



Villefranche
de Conflent

UNIVERSITÉ
PERPIGNAN
VIA
DOMITIA



Mémoire professionnel

La stratégie d'actions pour promouvoir la réhabilitation du
parc de logements au cœur du projet de revitalisation de
Villefranche-de-Conflent



Encadrants :

David Giband Professeur des Universités, Urbanisme et
Aménagement du territoire

Patrick LECROQ Maire de Villefranche-de-Conflent

2022-2023

Remerciements

J'exprime ma gratitude envers Patrick LECROQ, Maire de Villefranche-de-Conflent, pour son précieux soutien tout au long de cette période. Sa source d'inspiration, à la fois professionnelle et personnelle, est inégalée. Je tiens également à adresser mes remerciements à Nathalie BACO, secrétaire à la mairie de Villefranche-de-Conflent, ainsi qu'à Gilles ROBERT et Rose-Maire SORIA, adjoints au maire, pour leur précieuse assistance et leur dévouement au service de leur commune.

Je tiens à remercier mon directeur de mémoire, David GIBAND, pour son accompagnement tout au long de l'élaboration du mémoire et de ses conseils précieux.

Je souhaite également remercier Jean-Michel GALLEY pour m'avoir offert l'opportunité de réaliser ce stage, une expérience inestimable.

Table des matières

Introduction générale.....	1
I. Cadre conceptuel : des centres-bourgs en déclin : entre difficulté, enjeux et outils	2
Introduction	2
1. Définitions.....	3
a. La définition de « centre-bourg ».....	3
b. La définition de « revitalisation »	4
2. Les facteurs de la dévitalisation des centres-bourgs	5
a. Le déclin démographique des centres-bourgs	6
b. L'inadéquation de l'offre résidentielle dans les centres-bourgs par rapport aux besoins des habitants	8
c. Le déclin des commerces, des services et des équipements publics au sein des centres-bourgs	12
d. La détérioration de la qualité de l'espace public dans les centres-bourgs	14
e. La place du patrimoine dans le déclin des centres-bourgs des villes du sud de la France	15
Conclusion.....	16
3. Une succession de programmes et d'outils en faveur de la revitalisation des centres-bourgs : entre objectifs, enjeux et limites	17
a. Des outils axés sur la thématique du logement	17
b. Une succession de programmes excluant les centres-bourgs des petites communes	23
Les Zones de Revitalisation Rurale.....	23
L'Appel à Manifestation d'Intérêt « centre-bourg »	24
Action Cœur de Ville	26
Petites Villes de Demain	27
Les Opérations de Revitalisation de Territoire	29
Conclusion.....	35
4. Les stratégies de la revitalisation : des leviers à actionner pour revitaliser les centres-bourgs.....	36
a. Améliorer la qualité de vie par le traitement de l'habitat	36
b. Rétablir les commerces de proximité	39
c. Faciliter l'accessibilité des centres-villes	40

d.	Requalifier les espaces publics.....	41
e.	Renforcer l'attractivité touristique en valorisant le patrimoine.....	42
f.	Créer une gouvernance adaptée.....	43
	Conclusion	44
II.	Villefranche-de-Conflent : une commune patrimoniale confrontée aux difficultés spatiales, sociales et économiques	45
	Introduction	45
A.	Un territoire enclavé.....	46
1.	Situation géographique de la commune	46
2.	Un territoire montagneux : entre manque de foncier disponible au sein des limites communales et extension sur les communes voisines	48
a.	Le manque de foncier disponible sur la commune.....	48
b.	L'extension de Villefranche-de-Conflent sur les communes voisines.....	51
3.	Un réseau de transport axé sur la mobilité automobile impacté par le manque de parkings en période estivale.....	52
a.	La voiture comme moyen de transport privilégié... ..	52
b.	... Impacté par le manque de places de stationnement en période estivale	54
c.	Une réglementation contraignante au développement de nouvelles places de stationnement	56
d.	Un projet de Pôle d'Echanges Multimodale : une solution face aux défis de mobilité ?.....	57
	Conclusion	57
B.	La place du patrimoine : une commune pour les touristes aux désavantages des résidents	58
1.	Une histoire tournée vers la patrimonialisation et la touristification	58
2.	Une dichotomie entre l'offre de services publics et d'équipements pour les résidents et les touristes.....	60
a.	Les services publics et les équipements	60
Des équipements pour les résidents.....	60	
Des équipements pour les touristes	66	
b.	Déclin des commerces de proximité au profit de l'économie touristique.....	67
Des commerces à destination des touristes	67	

L'évolution du commerce dans la commune	68
Villefranche-de-Conflent n'échappe pas à la vacance commerciale.....	70
Des hébergements pour les touristes	72
Conclusion	73
C. Un parc de logements : entre patrimoine remarquable, abandon et dégradation	74
1. Un parc de logement dans un patrimoine remarquable en non-conformité avec les demandes des résidents et les normes de salubrité	74
a. Un parc de logement dans un patrimoine remarquable	74
b. Une offre résidentielle remarquable inadaptée aux besoins des résidents	75
Des bâtiments et un type urbain remarquable	75
L'offre de logements issue du contexte urbain et patrimonial	77
La performance énergétique comme limite à la décence du parc de logement de Villefranche-de-Conflent	80
Conclusion.....	80
2. Une commune marquée par sa vacance résidentielle et ses résidences secondaires	81
3. Dégradation du patrimoine immobilier faisant diminuer les prix de l'immobilier et difficulté à vendre ou à louer des biens.....	85
4. Les propriétaires des logements	91
5. Villefranche-de-Conflent au sein d'un périmètre OPAH-RR : entre objectifs, effets et difficultés	93
Conclusion.....	96
D. Une commune et des habitants aux ressources financières limitées	97
1. Un profil socio-démographique communal marqué par « ceux qui n'ont pas le choix »	97
2. Une collectivité dépendante de subventions	102
Conclusion	104
Grilles AFOM	105
Trajectoires	106
Objectifs.....	107
III. Les pistes d'action en faveur de la réhabilitation du parc de logements	108

Méthodologie	131
Bibliographie.....	132
Table des figures.....	133
Annexes	135

Introduction générale

Ce mémoire professionnel a pour objectif de proposer des pistes d'actions à mettre en œuvre en faveur de la réhabilitation du parc de logements de Villefranche-de-Conflent, afin de l'intégrer dans une stratégie globale de revitalisation.

Quelles actions peuvent être menées dans le domaine du logement pour favoriser la revitalisation de la commune ?

Pour répondre à la question, le mémoire sera divisé en trois sections. La première vise à analyser l'évolution des actions entreprises en faveur de la revitalisation des centres-bourgs, en tenant compte des outils développés dans le domaine de la réhabilitation du parc de logements. La deuxième a pour objectif de comprendre les défis auxquels la commune est confrