairement entre massifs [...], vallées ou plateaux [...]; une hydrographie partagée entre trois fleuves [...]. Les trois critères physiques principaux du territoire que sont le relief, la géologie et l'hydrographie se distinguent donc chacun par une hétérogénéité marquée, qui a donné naissance à des entités paysagères diversifiées et fortes. Ces conditions ont déterminé et influencé selon les secteurs, l'implantation, la nature et le développement des activités humaines [...] »⁴¹. Trois dynamiques urbaines ont ainsi été identifiées dans la Charte 2014-2026 du PNRPC (Fig. 11). Ces éléments peuvent donner un indice de l'habitat des populations sur le territoire : implantation du bâti, attractivité touristique, relief... et donc la façon de vivre le territoire.

³⁹ BERTHOD-WURMSER M., 2012 « En France, les pauvres s'en vont aussi à la campagne », *CERISCOPE Pauvreté*, p.2

⁴⁰ INSEE, 2017, *Portrait de Territoire du PNRPC*, données 2013, p.3-4

⁴¹ MORIN B., 2014, *L'habitat traditionnel des Pyrénées catalanes – le connaître et le restaurer*, Nouvelles Editions Loubatières, p.8

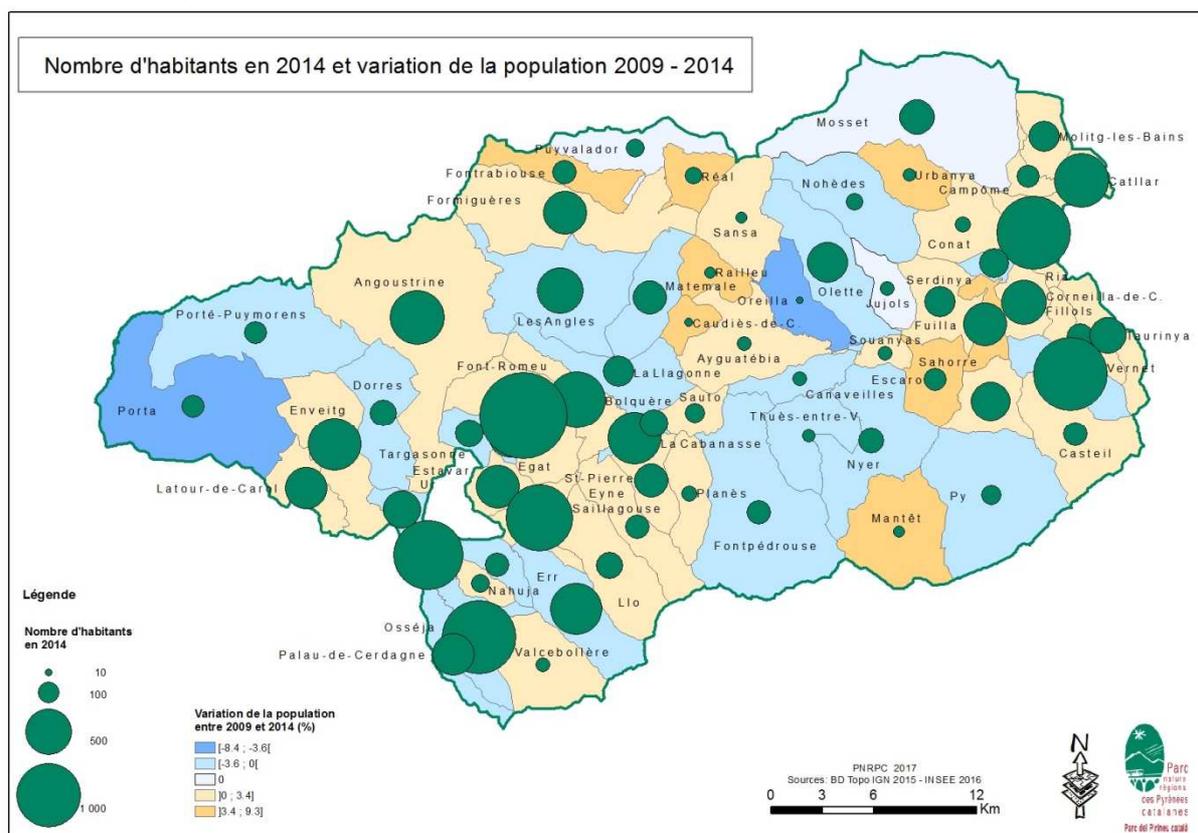
Fig. 11 : Unités paysagères et dynamiques urbaines sur le territoire du PNRPC



Source : Extrait du plan de la Charte 2014-2026 du PNRPC

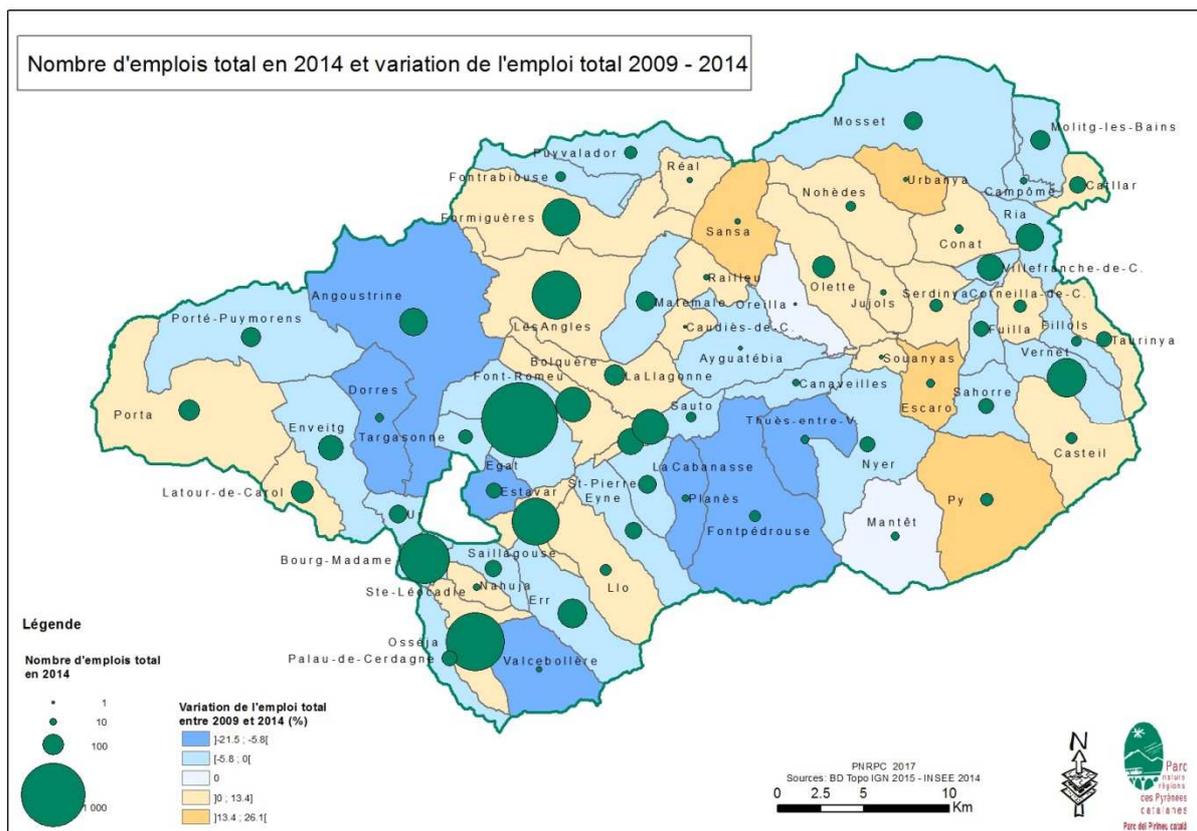
Le territoire du PNRPC est peu peuplé avec une densité moyenne de 16.1 habitants au km², ce qui est entre six et sept fois moindre que la densité départementale (112.4 habitants au km²). La population est inégalement répartie (Fig. 12), avec une concentration de population autour du bassin de Prades (commune frontalière de Ria-Sirach, à la frontière du périmètre du PNRPC), du bassin transfrontalier autour de Bourg-Madame et du bassin de Font-Romeu. La population est également relativement âgée, avec un part de plus de 18% de la population qui est âgée de 60 à 74 ans, ce qui est cohérent avec la moyenne départementale (18.7%) mais plus important que la moyenne nationale (15.2%). Concernant les catégories socioprofessionnelles, 29.7% de la population des 15 ans et plus est retraitée, ce qui est supérieur à la moyenne nationale (26.8%) mais qui dissimule des disparités fortes entre les différentes communautés de communes du secteur. De plus, la population est relativement précaire, avec seulement 8 324.6 emplois sur l'ensemble du territoire (Fig. 13), un taux d'activité des 15 à 64 ans de 72.9% et un taux de chômage de 11.6%. Là aussi, de nombreuses disparités sont dissimulées derrière ces données (Fig. 14 et 15).

Fig. 12 : Une répartition inégale de la population sur le territoire du PNRPC



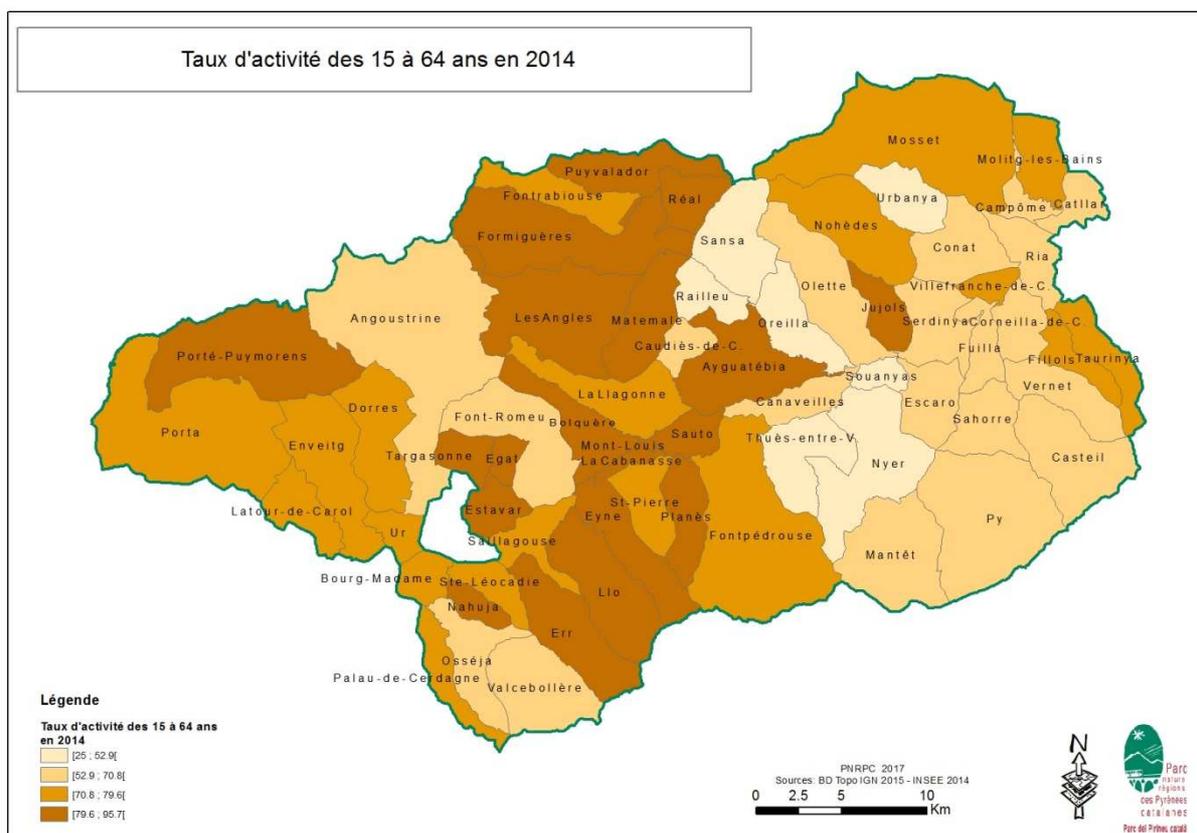
Source : FIXY M., PNRPC, juillet 2017, d'après les données à la commune INSEE 2014

Fig. 13 : Moins d'emplois que d'habitants, inégalement répartis sur le territoire



Source : FIXY M., PNRPC, juillet 2017, d'après les données à la commune INSEE 2014

Fig. 14 : Un taux d'activité de la population qui révèle des disparités locales



Source : FIXY M., PNRPC, juillet 2017, d'après les données à la commune INSEE 2014

Fig. 16 : Chiffres clés sur le logement par communautés de communes

	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre de résidences principales/% de RP	Nombre de résidences secondaires/% de RS	Nombre de logements vacants/% de LV	Nombre de logements sociaux/% de LLS/RP	Nombre de RP privées potentiellement indignes/%RPPPI
CDC Conflent Canigò	20 254 (4.4% de la pop. Départementale)	16 083 (4.8% des logements du département)	9 492 / 59% (4.5% des RP du département)	4 498 / 28% (4.7 des RS du département)	2 093 / 13% (département 8%)	536 / 5.6%	1 201 / 12.6%
CDC Pyrénées Catalanes	5 941 (1.3% de la pop. Départementale)	18 421 (5.5% des logements du département)	2855 / 15.5% (1.3% des RP du département)	14 905 / 80.9% (15.7% des RS du département)	661 / 3.6%	338 / 11.8%	99 / 3.5%
CDC Pyrénées Cerdagne	8 727 (1.9% la pop. Départementale)	10 573 (3.2% des logements du département)	3 650 / 34.5% (1.7% des RP du département)	6 202 / 58.6% (6.5% des RS du département)	721 / 6.8%	271 / 7.4%	122 / 3.3%

Source : FIXY M., juin 2017, d'après les données : DDTM des Pyrénées-Orientales, novembre 2016, *Monographies sur le logement des communautés de communes*

2.2.1. Conflent-Canigò : centres-bourgs délaissés et franges périurbaines

La communauté de communes Conflent-Canigò, a été créée au 1^{er} janvier 2015 par la fusion de deux anciennes entités. Les 47 communes qui la composent ne font pas toutes parties du périmètre du PNRPC et présente ainsi une situation particulière. En effet, elle se trouve dans un bassin en interaction avec les territoires limitrophes et accueille ainsi sur sa fange Est, une partie du desserrement perpignanais. Elle est également à la porte des stations de skis des communautés de communes voisines, et se caractérise ainsi par la transition qu'elle opère entre la plaine et les massifs montagneux des deux autres communautés de communes du territoire du PNRPC.

Concernant sa population, on y dénombre 20 464 habitants en 2014 selon l'INSEE, pour une densité moyenne de 25 habitants au km². La population y est relativement précaire, avec près de 70% de la population dont les revenus sont inférieurs aux plafonds Habitation à Loyer Modéré (HLM) en 2013 selon les données du Fichier des Logements par Communes (FILOCOM).

Concernant son habitat on peut avancer le fait que de nombreux lotissements ont vu le jour notamment autour des communes plus importantes telles que Prades, Vinça (qui ne font pas partie du PNR) ou encore Ria-Sirach (qui se trouve à l'entrée du PNR et qui dépend du bassin de Prades). Cet élan a favorisé le délaissement des centres-bourgs et de leurs maisons de villages dont la configuration et la fonctionnalité ne correspondent plus toujours aux modes de vies actuels ou idéalisés des espaces ruraux et périurbains (logement sur plusieurs niveaux étroits, pas d'extérieur ni de stationnement...) (Fig. 17). Ainsi ces centres-bourgs ont favorisé

l'accueil de populations de plus en plus précaires, devenant des logements sociaux de fait. En effet, les personnes qui ont hérité de ces biens ont tendances à ne pas y habiter, et ne pas toujours entretenir leurs biens (étant loin, souvent âgés...), ce qui a favorisé une certaine spirale de dégradation.

Fig. 17 : Un habitat délaissé qui se dégrade dans le centre-bourg d'Olette



Source : FIXY M., juin 2017

2.2.2. Pyrénées Catalanes : stations de ski et prépondérance des résidences secondaires

La communauté de communes Pyrénées Catalanes a été créée en 1997 et s'appelait, jusqu'au 1^{er} janvier 2017, communauté de communes Capcir-Haut Conflent. Composée de 19 communes, cette dernière accueille de nombreuses stations de ski sur son territoire.

Concernant sa population, on y dénombre 5 973 habitants en 2014 selon l'INSEE, pour une densité moyenne de 17 habitants au km². La population y est moins précaire qu'en Conflent-Canigó, avec quand même 61.2% des ménages qui ont des revenus en dessous des plafonds HLM en 2013 selon FILOCOM.

Concernant les dynamiques liées au logement et à l'habitat, on peut dire que la présence de nombreuses stations de ski, a généré des formes urbaines qui leurs sont associées : chalet nordiques « grand luxe », immeubles de petit appartements et de studios-cabines « aux pieds des pistes » des années 1970-1980 (Fig. 18). Un habitat qui révèle également un taux de plus de 80% de résidences secondaires en 2014 selon l'INSEE. Les communes de ce secteur connaissent ainsi des dynamiques spécifiques liées aux saisons (emplois saisonniers, tourisme), avec une certaine dépendance économique à la saison hivernale qui est de plus en plus courte. Les populations vieillissantes ont tendance à quitter ce territoire qui est peu accessible (il est indispensable d'être véhiculé), avec un climat et une altitude rude ainsi que peu de services médicaux.

Fig. 18 : Un immeuble « au pieds des pistes » de la station de Puyvalador, hors saison



Source : FIXY M., avril 2017

2.2.3. Pyrénées Cerdagne : bassin de vie transfrontalier et obsolescence du parc

Créée en 1996, la communauté de communes Pyrénées Cerdagne regroupe 19 communes depuis le 1^{er} janvier 2014. Cette dernière est à la frontière directe de l'Andorre et de l'Espagne et comprend également une enclave espagnole, Llivia. Ces dynamiques sont à prendre en compte car un bassin de vie transfrontalier est présent et très dynamique quant aux

échanges domicile-travail et de services. Ainsi, de nombreux catalans du sud ont de l'immobilier dans le secteur, que ce soit pour y vivre ou pour y passer du temps de loisirs et de vacances (Fig. 19).

Concernant sa population, on y dénombre 8 696 habitants permanents, pour une densité moyenne de 20 habitants au km². Tout comme en Pyrénées Catalanes, le taux des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM de Pyrénées Cerdagne est moins élevé qu'en Conflent-Canigó, avec un résultat de 62.9% en 2013 (FILOCOM).

Concernant les dynamiques propres à l'habitat et au logement sur le secteur, on peut dire qu'elles se situent au carrefour des dynamiques des deux autres communautés de communes du territoire du PNRPC. Cela peut se lire tout d'abord par présence sur le territoire de stations de ski et d'une proportion relativement importante de résidences secondaires (59% en 2014 selon l'INSEE), ce qui est moindre qu'en Pyrénées Catalanes, mais plus important qu'en Conflent-Canigó. Le territoire de Pyrénées Cerdagne est également au carrefour de différentes dynamiques territoriales, avec un bassin de vie important autour de Puigcerdá, ville espagnole qui génère un certain étalement de sa population.

Fig. 19 : *Un ensemble de résidences secondaires des catalans du Sud, Osséja*



Source : FIXY M., juin 2017

Ainsi, « le territoire est composé de deux bassins d'habitat : la Cerdagne et le Capcir d'une part [territoires couverts par les communautés de communes Pyrénées Cerdagne et Pyrénées Catalanes], et le Conflent d'autre part. Le premier porte l'empreinte de la dynamique touristique, avec une proportion de résidences secondaires sur le territoire élevée, en moyenne largement supérieure à 50 %. Le second voit croître son attractivité résidentielle avec l'amélioration de son accessibilité depuis la plaine du Roussillon. Le parc de logements, comme le fonctionnement du marché, compliquent la possibilité pour la population locale d'effectuer un parcours résidentiel sur le territoire. L'activité économique est également affectée par les difficultés que rencontrent les saisonniers à se loger. Le parc de logements anciens tend à être délaissé au profit du logement neuf, plus consommateur d'espace, laissant également des friches urbaines dans le paysage et réduisant l'attractivité des centres bourgs et des villages. »⁴³. Ces dynamiques résidentielles nous permettent ainsi de définir les ruralités du PNRPC : entre accueil de populations urbaines par rurbanisation en Conflent-Canigó, et accueil de populations touristiques en Pyrénées Cerdagne et Pyrénées Catalanes, cette « campagne résidentielle » peu dense est caractérisée par son économie présentielle et une précarisation de sa population relativement importante.

Dans cette première partie, nous avons pu faire un état des lieux de la littérature et de la nomenclature de l'INSEE pour qualifier les espaces ruraux en fonction des espaces urbains. Nous avons également pu identifier les facteurs sociologiques, démographiques et économiques du territoire afin d'identifier les ruralités propres au territoire du PNRPC. L'évolution de l'habitat rural, qu'il soit touristique, saisonnier, dortoir, patrimonial, accompagnant la création d'activités, peut ainsi prendre une diversité de formes, toujours en lien avec les relations à l'urbain et aux urbains. Au sein même du territoire du PNR, l'habitat peut donc prendre plusieurs formes, car les trois intercommunalités qui composent le territoire connaissent des disparités territoriales et résidentielles. Ainsi, nous pouvons appréhender les ruralités du PNRPC face aux stratégies publiques et aux enjeux d'urbanisme et d'aménagement actuels et locaux.

⁴³ PNRPC, mars 2014, *Charte 2014-2026*, p.151

Partie 2 : Les ruralités du territoire du PNRPC face aux stratégies publiques et aux enjeux d'urbanisme et d'aménagement actuels et locaux

Il est intéressant de comprendre dans cette partie en quoi les dynamiques résidentielles du territoire et les ruralités du PNR, qui sous-tendent des disparités territoriales marquées influencent les stratégies publiques. Les objectifs et priorités des politiques d'habitat déployées sur le territoire comme les conflits d'usages peuvent être des éléments d'analyse afin de saisir les stratégies de l'action publique. Ces dernières sont-elles le fruit d'un « laisser-faire » ou d'une stratégie locale spécifique ? Quelle est la nature des spécificités entre les différents bassins de vie du territoire du PNR au prisme de leurs dynamiques résidentielles et quelles en sont les conséquences ?

Nous allons ainsi pouvoir identifier les impacts positifs et négatifs des dynamiques résidentielles précédemment identifiées sur le territoire. Cela afin de saisir les impacts des stratégies publiques et des enjeux d'urbanisme sur les ruralités du territoire du PNRPC. En effet, Sur la question spécifique du logement, l'action publique n'a pas toujours été de mise : *« dans les pays occidentaux, la seconde moitié du XIX^e siècle a vu émerger la question du logement comme un problème public conduisant au vote de lois sur un domaine considéré jusqu'alors comme privé. La recherche de réponses adaptées à la question sociale du logement, liée à l'urbanisation extensive, a entraîné l'émergence de spécialistes du champ et une extension du rôle des pouvoirs publics. Un appareil normatif et réglementaire s'est développé pour limiter les abus de marché, taudis de centre-ville et lotissements sauvages ; pour mener ces politiques, l'Etat a formé des spécialistes, relayés par des associations, des organismes parapublics, des organisations non gouvernementales, des communes, des entreprises. La politique du logement, issue de la volonté de réfréner les tendances du marché, s'est considérablement complexifiée par un jeu d'acteurs à plusieurs échelles, nationales et locales, la participation d'entreprises, des mobilisations sociales d'habitants. Aujourd'hui, l'importance de chacun varie selon les pays et les systèmes d'action publique. »*⁴⁴. La complexification d'un jeu d'acteurs à plusieurs échelles sur les questions d'habitat et de logement, sont également à prendre en compte au sein du PNRPC : législation nationale, dispositifs à plusieurs échelles, PNR, élus locaux, promoteurs privés, pressions immobilières...

⁴⁴ FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, p.4

Dans un premier temps nous étudierons ainsi les objectifs et priorités des politiques d'habitat au sein du territoire, au travers des questions de l'étalement urbain et de la précarité énergétique, à différentes échelles. Ces éléments vont nous permettre de saisir les principaux points de dissemblances entre territoires, sur des problématiques d'habitat qui peuvent avoir un impact direct sur les paysages et le territoire mais également sur les populations locales : tous les territoires sont-ils égaux face à ces enjeux ? Existe-t-il une différenciation, une priorisation selon les espaces ? La méthodologie principale adoptée dans cette partie est l'analyse des documents de planification territoriale en cours d'élaboration de chacune des trois communautés de communes qui structurent le territoire. Certains propos seront mis en perspective par des entretiens avec des acteurs locaux de l'habitat, ainsi que par les réponses obtenues à un questionnaire distribués aux populations locales. Ce questionnaire a été distribué et diffusé de mai à juillet 2017 sur les espaces publics (marchés, sorties d'écoles...) et sur les réseaux associatifs, avec 302 réponses obtenues et un échantillon représentatif de la population (questionnaire et échantillon en annexes).

Dans un second temps, nous aborderons la question des conflits d'usages, que nous pouvons qualifier de symptomatiques d'un marché du logement dans un territoire touristique. Ces conflits d'usages résidentiels vont nous permettre de soulever les points de tension particulièrement présents sur le territoire en ce qui concerne le logement et l'habitat local. Dans cette partie, la méthodologie adoptée se base principalement sur l'analyse du marché immobilier au travers de la multitude « d'habiter » sur le territoire, et au travers de l'économie locale (saisonnnière, touristique...). Ces éléments seront mis en perspective par les réponses obtenues à un questionnaire distribué aux populations locales.

1. Objectifs et priorités des politiques d'habitat déployées sur le territoire

Analyser en premier lieux les objectifs et priorités des politiques d'habitat déployées sur le territoire, peut être un premier indice afin de saisir l'existence d'une réelle stratégie publique ou d'une forme de « laisser-faire » au sein du périmètre du PNRPC. Ces objectifs et priorités déployées sur le territoire peuvent être analysés au travers de la question de l'étalement urbain notamment, mais également par la prise en compte d'enjeux plus récents comme la précarité énergétique. Ces éléments peuvent ainsi nous éclairer sur comment l'habitat est les enjeux actuels et récents qui leurs sont associés sont pris en compte sur le territoire. Cela nous éclaire ainsi sur les enjeux locaux et les priorités affichés au sein des différents secteurs du territoire mais également sur les interactions entre le territoire du

PNRPC et le reste du département. En effet, « *en termes d'action publique, la décentralisation a affirmé le pouvoir politique des collectivités territoriales, notamment des Régions et grandes agglomérations. Les Etablissements publics de coopération intercommunale se sont généralisés, transformant les échelles de gestion et conduisant à une territorialisation de l'action publique. Les dispositifs de concertation, notamment les Pays ou les Parcs naturels régionaux [...] ouvrent des possibilités d'association directe des habitants, des acteurs économiques et des citoyens, à la définition des politiques publiques ou à l'élaboration de projets de territoire. Les documents d'urbanisme [...] jouent un rôle important notamment pour le foncier. Cependant, malgré ces différents outils, la prise en compte des interactions et des dynamiques villes-campagnes par les politiques publiques reste difficile, en l'absence de dispositifs de coordination adaptés aux différentes échelles.* »⁴⁵. En effet, le PNRPC a un rôle non négligeable quant à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec sa Charte. Cette dernière établit différents objectifs opérationnels concernant l'urbanisme et l'habitat (sommaire de la Charte en annexes): « *1.2.3. Réduire la consommation d'espace par un urbanisme de qualité visant la préservation des terres agricoles et des espaces naturels* », « *3.1.1. Faire évoluer et adapter l'habitat pour satisfaire la diversité des besoins* », « *3.1.2. Accompagner l'évolution des tissus bâtis à travers un urbanisme et une architecture innovants de qualité* »⁴⁶. Mais comment les élus locaux s'approprient ces questions ? La différenciation entre territoires ruraux et urbains au sein du département et leurs interactions peuvent-ils avoir un lien concernant l'application de certains outils sur les territoires? Nous verrons ainsi dans un premier temps la question de l'étalement urbain dans les documents de planification à venir, puis dans un second temps la question de la précarité énergétique, qui est un enjeu majeur sur le territoire montagnard du PNRPC.

1.1. L'étalement urbain : mitage et paysage dans les documents de planification à venir

L'étalement urbain n'est pas un phénomène nouveau. Plusieurs lois nationales ont déjà été créées sur ce sujet, comme la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014. Ces dernières ont eu des incidences sur les documents d'urbanisme, notamment sur les zones ouvertes à l'urbanisation, un des facteurs de l'étalement urbain. Ainsi, nous pourrions voir que cette question n'est pas abordée de la même façon d'une communauté de communes à l'autre, reflet d'une différenciation marquée entre territoires et qui peut avoir une réelle incidence sur les paysages mais également sur l'habitat et le

⁴⁵ MORA O., GAUVRIT L., 2009, « Dossier : Nouvelles ruralités en 2030, quelles dynamiques villes-campagnes ? », *INRA Magazine*, n°8, p.4

⁴⁶ PNRPC, mars 2014, *Charte 2014-2026*, p.5

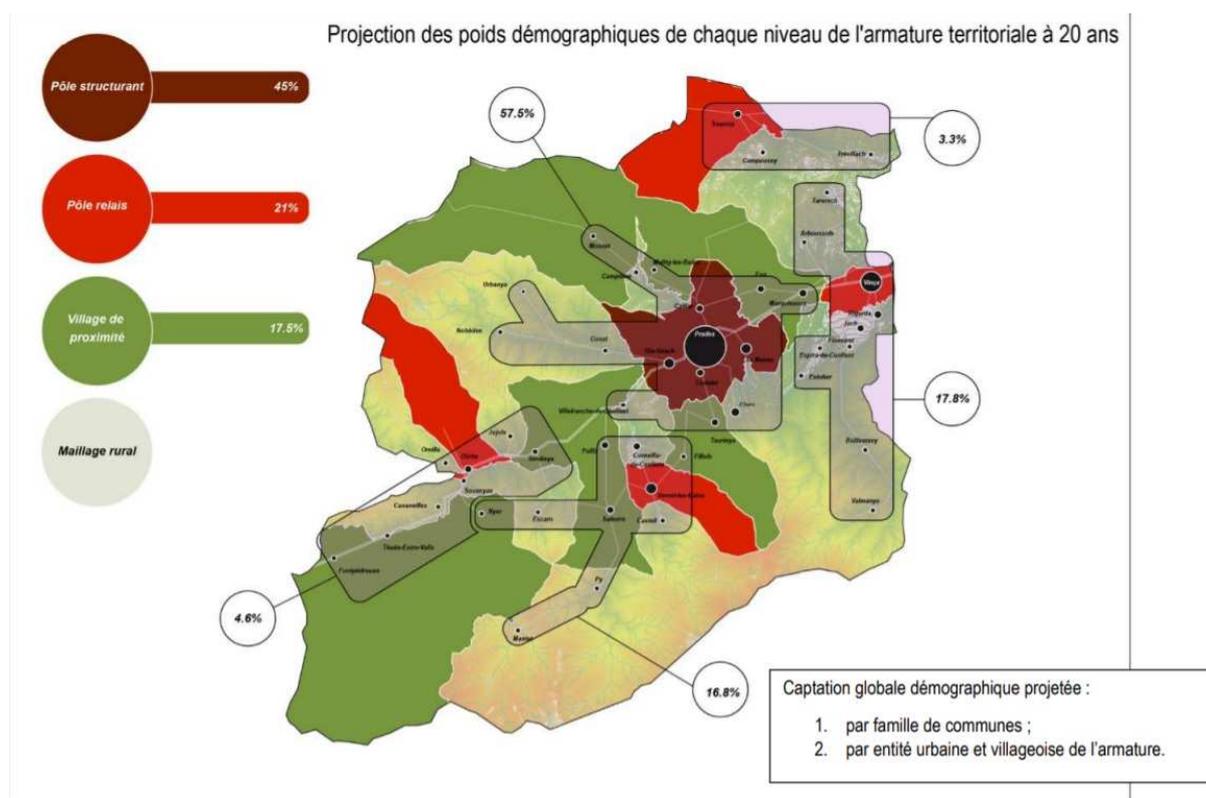
logement local. Ces documents intercommunaux vont en effet, à terme, ouvrir des zones à l'urbanisation, avec des objectifs et priorités différenciées, qui ne vont pas toujours dans le sens d'un accueil de populations permanentes et d'un habitat accessible pour ces dernières.

1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Conflent-Canigó

La démarche de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes Conflent-Canigó a été lancée en mai 2016, pour une approbation du document final estimée à la fin de l'année 2018 ou le début de l'année 2019. Actuellement sur ce territoire on compte très peu de Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), avec un nombre important de communes en Plan d'Occupation des Sols (POS), en cartes communales ou en Règlements National d'Urbanisme (RNU). Ces documents d'urbanisme, souvent caduques, n'ont pas permis d'exprimer une réelle stratégie territoriale à l'échelle communale. C'est ainsi que la construction de ce document intercommunal a permis de poser des premiers éléments forts d'aménagement du territoire, notamment dans leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier identifie un besoin en logements en extension urbaine en fonction de la croissance démographique du secteur, en identifiant une prérogative intéressante d'un minimum de 25% de réinvestissement du parc actuel : *« concernant l'habitat : la production de logements sous forme de réinvestissement/renouvellement urbain devra à minima correspondre à 25% de la production totale de logements, soit 575 logements sur la base de la perspective démographique déterminée. De façon corrélée, la production de logements en extension sera limitée à 75 % de la production totale de logements soit plus de 1 700 logements sur la base de la même perspective démographique. »*⁴⁷. De plus, la communauté de communes a fait un travail intéressant concernant l'armature territoriale de son territoire et a ainsi établi des objectifs de densité selon une typologie d'espaces, en rapport avec la projection des poids démographiques de chaque niveau de l'armature territoriale à 20 ans (Fig. 20). Cet élément témoigne d'une réelle prise en compte des dynamiques résidentielles à l'œuvre. Cette communauté de communes a ainsi une perspective relativement modérée concernant l'accueil de population, avec comme objectif principal de ne pas perdre de population, tout en réduisant au maximum les zones urbanisables. A noter que cette communauté de communes a une pression moindre concernant la résidence secondaire et le tourisme, comparé aux deux autres communautés de communes du territoire du PNR.

⁴⁷ Document de travail du PADD Conflent-Canigó, janvier 2017, p.41

Fig. 20 : Une vision hiérarchisée du territoire Conflent-Canigó



Source : Document de travail du PADD Conflent-Canigó, janvier 2017, p.33

1.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale Pyrénées Catalanes

Le SCOT de la communauté de communes Pyrénées Catalanes est encore en phase de diagnostic. Seulement quatre communes sont en PLU sur ce territoire, tandis que plus de cinq communes accueillent une station de ski. On remarque que dès le diagnostic, qui est encore un document de travail, la question du tourisme et des résidences secondaires ont de l'ampleur, afin de justifier au maximum leur économie, basée sur ces dynamiques. Pourtant, le territoire connaît un ralentissement démographique relativement important de sa population locale, ce qui peut poser un problème de justification pour ouvrir des zones à l'urbanisation.

Au sein de cette communauté de communes, on remarque un certain « laisser-faire » quand à la présence de certaines friches initiées par des promoteurs privés (Fig. 21). Ces éléments laissent des traces non négligeables dans le paysage, que ce soit des terrains viabilisés abandonnés ou des opérations laissées en cours de route pour cause de faillite.

Fig. 21 : Terrains viabilisés devant être livrés en 2009, laissés en friche, Puyvalador



Source : FIXY M., avril 2017

1.1.3. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Pyrénées Cerdagne

Le PLUI valant SCOT de la communauté de communes Pyrénées Cerdagne est en cours d'élaboration, tout comme les communautés de communes voisines. Seulement cinq communes de ce territoire sont en PLU, reflet d'un certain retard territorial. Les démarches ont commencé en 2015, pour une approbation fin 2019. Les premiers éléments de diagnostic révèlent une réelle dynamique transfrontalière avec l'Espagne. Cette dernière s'accompagne d'une forte pression immobilière espagnole, avec de nombreux catalans du sud et barcelonais qui ont largement investi dans des résidences secondaires sur le territoire dès les années 2000 pour la saison hivernale. La vision des élus est encore largement focalisée sur les retombées de ce boom immobilier (fiscalité,...). Cependant la crise des années 2008 a inversé la tendance. De nombreux propriétaires de résidences secondaires, achetées au prix fort, ont voulu revendre leurs biens. Cependant le marché immobilier s'est vu affaibli et les prix ont fortement baissé, ce qui a bloqué les propriétaires de ces résidences secondaires à revendre, laissant ainsi des ensembles vides, parfois sans lignes téléphoniques françaises et inexploitable pour la location à l'année des populations locales. L'économie du territoire est également en pleine mutation, et a vu fermer pour des raisons économiques une de ces

stations de ski. Cela pose la question de la pérennité d'un modèle économique basé sur les stations de ski.

Au sein de cette communauté de communes, on remarque un certain « laisser-faire » quand à la présence d'ensembles entièrement consacrés à la résidence secondaire des catalans du sud et barcelonais (Fig. 22). Promoteurs privés espagnols catalans ont ainsi eu libre cours pour urbaniser une partie non négligeable de certaines communes. La présence d'agences immobilières espagnoles, liées à une forte dynamique transfrontalière laisse également présager un certain « laisser faire » de la part de l'action publique (Fig. 23).

Fig. 22 : Des résidences secondaires espagnoles sous forme de gated communities, Palau-de-Cerdagne



Source : FIXY M., juillet 2017

Fig. 23 : Des biens où agences immobilières françaises et espagnoles sont en concurrence, Osséja



Source : FIXY M., juillet 2017

L'analyse des premiers éléments de diagnostic ou d'aménagement des documents de planification à venir des trois communautés de communes du territoire du PNRPC nous permettent de saisir les enjeux principaux identifiés, notamment en matière d'habitat. Cependant, les périmètres des communautés de communes ne sont pas forcément les périmètres les plus représentatifs des bassins de vie et d'habitat existants. La question de la précarité énergétique est appréhendée à des échelles plus grandes et peut nous permettre de saisir un autre volet de la stratégie d'action publique locale.

1.2. La précarité énergétique : un enjeu majeur sur le territoire du PNRPC

La précarité énergétique, nouvel enjeu majeur d'envergure nationale, comme en témoigne la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, comprend certaines particularités sur le territoire du PNR. En effet, ce territoire en grande partie montagnard, pose des questions quant aux questions énergétiques liées au chauffage et à l'isolation. Ces éléments sont en effet majeurs pour les populations qui vivent le territoire à l'année. Plusieurs dispositifs sont mis en place pour y répondre, que ce soit à l'échelle départementale (Programme d'Intérêt Général (PIG) « Mieux de loger 66 ») ou encore à

l'échelle intercommunale (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) en Conflent-Canigó). Ces dispositifs, permettant l'amélioration de l'habitat et porteurs d'une réelle volonté publique, présentent cependant quelques limites. Ainsi, au travers de la question de la précarité énergétique, nous pourrions saisir une des principales problématiques du parc de logement du PNRPC : des dispositifs actuels mis en place pour répondre à la question de la précarité énergétique, nous pourrions comprendre pourquoi la rénovation est souvent plus compliquée qu'une construction nouvelle pour les populations locales, et pourquoi le parc ancien peut être à peu près délaissé et mal conservé.

1.2.1. Les dispositifs actuels mis en place pour y répondre

Le PIG départemental « Mieux se loger 66 » a un périmètre d'opération englobant le département des Pyrénées-Orientales, qui est maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre est URBANIS, qui est une société de conseil qui élabore et anime, principalement pour les collectivités territoriales, les opérations de réhabilitation de l'habitat privé ancien et des copropriétés récentes, les politiques locales de l'habitat... Ce dispositif de PIG a commencé le 1^{er} février 2017 et prendra fin le 3 novembre 2019. Les enjeux identifiés de cette opération sont les suivants : Agir sur la qualité du bâti pour diminuer le budget énergie des ménages les plus modestes tout en réduisant l'impact carbone global sur le territoire ; Repérer les situations d'habitat indigne et très dégradé ; Permettre l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et du handicap et faciliter le maintien à domicile. Les trois thématiques d'intervention sont : l'habitat indigne et dégradé, l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement, l'énergie et la précarité énergétique. Des objectifs quantitatifs de réhabilitation ont été définis, pour 666 logements en deux ans (dont 615 propriétaires occupants, 36 propriétaires bailleurs, 15 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne). Il y a trois partenaires financeurs concernant ce dispositif : le Conseil départemental des Pyrénées-Orientales (1 591 989 euros), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) (5 318 847 euros) et l'État (809 610 euros)⁴⁸. Lors d'un entretien avec le chef de projet URBANIS, en charge du dossier, nous avons pu prendre connaissance de quelques éléments concernant l'état d'avancement de ce dispositif. Malgré les délais, ce bilan a pu nous montrer quel type de population a pris contact avec URBANIS afin de pouvoir prétendre à des subventions. Ainsi, dix-neuf personnes ont pris contact avec le maître d'œuvre

⁴⁸ Site internet de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : <http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee/resultats-de-recherche/fiche-detaillee/programme/pig-66-mieux-se-loger-2689/>

URBANIS, sur le territoire des trois communautés de communes du PNRPC : treize en Conflent-Canigó, cinq en Pyrénées Cerdagne et un en Pyrénées Catalanes. On y compte trois propriétaires bailleurs (deux pour un projet en Pyrénées Cerdagne, un en Pyrénées Catalanes) et seize propriétaires occupants (quinze très modestes et un modeste). Les principaux types de travaux demandés sont : quatre projets d'autonomie et maintien à domicile (situés en Conflent-Canigó), cinq projets de réhabilitation complète, huit projets de travaux d'économie d'énergie, deux sont encore non déterminés. À ce jour, encore aucun dossier n'a été déposé auprès des financeurs, les contacts étant encore trop récents, avec des visites encore non effectuées ou des dossiers administratifs en cours de montage. Ces éléments illustrent le temps long des démarches au sein de ces dispositifs. De plus, on note un nombre bien plus important de contacts au sein de l'agglomération perpignanaise, reflet d'une visibilité et d'une action relativement plus tournée vers ces territoires que celui du PNR. De plus, il y a eu une réduction des subventions concernant l'autonomie et le maintien à domicile, qui doit désormais, pour pouvoir bénéficier de subvention, coupler cette thématique avec la précarité énergétique. Ce qui peut poser problème pour des publics vieillissants qui ne peuvent pas toujours assumer les travaux dont le prix reste tout de même important même après l'octroi de subventions.

L'OPAH-RR Conflent-Canigó a un périmètre englobant la communauté de communes Conflent-Canigó, qui est maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre est SOLIHA, fédération issue de la fusion des Mouvements PACT et Habitat et Développement. Ce dispositif d'OPAH a commencé le 1^{er} juillet 2016 et prendra fin le 30 juin 2019. Les enjeux de l'opération sont les suivants : Lutter contre l'insalubrité et les conditions de logement indigne ou indécent ; Favoriser l'amélioration de la qualité énergétique du logement des propriétaires occupants de condition modeste ; Favoriser le traitement des copropriétés dégradées ; Favoriser l'accessibilité et l'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées et prévenir les risques domestiques ; Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements locatifs conventionnés à destination des résidents permanents ; Valoriser le patrimoine du territoire. Cinq thématiques d'interventions sont identifiées : le patrimoine, les loyers maîtrisés, l'habitat indigne et dégradé, les copropriétés, l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement, l'énergie et la précarité énergétique. Des objectifs quantitatifs de réhabilitation ont été définis pour 140 logements en trois ans (dont 110 propriétaires occupants, 15 propriétaires bailleurs, 15 logements dans 5 copropriétés dégradés). Il y a deux partenaires financeurs concernant ce dispositif : la communauté de communes Conflent-

Canigó (296 040 euros) et l'ANAH (824 490 euros)⁴⁹. Après un entretien avec la personne en charge des dossiers, quelques premiers éléments de bilan peuvent être avancés. Dans la pratique du suivi des dossiers, il y a une réelle proximité avec la population et beaucoup de personnes viennent d'eux-mêmes. En effet la SOLIHA est relativement connue sur le territoire Conflent-Canigó car elle a déjà pris en charge, sous le nom d'Habitat et Développement, plusieurs opérations locales : opération façade de Prades, l'OPAH du centre de Prades... Cette proximité est bénéfique pour la population et est notamment due à une connaissance fine du territoire, des partenaires, de l'évolution du bâti et de la population. Cependant quelques points négatifs peuvent être avancés, que nous avons pu identifier grâce à l'entretien effectué avec la chargée de mission de la SOLIHA et du retour des questionnaires passés aux habitants du territoire. En effet, si derrière une OPAH il y a des financements, ces derniers évoluent et notamment ceux de l'ANAH, qui a une priorité identifiée : celle de la lutte contre la précarité énergétique, au dépend des autres priorités, comme le maintien à domicile des personnes âgées. En effet, sur les 200 dossiers actuellement montés pour le maintien à domicile, seulement 49 ont été financés par l'ANAH. De plus, les conditions d'admission à ce dossier sont relativement contraignantes. Sous conditions de ressources, seuls les ménages très modestes peuvent obtenir des subventions. À ce critère financier s'ajoute le phénomène d'altitude. En effet, les travaux peuvent être subventionnés s'il y a un potentiel gain énergétique après travaux de minimum 35%. Objectif très difficile à viser dans un secteur de montagne. Ce phénomène peut ainsi freiner certaines populations à se tourner vers ce type de dispositifs et ainsi nourrir encore plus la spirale de précarité autour de la précarité énergétique.

Ces faits sont confirmés par les réponses obtenues au questionnaire à destination des habitants permanents du territoire. Ainsi, à la question : « *Votre logement vous semble t-il performant sur le plan énergétique (chauffage, isolation)?* », plus de 60% des personnes interrogées (soit 182 personnes) ont répondu : Non pas du tout ou pas tout à fait. Les populations ancrées sur le territoire déplorent ainsi la qualité des biens, surtout en ce qui concerne le chauffage et l'isolation. Certaines personnes interrogées ont également un avis concernant les conditions d'attribution des dispositifs précédemment décrits (Fig. 24).

⁴⁹ Site internet de l'ANAH : <http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee/resultats-de-recherche/fiche-detaillee/programme/opah-rr-conflent-canigo-2571/>

Fig. 24 : Quelques remarques habitantes concernant l'habitat local (précarité énergétique, résidences secondaires...)



Source : FIXY M., août 2017, d'après les remarques récoltées dans le cadre du questionnaire distribué aux habitants du territoire du PNRPC de mai à juillet 2017

1.2.2. Quelle conservation et adaptation du parc ancien ?

Le parc ancien (construit avant 1950) est relativement important sur le territoire du PNRPC. En effet, selon les communautés de communes, les logements construits avant 1950 représentent entre 20.9% en Pyrénées Catalanes et 34.5% en Conflent-Canigó du parc total de logement (Fig. 25), ce qui est relativement important. Le parc ancien est également majoritairement représenté dans le parc vacant (Fig. 26) et le parc de logement privé (Fig. 27), révélateur d'une probable spirale de dégradation, favorisant l'installation de populations précaires, générant ainsi des phénomènes de dépréciations et de relégation d'un parc et de ces occupants. Pourtant le parc ancien relève d'un patrimoine local important, pouvant être porteur d'identité sur le territoire. En effet, les formes urbaines plus récentes, ou associées aux stations de ski peuvent ainsi dénaturer l'habitat et l'architecture locale, alors qu'il y a un réel potentiel de réhabilitation d'un habitat traditionnel important, pouvant prendre plusieurs formes dans les différents secteurs du PNR.

Fig. 25 : Année de construction des résidences principales par communautés de communes

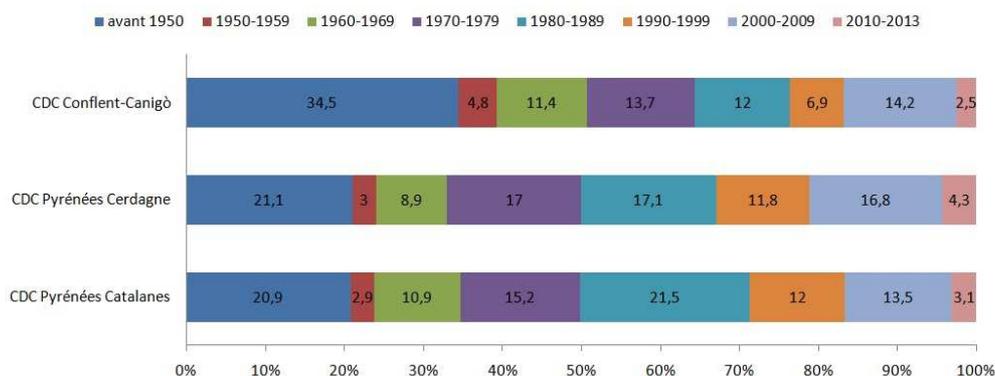


Fig. 26 : Année de construction des logements selon le mode d'occupation

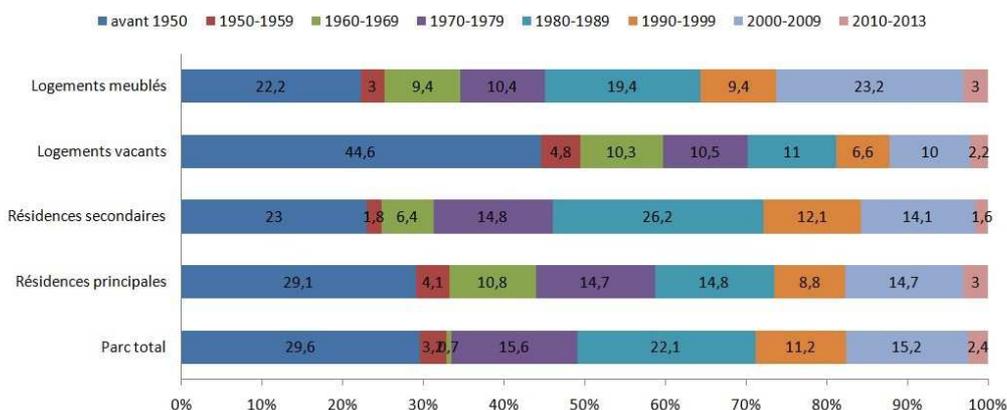
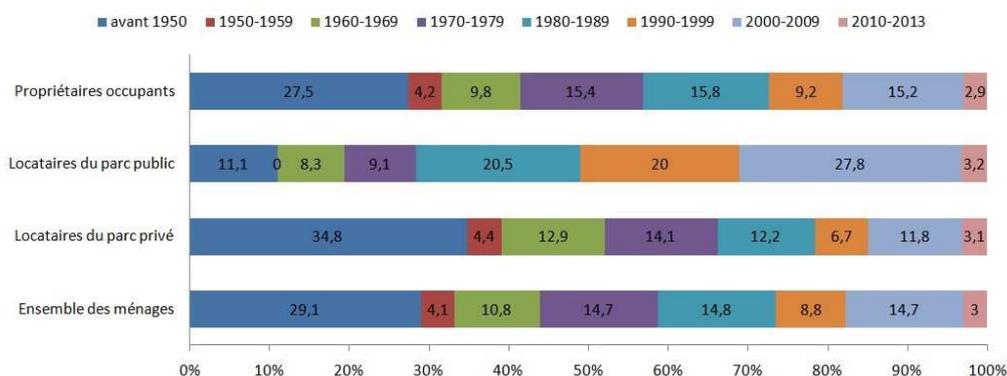


Fig. 27 : Année de construction des résidences principales selon le statut d'occupation



Source des graphiques : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

1.2.3. Construire ou rénover : accès et facilités

Les dynamiques de construction sur le territoire peuvent être révélatrices des éventuelles priorités ou d'un « laisser faire » concernant l'habitat et le logement. Les évolutions du nombre de logements par catégorie dans les différentes communautés de communes démontrent en effet des spécificités importantes. En Conflent-Canigò, le nombre de résidences secondaires est toujours plus faible que le nombre de résidences principales, ce qui n'est pas le cas dans autres communautés de communes (Fig. 28 à 30). Cela peut s'expliquer par la présence d'une population permanente importante malgré l'attrait touristique du secteur. Mais également par le fait que la frange Est de ce territoire (qui ne fait pas partie du périmètre du PNRPC), accueille une partie du desserrement perpignanaï. Dans le secteur de la communauté de communes Pyrénées Catalanes, le nombre de résidences secondaires a toujours été au dessus des résidences principales, avec un écart qui se creuse de plus en plus selon dès les années 1980. Ce phénomène peut s'expliquer par l'essor important des stations de skis sur le secteur, générant une saisonnalité importante dans l'occupation des logements. Sur le secteur de la communauté de communes Pyrénées Cerdagne, ce n'est qu'à partir des années 2000 que le nombre de résidences secondaires a dépassé le nombre de résidences principales. Cela peut s'expliquer par le boom immobilier qui a vu de nombreux catalans du Sud investir dans le secteur pour des résidences secondaires.

Fig. 28 : Évolution du nombre de logement par catégorie dans la communauté de communes Conflent-Canigò

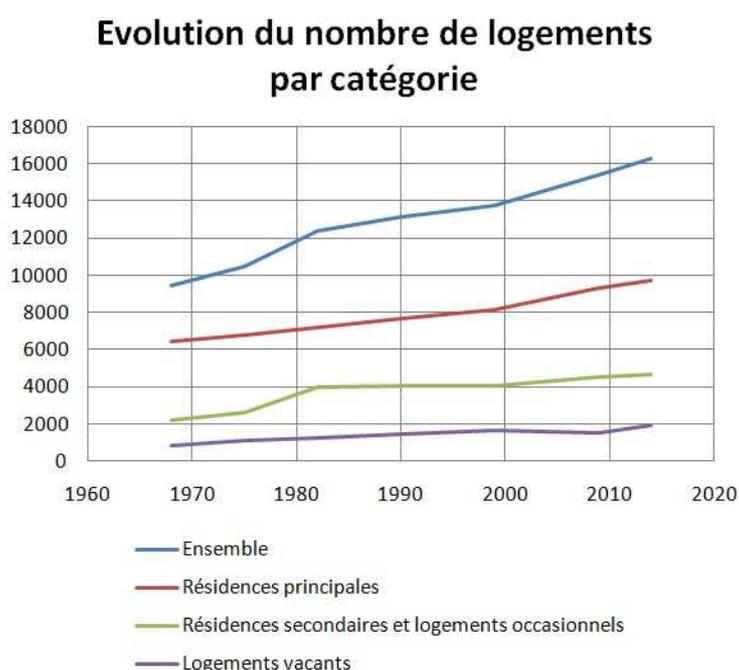


Fig. 29 : Évolution du nombre de logement par catégorie dans la communauté de communes Pyrénées Catalanes

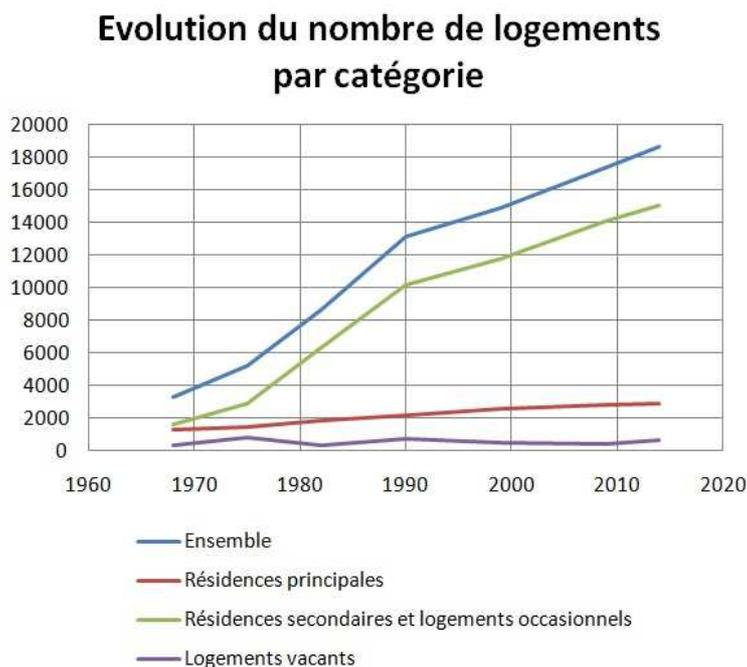
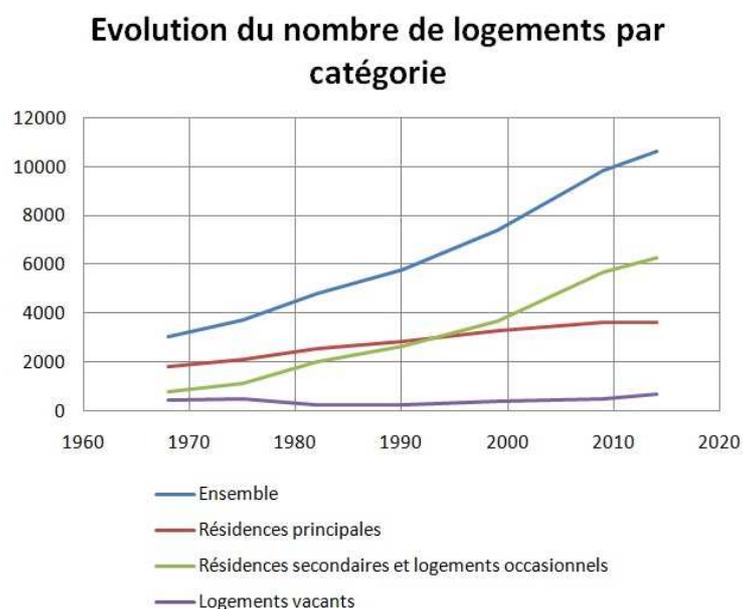


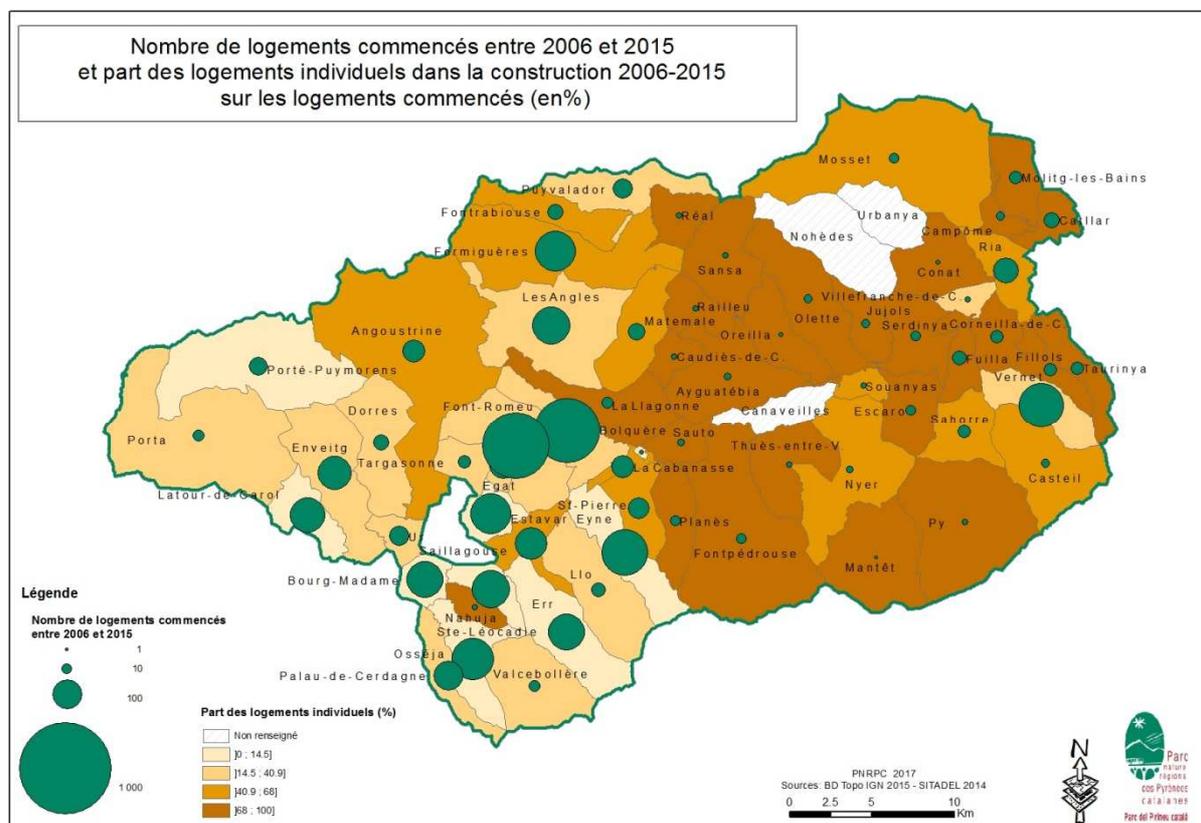
Fig. 30 : Évolution du nombre de logement par catégorie dans la communauté de communes Pyrénées Cerdagne



Source des graphiques : FIXY M., août 2017, d'après les données de l'INSEE à l'échelle intercommunale

Ces dynamiques, qui nous éclairent sur les tendances et évolutions passées peuvent être des éléments de compréhension des tendances actuelles de la construction de logement et de l'habitat. Dans une période plus récente, certaines communes ont connu un essor important de constructions neuves entre 2006 et 2015 (Fig. 31). C'est le cas des communes de Font-Romeu, Bolquère, Eyne et Vernet-les-Bains, des communes qui accueillent soit une station de ski, soit une station thermale. Cependant ce sont dans les secteurs des communautés de communes Pyrénées Cerdagne et Pyrénées Catalanes qu'il y a eu le plus de constructions neuves, tandis que c'est dans le secteur du Conflent-Canigó que la part des logements individuels dans la construction neuve est la plus importante. La commune de Vernet-les-Bains (Conflent-Canigó) a des caractéristiques qui s'apparentent plus aux secteurs les plus dynamiques (Pyrénées Cerdagne et Pyrénées Catalanes), avec plus de logements collectifs que de logements individuels dans la construction neuve. Cela peut s'expliquer par la présence des thermes, qui peuvent générer plus d'opérations collectives (accueil de curistes...), tout comme dans les stations de ski. Tandis que dans certaines communes plus isolées ou moins touristiques, les formes urbaines les plus récurrentes sont les maisons de villages ou les maisons individuelles.

Fig. 31 : Des dynamiques de construction qui scindent le territoire en deux



Source : FIXY M., PNRPC, juillet 2017, d'après les données à la commune SITADEL 2014

Prendre en main des projets d'aménagements ou laisser faire les promoteurs privés, tel est le défi d'un grand nombre de collectivités. Sur le territoire, le grand nombre de résidences secondaires est une des conséquences d'une volonté peu marquée par les collectivités locales de faire des opérations pour les populations locales. En effet, on remarque que se sont plus des initiatives privées qui ont favorisé l'extension des communes, avec une faible initiative publique quant à l'accompagnement des habitants. On note une relative absence de volonté publique sur le territoire, avec par exemple peu de logements communaux, qui se trouvent en général dans des locaux déjà existants. Cette faible volonté publique peut être due à un manque d'ingénierie, de ressources, alors que plusieurs solutions existent pour acquérir et monter des programmes. Ainsi nous pouvons énoncer le fait que l'accent mis sur le tourisme et les résidences secondaires relève d'un certain laisser faire de la part de l'action publique, pouvant être une forme de stratégie. Cela peut être porteur de certains conflits d'usages, propres aux territoires ruraux, montagnards et touristiques.

2. Des conflits d'usages symptomatiques : les caractéristiques du marché du logement dans un territoire touristique

Les conflits d'usages liés à la résidence, au tourisme, génèrent des dynamiques territoriales spécifiques. En effet, *« les espaces ruraux, naturels et périurbains constituent des réceptacles importants des tensions et conflits liés aux usages de l'espace, en raison de leur caractère multifonctionnel : ils sont support d'activités de production de biens et services, résidentielles, récréatives et de conservation des patrimoines naturel, culturel et paysager. Les conflits d'usages de l'espace présentent deux caractéristiques principales. Ce sont d'une part, des signaux des mutations des économies et des sociétés contemporaines, et d'autre part, des plateformes de prise de parole pour les populations insatisfaites des décisions et projets en cours. Il faut prendre en compte ces conflits dans les processus de gouvernance des territoires. »*⁵⁰. Car *« les campagnes sont à la fois ressources, paysages – cadre de vie -, nature. [...] Mais la diversité des attentes et des usages peut être source de confrontation. L'articulation et la complémentarité supposent de clarifier les choix dans l'action publique. »*⁵¹.

⁵⁰ Citation de TORRE A. dans MORA O., GAUVRIT L., 2009, « Dossier : Nouvelles ruralités en 2030, quelles dynamiques villes-campagnes ? », *INRA Magazine*, n°8, p.10

⁵¹ PERRIER-CORNET P., 2003, « Quelles perspectives pour les campagnes françaises ? », *Revue Projet* n°274, p.42

S'intéresser aux dynamiques économiques liées à la résidence et au tourisme nous permettent ainsi de soulever des conflits d'usages symptomatiques d'un territoire rural, montagnard et touristique. Cela va nous permettre de mieux saisir les caractéristiques du marché du logement sur le territoire du PNRPC. Dans un premier temps nous verrons la multitude « d'habiter » le territoire du PNRPC, au travers des résidents permanents, secondaires, en passant par les saisonniers. Cela va nous permettre de comprendre les caractéristiques et décalages du prix et de l'accès au foncier, qui créent les principales tensions. Dans un second temps nous aborderons la question touristique, qui malgré son importance dans l'économie locale, génère des conflits d'usages importants au sein de la vie locale du PNRPC.

2.1. Une multitude « d'habiter » le territoire : du permanent au secondaire en passant par le saisonnier

Vivre sur le territoire du PNR peut prendre plusieurs formes. Résident permanent, secondaire, saisonnier ou touristique, plusieurs facteurs sont à prendre en compte. L'emploi est un facteur non négligeable, car il sous-tend le lieu de résidence dans certains cas, mais il peut également être source de difficulté pour accéder au logement. Le prix et l'accès au foncier sont d'autres éléments indissociables de l'habitat et du logement, générant des disparités et des inégalités territoriales et sociales, pouvant être source de conflits d'usages. *« Il en va de même pour ces nouveaux modes de vie : phénomènes de multi appartenance, en lien avec des pratiques de résidence multiple, temporaire... dont on pense qu'elles peuvent se développer, sous des formes diverses qui restent à identifier et analyser : évolution des conditions d'emploi et de travail [...] mais aussi la montée de la précarité et de l'exclusion sociale du mode du travail [...]. »*⁵². En effet le territoire à des temporalités et des saisons favorisant une multitude de façons « d'habiter » le territoire : du résident permanent, au résident secondaire (pouvant venir tous les weekends, six mois dans l'année ou trois semaines par an), en passant par le saisonnier, dont la situation par rapport à l'emploi est particulière. Ainsi, *« résultant des recompositions sociales et de l'intensité des relations entre espaces ruraux et urbains, les acteurs des territoires ruraux se diversifient : résidents permanents, multi-résidents, touristes, associations, collectifs et acteurs économiques... Les jeux d'acteurs mêlent de plus en plus public et privé. De nouveaux groupes sociaux s'affirment tandis que*

⁵² PERRIER-CORNET P., 2003, « Quelles perspectives pour les campagnes françaises ? », *Revue Projet* n°274, p.46

ceux plus traditionnels (les agriculteurs notamment) reculent dans la représentation politique. »⁵³.

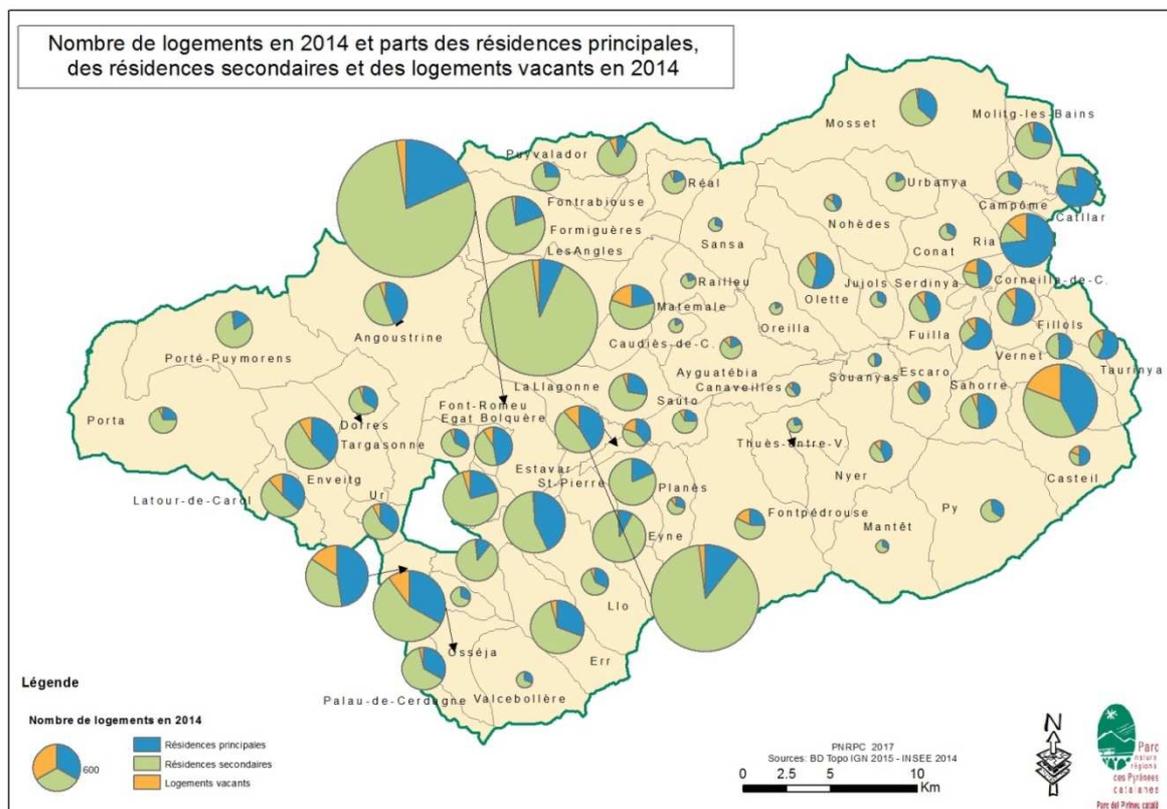
2.1.1. Résidents permanents, résidents secondaires : l'analyse du parc de logement du PNRPC au prisme du mode d'occupation

Les résidents permanents et les résidents secondaires sont les deux modes d'occupation les plus représentés sur le territoire et plusieurs éléments peuvent être relevés au sein du parc de logement. : Ainsi, lorsque l'on regarde les modes d'occupation, le parc de logements au sein du PNRPC présente certaines spécificités en fonction des secteurs analysés. En effet le nombre de logement n'est pas proportionnel au nombre d'habitants, comme peut en témoigner la part importante, voire majoritaire des résidences secondaires dans certains secteurs (Fig. 32). Ainsi le secteur Conflent-Canigó a une proportion plus importante de résidences principales, ce qui révèle une part plus importante de résidents permanents. Comme pour le nombre d'habitants et d'emplois (Fig. 12 et 13), la partie centrale du PNRPC, à cheval sur les communautés de communes Conflent-Canigò et Pyrénées Catalanes, a un nombre moins important de logements avec une proportion plus importante de résidences principales côté Conflent-Canigó et plus de résidences secondaires côté Pyrénées Catalanes. Le nombre importants de résidences secondaires interroge la présence d'une vie locale pérenne, en dehors des périodes touristiques, mais questionne également le modèle économique de ces communes. Lorsque l'on regarde la typologie des logements selon le mode d'occupation, les résidences principales sont davantage sous la forme individuelle (Fig. 33) et le parc des résidences secondaires est autant individuel que collectif, Les logements meublés (qui sont une forme d'habitat temporaire) sont à 85.4% dans le collectif également (données FILOCOM 2013). Mais si le nombre de logements vacants varie également d'une commune à l'autre et pose la question de l'adaptabilité du parc de logement par rapport aux besoins des populations locales, elle peut caractériser les logements qui ne correspondent pas aux populations locales. Car si la vacance interroge notamment la taille, la configuration et l'état bâti et énergétique des logements vacants, il se trouvent en majorité au sein du parc des logements collectifs (60.2%), du parc construit avant 1950 (44.6%), dans des logements entre 30 et 50m² (26%) et entre 50 et 70m² (32.4%), sur des périodes relativement courtes : 32% des logements vacants le sont depuis moins d'un an, et 34.6% entre un an et deux ans (Fig. 34).

⁵³ MORA O., GAUVRIT L., 2009, « Dossier : Nouvelles ruralités en 2030, quelles dynamiques villes-campagnes ? », *INRA Magazine*, n°8, p.4

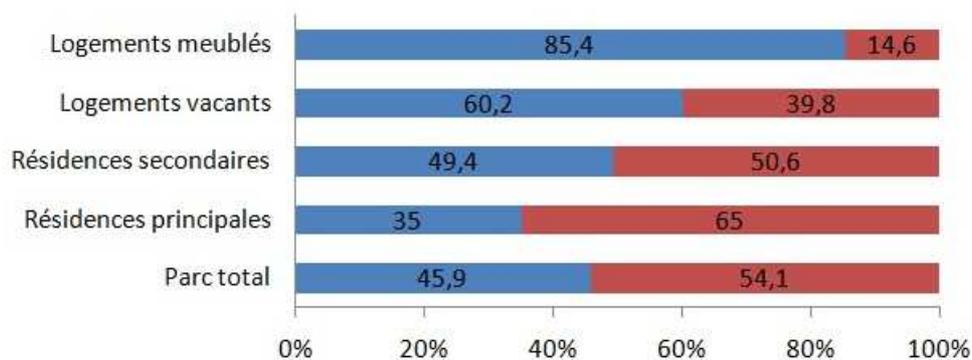
Ainsi, l'analyse des modes d'occupations nous permettent de poser les bases d'un conflit d'usage symptomatique d'un territoire rural, montagnard et touristique porté sur un parc de logement relativement déséquilibré.

Fig. 32 : Un déséquilibre localisé entre résidences permanentes et secondaires



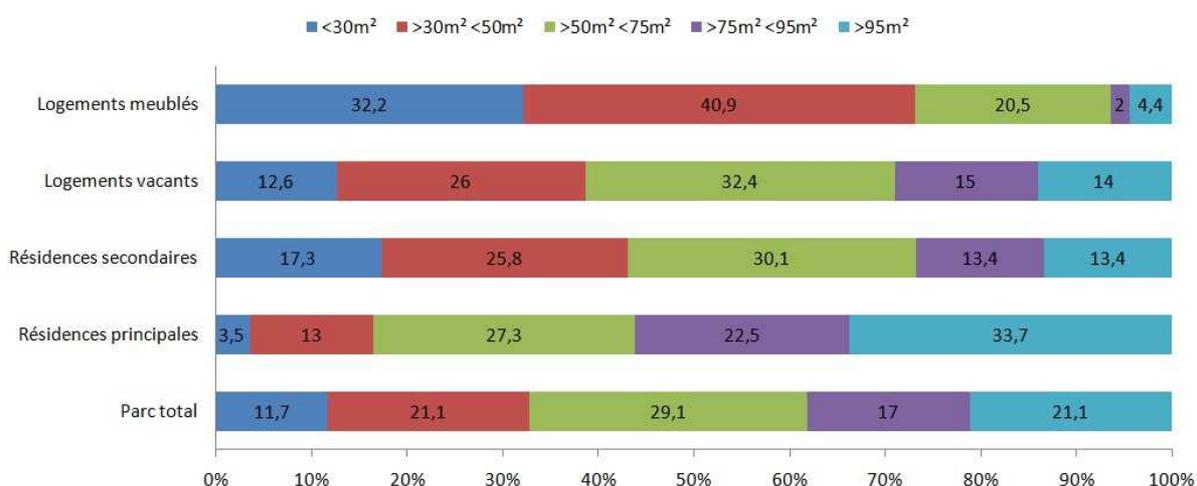
Source : FIXY M., PNRPC, juillet 2017, d'après les données à la commune INSEE 2014

Fig. 33 : Typologie des logements selon le mode d'occupation



Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

Fig. 34 : Surface habitable des logements selon le mode d'occupation



Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

2.1.2. L'emploi et le logement indissociables

Après avoir analysé les modes d'occupation, qui ont illustré les tensions au sein du parc de logement, nous pouvons nous intéresser à l'emploi saisonnier. Ce dernier fait vivre une partie non négligeable du territoire. Que ce soit dans les stations de ski et de montagne l'hiver, pour les activités d'été, la cueillette dans les vergers, les emplois liés au tourisme... Pour ces populations qui viennent travailler sur des périodes précises de l'année sur le territoire, avec des temporalités allant de quelques semaines à quelques mois, il n'est pas facile de trouver un logement. Certains saisonniers ne restent en effet qu'une partie de l'année sur le territoire, tandis que d'autres vivent le territoire à l'année avec plusieurs emplois en CDD selon les périodes. Ainsi deux problématiques principales se présentent à eux : la notion de stabilité dans le temps et la stabilité financière.

Les baux d'appartements sont en effet généralement établis pour des périodes de un à trois ans. C'est une des raisons pour lesquelles les travailleurs saisonniers doivent se tourner vers des offres habituellement à destination des vacanciers. En concurrence, les saisonniers doivent souvent se replier sur les biens les moins populaires auprès des touristes : les studio-cabines, les appartements des immeubles les plus anciens. La problématique du logement précaire se lit aussi au travers du choix de certains saisonniers pour l'habitat en camion ou en tente, qui pose une problématique toute particulière en hiver (Fig. 35). Ces derniers, entre l'habitant permanent et secondaire, se trouvent dans une situation relativement précaire face au logement et est liée à leurs situations par rapport à l'emploi.

Fig. 35 : Quelques remarques habitantes concernant l'habitat des travailleurs saisonniers



Source : FIXY M., août 2017, d'après les remarques récoltées dans le cadre du questionnaire distribué aux habitants du territoire du PNRPC de mai à juillet 2017

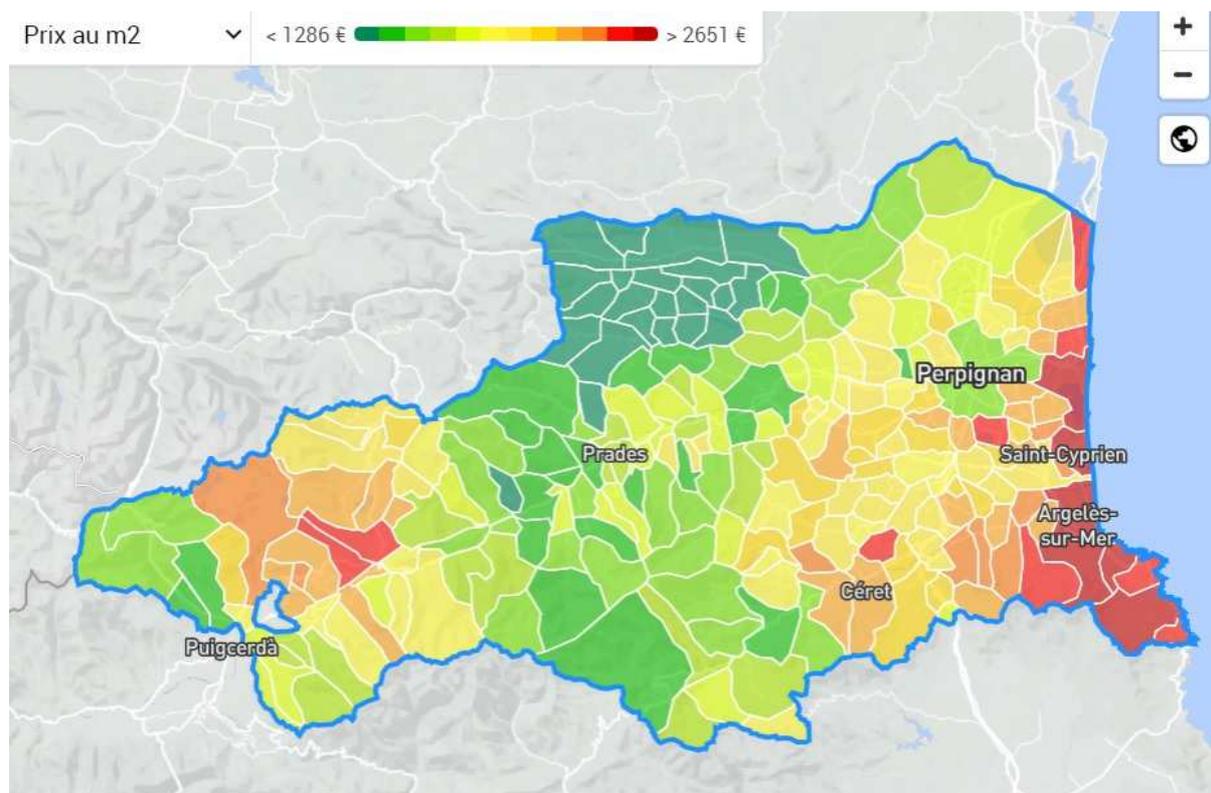
2.1.3. Des caractéristiques et des décalages qui créent des tensions : le prix et l'accès au foncier

Les modes d'occupation et l'emploi ont tout deux des conséquences sur le prix et l'accès au foncier. Ce dernier est l'un des éléments les plus problématiques concernant la thématique de l'habitat sur le territoire et est l'ultime témoignage d'un conflit d'usage réel entre les différentes façons « d'habiter » le territoire. En effet, lorsque l'on regarde les réponses du questionnaire à destination des populations locales, près de 70% des personnes interrogées actuellement en recherche de logement sur le territoire affirment être confrontés à des difficultés pour accéder au logement qu'ils recherchent. Ces difficultés concernent en premier lieu le prix des logements (72%), la rareté des biens (65%), l'état du bâti (43%), le

mode énergétique (37%), et souvent plusieurs de ces éléments en même temps (plusieurs réponses pouvaient être choisies dans le questionnaire). Les phénomènes de rareté et de prix élevé des biens, valables sur l'ensemble du territoire du PNR à différents degrés, peuvent être expliqués par les modes d'occupation et pas l'emploi, ainsi que par d'autres phénomènes : « certains facteurs, tels l'allongement de la durée de vie, les modifications des structures familiales et l'expansion des migrations internationales, affectent qualitativement la demande [...]. En Europe, l'espérance de vie [...] se traduit par un retard du calendrier des transmissions patrimoniales, renforçant l'intégration du logement dans le marché. Plus l'héritage est tardif, plus les jeunes ménages achètent leurs logements par leurs propres moyens. En outre, lorsque les retraités sont mobiles et dotés de revenus importants, leur forte présence peut accompagner l'accroissement des tensions immobilières dans les lieux touristiques au climat favorable [...]»⁵⁴. Cela est particulièrement vrai sur le territoire du PNRPC, qui offre un climat véritablement favorable, comme peut l'illustrer la présence importante de centres de cures pour les maladies respiratoires et cutanées. Mais cela ne résume pas toute la situation foncière locale. En effet, le prix des biens sur le territoire est relativement élevé même lorsque l'on prend d'autres éléments en compte comme : l'état du bien, sa performance énergétique, sa localisation, les revenus locaux, la rareté des biens, les aspirations locales...

Le prix au m² sur un territoire peut ainsi être révélateur de nombreuses dynamiques (Fig. 36). On remarque que le département des Pyrénées-Orientales est composé de plusieurs secteurs plus ou moins attractifs. Cela peut être dû aux dynamiques et fonctions résidentielles des espaces sous influence ou non de la ville (selon la nomenclature de l'INSEE) comme décrit dans la partie 1. Mais le prix au m² est également à mettre en lien avec le degré d'attractivité touristique des territoires. On remarque ainsi que le littoral et la montagne entretiennent des similitudes. La ville-centre de Perpignan a un prix au m² moins élevé que sa périphérie, tout comme le centre du département, dont une grande majorité se trouve dans l'espace hors influence des pôles selon le zonage en aires urbaines de l'INSEE. Lorsque l'on met les deux cartes en comparaison, les mêmes dynamiques sont à l'œuvre, en y ajoutant les dynamiques touristiques.

⁵⁴ FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, p.21

Fig. 36 : Une corrélation entre prix au m², zonage en aires urbaines et attrait touristique

Source : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pyrenees-orientales-66>

2.2. Tourisme et vie locale : une relation « schizophrène »

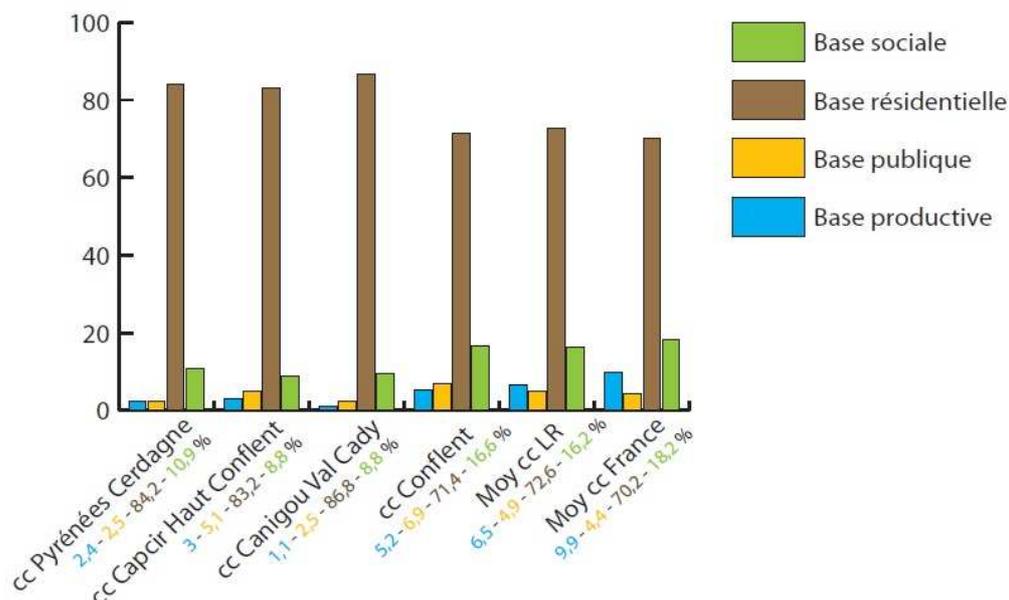
Habitants permanents, saisonniers, secondaires et touristiques, sont les quatre principaux degrés d'habitation au sein du territoire. Les éléments décrits plus hauts : les modes d'occupation, l'emploi et l'accès au foncier, sont en effet à mettre en lien avec le tourisme et la vie locale. Car le tourisme a de nombreuses incidences sur le territoire et sur les populations locales. Au sein du PNR, comme du département, le tourisme fait en effet vivre une partie du territoire (emploi, économie). Ainsi, de la plaine à la montagne, le territoire du PNR est à la fois un lieu de passage et un lieu de villégiature. À noter que les temporalités et les saisons ont également un rôle important. En effet, la mise en place d'un tourisme plus étalé, et moins concentré sur la saison hivernale pour une partie du territoire, relève d'un enjeu important, tant pour l'emploi et l'économie que pour l'habitat et le logement sur le territoire.

2.2.1. Quand le tourisme fait vivre en partie le territoire

Que ce soit dans des secteurs bien définis comme les stations de montagne ou le littoral, le tourisme présente un enjeu majeur à l'échelle du département des Pyrénées Orientales comme du PNRPC. En effet, « *comme à l'échelle régionale, l'économie du Parc se*

caractérise par le poids de son économie résidentielle. Sur les hauts cantons [communauté de communes Pyrénées Catalanes], le niveau de la base résidentielle élevée s'explique très largement par le poids du secteur touristique. Dans le Conflent, ce sont les pensions de retraite qui constituent les principales sources de revenus. En comparaison avec l'échelle régionale et nationale, la part des revenus « dortoirs », c'est-à-dire liés à des habitants vivant sur le territoire mais travaillant à l'extérieur est inférieure aux autres.»⁵⁵ (Fig. 37 et 38).

Fig. 37 : Répartition des revenus des communautés de communes



Répartition des revenus des communautés de communes

Source : calcul OPC d'après INSEE (CLAP, fichier migration domicile travail, Comptes régionaux des ménages, recensement) – Direction générale des impôts.

La base productive: revenus consécutifs aux biens et services produits dans le territoire et vendus à l'extérieur de celui-ci.

La base publique: montant des salaires des fonctionnaires versés par un agent extérieur comme l'État.

La base sociale : transferts sociaux (prestations, chômage, RMI...)

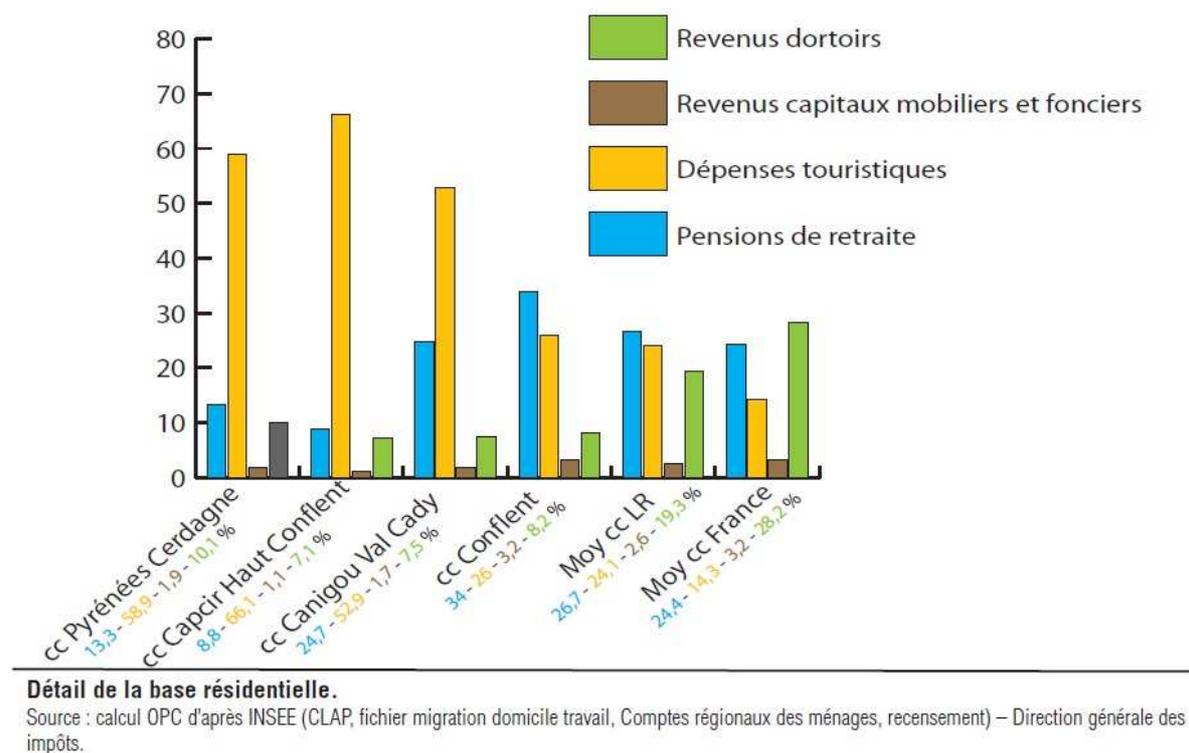
La base résidentielle: revenus que capte le territoire grâce à la présence et/ou la résidence de population.

Cette base comporte trois sources de revenus principales : les retraites, les revenus des actifs occupés résidents sur le territoire mais qui travaillent ailleurs, les revenus touristiques liés à la présence de résidents secondaires ou de touristes occasionnels.

Source : PNRPC, février 2013, *Diagnostic de territoire*, p.68. À noter que pour les Fig. x et x, les noms des communautés de communes ne sont plus tout à fait les mêmes aujourd'hui. « Capcir Haut Conflent » est l'ancien nom de la communauté de communes Pyrénées Catalanes et les communautés de communes Canigou Val Cady et Conflent sont aujourd'hui le territoire de la communauté de communes Conflent-Canigó

⁵⁵ PNRPC, février 2013, *Diagnostic de territoire*, p.67

Fig. 38 : Détail de la base résidentielle



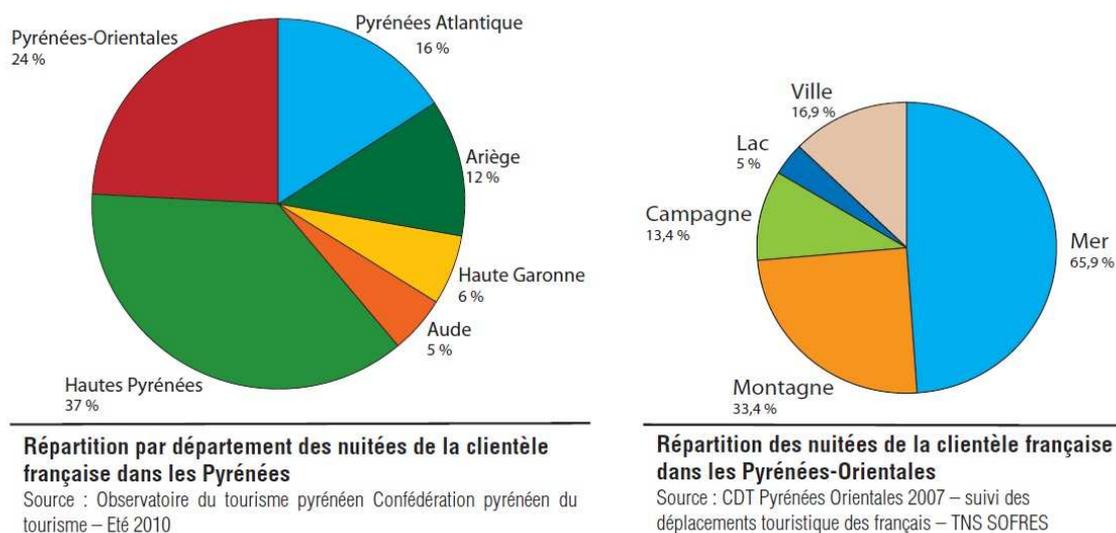
Source : PNRPC, février 2013, *Diagnostic de territoire*, p.68. À noter que pour les Fig. x et x, les noms des communautés de communes ne sont plus tout à fait les mêmes aujourd'hui. « Capcir Haut Conflent » est l'ancien nom de la communauté de communes Pyrénées Catalanes et les communautés de communes Canigou Val Cady et Conflent sont aujourd'hui le territoire de la communauté de communes Conflent-Canigó

2.2.2. De la plaine à la montagne : du lieu de passage ou lieu de villégiature

Le territoire départemental présente ainsi deux secteurs relativement attractifs et très fréquentés par un tourisme important : le littoral et la montagne (Fig. 39). Pour relier les deux, la Route Nationale 116 (RN116) scinde le territoire (Fig. 3). Cette infrastructure routière relativement importante a de nombreuses conséquences sur le territoire comme sur l'habitat. En effet des phénomènes de dépréciation et de dégradation accélérée ont pu être observés (Fig. 40). Lors d'entretiens avec des agences immobilières locales, nous avons pu remarquer que ces biens auraient un prix jusqu'à 30% moins élevé qu'un bien équivalent qui ne serait pas aux abords direct de la nationale. De plus, on note un phénomène important de populations de la plaine et du littoral ou les « gens d'en bas » qui viennent sur le territoire du PNR ou « en haut » selon le jargon local. Ces personnes fréquentent le territoire régulièrement sur de courtes périodes. Cette forme de migration urbaine vers le « rural » peut ainsi poser la question de la relative pérennité de l'aspect « rural » du territoire du PNRPC. À quelles dynamiques obéissent ces migrations urbaines vers le rural ? Sont-elles le fruit d'un ancrage passé sur le territoire du PNRPC, expliquant un éventuel héritage ou résidence secondaire ?

Sont-elles le fruit d'une volonté de « retour aux sources » ? « *Quels discours ? Pour être franc, nourris de poncifs et de clichés, tous ceux où sont mis en avant comme d'évidents désirs le goût des traditions, du terroir, des racines, de l'authentique, de la nature, du retour au « pays » ou aux origines. Le désir de « repayement » ou de « ressourcement » ; de la vie villageoise ou de « la vie aux champs ». Ceux aussi où il est beaucoup question de la nostalgie comme ressort principal des migrations urbaines vers le monde rural. Ou encore ces autres, qui estiment décisive la puissance d'attraction du charme régional que garantissent diverses spécificités : un patrimoine, un idiome, un habitat, un environnement, des produits, des coutumes, des costumes, des fêtes [...]* »⁵⁶. Comme nous pouvons le voir sur les graphiques ci-dessous, le département des Pyrénées orientales est le deuxième département le plus fréquenté des Pyrénées en termes de nuitées de la clientèle française. La répartition totale des nuitées du département est aux trois quarts partagées entre la mer (65.9% des nuitées) et la montagne (33.4% des nuitées). Ces données placent donc le territoire du PNRPC, qui se trouve entre mer et montagne, comme le point de passage et de villégiature culminant du territoire. Ainsi, le rural « cadre de vie » que nous avons pu aborder dans les parties précédentes se voit contrebalancé avec le rural « espace d'accueil des populations urbaines ».

Fig. 39 : Répartition des nuitées se la clientèle française



Source : PNRPC, février 2013, *Diagnostic de territoire*, p.72

⁵⁶ URBAIN J-D., 2008, *Paradis verts – Désirs de campagne et passions résidentielles*, Editions Payot & Rivages, p.9-10

Fig. 40 : Habitat dégradé le long de la RN116, Serdinya

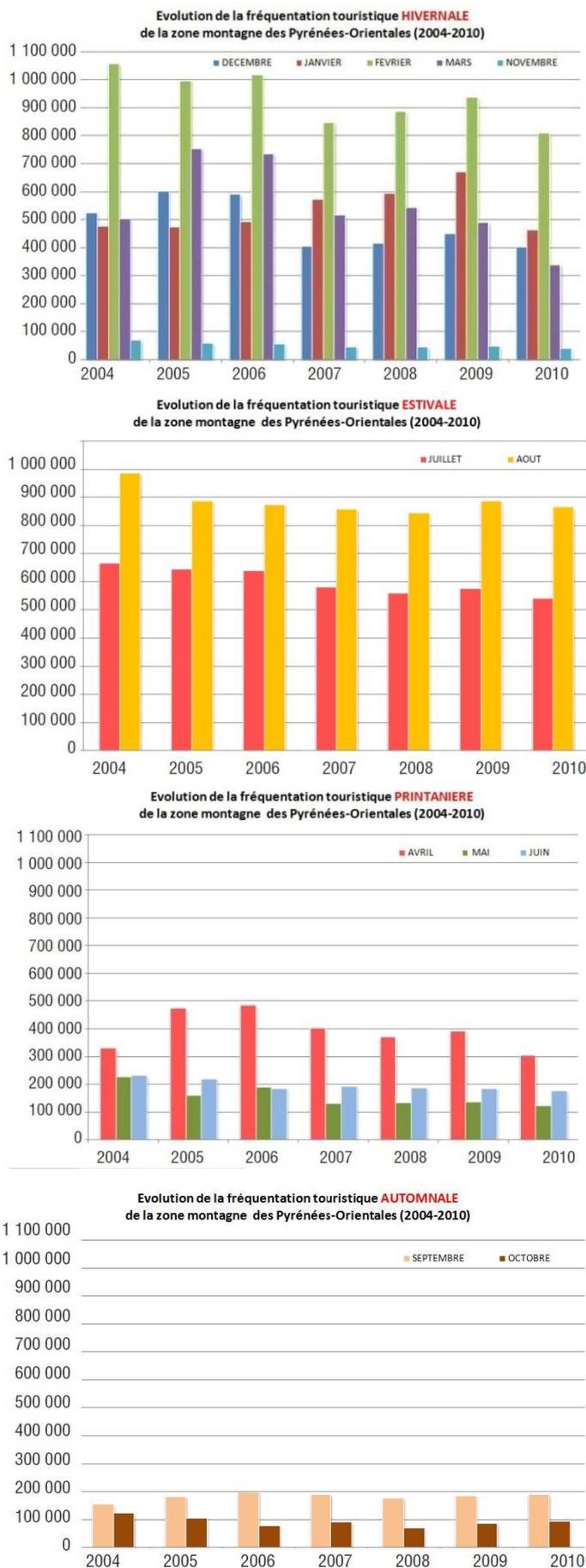


Source : FIXY M., juin 2017

2.2.3. La difficile mise en place d'un tourisme 4 saisons

L'importance accordée aux stations de ski sur le territoire favorise une différenciation et une concurrence importante entre les communes qui en accueillent, celles qui n'en ont pas, et celles qui fonctionnent plus ou moins bien. Ainsi, si une partie de l'économie du territoire en dépend, le tourisme lié aux stations de ski est dépendant de la saison hivernale, qui s'avère être de plus en plus courte avec de moins en moins de neige. On remarque que le territoire est majoritairement fréquenté par les touristes lors de la saison hivernale (Fig. 41 à 44). Le tourisme peut ainsi être source de conflits d'usages, tout comme l'emploi saisonnier ou les modes d'occupation. Le territoire a ainsi besoin du tourisme pour son économie mais ce n'est pas toujours compatible avec un accueil de population à l'année. En effet, l'intensité du flux touristique et saisonnier dans les périodes estivales est facteur d'une réelle tension immobilière au sein du périmètre. L'étalement du tourisme sur l'année pourrait éventuellement désengorger une partie de la fréquentation touristique. Élément souhaitable pour les populations locales, mais pas nécessairement pour l'économie touristique pour le moment basée sur les stations de ski.

Fig. 41 à 44 :
Une fréquentation touristique en grande majorité hivernale



Ainsi, nous avons pu aborder les objectifs et priorités des politiques d'habitat déployées sur le territoire et les conflits d'usages qui caractérisent le marché du logement local. Que ce soit au travers des questions de l'étalement urbain et de l'accueil des populations au sein des documents de planification, tout comme les questions de précarité énergétique et d'ancienneté du parc de logement, nous avons pu voir que le territoire du PNRPC connaît des enjeux locaux diversifiés du développement économique lié aux stations de ski en Pyrénées Catalanes, à l'adaptation du parc ancien et l'accueil de population périurbaines en Conflent-Canigó en passant par les dynamiques transfrontalières en Pyrénées Cerdagne. Les ruralités du territoire du PNRPC face aux stratégies publiques et aux enjeux d'urbanisme et d'aménagement locaux actuels se voient donc confirmées : cette « campagne résidentielles », « aire hors influence des pôles », connaît des impacts positifs et négatifs sur son territoire, et il est intéressant de comprendre quelles sont les conséquences de ces dynamiques sur l'offre et la demande de logement ainsi que sur les mobilités résidentielles des populations locales.

Partie 3 : Caractériser, renseigner les dynamiques résidentielles actuelles sur le territoire du PNRPC

Après avoir analysé les stratégies d'actions publiques locales, cette partie s'intéresse à leurs conséquences sur les populations locales. Fruit d'entretiens auprès d'acteurs locaux, de questionnaires auprès des populations locales et de la constitution d'une base de données, nous allons pouvoir analyser l'adéquation entre l'offre et la demande de logement sur le territoire dans un premier temps, puis la capacité de mobilité résidentielle des populations locales dans un second temps. Pourquoi étudier les mobilités résidentielles ? Car cette notion nous permet de saisir si les populations locales peuvent adapter leur logement en fonction de leurs besoins mais également de mieux appréhender l'aspect sociologique du logement. En effet, *« la notion de logement évoque la nécessité pour l'être humain de disposer d'un abri contre les aléas de la nature. Sa dimension économique est fondamentale : élément du patrimoine de la famille, le logement est une marchandise susceptible d'être achetée et vendue. Il exprime aussi la notion de domicile officialisant l'inscription de l'individu logé dans la société. »*⁵⁷. Différentes dimensions s'articulent autour de la notion du logement et de l'habitat, et il est intéressant dans cette partie de saisir comment le logement est et a été produit, distribué et consommé sur le territoire afin de savoir si cela répond aux attentes des habitants, dans un contexte grandissant de « crise du logement » à l'échelle nationale.

Nous allons ainsi aborder dans un premier temps l'analyse entre l'offre et la demande en logement sur le territoire. La méthodologie adoptée pour analyser l'offre de logement sur le territoire est la constitution d'une base de données qui recense des annonces immobilières professionnelles et particulières, sur un temps donné. Nous y analyserons ainsi de nombreux indicateurs, par communautés de communes nous permettant de mieux saisir vers qui se dirige l'offre de logement et si elle s'adresse aux populations locales. Pour analyser la demande, nous étudierons les 302 réponses récoltées du questionnaire à destination des populations locales que nous avons distribué afin de mieux saisir les situations et aspirations locales face au logement. Ainsi, de ces deux parties nous pourrions établir le niveau d'adéquation entre l'offre et la demande de logement sur le territoire du PNRPC.

Dans un second temps nous analyserons les mobilités résidentielles des populations locales au travers d'une méthode particulière qui tente de comprendre la capacité réelle des populations locales à adapter leur logement sur le territoire. Nous analyserons dans un premier temps la fluidité du parc de logement, au travers de données statistiques notamment.

⁵⁷ FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, p.3

Nous établirons ensuite une classification des ménages afin de comprendre les fragilités locales face au logement. Cela sera mis en perspective par des phénomènes exogènes à ces freins de mobilités résidentielles, que nous pourrons énoncer grâce à des restitutions d'entretiens avec des agences immobilières notamment. Le second point de cette partie s'attardera à soulever les enjeux et perspectives d'amélioration des politiques d'habitat locales

1. L'analyse entre l'offre et la demande en logement sur le territoire

L'offre et la demande de logement sur le territoire vont pouvoir être comparées de manière différenciée selon les territoires. À travers cette comparaison nous pourrons saisir une partie des diverses situations des populations locales face au logement et ainsi les conséquences des dynamiques territoriales décrites précédemment sur les populations. Car si des inégalités de confort des logements existent sur le territoire (précarité énergétique, insalubrité...), des inégalités d'autres types peuvent se lire comme la localisation notamment : « À l'inégalité de confort intérieur aux logements s'ajoutent des localisations inadéquates [...] les inégalités de logement affectent le statut social de l'individu : Dis-moi où tu habites, décris-moi ton logement, et je te dirai qui tu es, ta place et celle de tes proches dans l'échelle sociale. »⁵⁸. Statut social et logement peuvent ainsi être liés. Mais qu'en est-il du lien statut social-logement, dans le contexte actuel de « crise du logement » au sein de la société ? Selon Yankel Fijalkow, « la « crise » du logement dont les médias se font souvent l'écho se réfère à des « besoins » [...]. [...] La crise s'inscrit dans des processus contradictoires de construction du statut résidentiel et de marchandisation du logement face à une demande de flexibilité. »⁵⁹. Mais qu'est-ce que la crise du logement ? Selon Jean-Claude Driant, « [...] les difficultés de logement sont réelles et justifient pleinement que l'on continue de parler de crise : persistance d'un nombre élevé de personnes mal logés, élévation continue de l'effort financier des ménages, freins à la mobilité résidentielle. Il y a donc un problème d'offre qui, s'il n'est pas strictement quantitatif, mérite d'être expliqué. »⁶⁰. Selon lui, trois éléments essentiels expliqueraient le déficit de logement en France : une pénurie de logements accessibles, un manque de planchers plus qu'un manque de terrain et le manque d'articulation entre logement et urbanisme. C'est ce que nous allons vérifier à l'échelle du PNRPC à travers l'analyse des caractéristiques de l'offre et de la demande de logement.

⁵⁸ FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, p.3-4

⁵⁹ *Ibid*, p.7

⁶⁰ DRIANT J.-C., 2011, « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », *Métropolitiques*, p.1

1.1. Les caractéristiques de l'offre

L'offre de logement sur le territoire a pu être appréhendée par la mise en place d'une base de données, alimentée par des annonces immobilières locales (de professionnels et de particuliers, via le site *Leboncoin*) du mois d'avril au mois de juin 2017. Un tableau de 14 colonnes (localisation, type de bien, type de transaction, surface, nombre de pièces, prix, présence d'un extérieur, d'un stationnement, type de vendeur/loueur, vide ou meublé, classe énergétique, état, arguments de vente) a permis de recenser un total de 444 annonces au sein des trois communautés de communes (extrait de la base de données en annexes). Ces éléments sont un bon indicateur des dynamiques résidentielles en cours, notamment par l'analyse des arguments de vente, des prix, des types de transactions à l'œuvre. Nous mettrons en perspective ces éléments récoltés avec des dires d'acteurs (entretiens avec des agences immobilières, des notaires...).

1.1.1. Conflent-Canigó : du petit appartement de curiste aux maisons de villages

Sur le secteur Conflent-Canigó, 182 offres de logement ont été recensées. Sur l'ensemble de ces offres, 35 sont des appartements (dont 27 à Vernet-les-Bains), 19 sont des studios (tous à Vernet-les-Bains), 70 sont des maisons individuelles, 23 sont des maisons de villages et 14 sont des terrains à bâtir. Seulement 19 sont des locations et 163 sont des ventes. Sur les 19 locations, 10 se localisent à Vernet-les-Bains, qui est une commune thermale relativement fréquentée par des curistes pour de courtes périodes. Sur ces 19 locations, 12 sont des appartements, 4 des maisons et 2 des studios. Concernant les loyers, ils vont de 265 euros par mois tout compris pour un appartement T2 de 35m² à Olette, à 800 euros par mois pour une villa de 5 pièces de 100m² à Vernet-les-Bains, en passant par un appartement de 3 pièces de 75m² à 500 euros par mois à Molitg-les-Bains ou encore un studio de 26m² à 350 euros par mois à Vernet-les-Bains, une maison de village de 4 pièces de 100m² à Ria-Sirach pour 450 euros par mois. Ces quelques exemples nous permettent de voir quelle est l'offre moyenne sur le secteur Conflent-Canigó, pour un loyer moyen de 8.6 euros du m², calculé grâce à la base de données, pour des locations d'appartements, de studios et de maisons allant de 23m² à 100m². À savoir que plus le logement est petit plus le prix au m² est élevé. Sur ces offres de location, 12 proviennent de particuliers et 6 de professionnels. En ce qui concerne la vente, les prix s'étalent de 1 370 000 euros pour un immeuble de 1 000m² comprenant 13 logements, à 13 000 euros pour une grange à retaper de 40m². Le prix moyen en ce qui concerne la vente est de 1 364,8 euros au m² et le prix moyen des terrains à bâtir actuellement en vente est de 89.5 euros du m². Ces prix sont ceux affichés sur les annonces et ne permettent

pas de saisir le coût réel de transaction mais peut donner un ordre d'idée des prix pratiqués sur le territoire.

Concernant les arguments de vente (Fig. 45), on remarque que le cadre et la vue sont des éléments récurrents dans l'argument de vente ou de location. En effet ces éléments (cités dans plus de 46 annonces) sont inhérents au territoire (montagne, nature...) mais peuvent ne pas être accessibles à tous selon la localisation du logement. Dans 22 des annonces examinées, le bien est signalé comme « refait à neuf », qui peut être un signe distinctif intéressant pour un éventuel acquéreur ou loueur vu l'ancienneté du parc. Dans un autre registre, la mention « idéal investisseurs » a été vue sur 23 annonces recensées, présageant une part du parc relativement importante non destinée à une population locale, mais plus à des investisseurs pour la location saisonnière. La majorité de ces biens se situe dans la commune de Vernet-les-Bains, station thermale. Les aménités du territoire sont également mises en avant : « beaux villages », « au pied du Canigou », « entre mer et montagne », « entre Perpignan et les stations de ski », peuvent laisser présager l'envie d'attirer des populations extérieures au territoire.

Fig. 45 : Arguments de vente les plus récurrents dans les annonces immobilières du Conflent-Canigó



Source : FIXY M., août 2017, d'après les arguments de ventes avancés dans les annonces immobilières recensées d'avril à juin 2017

1.1.2. Pyrénées Catalanes : du studio-cabine aux chalets « grand luxe »

Sur le secteur Pyrénées Catalanes, 132 offres de logement ont été recensées. Sur l'ensemble de ces offres, 44 sont des appartements, 27 sont des studios (dont 17 à Font-Romeu), 25 sont des maisons individuelles, 8 sont des maisons de villages, 6 sont des granges à retaper et 7 sont des terrains à bâtir. Seulement 23 de ces annonces sont des locations et 109 sont des ventes. Concernant les locations, elles vont de 20m² à 85m², toutes publiées par des particuliers et 20 locations sur 23 sont des meublés. Les loyers vont de 250 euros par mois pour un studio de 20m² à La Cabanasse, à 570 euros par mois pour un T4 de 80m² dans une maison de village de Font-Romeu. Le prix moyen des loyers au m² des logements recensés est de 11,5 euros par mois au m². Concernant la vente, le prix moyen des biens recensés est de 2 181.4 euros du m² et de 204.5 euros du m² pour les terrains à bâtir. L'ensemble de ces prix sont relativement plus élevés que sur la communauté de communes Conflent-Canigó.

Concernant les arguments de vente (Fig. 46), la mention « proche des stations de ski » a été relevée le plus grand nombre de fois, avec pas moins de 46 annonces qui l'ont mis en avant. L'argument « idéal résidence secondaire » est également avancé à plusieurs reprises (plus de 15 fois), reflet d'une offre pas toujours tournée vers les populations locales. Ces deux premiers éléments illustrent ainsi une offre relativement tournée vers le résidentiel touristique et récréatif. L'argument de vente « idéal pour étudiants », cité une vingtaine de fois, peut également être le reflet de la pauvreté de cette offre, et en même temps la concurrence d'un marché parallèle : celui du logement touristique (studio, meublé, « possibilité à la semaine », « proche des pistes de ski », etc.).

Fig. 46 : Arguments de vente les plus récurrents dans les annonces immobilières des Pyrénées Catalanes



1.1.3. Pyrénées Cerdagne : des copropriétés délaissées aux « ghettos » catalans

Sur le secteur Pyrénées Cerdagne, 130 offres de logement ont été recensées. Sur l'ensemble de ces offres, 44 sont des appartements, 31 sont des maisons individuelles, 19 sont des maisons de village et 12 sont des terrains à bâtir. Seulement 18 sont des locations et 112 sont des ventes. Les locations sont en grande majorité proposées par des particuliers, avec seulement 4 annonces publiées par des professionnels. Les locations proposées vont de 34m² à 100m². Les loyers vont de 720 euros par mois pour un T3 de 60m² à Saillagouse à 350 euros par mois pour un T2 de 50m² à Estavar. Le prix moyen des loyers recensés en Pyrénées Cerdagne est de 8.9 euros le m², ce qui se rapproche davantage des prix du Conflent-Canigó. Concernant la vente, le prix moyen des biens est de 1 723.1 euros le m² et 143.4 euros le m² pour les terrains à bâtir. Ces prix placent le territoire Pyrénées Cerdagne entre les prix plus bas du Conflent-Canigó et des prix plus élevés de Pyrénées Catalanes.

Concernant les arguments de vente (Fig. 47), on y retrouve des éléments des deux communautés de communes précédemment identifiés. La belle vue comme la bonne exposition des logements sont deux des éléments les plus mis en avant, tout comme le calme. La mention « idéal investisseur » s'est vue dans plus d'une dizaine d'annonces, ce qui illustre encore une fois la quantité de biens disponible à l'achat dont le public type sont les investisseurs locatifs pour touristes ou autres sur des périodes relativement courtes (la location à la semaine rapporte plus que la location à l'année). L'argument « entièrement rénové », recensé sur une dizaine d'annonces, peut également encore illustrer la rareté des biens rénovés.

Fig. 47 : Arguments de vente les plus réccurents dans les annonces immobilières des Pyrénées Cerdagne



Ainsi, l'offre de logement semble bel est bien ne pas toujours se tourner vers les populations locales. Avec des prix au mètre carré qui ne correspondent pas toujours aux réalités financières de la population locale, relativement précaire. Nous allons ainsi étudier les caractéristiques de la demande locale, afin de saisir quelle est la nature de l'adéquation entre l'offre et la demande.

1.2. Les caractéristiques de la demande

La demande de logement sur le territoire a pu être appréhendée par l'analyse des questionnaires distribués aux habitants du territoire du mois de mai au mois de juillet 2017. Avec un total de 302 réponses à 32 questions, nous avons pu mieux saisir les situations des populations locales face au logement ainsi que les demandes et aspirations locales. Dans un premier temps, nous allons étudierons ainsi la demande au travers des aspirations locales. Ensuite, nous ébaucherons une partie sur la demande liée au statut d'occupation. Enfin, nous pourrons comparer l'offre et la demande sur le territoire.

1.2.1. Quand des nouvelles et des anciennes aspirations s'entremêlent

S'intéresser aux aspirations locales concernant le logement, nous permet d'avoir une vision de la demande et des dynamiques en cours en ce qui concerne l'habitat. Qu'est-ce que les populations locales recherchent ? Est-ce que les aspirations locales sont tournées plus vers la stabilité, la fluidité ? Car « *même si nous vivons aujourd'hui dans un univers mobile, inséré dans des réseaux de communication, la stabilité résidentielle fait partie des normes les plus prégnantes de nos sociétés.* »⁶¹. Mais les aspirations sont dues à différents facteurs : composition du ménage, âge, catégorie socioprofessionnelle, mais également aux normes sociales : « *ainsi, les normes collectives d'habitation façonnent les comportements résidentiels. Elles peuvent s'exprimer de manière implicite, par des règlements ou des usages, [...]. Ceci est particulièrement vrai aujourd'hui avec les normes de l'habitat durable qui imposent, pour économiser l'énergie, de nouveaux usages de l'habitat aux occupants.* »⁶². Mais cette norme est-elle le fait d'une réelle aspiration ? N'est-elle pas un moyen de responsabilisation implicite des individus face à des actions publiques qui ne permettent pas de répondre totalement aux nouveaux besoins de performance énergétique ?

À ces aspirations classiques et plus récentes, s'ajoute également le fait que « *malgré la recherche de la stabilité résidentielle et les progrès de l'accession à la propriété, les*

⁶¹ FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, p.12

⁶² *Ibid*, p.14

organisations familiales, constituées de plus en plus en réseaux d'individus interdépendants, se diversifient. Ceci conduit à souhaiter un logement de plus en plus flexible et adaptable aux transformations sociales. »⁶³. Flexibilité, stabilité, performance énergétique, un ménage doit, concernant le logement, faire également face aux aspirations et lieux d'emplois parfois différents des uns et des autres : *« aujourd'hui, l'intégration dans le champ économique des membres de la famille modifie leur statut et leur insertion dans l'habitat. Celui-ci doit s'adapter à leurs modes de vie. La généralisation du travail féminin conduit à un relâchement du lien entre la femme et le logement, [...]. L'émergence des familles recomposées après une séparation, l'importance des familles monoparentales, la décohabitation progressive des jeunes diversifient les rythmes de vie au sein de la maisonnée. La réduction du temps de travail et l'allongement de la durée de vie, constatés depuis un demi-siècle, conduisent à une plus forte présence dans l'habitat au cours de la journée. Le vieillissement à domicile implique de nouveaux aménagements de l'espace. L'augmentation du temps domestique est en partie consacrée à l'entretien et l'amélioration de l'habitat, poste de dépense en forte expansion ces dernières années.* »⁶⁴.

Sur le territoire du PNRPC, ces éléments ont pu être vérifiés. En effet, à la question *« quels sont les trois éléments qui vous sont essentiels pour votre (futur) logement ? »* (Fig. 48), les réponses les plus avancées sont : la performance énergétique (énoncée plus de 50 fois), la possibilité d'avoir un extérieur (exprimée plus de 40 fois), et le calme (avancée une trentaine de fois). La performance énergétique est donc une aspiration très présente sur le territoire, d'autant plus qu'une mauvaise isolation peut être un facteur d'endettement et ainsi nourrir une spirale énergivore négative qui touche de nombreux habitants. Selon un entretien avec une travailleuse sociale en mesure d'Accompagnement Sociale Liée au Logement (ASLL) de la Maison Sociale de Proximité (MSP) de Font-Romeu, l'idée d'une spirale de précarité liée à la précarité énergétique est confirmée. En effet, selon les rapports et bilans de son activité, il y a eu 282 visites chez des habitants en situation de précarité face au logement sur l'année 2016, ainsi que 46 rendez-vous dans les locaux de la MSP en 2016, ce qui a presque doublé par rapport à 2015 et s'explique par la hausse des mesures d'accès au logement. Le relogement serait ainsi nécessaire pour plusieurs ménages suivis dans le cadre d'un accompagnement maintien à domicile : *« cette situation peut s'expliquer par le fait que la majorité des logements visités sont mal isolés, humides. De même, nous constatons une augmentation du nombre de suivis ayant des factures énergétique très élevées. Pour répondre à cette spirale,*

⁶³ FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, p.17-18

⁶⁴ *Ibid*, p.18

nous constatons que certains usagers se privent de chauffage pour éviter des factures importantes. Cependant, les obstacles tels que la difficulté de se reloger avec des minima-sociaux et sans garant pose un réel problème. Les personnes sont obligées de rester dans leur logement.»⁶⁵.

Fig. 48 : Réponses les plus récurrentes pour qualifier les éléments indispensables pour les logements des personnes interrogées



Source : FIXY M., août 2017, d'après les réponses récoltées dans le cadre du questionnaire distribué aux habitants du territoire du PNRPC de mai à juillet 2017

1.2.2. Demande de logement et statut d'occupation

Aux aspirations anciennes et récentes s'ajoutent les demandes liées au statut d'occupation. En effet, lorsque l'on regarde les réponses au questionnaire distribué aux habitants, on note que 53.7% des personnes interrogées à la recherche d'un logement sont à la recherche d'une location. Sur l'ensemble du territoire du PNRPC il y a une majorité de propriétaires, malgré une exception pour la commune de Font-Romeu qui accueille de nombreux étudiants (Fig. 49). La surreprésentation des propriétaires dans les résidences principales peut montrer un certain ancrage territorial pour une partie de la population. Le peu de locataires dans certains secteurs peut également être symptomatique d'un manque d'offre locative. Cependant, le statut d'occupation corrélé à l'âge de la personne de référence du ménage démontre une réelle différenciation de statut d'occupation selon le cycle de la vie

⁶⁵ Bilan d'activité 2016 de la mission ASLL sur la MSP Cerdagne -Capcir

(Fig. 50). La tranche d'âge des moins de 25 ans à 30 ans est à 82.7% locataire du parc privé, 6.8% locataire du parc public et 10.5% propriétaire. La tranche d'âge des 30 à 40 ans reste à 55.5% locataire du parc privé, 8.7% locataire du parc public et 35.8% propriétaire. Ces deux tranches d'âges les plus jeunes reflètent une certaine fragilité face au logement, qui peut être due à la précarisation de l'emploi ou à la mobilité de plus en plus grande des individus par rapport à l'emploi. On remarque ainsi que le statut d'occupation privilégié de ces tranches d'âges est celui du locataire privé. En effet, être locataire dans le parc public implique des délais et démarches administratives souvent lourdes. Le statut d'occupation propriétaire devient majoritaire pour la tranche d'âge des 40 à 60 ans (53.8%), avec une part de locataires du parc privé encore relativement élevée (38.9%). Ces écarts se creusent pour les deux tranches d'âges les moins jeunes : les 60 à 75 ans et les plus de 75 ans sont largement plus propriétaires occupants (respectivement 77.2% et 83.2%), et beaucoup moins locataires du parc privé (19.9% et 15.6%). Le parc de logement public, est un statut d'occupation relativement peu représenté sur le territoire : 5.3% à l'échelle des trois communautés de communes, tandis que la moyenne nationale est de 16.8%. Ces données peuvent illustrer des demandes différenciées selon les âges en ce qui concerne le statut d'occupation, qui n'est pas toujours un choix.

Fig. 49 : Une grande majorité de propriétaires sur le territoire du PNRPC

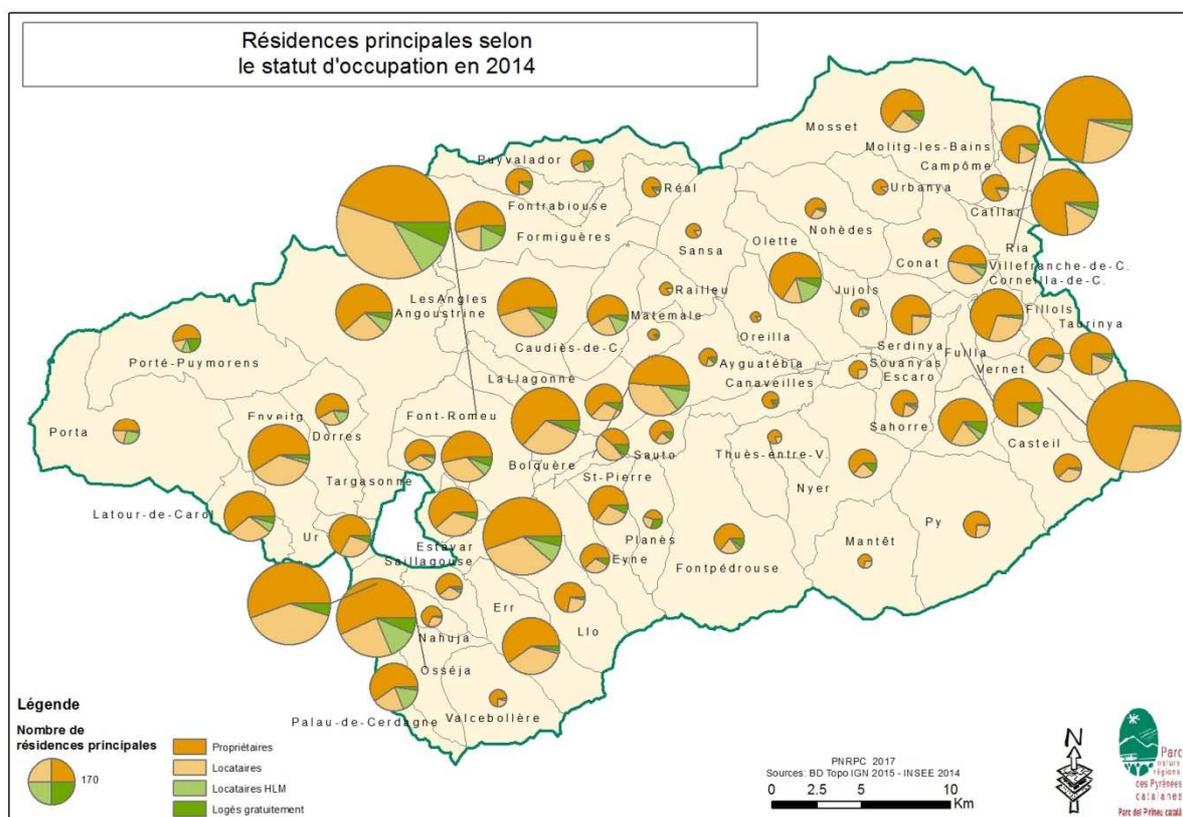
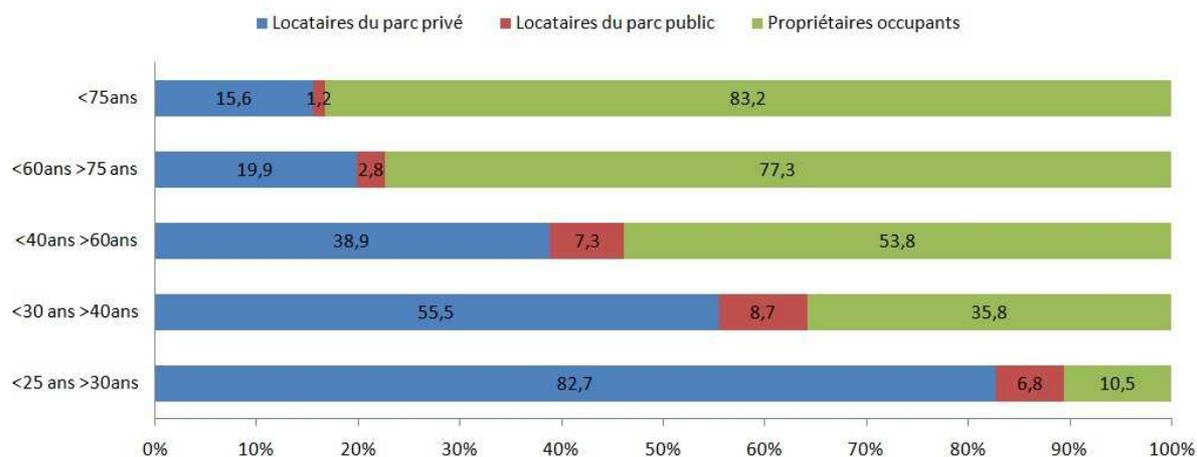


Fig. 50 : Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence des ménages



Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

1.2.3. L'offre et la demande : potentialités et difficultés du territoire

Nous avons pu voir que l'offre et la demande du territoire ne sont pas en réelle adéquation, que ce soit par rapport à la forme urbaine, le mode énergétique ou au statut d'occupation. En effet, grâce à la base de données que nous avons élaborée, nous avons pu voir qu'une écrasante majorité de biens en vente sont sur le marché actuel, tandis que la demande de flexibilité est de plus en plus récurrente. De plus, d'après l'analyse des arguments de vente des annonces recensées, on remarque qu'une part non négligeable de l'offre se tourne vers des populations qui ne vivent pas à l'année sur le territoire, ou vers des investisseurs spécialisés dans la location saisonnière pour curistes et touristes notamment. Ces biens mettent ainsi en concurrence des habitants temporaires du territoire, qui peuvent louer à la semaine ou acheter au prix fort, avec des populations locales relativement précaires. Nous pouvons mettre en perspective l'inadéquation entre l'offre et la demande de logement lorsque l'on regarde la situation des populations locales par rapport au logement. En effet alors que les ménages d'une personne représentent 37.1% du territoire du PNRPC (INSEE 2013), les petits logements de moins de 30m² constituent 11.7% du parc total de logement, contre seulement 3.5% des résidences principales, 17.3% des résidences secondaires et 32.2% des logements meublés. En effet les résidences principales ont tendance à être plus grandes : 33.7% des résidences principales font plus de 95m² (FILOCOM 2013). De plus, Il y a une majorité de résidences principales de 5 pièces et plus sur l'ensemble du territoire du PNRPC, dont le ménage moyen est composé de 2.1 personnes. Cet élément pose la question de l'adéquation entre le nombre de personnes d'un ménage et le nombre de pièces d'une

résidence principale. Au sein des trois communautés de communes, les ménages d'une personne vivent en grande majorité dans des trois pièces, ce qui peut être une problématique en terme d'adaptation du cout du logement (au m², énergétique..) par rapport aux revenus d'un ménage qui est parfois obligé de vivre dans un logement trop grand et trop cher (Fig. 51 à 53).

Fig. 51 : Nombre de personnes du ménage en fonction du nombre de pièces du logement en Conflent-Canigó

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	210	31	2	3	9	1	256
2 pièces	653	177	27	9	0	0	866
3 pièces	1 057	729	245	85	12	4	2 132
4 pièces	948	1 093	418	278	74	23	2 834
5 pièces	554	848	289	270	89	31	2 080
6 pièces ou plus	333	670	226	188	88	39	1 544
Ensemble	3 754	3 548	1 207	833	273	97	9 711

Fig. 52 : Nombre de personnes du ménage en fonction du nombre de pièces du logement en Pyrénées-Catalanes

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	140	12	0	0	0	0	152
2 pièces	243	48	8	1	0	0	300
3 pièces	338	225	92	31	7	1	694
4 pièces	252	271	146	112	15	3	799
5 pièces	117	203	106	88	27	5	545
6 pièces ou plus	68	141	74	62	24	9	377
Ensemble	1 159	900	426	293	72	18	2 868

Fig. 53 : Nombre de personnes du ménage en fonction du nombre de pièces du logement en Pyrénées-Cerdagne

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	47	3	0	1	0	0	51
2 pièces	185	46	8	3	0	0	242
3 pièces	359	263	78	33	6	1	740
4 pièces	349	369	177	154	33	10	1 091
5 pièces	145	325	171	163	45	11	860
6 pièces ou plus	117	269	119	93	39	14	651
Ensemble	1 201	1 275	554	447	122	36	3 636

Ainsi, certains types de biens peuvent être de plus en plus rares selon les demandes. Et nous avons élaboré un tableau avec des indices de vigilance par type de ménage et par biens (Fig. 54).

Fig. 54 : Niveau de tension des biens en fonction des budgets et recherches des ménages

Ménages selon leur composition	Poids dans le PNRPC	Budget	Biens recherchés	Niveau de tension Indice de vulnérabilité (échelle de 0 à 5)
Ménages d'1 personne	37.1%	470/mois en moyenne pour un loyer 155 000 en moyenne pour un achat	En majorité des T2, T3 De + ou – 50m ² , à la vente comme à la location	Maison en location : 5 Appartement en location : 4 Maison à la vente : 3 Appartement à la vente : 3
Couples sans enfants	29.1%	550/mois en moyenne pour un loyer 170 000 en moyenne pour un achat	En majorité des T3, T4 et plus entre 60 et 80m ² voir plus, à la vente comme à la location	Maison en location : 5 Appartement en location : 3 Maison à la vente : 3 Appartement à la vente : 3
Couples avec enfants	22.2%	640/mois en moyenne pour un loyer 200 000 en moyenne pour un achat	En majorité des T4 et plus de + ou – 100m ² Les ventes sont deux fois plus recherchées que les locations	Maison en location : 5 Appartement en location : 4 Maison à la vente : 3 Appartement à la vente : 3
Familles monoparentales	8.5%	500/mois en moyenne pour un loyer 160 000 en moyenne pour un achat	En majorité des T3, T4 et plus de moins de 100m ² Les locations sont deux fois plus recherchées que les ventes	Maison en location : 5 Appartement en location : 4 Maison à la vente : 4 Appartement à la vente : 4

Source : FIXY M., d'après les réponses récoltées dans le cadre du questionnaire distribué aux habitants du territoire du PNRPC de mai à juillet 2017

Ainsi, à travers la question de l'adéquation entre l'offre et la demande, nous avons pu saisir des éléments pouvant être problématiques. Leurs impacts sur les mobilités résidentielles des populations locales peuvent être vérifiés tandis que nous pourrions continuer d'examiner la pénurie de logements accessibles au sein de territoire du PNRPC ainsi que le manque d'offre adapté, dans un contexte d'une articulation contrastée entre logement et urbanisme.

2. L'analyse des mobilités résidentielles des populations locales

Étudier les mobilités résidentielles peut se faire d'une multitude de façons. Dans ce travail il est question d'étudier les capacités des populations locales à adapter leur logement en fonction de leurs besoins et aspirations, selon la définition suivante : « [...] *l'analyse de la mobilité résidentielle, aujourd'hui, consisterait ainsi à comprendre les facteurs, individuels, collectifs et spatiaux, qui permettent ou qui poussent les individus à se déplacer, à modifier leur espace de vie.* »⁶⁶. Cette question se pose en effet, dans une société où « *l'hypothèse de parcours résidentiels linéaires et ascendants a été fortement malmenée au cours des trente dernières années par la précarisation du rapport à l'emploi, les recompositions du modèle familial et le renchérissement de l'accès au logement.* »⁶⁷. Nous aborderons ainsi cette question par la notion de fluidité du parc de logement, selon le concept de « chaîne résidentielle » de Jean-Claude Driant, puis sur la capacité des populations locales à adapter leur logement sur le territoire, en ayant en tête les éléments précédemment exposés sur l'offre et la demande de logement sur le territoire. Dans un second temps, nous dresserons un portrait de ce qui pourrait être des priorités d'une politique de l'habitat renouvelée.

2.1. Quelle capacité à adapter son logement sur le territoire ?

Ainsi, adapter son logement sur le territoire du PNRPC peut être freiné par un nombre important d'éléments. Nous aborderons ainsi tout d'abord la faible fluidité d'une partie du parc de logement, qui a été appréhendé de manière quantitative au travers de données statistiques et de manière qualitative au travers d'entretiens avec des agences immobilières et autres acteurs locaux. Nous étudierons ensuite les fragilités sociales des populations locales face au logement, que nous avons abordé de manière statistique grâce aux données FILOCOM, que nous mettrons en perspective grâce aux entretiens que nous avons effectué auprès de travailleurs sociaux et des réponses aux questionnaires. Nous verrons finalement que de nombreux facteurs exogènes peuvent également freiner les mobilités résidentielles de certaines populations, comme l'appartenance au réseau local, mais également les garanties demandées toujours plus importantes.

⁶⁶ Dir. M. SEGAUD, J. BRUN, J-C. DRIANT, 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris, p.299

⁶⁷ DRIANT J-C., 2007, « Espaces ruraux et parcours résidentiel des ménages : un éclairage statistique », *Revue POUR* n°195, p.41

2.1.1. Une faible fluidité du parc de logement

Selon Jean-Claude Driant, il faut réamorcer la chaîne du logement pour faire disparaître la crise du logement. En effet, selon lui, « *un bon logement [...] est un logement qui provoque un effet multiplicateur sur le marché en permettant à plusieurs ménages d'adapter leurs conditions d'habitat.* »⁶⁸. Ainsi ce phénomène peut être appréhendé par le principe de fluidité au sein du parc de logement : quelles sont les durées d'occupation ? Y-a-t-il une différence marquée entre communautés de communes, statuts d'occupations, biens à la vente, à la location, en locatif social ?

L'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale est un indicateur qui nous permet notamment d'apprécier l'ancrage des populations dans un territoire. Dans le PNR en 2013, 47.6% des ménages ont emménagé depuis plus de 10 ans dans leur résidence principale. Lorsque cette donnée est affinée, on observe que 15.6% des personnes résident dans leur logement depuis plus de 30 ans, ce qui induit la présence relativement importante d'une population ancrée depuis longtemps sur le territoire. Mais il est également intéressant d'ajouter qu'il y a presque autant de personnes qui ont emménagé il y a moins de 2 ans (14.7%)⁶⁹. Cette donnée induit la présence d'un *turn over* relativement important de personnes qui sont arrivées sur le territoire depuis peu (20.8% de la population a emménagé sur le territoire depuis 2 à 4 ans).

Ce phénomène de « roulement » d'une partie non négligeable de la population du territoire peut être mis en perspective avec des paramètres économiques (précarité de l'emploi, saisonnalité de certaines activités) comme avec des paramètres sociétaux (l'évolution des modes de vie traduit désormais des modes d'occupation plus temporaires des territoires). Mais au-delà des conjectures sur les causes, ce sont surtout les conséquences de cette occupation courte du territoire qui peuvent intéresser par rapport aux marchés de l'habitat : les ménages concernés pourront ainsi avoir tendance à privilégier certains statuts d'occupation (location, colocation, etc.) plutôt que l'accession à la propriété, plus engageante et compliquée sur des durées inférieures à 10 ans. L'adéquation entre l'offre de logement et ces durées d'investissement « courtes » dans le territoire pose alors en filigrane la question d'une offre pensée pour faciliter l'installation de ces ménages. En effet, comme nous l'avons vu, il y a une grande majorité de biens en vente et très peu d'offres de location sur le territoire, qui ont tendance à être relativement petites, ou non adaptées aux aspirations précédemment identifiées (avoir un extérieur, une performance énergétique...).

⁶⁸ DRIANT J-C., 2011, « À quoi servent les logements neufs ? », *Métropolitiques*, p.2

⁶⁹ INSEE, 2013, Portrait de territoire du PNRPC

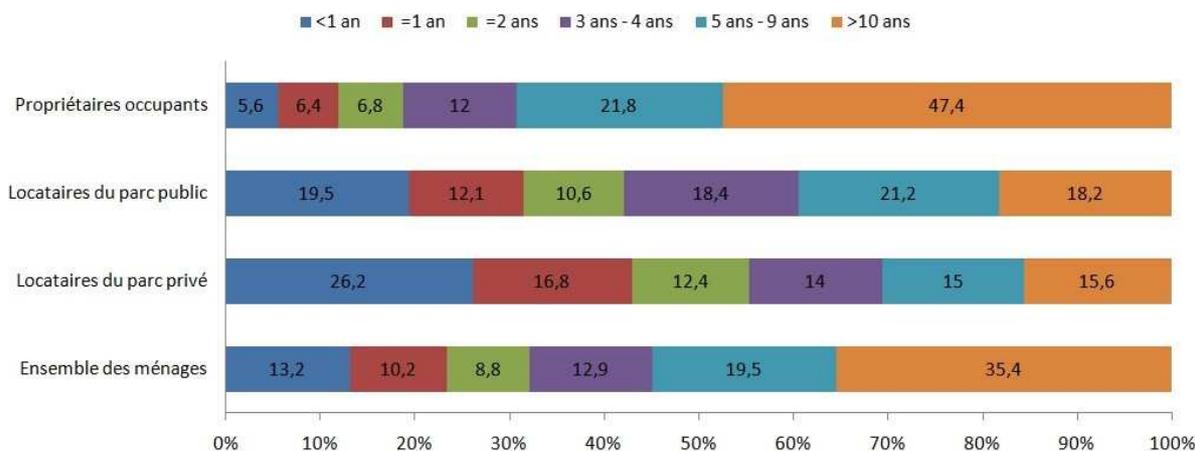
Les ménages propriétaires ont ainsi une ancienneté moyenne d'emménagement relativement élevée (entre 18.3 et 19.8 ans selon les communautés de communes), tandis que les locataires restent entre 5.9 ans en Pyrénées Catalanes et 7 ans en Pyrénées Cerdagne. Ce qui est moins élevé que les locataires HLM qui ont tendance à rester plus longtemps dans leur logement (entre 7.6 et 8.4 ans)⁷⁰. Cette donnée est confirmée par certains dires d'acteurs : il n'y a pas assez de *turn over* dans les logements HLM. Ce phénomène peut être un facteur ou un symptôme d'un éventuel frein de mobilité résidentielle pour les populations locales : le parc social n'assure pas toujours son rôle de transition dans le parcours résidentiel d'un ménage, et de nombreuses demandes ne peuvent être satisfaites, bloquant ainsi la «chaîne résidentielle».

Cette dynamique se confirme au travers des données FILOCOM (données 2013, à l'échelle des trois communautés de communes). Les locataires du parc privé, à l'échelle des trois communautés de communes, ont tendance à rester moins d'un an au sein de leur logement (26.2%) ou pour des périodes égales à un an (16.8%) (Fig. 55). Les propriétaires occupants sont 47.4% à occuper leur logement depuis plus de 10 ans. Concernant les locataires du parc public, 19.5% occupent leur logement depuis moins d'un an, ce qui est équivalent aux locataires du parc public qui occupent leur logement depuis plus de 10 ans (18.2%). Cette dynamique pose la question d'un réel *turn over* au sein des résidences principales : les logements aux durées d'occupation les plus faibles : manque de confort ou d'adéquation avec la demande? Les résidences principales (y compris logement social) qui ont une durée d'occupation plus longue peuvent être ceux qui correspondent le plus aux besoins et aspirations locales, ce qui expliquerait le relatif faible *turn over* au sein d'une partie du parc de logement. De plus, « *en France, plus de la moitié des personnes âgées se maintiennent dans leurs logements, ce qui implique parfois la sous-occupation de grands appartements après le départ des enfants devenus adultes.* »⁷¹. Ainsi, une partie du parc connaît une faible fluidité, tandis qu'une autre, accueille les populations aux temps d'emménagement plus courts et peuvent être une partie du parc qui ne correspond pas aux aspirations locales. De plus, la durée d'occupation selon les modes d'occupation peut également être un bon indicateur d'un *turn over* au sein des logements et ainsi un indice de possible mobilité résidentielle des populations locales. On remarque qu'au sein des résidences secondaires, 44,2% sont occupées plus de neuf ans, ce qui bloque une partie non négligeable du parc de logement, au dépend des populations locales (Fig. 56).

⁷⁰ Données INSEE, 2013, à l'échelle de chaque communauté de communes

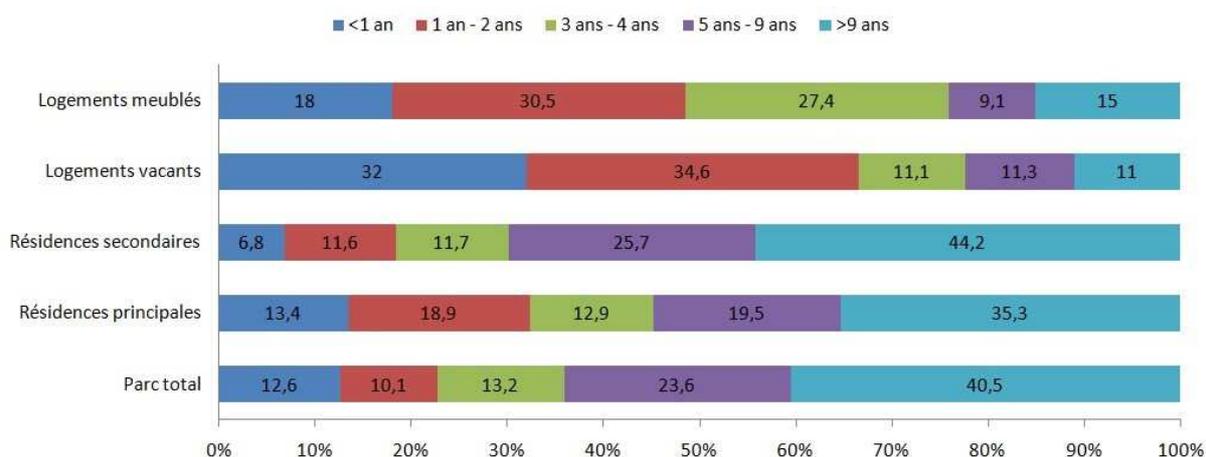
⁷¹ FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, p.21

Fig. 55 : Durée d'occupation des résidences principales selon le statut d'occupation



Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

Fig. 56 : Durée d'occupation des résidences principales selon le mode d'occupation



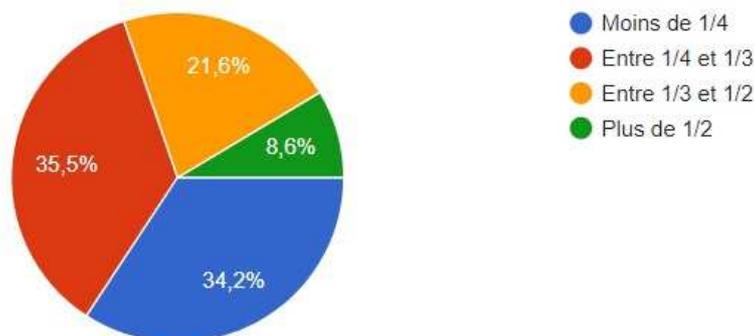
Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

2.1.2. Fragilités financières et sociales face au logement

D'après le questionnaire à destination des populations locales, plus de 30% des personnes interrogées consacrent plus d'un tiers de leur budget à leur logement (hors eau, énergies, taxes, assurances) (Fig. 57). Selon l'INSEE, à l'échelle nationale « en 2010, en incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts, dépenses d'eau et d'énergie, un ménage sur deux consacre plus de 18.5% des ses revenus à son habitation principale. »⁷².

⁷² ARNAULT S., CRUSSON L., 2012, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 - Alourdissement pour les locataires du parc privé », *INSEE Première* n°1395, p.1

Fig. 57 : Réponses obtenues à la question : « Quelle part de votre budget consacrez-vous à votre logement (par foyer, hors eau, énergies, taxes, assurance) ? »



Source : FIXY M., août 2017, d'après les réponses récoltées dans le cadre du questionnaire distribué aux habitants du territoire du PNRPC de mai à juillet 2017

Cette donnée illustre une relative fragilité financière face au logement, qui peut également s'accompagner d'une certaine fragilité sociale. Pourtant, sur le territoire du PNR, aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui impose un taux minimum de logements sociaux. Cependant plusieurs bailleurs sociaux sont présents sur les communautés de communes, dont la grande majorité du parc de logements locatifs sociaux sont ceux de l'Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales (OPH66)⁷³. Si 34 communes sont équipées en logement locatifs sociaux, avec un parc total de 527 logements au sein du PNRPC, le taux d'équipement en LLS est de 5.2%, avec une ancienneté moyenne d'emménagement de 8 ans⁷⁴. Cela pose la question de la fluidité et de l'adaptabilité du parc de LLS avec les demandes en cours. En effet, l'analyse comparative de la demande (en nombre et en taille de logements) et de l'offre (Fig. 58 et 59), aurait tendance à illustrer un marché du LLS qui fonctionne correctement. Mais les données sur la vacance de ce parc locatif social (Fig. 60), dont les chiffres atteignent des records départementaux, doit amener à s'interroger sur l'adéquation entre la demande et ces logements, peut-être au-delà de la simple question de leur taille. La configuration des logements, les modes de chauffage, l'isolation, l'accessibilité, ou d'autres facteurs, peuvent ponctuellement intervenir pour expliquer cette désaffection. Un des enjeux serait alors de répondre à la demande par une meilleure compréhension des besoins et par une adaptation du parc existant, ou des programmes plus adaptés à la demande.

⁷³ DDTM des Pyrénées Orientales, 2015, *Atlas du logement social*

⁷⁴ INSEE, 2017, *Portrait de Territoire du PNRPC*, données 2013

Fig. 58 : Répartition des logements locatifs sociaux de l'OPH66 au sein du PNRPC

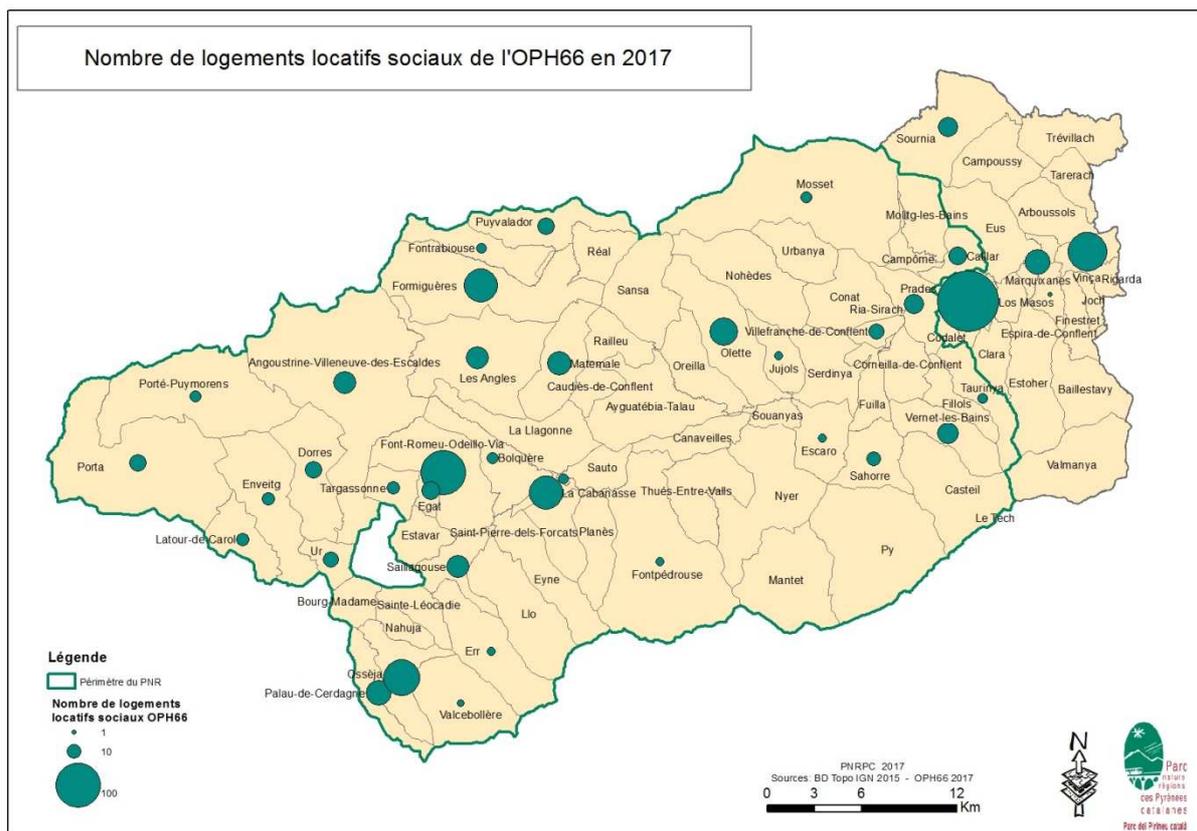
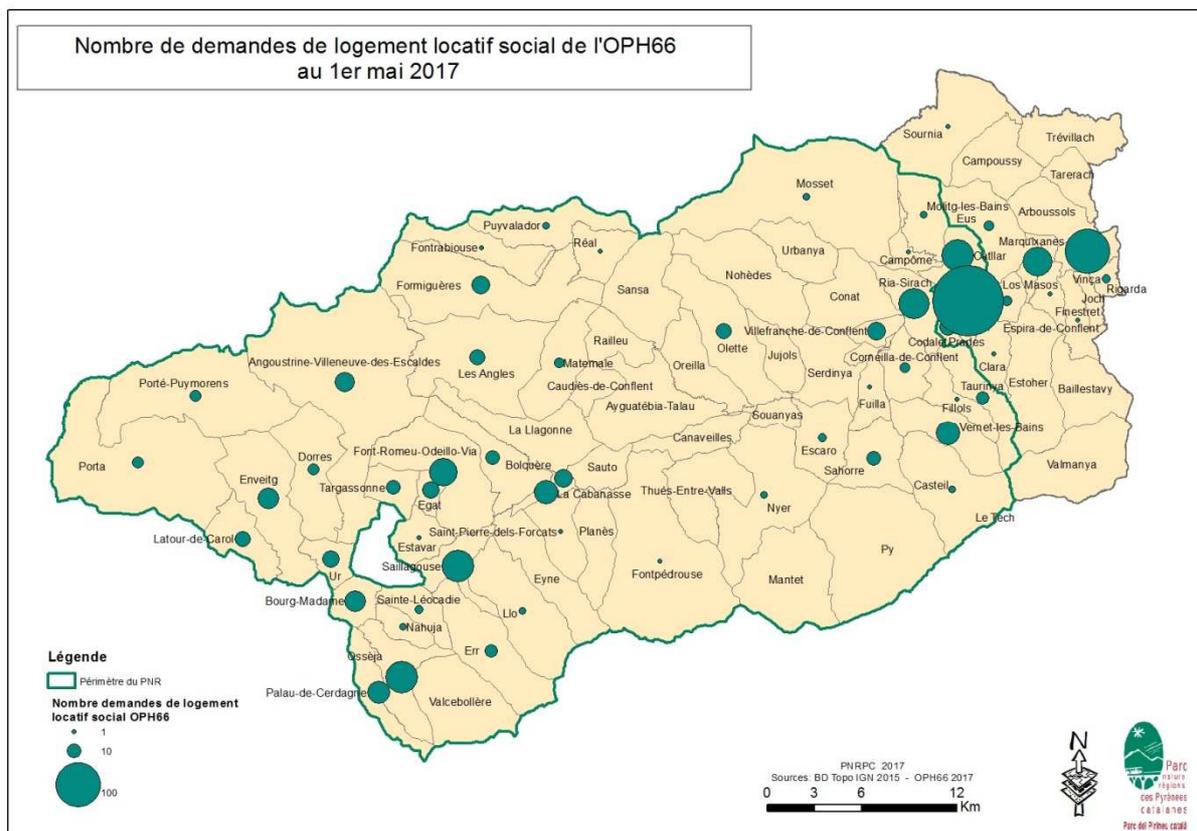
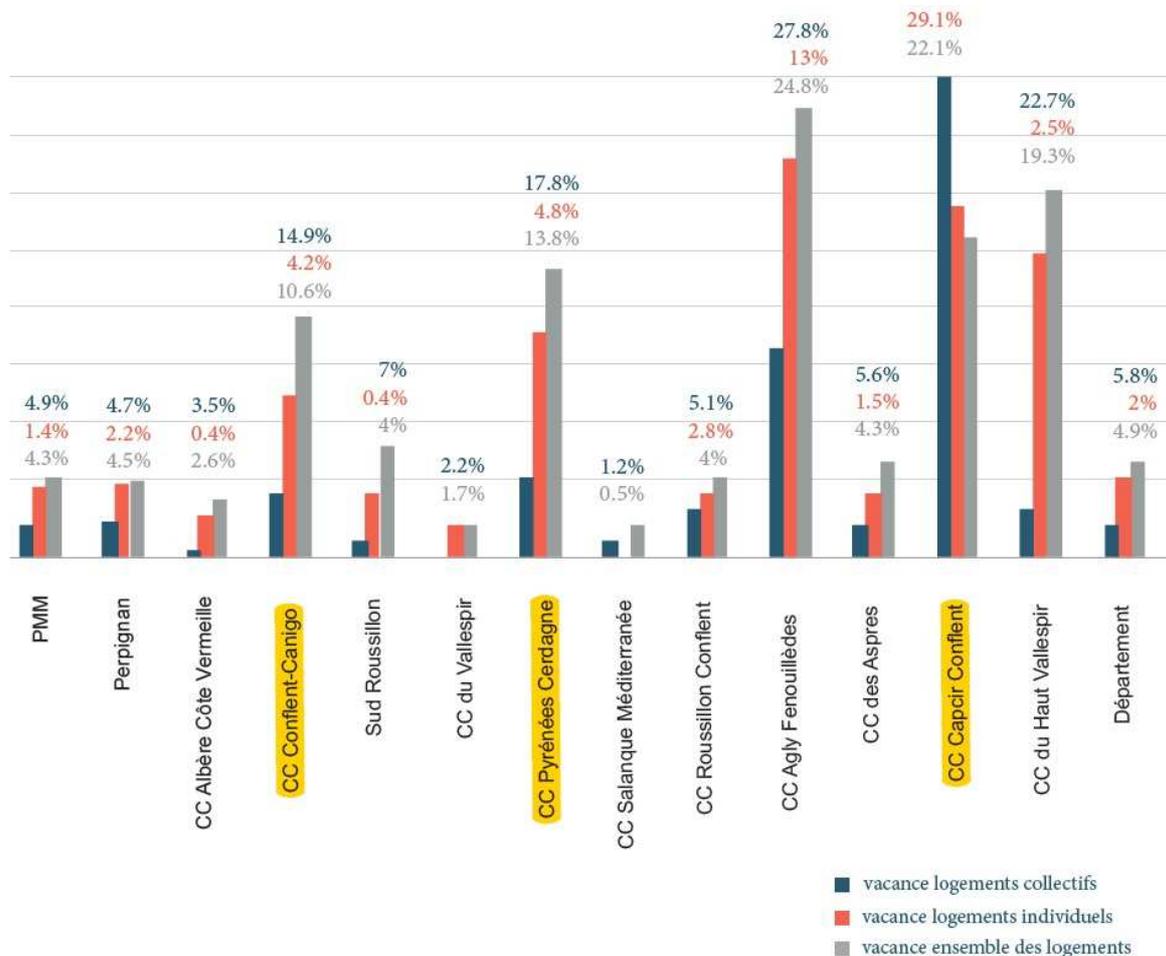


Fig. 59 : Répartition des demandes de logements locatifs sociaux au sein du PNRPC



Source des cartes : FIXY M., PNRPC, juillet 2017, d'après les données à la commune de l'OPH 66

Fig. 59 : Taux de vacance selon les communautés de communes et typologie des logements à l'échelle départementale



Source : DDTM des Pyrénées Orientales, 2015, *Atlas du logement social*, p.29

De plus, on remarque que sur le territoire du PNR, le nombre de propriétaires occupants et de locataires privés en dessous de 100% des plafonds HLM est relativement élevé. De plus, il n'y a pas de différence marquée entre le nombre de propriétaires occupants et de locataires privés en dessous de 100% des plafonds HLM (Fig. 61 et 62), ce qui montre une fragilité face au logement réelle, et ce quel que soit son statut d'occupation. Être propriétaire n'est pas gage de sécurité face au logement, et, comme nous l'avons vu, les coûts énergétiques et d'entretien des logements sont en cause. Cela peut s'expliquer par le nombre encore important de personnes qui héritent de biens sans pouvoir l'entretenir ou avec des revenus relativement faibles. En proportion, comme il y a plus de propriétaires que de locataires sur le territoire, on remarque une part plus importante des ménages en dessous des plafonds HLM dans les parcs de logements locatifs social et privé (Fig. 63).

Fig. 61 : Un nombre important de propriétaires occupants en dessous des plafonds HLM

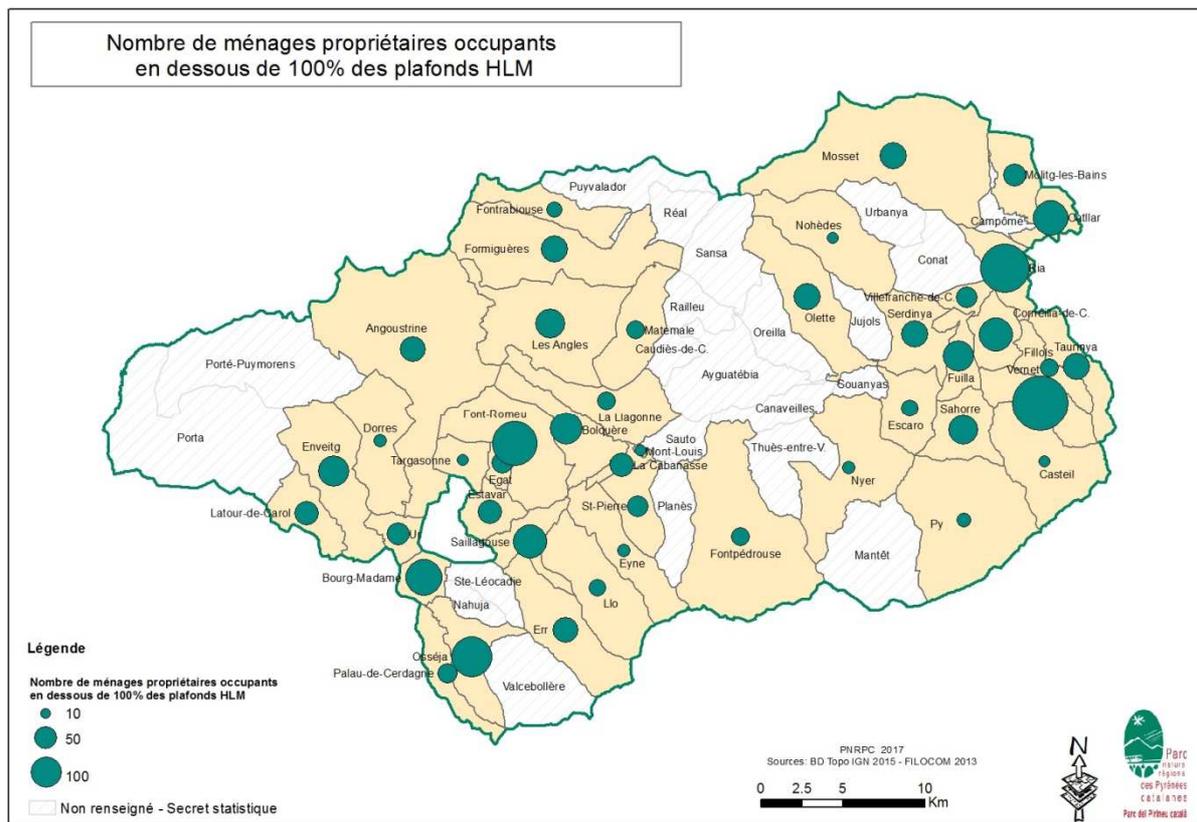
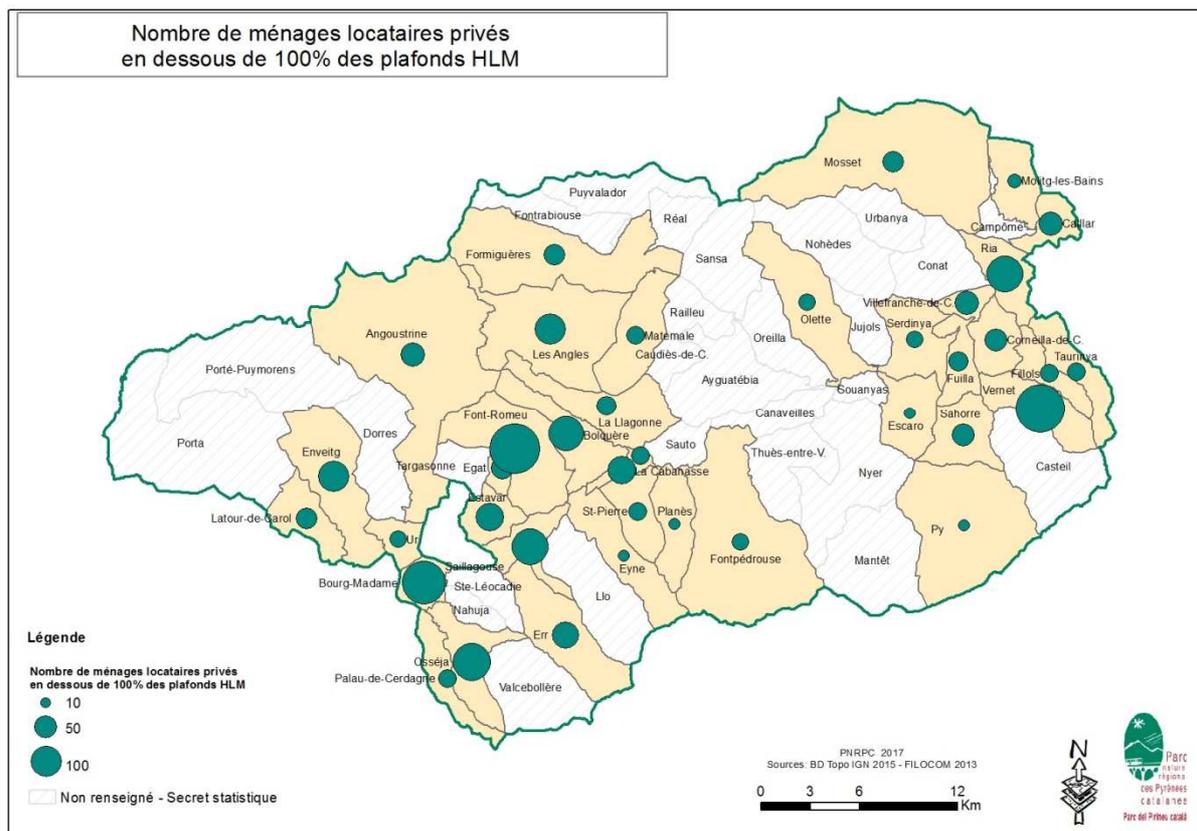
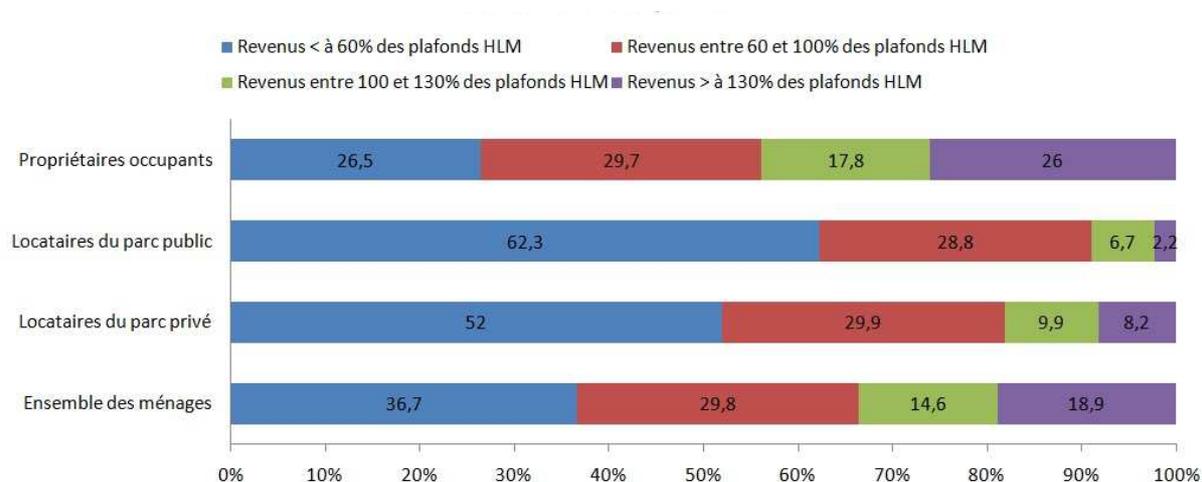


Fig. 62 : Un nombre important locataires privés en dessous des plafonds HLM



Source des cartes : FIXY M., PNRPC, juillet 2017, d'après les données à la commune FILOCOM 2013

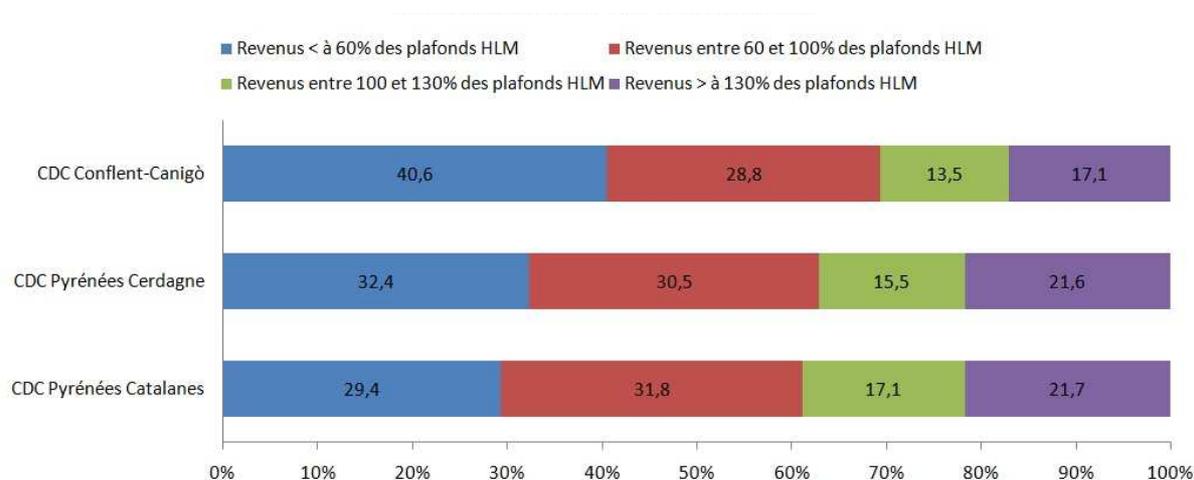
Fig. 63 : Situation des ménages par rapport aux plafonds HLM selon le statut d'occupation



Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

Nous avons ainsi fait une classification des ménages locaux. Les trois communautés de communes comptent environ 16 675 ménages que nous avons classés en trois catégories selon leurs revenus d'après les données FILOCOM 2013 (Fig. 64) : les ménages modestes (leurs revenus sont inférieurs ou égaux aux plafonds HLM), les ménages intermédiaires (leurs revenus se situent entre le plafond HLM et 130% de ce plafond) et les ménages à revenus supérieurs (leurs revenus sont supérieurs à 130% du plafond HLM) (Fig. 65).

Fig. 64 : Situation des ménages par rapport aux plafonds HLM par communautés de communes



Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

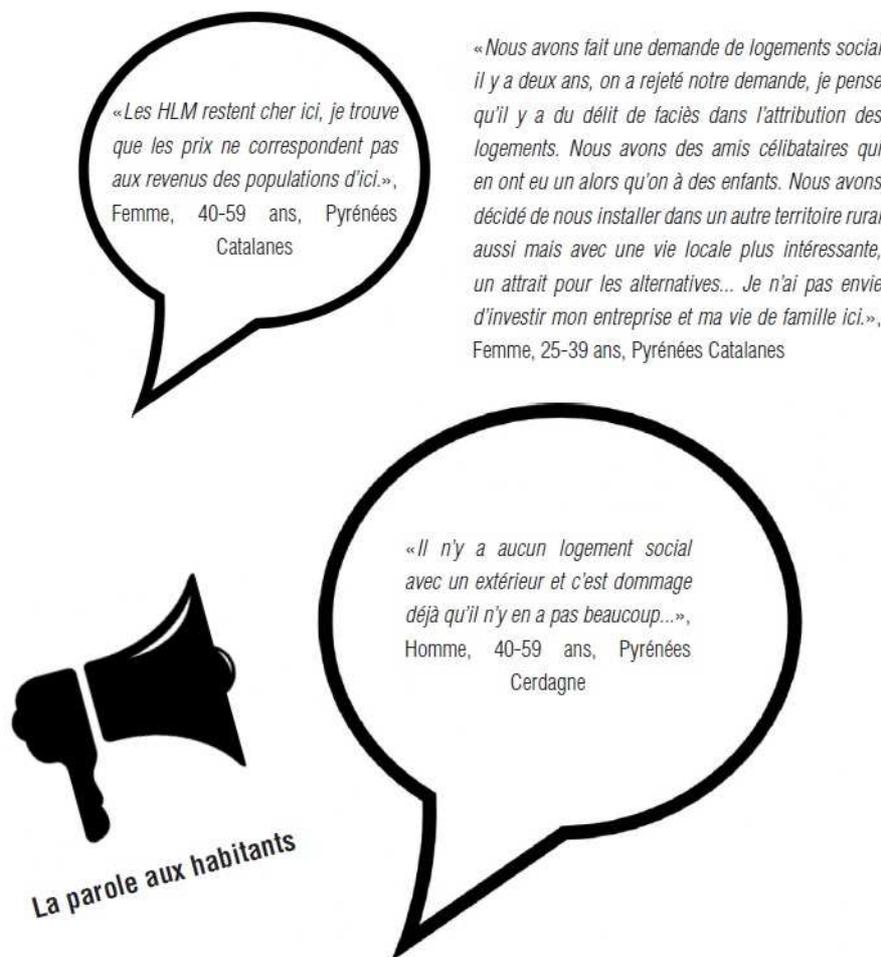
Fig. 65 : Répartition des types de ménages par communautés de communes

	CC Conflent-Canigò 9 971 ménages	CC Pyrénées Catalanes 2 983 ménages	CC Pyrénées Cerdagne 3 645 ménages	Territoire des trois CC 16 675 ménages
Ménages modestes	6 948 (69.4%)	1 835 (61.2%)	2 300 (62.9%)	11 083 (66.5%)
Ménages intermédiaires	1 357 (13.5%)	514 (17.1%)	567 (15.5%)	2 438 (14.6%)
Ménages aisés	1 666 (17.1%)	634 (21.7%)	778 (21.6%)	3 154 (18.9%)

Source : FIXY M., août 2017, d'après les données FILOCOM 2013

Ainsi, alors que 66.5% des ménages du territoire des trois communautés de communes sont éligibles à un logement HLM, seulement 12% des personnes interrogées dans le cadre du questionnaire à destination des habitants locaux sont à la recherche d'un logement social contre 53.4% sont à la recherche d'une location dans le parc privé. Ce phénomène peut illustrer une relative méconnaissance ou une méfiance vis à vis du parc social, tout comme l'inadéquation du parc social quand aux aspirations locales. Ce qui a pu se vérifier lorsque l'on regarde quelques remarques habitantes (Fig. 66).

Fig. 66 : Quelques remarques habitantes concernant les logements locatifs sociaux du territoire



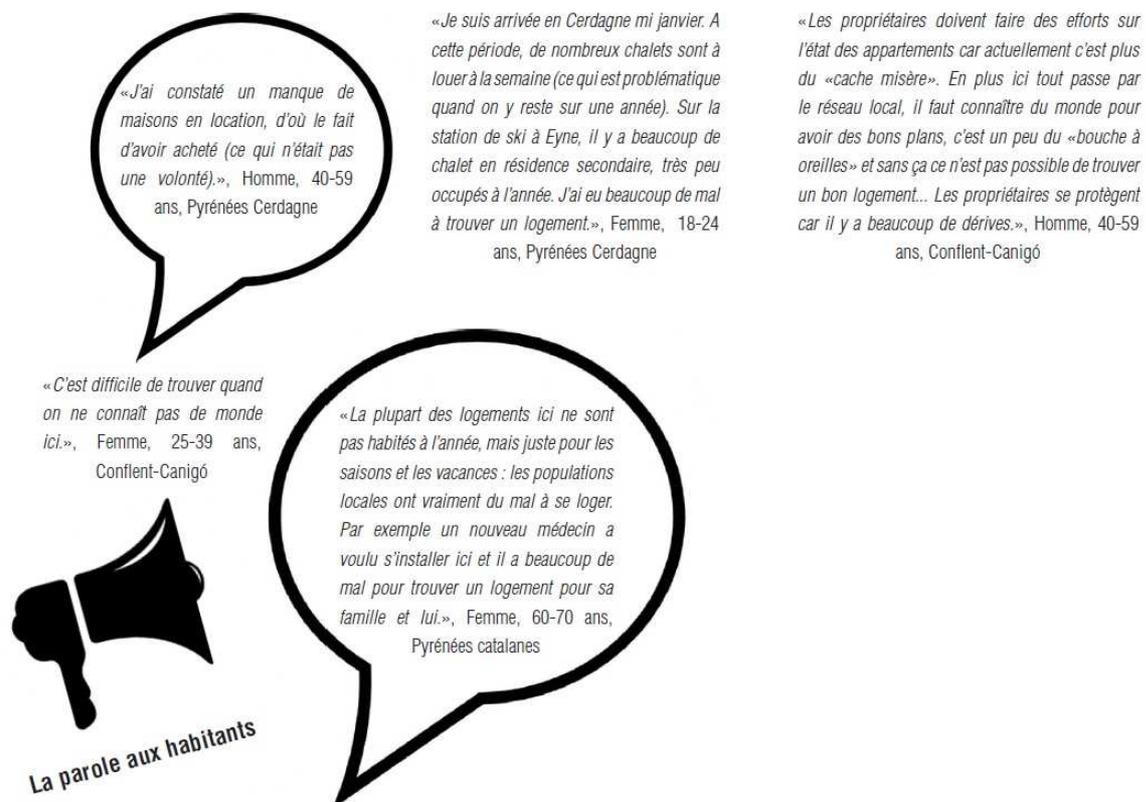
FIXY M., août 2017 d'après les remarques récoltées dans le cadre du questionnaire distribué aux habitants du territoire du PNRPC de mai à juillet 2017

2.1.3. Un réseau local important et des garanties demandées toujours plus importantes

Les personnes qui arrivent sur le territoire peuvent être également concernés par des difficultés particulières : ne pas toujours connaître le marché immobilier local, avoir un réseau de contacts moins développés, être concurrencé par d'autres publics concernant la location (vacanciers, curistes...), faire face au manque de locations à l'année (Fig. 67). Ces dynamiques concerne les ménages les plus modestes mais également des ménages plus aisés (médecins, notaires...), qui malgré leurs revenus ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins. Les ménages les plus aisés qui arrivent sur le territoire sont potentiellement à la recherche de locations, avant de trouver un bien en vente plus adapté. Ce besoin s'avère relativement compliqué lorsque les ménages qui arrivent sur le territoire recherchent des

maisons en location. Ainsi on remarque qu'il faut appartenir au réseau local pour avoir plus de facilités à trouver des logements de plus en plus rares. Il y a un réel manque de visibilité sur le territoire en ce qui concerne le logement : beaucoup de logements ne sont même pas visibles sur les sites d'agences immobilières, les logements communaux ne sont pas recensés et il est indispensable de passer par chaque mairie pour avoir une idée de l'offre. Appartenir au réseau local se voit ainsi comme une des prérogatives les plus importantes pour trouver un logement. À cela s'ajoute des garanties demandées toujours plus importantes, surtout au niveau financier (avoir un emploi stable ou des garants suffisants). Certaines agences ne font même pas visiter les logements si un dossier complet n'a pas été validé. Ce phénomène est réellement facteur d'exclusion face au logement. D'autres personnes en recherche de logement, à défaut d'appartenir au réseau local et d'avoir des garanties financières importantes, doivent faire face à la concurrence des résidents secondaires pour l'achat mais également à la concurrence des touristes et saisonniers en ce qui concerne la location.

Fig. 67 : *Quelques remarques habitantes concernant l'installation de nouveaux arrivants sur le territoire*



FIXY M., août 2017 d'après les remarques récoltées dans le cadre du questionnaire distribué aux habitants du territoire du PNRPC de mai à juillet 2017

2.2. Des tensions, des besoins, non satisfaits par le marché qui pourraient être des priorités d'une politique de l'habitat renouvelée

À l'instar de l'article de Jean-Claude Driant, nous remarquons ainsi que, sur le territoire du PNRPC des « [...] *disparités territoriales illustrent un fort différentiel d'attractivité et montrent surtout l'importance qu'il faut attacher, là où le marché est cher, à mettre à la disposition des ménages à revenus modestes et moyens une offre à prix réglementés. [...] La nature du déficit s'en trouve clarifié : il est localisé et caractérisé en termes d'accessibilité financière.* »⁷⁵. Ce phénomène touche l'ensemble du territoire national, mais peut se trouver différencié selon les dynamiques résidentielles des espaces : urbains, périurbains, ruraux, sous l'influence des pôles urbains... Pourtant quelle que soit les espaces, « *cette situation doit beaucoup à la question foncière qui, elle aussi, mérité d'être explicitée au-delà d'une affirmation réductrice selon laquelle il manque des terrains pour construire. En effet, la problématique de l'offre foncière destinée à la construction de logements relève surtout de la mise à disposition de terrains constructibles avec une densité suffisante pour rentabiliser les opérations. En d'autres termes, ce qui manque, ce sont des mètres carrés de [planchers] plutôt que des mètres carrés de terrains. C'est donc une affaire de plans locaux d'urbanisme et de décision politique locale.* »⁷⁶. En effet, « [...] rien n'incite aujourd'hui les communes à contribuer spontanément à résoudre le problème du logement qui se pose à [une échelle plus importante] »⁷⁷. Sur le territoire du PNRPC, nous pouvons induire que « *tout est donc en place pour induire durablement une production de logements à la fois faible est chère, incapable de répondre de façon satisfaisante aux attentes des [populations locales] à revenus moyens ou modestes [..]* »⁷⁸. Nous allons ainsi développer trois points autour des tensions, des besoins, non satisfaits par le marché qui pourraient être des priorités d'une politique de l'habitat renouvelée : une meilleure articulation entre politiques du logement et de l'urbanisme, la généralisation de la rénovation et de la performance énergétique et le développement d'un parc social accessible.

2.2.1. Meilleure articulation logement et urbanisme

C'est au travers des documents de planification intercommunaux en cours d'élaboration que cette meilleure articulation entre logement et urbanisme pourra se lire. En effet les PLUI valant SCOT Conflent-Canigó et Pyrénées-Cerdagne ainsi que le SCOT

⁷⁵ DRIANT J-C., 2011, « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », *Métropolitiques*, p.2

⁷⁶ *Ibid*, p.2

⁷⁷ *Ibid*, p.2

⁷⁸ *Ibid*, p.2-3

Pyrénées Catalanes devront intégrer et mettre en cohérence les orientations relatives à différentes thématiques, dont l'habitat, dans une stratégie d'ensemble qu'ils devront définir. En effet, même si ce territoire est relativement rural, il est indispensable d'avoir une stratégie d'ensemble pouvant permettre une articulation entre politiques du logement et d'urbanisme. Cette articulation peut en effet permettre la mise en place de programmes accessibles pour les populations locales là où les besoins se trouvent. Ces futurs documents de planifications stratégiques n'ont pas tous vocation à déterminer précisément l'utilisation des sols, mais sont chargés d'assurer la cohésion des différentes politiques à l'échelle de son périmètre : urbanisme, habitat, transport... Ainsi le SCOT ou PLUI valant SCOT ont un rapport de compatibilité avec les documents inférieurs et peuvent être opposables à certaines opérations foncières importantes, et peuvent depuis la loi ALUR, imposer des densités minimales dans certains secteurs. Ainsi plusieurs éléments peuvent être réglés dans ces documents en matière d'habitat, au travers d'une stratégie, mais également en fixant des quotas et objectifs, qui s'intéressent à l'offre de logement sous l'angle de la mixité, de la diversité de l'offre notamment (typologies, types de logements locatifs sociaux...) mais aussi concernant la restructuration de l'habitat existant ou de la limitation de la consommation de l'espace. Au sein du territoire du PNRPC, seule la communauté de communes Conflent-Canigó a dépassé la phase diagnostic et en est au PADD. Ce dernier fixe des objectifs généraux des politiques publiques dans différents domaines, principalement sur l'offre nouvelle de logements et sa répartition géographique, en distinguant parc privé et parc social, tout en fixant des capacités d'accueil en fonction des projections géographiques. Les échelles spatiales et de temps sont très larges et là est toute la difficulté. Des étapes intermédiaires doivent ainsi être fixées en fonction de l'armature territoriale. Mais les SCOT ne peuvent pas se substituer aux documents inférieurs comme les PLU et n'ont donc pas d'aspect relativement opérationnel. C'est donc dans les PLU que des aspects opérationnels devront être fixés. Cela afin de permettre une réelle volonté publique concernant la mise en place de logements adaptés à la population locale, par l'encadrement d'opérations de promoteurs notamment (secteurs de densités minimales, de mixité sociale, d'emplacements réservés...). Reste à voir si les élus locaux peuvent et veulent se tourner et justifier la mise en place de programmes accessibles pour leurs populations locales, dans des contextes démographiques parfois négatifs. Selon Jean-Claude Driant, les logements neufs doivent en effet se situer là où la demande existe afin de provoquer un effet multiplicateur. Les enjeux identifiés à l'échelle du PNRPC, sont d'encourager une diversification de l'offre de logements tournée vers la location ou de l'accession à la propriété facilitée, dans des formes urbaines intermédiaires et individuelles,

afin d'encourager une fluidité plus importante au sein des résidences principales. Cela doit s'accompagner d'une lutte contre l'étalement urbain, tout en se rapprochant au maximum des aspirations locales en ce qui concerne le logement : avoir un extérieur, une performance énergétique... Mais la généralisation de la rénovation et de la performance énergétique comme le développement du parc social sont également des enjeux primordiaux sur le secteur.

2.2.2. Généraliser la rénovation et la performance énergétique

La rénovation et la performance énergétique peuvent aller de pair. Comme nous l'avons vu, il y a un parc vacant relativement important sur le territoire. La création de nouveaux logements peut ainsi passer par une rénovation du parc vacant couplé à de la performance énergétique. Cette création de logements adaptés aux besoins locaux participera ainsi au renouvellement urbain de nombreux centre-bourgs relativement délaissés. Encourager la rénovation des logements vacants peut passer par des systèmes tels que le bail à réhabilitation ou encore l'auto-réhabilitation pour ouvrir des logements à l'année. Des dispositifs qui nécessitent tout de même un accompagnement spécifique. Une communication plus importante autour de ces thématiques s'avère donc importante, dans un territoire qui, comme nous l'avons vu, ne se voit pas comme un territoire prioritaire face à des zones urbaines plus tendues en ce qui concerne le logement et l'habitat.

2.2.3. Développer le parc social : quantitativement et qualitativement

Enfin, accroître la part des logements financièrement accessibles au sein de la production neuve est un des éléments les plus importants sur le territoire. En effet, comme nous l'avons vu 66.5% des ménages du territoire des trois communautés de communes peuvent prétendre à un logement locatif social, alors que le taux de personnes qui occupent un logement social est de 5.3% au sein du même périmètre, tandis que la moyenne nationale est de 16.8%. Ces chiffres révèlent un vrai manque d'offre locative sociale adaptée sur le territoire. L'offre doit ainsi être développée quantitativement et qualitativement afin de répondre aux besoins et aspirations locales dans un contexte de communication et d'information auprès des habitants. Cela pourrait permettre de fluidifier une partie du parc social et ainsi réamorcer la chaîne du logement, ainsi qu'une mobilité dans les statuts d'occupation. Cependant la volonté de développer le parc social dépend des financements attribués qui se situent davantage dans des zones tendues. Dans le cas du territoire du PNRPC, le logement social se situe ainsi d'avantage vers l'agglomération perpignanaise. Mais le parc

social peut également se trouver dans les logements sociaux communaux ou logements privés conventionnés. Là aussi un accompagnement et des informations spécifiques aux élus communaux peuvent s'avérer nécessaires, tout comme une réelle maîtrise foncière.

Nous avons pu ainsi mieux appréhender l'offre et la demande de logement sur le territoire du PNRPC et ainsi mieux comprendre les mobilités résidentielles des populations locales. Nous avons pu donc identifier un parc à deux vitesses : l'un avec une faible fluidité qui semble correspondre aux aspirations locales puis un autre, plus fluide qui peut correspondre au parc vieilli ou mal entretenu. Ces phénomènes peuvent s'expliquer par les objectifs et priorités locales, dans une certaine forme de « laisser-faire » en ce qui concerne la production de logements. Une nécessaire articulation entre urbanisme et logement doit ainsi se dessiner dans les années à venir, tandis qu'un travail spécifique sur la généralisation de la rénovation et de la performance énergétique et sur le développement du parc social doit se dessiner.

Conclusion

Nous avons ainsi, dans une première partie, pu faire un état des lieux de la littérature et de la nomenclature de l'INSEE pour qualifier les espaces ruraux en fonction des espaces urbains. Les facteurs sociologiques, démographiques et économiques du territoire du PNRPC nous ont permis d'en identifier les dynamiques résidentielles et ainsi définir les ruralités propres au territoire. L'évolution de l'habitat rural, qu'il soit touristique, saisonnier, dortoir, patrimonial, accompagnant la création d'activités, peut ainsi prendre une diversité de formes, toujours en lien avec les relations à l'urbain et aux urbains. Cela s'est ainsi vérifié au sein du territoire du PNRPC, notamment au travers de l'accueil de populations touristiques, et de la proximité avec une frange périurbaine pouvant accueillir le desserrement perpignanaise.

Dans une seconde partie nous avons ainsi pu aborder les objectifs et priorités des politiques d'habitat déployées sur le territoire et les conflits d'usages qui caractérisent le marché du logement local. Que ce soit au travers des questions de l'étalement urbain et de l'accueil des populations au sein des documents de planification, tout comme les questions de précarité énergétique et d'ancienneté du parc de logement, nous avons pu voir que le territoire du PNRPC connaît des enjeux locaux diversifiés : du développement économique lié aux stations de ski en Pyrénées Catalanes, à l'adaptation du parc ancien et l'accueil de population périurbaines en Conflent-Canigó en passant par les dynamiques transfrontalières en Pyrénées Cerdagne. Les ruralités du territoire du PNRPC face aux stratégies publiques et aux enjeux d'urbanisme et d'aménagement locaux actuels se voient donc confirmées : cette « campagne résidentielle », « aire hors influence des pôles », connaît des impacts positifs et négatifs sur son territoire.

Enfin, la dernière partie nous a permis de comprendre quelles sont les conséquences des objectifs et priorités locales en matière d'habitat sur l'offre et la demande de logement ainsi que sur les mobilités résidentielles des populations locales. Nous avons ainsi identifié un parc à deux vitesses : l'un avec une faible fluidité qui semble correspondre aux aspirations locales puis un autre, plus fluide qui peut correspondre au parc vieilli ou mal entretenu. Ces phénomènes peuvent s'expliquer par les objectifs et priorités locales, dans une certaine forme de « laisser-faire » en ce qui concerne la production de logements. Une nécessaire articulation entre urbanisme et logement doit ainsi se dessiner dans les années à venir, tandis qu'un travail spécifique sur la généralisation de la rénovation et de la performance énergétique et sur le développement du parc social doit se dessiner. Cela dans un contexte de volonté publique et

de maîtrise foncière. Le rôle du dispositif de concertation et d'animation territorial qu'est le syndicat mixte du PNRPC peut ainsi s'avérer grandissant sur ces questions, par le partage de connaissances et l'animation de groupes de travail réunissant de nombreux acteurs et élus locaux.

Nous avons donc pu démontrer dans ce travail que les espaces ruraux peuvent être définis au travers de leurs dynamiques résidentielles. En effet, les enjeux liés aux dynamiques résidentielles du PNRPC, sont en mesure de définir ses ruralités : entre frange périurbaine, rural montagnard et touristique. Ainsi, les dynamiques spécifiques de cet espace rural sous-tendent des disparités territoriales marquées qui influencent les stratégies publiques. Mais ces dernières ne permettent pas de répondre totalement aux besoins de mobilité résidentielle des populations locales.

Cependant, les espaces ruraux restent relativement appréhendés en fonction de ce qui n'est pas urbain ou qui n'est pas sous son influence. Ainsi, même si la nomenclature statistique évolue, l'espace rural, ou l'espace hors influence des pôles, se décale au fur est à mesure avec toujours l'idée d'espaces plus urbains, d'espaces plus ruraux et des espaces transitoires, interstitiels, formes de marges entre le « plus urbain » et le « plus rural ».

Bibliographie

AGENCE D'URBANISME CATALANE (AURCA), juin 2017, *Évaluation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) des Pyrénées-Orientales 2011-2016*, 47p.

ARNAULT S., CRUSSON L., 2012, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 - Alourdissement pour les locataires du parc privé », *INSEE Première* n°1395, p.1

AUTHIER J-Y. (dir.), 2010, *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Plan Urbanisme Construction Architecture, 85p.

BARONNET J., FAUCHEUX-LEROY S., KERTUDO P., 2014, *Étude sur la pauvreté et l'exclusion sociale de certains publics mal couverts par la statistique publique*, Fondation pour la Recherche Sociale et ONPES, 153p.

BARTHE L., CAVAILLE F., EYCHENNE C., PILLEBOUE J., (coord.), 2004, « Habiter et vivre dans les campagnes de faible densité », *Acte du 2^e colloque franco-espagnol de géographie rurale*, Foix, 785p.

BERGER A., ROUZIER J., 1995, « L'espace rural, élargissement conceptuel et orientation méthodologique », *Economie rurale* n°229, pp.3-10

BERTHOD-WURMSER M., 2012 « En France, les pauvres s'en vont aussi à la campagne », *CERISCOPE Pauvreté*, 9p.

Bilan d'activité 2016 de la mission ASLL sur la MSP Cerdagne -Capcir

BLANCARD S., DETANG-DESSENDRE C., RENAHY N., (coord.), 2016, *Campagnes contemporaines – Enjeux économiques et sociaux des espaces ruraux français*, Editions Quae, 262p.

BONERANDI E., LANDEL P-A., ROUX E., 2003, « Les espaces intermédiaires, forme hybride : ville en campagne, campagne en ville ? », *Revue de géographie alpine – les agriculteurs dans la cité*, tome 91 n°4, pp.65-77

BOUTET D., 2006, « L'importance d'une dynamique résidentielle dans le rural isolé », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, pp.781-798

BRUTEL C., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010- 95% de la population vit sous l'influence des villes », *INSEE Première* n°1374, 4p.

CLANCHE F., RASCOL O., 2011, « Le découpage en unités urbaines de 2010 – L'espace urbain augmente de 19% en une décennie », *INSEE Première* n°1364, 4p.

DDTM des Pyrénées Orientales, 2015, *Atlas du logement social*, 62p.

DDTM des Pyrénées Orientales, 2016, les chiffres clés du logement par communautés de communes

DELISLE H., GAUCHÉE M., 2007, *Culture rurale, cultures urbaines ?*, Le cherche midi, coll. Terra, 249p.

Document de travail du PADD Conflent-Canigó, janvier 2017, 51p.

Document de travail du pré-diagnostic territorial du SCOT Pyrénées Catalanes, mai 2017, 275p.

Document de travail du diagnostic territorial du PLUI valant SCOT Pyrénées Cerdagne, septembre 2016, 28p.

DOUILLET, A-C., 2003, « Les élus ruraux face à la territorialisation de l'action publique. » *Revue française de science politique*, vol. 53, n°4, pp.583-606.

DRIANT J-C., 2007, « Espaces ruraux et parcours résidentiel des ménages : un éclairage statistique », *Revue POUR* n°195, pp.41-47

DRIANT J-C., 2011, « À quoi servent les logements neufs ? », *Métropolitiques*, 2p

DRIANT J-C., 2011, « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », *Métropolitiques*, 3p

FIJALKOW Y., 2011, *Sociologie du logement*, La Découverte, 128p.

FLOCH J-M., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 – Poursuite de la périurbanisation et croissance des grandes aires urbaines », *INSEE Première* n°1375, 4p.

GRESILLON E., ALEXANDRE F., SAJALOLI B., 2016, *La France des marges*, Armand Colin, 446p.

INSEE, DREAL, 2017, « Le logement en Occitanie en 2013 – Singularités et évolutions récentes du parc », *INSEE Dossier Occitanie* n°4, 34p.

INSEE, 2017, *Portrait de Territoire du PNRPC*, données 2013, 49p.

LE GOFF J-P., 2012, *La fin du village – Une histoire française*, Editions Gallimard, 577p.

LE ROUZIC V. (dir.), novembre 2016, « Synthèse de l'atelier 3 : comment mieux accompagner la mobilité résidentielle : quels rôles pour les politiques locales de l'habitat ? », *Quatrièmes rencontres nationales acteurs de l'habitat-chercheurs*, 7p.

MERLIN P., CHOAY F. (dir.), 2010, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Presses Universitaires de France, Paris, 843p.

MORA O., (coord.), 2008, *Les nouvelles ruralités à l'horizon 2030 – Des relations villes-campagnes en émergence ?*, Editions Quae, 112p.

MORA O., GAUVRIT L., 2009, « Dossier : Nouvelles ruralités en 2030, quelles dynamiques villes-campagnes ? », *INRA Magazine* n°8, pp.2-12

MORIN B., 2014, *L'habitat traditionnel des Pyrénées catalanes – le connaître et le restaurer*, Nouvelles Editions Loubatières, 119p.

PAGES A., mai 2013, « L'intervention sociale en milieu rural », *Caisse nationale d'allocations familiales - Informations sociales* n°179, pp.136-143

PNRPC, février 2013, *Diagnostic de territoire*, 216p.

PNRPC, mars 2014, *Charte 2014-2026*, 252p.

PERRIER-CORNET P., octobre 2002, « Les français et l'espace rural – Perceptions communes et pratiques différenciées », *Economie et Humanisme* n°36, pp.26-30

PERRIER-CORNET P., février 2003, « Quelles perspectives pour les campagnes françaises ? », *Revue Projet* n°274, pp.42-50

PERRIER-CORNET P., 2003, « Le développement résidentiel, périurbain et rural, en France : vers une campagne résidentielle généralisée ? » *La ville étalée en perspectives*, pp. 228-235

PISTRE P., mars 2011, « Migrations résidentielles et nouveaux démographiques des campagnes françaises métropolitaines », *Espace populations sociétés*, pp.539-555

PISTRE P., 2013, « Les campagnes françaises : un renouveau incontestable mais très inégal », *Population & Avenir* n° 715, pp.4-8

Rapport IGAS-CGAAER, 2009, *Pauvreté, précarité, solidarité en milieu rural*, 218p.

SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir.), 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Collin, Paris, 451p.

Site internet de l'ANAH

TALANDIER M., juillet 2009, « Mesurer l'impact des aménités naturelles, culturelles et environnementales sur le développement économique local, 46^e colloque de l'ASRDLF, Clermont-Ferrand, 32p.

TALLON H., juillet 2015, « Pauvreté et précarité dans les espaces ruraux : quelle voie pour une lecture géographique du phénomène ? », 52^e colloque de l'ASRDLF *Territoires méditerranéens, agriculture, alimentation et villes*, Montpellier, 15p.

UMR CESAER (Inra/AgroSup Dijon), l'UMR ThéMA (Université de Franche-Comté/CNRS), l'UR DTM (Cemagref) et l'UMR METAFORT (AgroParisTech/Cemagref/Inra/VetAgroSup) pour le compte de la DATAR, novembre 2011, *Rapport d'étude sur la Typologie des espaces ruraux et des espaces à enjeux spécifiques (littoral et montagne)*

URBAIN J-D., 2008, *Paradis verts – Désirs de campagne et passions résidentielles*, Editions Payot & Rivages, 414p.

Annexes

Annexe 1 : Table des sigles.....	118
Annexe 2 : Table des figures.....	119
Annexe 3 : Le zonage en aires urbaines 2010 de l'INSEE.....	122
Annexe 4 : Les bassins de vie en France métropolitaine 2004 de l'INSEE.....	123
Annexe 5 : Grille d'entretien type aux agences immobilières.....	124
Annexe 6 : Liste des personnes rencontrées.....	125
Annexe 7 : Questionnaire d'enquête distribué de mai à juillet 2017.....	126
Annexe 8 : Échantillon du questionnaire d'enquête.....	128
Annexe 9 : Extrait de la base de données.....	129
Annexe 10 : Sommaire de la Charte 2014-2026 du PNRC.....	130

Annexe 1 : Table des sigles

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALUP : Ateliers Locaux d'Urbanisme et de Paysage
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ASRDLF : Association de Science Régionale de Langue Française
AURCA : Agence d'Urbanisme Catalane
AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CD66 : Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales
CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EPF-LR : Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon
FILOCOM : Fichier des Logements par Communes
FDPLS : Fédération Départementale Pour le Logement Social
HLM : Habitation à Loyer Modéré
INRA : Institut National de la Recherche Agronomique
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS : Logement Locatif Social
Loi ALUR : Loi du 24 mars pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Loi MAPTAM : Loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles
Loi NOTRE : Loi du 7 août 2015 de Nouvelle Organisation Territoriale de la République
OPAH-RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale
OPH66 : Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PNR : Parc Naturel Régional
PNRPC : Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
SOLIHA : Solidaires pour l'Habitat

Annexe 2 : Table des figures

Photo en couverture : *Vue sur le Pic du Canigou et sur la commune de Ria-Sirach*, page de garde

Figure 1 : *Part de la population urbaine et rurale selon les catégories du zonage en aires urbaines*, p.14

Figure 2 : *Un Département limitrophe entre l'Espagne, l'Andorre et le reste de la Région Occitanie*, p.16

Figure 3 : *Un secteur aux influences catalanes, méditerranéennes et pyrénéennes*, p.16

Figure 4 : *Outils méthodologiques mobilisés*, p.18

Figure 5 : *L'emprise de l'influence de la ville à l'échelle de la région Occitanie*, p.22

Figure 6 : *Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques de 2011*, p.29

Figure 7 : *Un réseau de PNR qui couvre 15% du territoire national*, p.35

Figure 8 : *Un paysage intercommunal qui ne se superpose pas aux limites du PNR*, p.36

Figure 9 : *Une dynamique démographique centrée autour de Toulouse et sur le littoral : une évolution du nombre de logements en conséquence*, p.37

Figure 10 : *Équilibre territorial et production de logements dans les Pyrénées-Orientales*, p.39

Figure 11 : *Unités paysagères et dynamiques urbaines sur le territoire du PNRPC*, p.41

Figure 12 : *Une répartition inégale de la population sur le territoire du PNRPC*, p.42

Figure 13 : *Moins d'emplois que d'habitants, inégalement répartis sur le territoire*, p.43

Figure 14 : *Un taux d'activité de la population qui révèle des disparités locales*, p.43

Figure 15 : *Un taux de chômage important en particulier à l'Est du territoire*, p.44

Figure 16 : *Chiffres clés sur le logement par communautés de communes*, p.45

Figure 17 : *Un habitat délaissé qui se dégrade dans le centre-bourg d'Olette*, p.46

Figure 18 : *Un immeuble « au pieds des pistes » de la station de Puyvalador, hors saison*, p.47

Figure 19 : *Un ensemble de résidences secondaires des catalans du Sud, Osséja*, p.48

Figure 20 : *Une vision hiérarchisée du territoire Conflent-Canigó*, p.55

Figure 21 : *Terrains viabilisés devant être livrés en 2009, laissés en friche, Puyvalador*, p.56

Figure 22 : *Des résidences secondaires espagnoles sous forme de gated communities, Palau-de-Cerdagne*, p.57

Figure 23 : *Des biens où agences immobilières françaises et espagnoles sont en concurrence, Osséja, p.58*

Figure 24 : *Quelques remarques habitantes concernant l'habitat local (précarité énergétique, résidences secondaires...), p.62*

Figure 25 : *Année de construction des résidences principales par communautés de communes, p.63*

Figure 26 : *Année de construction des logements selon le mode d'occupation, p.63*

Figure 27 : *Année de construction des résidences principales selon le statut d'occupation, p.63*

Figure 28 : *Évolution du nombre de logement par catégorie dans la communauté de communes Conflent-Canigó, p.64*

Figure 29 : *Évolution du nombre de logement par catégorie dans la communauté de communes Pyrénées Catalanes, p.64*

Figure 30 : *Évolution du nombre de logement par catégorie dans la communauté de communes Pyrénées Cerdagne, p.64*

Figure 31 : *Des dynamiques de construction qui scindent le territoire en deux, p.66*

Figure 32 : *Un déséquilibre localisé entre résidences permanentes et secondaires, p.70*

Figure 33 : *Typologie des logements selon le mode d'occupation, p.70*

Figure 34 : *Surface habitable des logements selon le mode d'occupation, p.71*

Figure 35 : *Quelques remarques habitantes concernant l'habitat des travailleurs saisonniers, p.72*

Figure 36 : *Une corrélation entre prix au m², zonage en aires urbaines et attrait touristique, p.74*

Figure 37 : *Répartition des revenus des communautés de communes, p.75*

Figure 38 : *Détail de la base résidentielle, p.76*

Figure 39 : *Répartition des nuitées se la clientèle française, p.77*

Figure 40 : *Habitat dégradé le long de la RN116, Serdinya, p.78*

Figure 41 à 44 : *Une fréquentation touristique en grande majorité hivernale, p.79*

Figure 45 : *Arguments de vente les plus récurrents dans les annonces immobilières du Conflent-Canigó, p.84*

Figure 46 : *Arguments de vente les plus récurrents dans les annonces immobilières des Pyrénées Catalanes, p.85*

Figure 47 : *Arguments de vente les plus récurrents dans les annonces immobilières des Pyrénées Cerdagne, p.86*

Figure 48 : Réponses les plus récurrents pour qualifier les éléments indispensables pour les logements des personnes interrogées, p.89

Figure 49 : Une grande majorité de propriétaires sur le territoire du PNRPC, p.90

Figure 50 : Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence des ménages, p.91

Figure 51 : Nombre de personnes du ménage en fonction du nombre de pièces du logement en Conflent-Canigó, p.92

Figure 52 : Nombre de personnes du ménage en fonction du nombre de pièces du logement en Pyrénées-Catalanes, p.92

Figure 53 : Nombre de personnes du ménage en fonction du nombre de pièces du logement en Pyrénées-Cerdagne, p.92

Figure 54 : Niveau de tension des biens en fonction des budgets et recherches des ménages, p.93

Figure 55 : Durée d'occupation des résidences principales selon le statut d'occupation, p.97

Figure 56 : Durée d'occupation des résidences principales selon le mode d'occupation, p.97

Figure 57 : Réponses obtenues à la question : « Quelle part de votre budget consacrez-vous à votre logement (par foyer, hors eau, énergies, taxes, assurance) ? », p.98

Figure 58 : Répartition des logements locatifs sociaux de l'OPH66 au sein du PNRPC, p.99

Figure 59 : Répartition des demandes de logements locatifs sociaux au sein du PNRPC, p.99

Figure 60 : Taux de vacance selon les communautés de communes et typologie des logements à l'échelle départementale, p.100

Figure 61 : Un nombre important de propriétaires occupants en dessous des plafonds HLM, p.101

Figure 62 : Un nombre important locataires privés en dessous des plafonds HLM, p.101

Figure 63 : Situation des ménages par rapport aux plafonds HLM selon le statut d'occupation, p.102

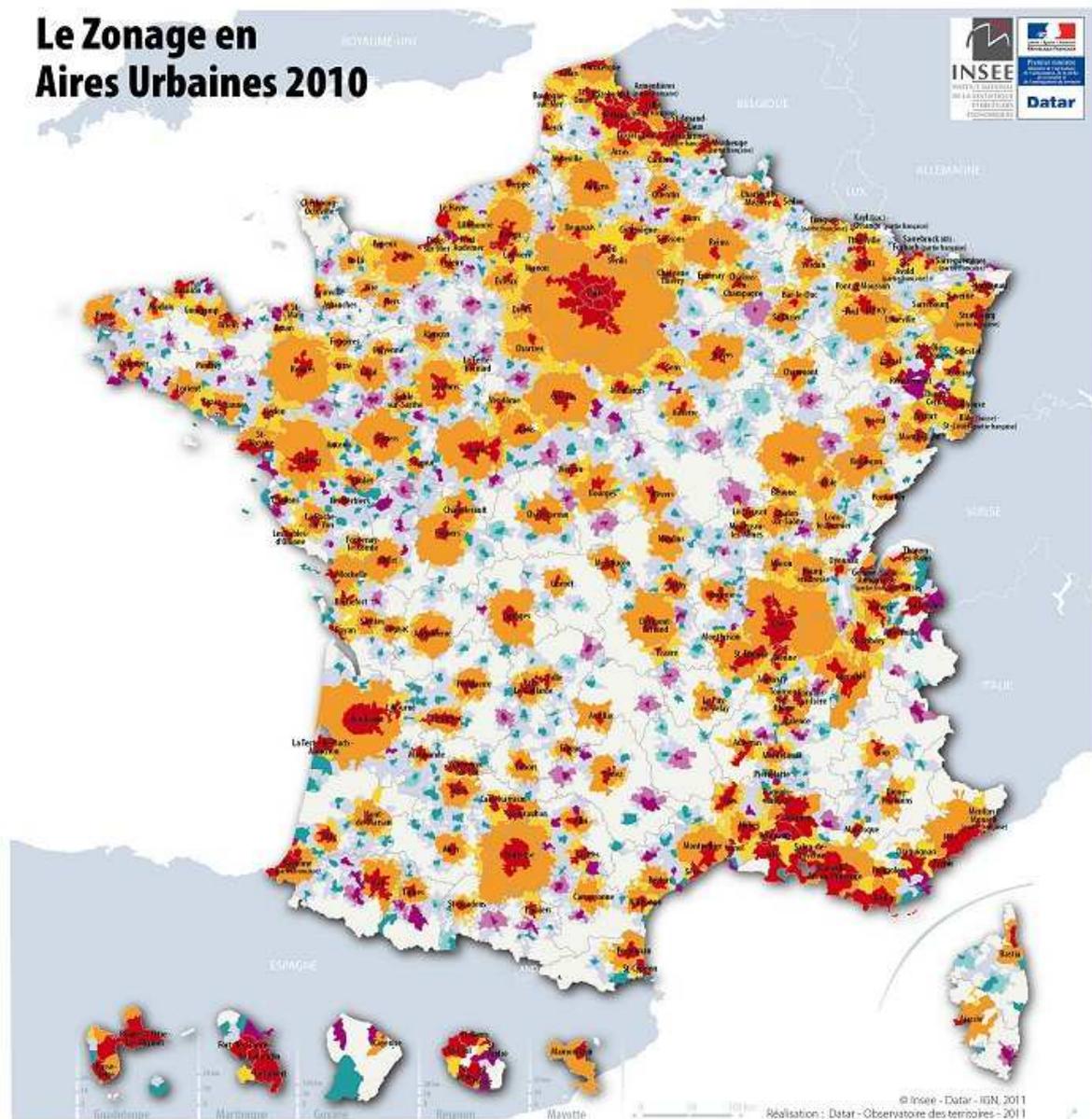
Figure 64 : Situation des ménages par rapport aux plafonds HLM par communautés de communes, p.102

Figure 65 : Répartition des types de ménages par communautés de communes, p.103

Figure 66 : Quelques remarques habitantes concernant les logements locatifs sociaux du territoire, p.104

Figure 67 : Quelques remarques habitantes concernant l'installation de nouveaux arrivants sur le territoire, p.105

Annexe 3 : Le zonage en aires urbaines 2010 de l'INSEE



Source: Insee - Zonage en aires urbaines 2010

© Insee - Datar - IGN, 2011
Réalisation: Datar - Observatoire des territoires - 2011

ESPACE DES GRANDES AIRES URBAINES

Grandes aires urbaines

- **Grands pôles** - 3 257 communes
- **Couronnes des grands pôles** - 12 305 communes
- **Communes multipolarisées des grandes aires urbaines** - 3 980 communes

ESPACE DES AUTRES AIRES

Aires moyennes

- **Pôles moyens** - 447 communes
- **Couronnes des pôles moyens** - 891 communes

Petites aires

- **Petits pôles** - 823 communes
- **Couronnes des petits pôles** - 587 communes

AUTRES COMMUNES MULTIPOLARISÉES

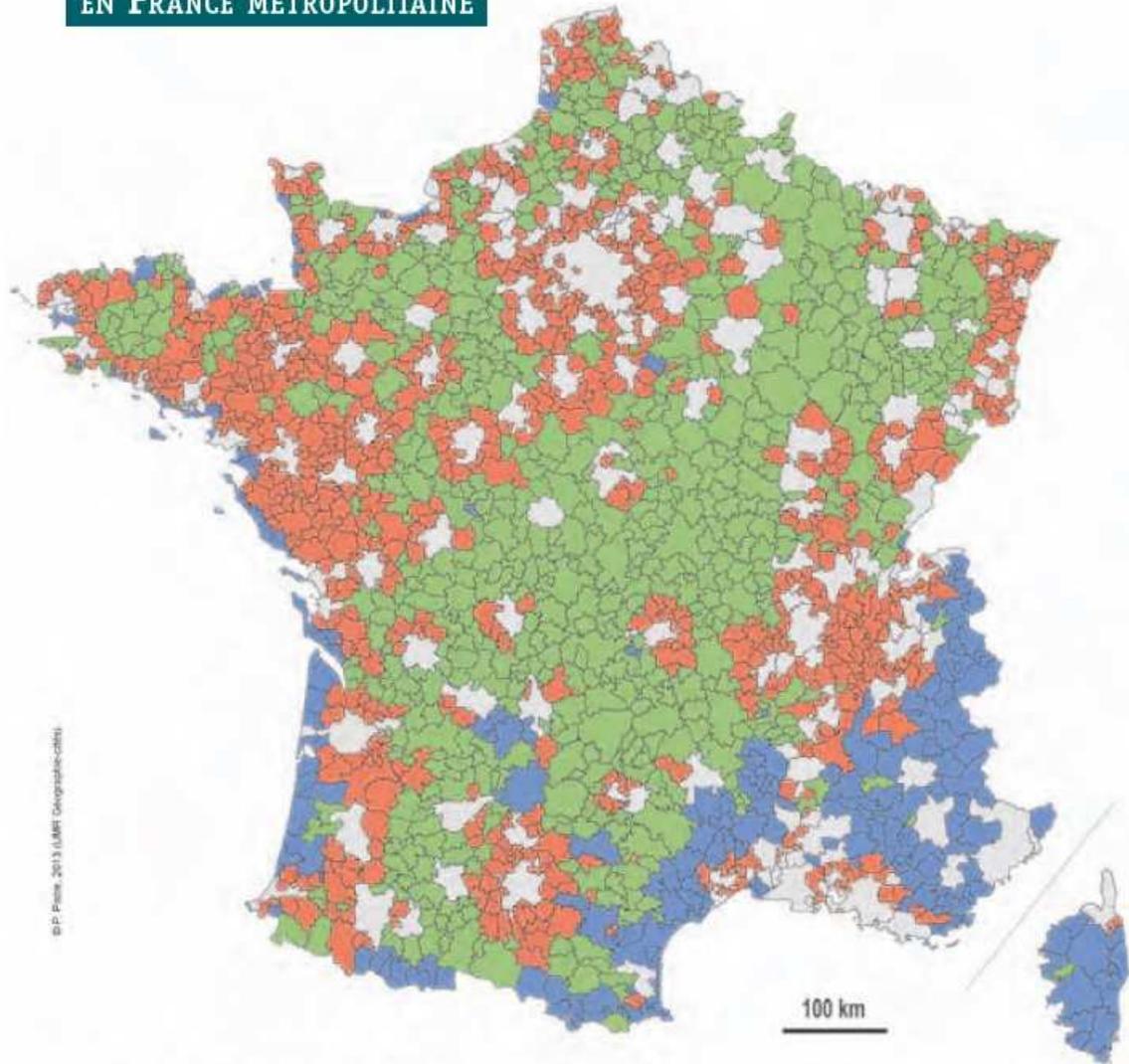
COMMUNES ISOLÉES, HORS INFLUENCE DES PÔLES



Rim des grandes aires urbaines

Annexe 4 : Les bassins de vie en France métropolitaine en 2004 selon l'INSEE (carte utilisée pour l'analyse de Pierre Pistre)

2. LES QUATRE TYPES DE BASSINS DE VIE EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



© P. Pistre, 2013 (UMR Géographie-cités)

1916 bassins de vie en France métropolitaine (découpage 2004)

- Bassins de vie à dominante urbaine (185 bv)
- Bassins de vie à dominante rurale (1731 bv)
- Campagnes des villes (803 bv)
- Campagnes productives (700 bv)
- Campagnes résidentielles (228 bv)

Sources : RP INSEE 1968-1982-1999-2007,
INSEE-DGFIP 1999-2007,
INSEE-Direction du tourisme 2007.

Annexe 5 : Grille d'entretien type aux agences immobilières

- Que proposez-vous comme biens ? Avez-vous connaissance plus généralement du marché immobilier local ?
- Que vendez vous/louez vous le plus ? Quels sont les biens qui marchent le plus sur le marché immobilier actuel ?
- Que vendez vous/louez vous le moins ? Quels sont les biens qui marchent le moins sur le marché immobilier actuel ?
- Quelles sont, selon vous, les spécificités des biens en location longue durée (hors biens touristiques)?
- Que pouvez-vous me dire sur les logements des saisonniers ?
- Qu'est ce que les populations touristiques recherchent ?
- Quelles sont les différentes générations de biens touristiques ?
- Qu'est ce que les populations locales recherchent ?
- Quel type de population vit ici à l'année ?
- Quelle est en général, la qualité bâtie des biens ? Avez-vous déjà identifié quelques cas/ ou des problèmes plus généraux d'état du bâti, d'insalubrité ?
- Comment qualifieriez-vous le parc de logements ?
- Identifiez-vous des manques en termes d'habitat ?
- Observez-vous des spécificités propres à votre secteur en ce qui concerne l'habitat? - Y-a-t'il un *turn over* important au sein des logements?
- Y-a-t'il eu des évolutions marquantes ou des événements marquants concernant le marché immobilier local ?

Réalisation : MF, avril 2017

Annexe 6 : Liste des personnes rencontrées

Caroline ABELANET – DDTM66 – PERPIGNAN

François ALLAIGRE – CD66 – PERPIGNAN

Paulette ARPAJOU – Agence immobilière PYRÉNÉES SOLEIL – LES ANGLES

Pierre BARBE – OPH66 – PERPIGNAN

Pierre BATAILLE - Maire - FONTRABIOUSE

Thierry BÉGUÉ – Agence immobilière LA FORET – PRADES

Christine BELY - Agence immobilière Cerdagne et Capcir – SAILLAGOUSE

Kathy BOURGUIGNON – FDPLS – PERPIGNAN

Marjorie CAMINADE – Notaire – PRADES

Jean-Louis DEMELIN – Maire - FONT-ROMEUE

Xavier DE TRAVY - Agence immobilière Peyrot- BOURG MADAME

René DRAGUÉ – Maire - VINÇA

Elisabeth GRAS – SOLIHA – PRADES

Jean-Louis JALLAT – Maire - OLETTE-ÉVOL

Gérard LAGARDE – Ancien agent de l’AIVS – OLETTE

Charles MARTI – Agence immobilière BLEU DU SUD – PRADES

Cyril MICHEL– DDTM – PERPIGNAN

Jean-Jacques NIMBO – Agence immobilière NIMBO – PRADES

Marie-Anne OLLION – Communauté de Communes Conflent-Canigó - PRADES

Geneviève POUGET – CCAS – PRADES

Marielle SAGUY – MSP - FONT-ROMEUE

Jean-Rémy SANCHEZ – Communauté de Communes Pyrénées Catalanes – LA LLAGONE

Solveig UHLRICH – URBANIS - PERPIGNAN

Gilles TRILLES – CD66 - PERPIGNAN

Annexe 7 : Questionnaire d'enquête distribué de mai à juillet 2017

Questionnaire d'enquête à destination des habitants du territoire du PNR des Pyrénées Catalanes



- 1) Dans quelle commune habitez-vous ?**
- 2) Quel type de logement habitez-vous actuellement?**
- Un appartement
 - Une maison de centre-bourg/village
 - Une maison pavillonnaire/villa/chalet
 - Autre :
- 3) Vous êtes actuellement :**
- Locataire
 - Locataire d'un logement social
 - Colocataire
 - Propriétaire
 - Logé gratuitement
- 4) De combien de pièces :**
- Studio
 - T1
 - T2
 - T3
 - T4 et plus
- 5) De combien de m² :**
- 6) Depuis quand habitez-vous dans ce logement ?**
- Moins d'un an
 - Entre 1 an et 5 ans
 - Entre 5 ans et 10 ans
 - Plus de 10 ans
- 7) Quel part de votre budget consacrez-vous à votre logement (par foyer, hors eau, énergies, taxes, assurance) ?**
- Moins de 1/4
 - Entre 1/4 et 1/3
 - Entre 1/3 et 1/2
 - Plus de 1/2
- 8) Votre logement vous semble t'il performant sur le plan énergétique (chauffage, isolation)?**
- Oui
 - Pas tout à fait
 - Non pas du tout
- 9) Est-ce que le logement dans lequel vous vivez correspond à vos besoins actuels (les besoins de votre famille) ?**
- Oui
 - Non
- 10) Cherchez-vous actuellement à changer de logement au sein du territoire du PNR ou de son immédiate périphérie?**
- Oui
 - Non je souhaite rester dans mon logement
 - Non je souhaite quitter le territoire
- 11) Si vous avez répondu que vous souhaitez quitter le territoire à la question 10, pour quelle(s) raison(s)? (puis allez directement à la question 26)**
- D'un bien en colocation
 - Autre (EPHAD...) :
- 12) Si vous avez répondu que souhaitez rester dans votre logement à la question 10, envisageriez-vous dans le futur de changer de logement ?**
- Oui
 - Non (si non allez directement à la question 26)
- 13) Si oui (aux questions 10 et 12), pour quelle(s) raison(s) êtes-vous (actuellement ou dans le futur) à la recherche d'un logement sur le territoire ?**
- Car votre logement actuel est en mauvais état/vétuste/insalubre
 - Car votre logement actuel à un mode de chauffage/confort/énergie inadapté
 - Car votre logement actuel est trop petit
 - Car votre logement actuel est trop grand
 - Car votre logement actuel est trop coûteux
 - Car votre logement actuel ne correspond plus aux besoins de votre famille (changement de situation familiale...)
 - Car votre logement actuel trop éloigné des services/emploi/écoles
 - Pour y passer du temps de loisirs/vacances/retraite
 - Pour vous rapprocher de votre famille/proches/retour au village
 - Pour y trouver un environnement plus qualitatif (cadre de vie...)
 - Pour y trouver un logement plus au goût du jour (qualité du bâti, des matériaux, de la configuration du logement...)
 - Pour avoir un extérieur ou un extérieur plus grand
 - Pour pouvoir accéder à la propriété
 - Autre(s) :
- 14) Vous êtes (ou vous pourriez être dans le futur) à la recherche :**
- D'un bien en location
 - D'un bien en vente
 - D'un bien locatif social
 - D'un bien en résidence étudiante
- 15) Votre recherche de logement (actuelle ou future) se concentre sur quelle(s) commune(s) ou secteur(s)?**
- 16) Pour quel type de logement ?**
- Un appartement
 - Une maison de centre-bourg/village
 - Une maison pavillonnaire /villa/chalet
 - Autre :
- 17) Pour une résidence :**
- Principale
 - Secondaire
- 18) Pour une durée :**
- Courte (3 mois maximum)
 - Temporaire (3 mois à 1 an)
 - Indéterminée (plus d'1 an)
- 19) De combien de pièces :**
- Studio
 - T1
 - T2
 - T3
 - T4 et plus
- 20) De combien de m² (au minimum) :**
- 21) Pour un budget maximum de :**
- 22) Avez-vous déjà visité des logements dans vos critères de recherche et sans vouloir y habiter?**
- Oui
 - Non
- 23) Si oui pourquoi ne pas avoir choisi ce(s) bien(s) ?**

24) Êtes-vous confronté à des difficultés pour accéder au logement que vous recherchez ?

- Oui
- Non (si non allez directement à la question 26)

25) Si oui, à quel type de difficultés êtes vous confrontés lors de cette recherche :

- Des logements qui ne correspondent pas à mes besoins
- Des logements rares
- Des logements chers
- Des logements en mauvais état/vétustes/insalubres
- Des logements avec un mode de chauffage/confort inadapté
- Une configuration du logement inadéquate
- Autre :

26) Avez-vous déjà accédé à la propriété ?

- Oui
- Non

27) Quels sont les trois éléments qui vous sont essentiels pour votre (futur) logement ?

28) Avez-vous d'autres remarques ?

À PROPOS DE VOUS :

29) Sexe :

- Homme
- Femme

30) Âge :

- Moins de 18 ans
- 18-24 ans
- 25-39 ans
- 40-59 ans
- 60-70 ans
- Plus de 70 ans

31) Catégorie Socio Professionnelle :

- Agriculteur exploitant
- Artisan-Commerçant-Chefs d'entreprise
- Cadre et profession intellectuelle supérieure
- Profession intermédiaire
- Employé
- Ouvrier
- Inactif et chômeur
- Etudiant
- Retraité

32) Quelle est votre situation familiale

- Seul(e)
- En couple avec enfant(s)
- En couple sans enfant
- Famille monoparentale
- Veuf(ve)

Contact de référence au PNR : Maud FIXY

Annexe 8 : Échantillon du questionnaire d'enquête

Échantillon : 302 réponses

Une centaine de réponses par communautés de communes : ce qui n'est pas proportionnel à la population du PNRPC, mais qui permet d'avoir une majorité de population par communautés de communes représentées

- 107 en Conflent-Canigó
- 101 en Pyrénées-Catalanes
- 94 en Pyrénées Cerdagne

Un déséquilibre relativement important dans la représentation des catégories socioprofessionnelles : avec une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures au dépend des retraités, professions intermédiaires et ouvriers qui étaient plus difficile à capter sur le territoire :

- Agriculteur exploitant : 2%
- Artisan-Commerçant-Chefs d'entreprise : 13.3%
- Cadre et profession intellectuelle supérieure : 12.6%
- Profession intermédiaire : 4.7%
- Employé : 33.2%
- Ouvrier : 2.7%
- Inactif et chômeur : 6.3%
- Étudiant : 4.7%
- Retraité : 11.6%
- Employé saisonnier : 5.3%
- Autres : 3.6%

En ce qui concerne les tranches d'âges, l'échantillon est plutôt équilibré :

- Moins de 18 ans : 0%
- 18-24 ans : 13.3%
- 25-39 ans : 34.9%
- 40-59 ans : 38.5%
- 60-70 ans : 10.6%
- Plus de 70 ans : 2.7%

Annexe 9 : Extrait de la base de données

Localisation Commune	Type de bien	Type de transaction	Surface	Nombre de pièces	Prix	Extérieur Oui/Non	Stationnement Oui/Non	Professionnel/ Particulier	Vide/ Meublé	Classe énergétique/GES	A rénover Oui/Non	Arguments de vente
Olette	Villa	Vente	111m ²	5	196 000	Oui	Oui	Professionnel	Vide	D/C	Oui	Entre mer et montagne
Ria-Sirach	Appartement	Location	100m ²	5	700 CC	Oui	Non	Particulier	Vide	D/D	Non	Proche commodités
Vernet-les-Bains	Studio	Vente	23m ²	1	37 500	Oui	Oui	Particulier	Meublé	D/E	Non	Idéal investisseur pour location saisonnière
Cattlar	Villa	Vente	165m ²	6	310 000	Oui	Oui	Professionnel	Vide	D/B	Non	Construction récente
Font-Romeu	Studio	Location	35m ²	1	360 CC	Non	Oui	Particulier	Meublé	B/C	Non	Idéal étudiant à l'année

Annexe 10 : Sommaire de la Charte 2014-2026 du PNRC

Sommaire

Préambule

LE TERRITOIRE ET SON PROJET**UN CONTRAT PARTAGE**

CHAPITRE	SOUS-PARTIE	PAGE
1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE		7
1.1. Un patrimoine de valeur internationale		8
1.2. Les acquis du jeune Parc		9
1.3. Un périmètre de révision ajusté		12
1.4. La construction collective du projet		12
1.5. Les enjeux majeurs identifiés par le diagnostic du territoire	1.5.1. Maîtriser l'impact des activités humaines sur les espaces et les ressources naturelles	13
	1.5.2. Penser l'urbanisme pour faire de l'attractivité du territoire un levier de développement local	15
	1.5.3. Repenser le tourisme	15
	1.5.4. Redynamiser les activités traditionnelles	16
	1.5.5. Adapter le projet à la « façon de vivre » du territoire	17
1.6. La stratégie territoriale	1.6.1. Préserver le patrimoine naturel	18
	1.6.2. Maîtriser la consommation d'espace et la qualité de l'urbanisme	22
	1.6.3. Se fédérer autour de projets touristiques vecteurs de développement durable du territoire	25
	1.6.4. Améliorer le cadre de vie des habitants	27
	1.6.5. Ouvrir le projet sur les territoires voisins et lointains pour mieux prendre conscience des spécificités locales	28
1.7. Les thématiques transversales de la Charte	1.7.1. La Charte comme Agenda 21 territorial et Plan climat territorial (cf. annexe 6)	31
	1.7.2. L'éducation à l'environnement et au développement durable au cœur du projet	32
1.8. La mise en projet	1.8.1. Mobiliser pour réussir	33
	1.8.2. La collaboration scientifique	35
	1.8.3. Evaluer ensemble pour progresser collectivement	35
1.9. L'engagement des signataires		41
1.10. Le rôle du Syndicat mixte		42

Vocations

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

VOCATIONS	ORIENTATIONS	OBJECTIFS OPERATIONNELS	PAGE
1 TERRITOIRE ENGAGE POUR UNE PROTECTION ET UNE GESTION DURABLE DE SES ESPACES	1.1. Prendre nos responsabilités pour préserver les ressources et les paysages	1.1.1. Gérer la ressource en eau	47
		1.1.2. Préserver les espèces patrimoniales et indicatrices d'un bon état de conservation des milieux	51
		1.1.3. Protéger les zones humides	55
		1.1.4. Soutenir les pratiques agricoles durables	58
		1.1.5. Soutenir la gestion forestière durable	62
		1.1.6. Améliorer la qualité des paysages	67
	1.2. Planifier pour une meilleure gestion des ressources et des espaces	1.2.1. Développer la concertation et la médiation	78
		1.2.2. Gérer la fréquentation pour préserver la qualité des espaces naturels	81
		1.2.3. Réduire la consommation d'espace par un urbanisme de qualité visant la préservation des terres agricoles et des espaces naturels	88
		1.2.4. Gérer les aires naturelles protégées	95
		1.2.5. Gérer les sites Natura 2000	97
	1.3. Faire des Pyrénées catalanes un territoire dynamique et fonctionnel pour la biodiversité	1.3.1. Restaurer la continuité écologique et le fonctionnement hydromorphologique des cours d'eau	101
		1.3.2. Favoriser les connexions entre les milieux	104
		1.3.3. Préserver la nature ordinaire à travers les éléments fonctionnels du paysage	107
		1.3.4. Valoriser le territoire comme un carrefour de la biodiversité	110
2 TERRITOIRE RASSEMBLE POUR DEVELOPPER UN TOURISME DURABLE	2.1. Construire une destination touristique des Pyrénées catalanes autour des patrimoines préservés	2.1.1. Structurer l'offre touristique du territoire autour des patrimoines naturels	116
		2.1.2. Structurer l'offre touristique du territoire autour des patrimoines culturels	121
		2.1.3. Se doter d'outils de pilotage pour construire la destination touristique des Pyrénées Catalanes	126
		2.1.4. Mobiliser les partenaires sur la promotion de la destination touristique des Pyrénées catalanes	129
	2.2. Construire une destination accessible à tout public et exemplaire en termes d'éco-mobilité	2.2.1. Diversifier la gamme d'hébergement touristique et des prestations associées	132
		2.2.2. Organiser l'éco-mobilité	135
		2.2.3. Intégrer l'éco-mobilité dans les produits touristiques	138
	2.3. Qualifier l'accueil des Pyrénées catalanes	2.3.1. Former les ambassadeurs du territoire	141
		2.3.2. Rendre le territoire plus lisible	143
		2.3.3. Soigner les espaces publics destinés à l'accueil et à l'orientation des visiteurs	145

Résumé

Définir l'espace rural au prisme de ses dynamiques résidentielles ? C'est ce que nous avons entrepris dans ce travail, appliqué au cas d'étude du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes. Nous avons ainsi pu en comprendre les différentes dynamiques démographiques et socio-économiques, nous permettant de saisir les disparités territoriales entre les différents secteurs du territoire. De ces particularités territoriales découlent des objectifs et priorités spécifiques en matière d'habitat, pouvant s'avoisiner à une forme de « laisser faire » en ce qui concerne la production de logements. Ces dynamiques permettent-elles aux populations locales d'adapter leur logement en fonction de leurs besoins sur le territoire ? C'est à travers une méthodologie s'appuyant sur une approche sociologique (entretiens, questionnaire d'enquête auprès des habitants locaux), statistique (analyse de bases de données existantes et constitution d'une base de donnée) et des documents d'urbanisme et de planification locaux que nous avons pu répondre à ces questions.

Mots-clés : Parc naturel régional, espace rural, habitat, logement, mobilité résidentielle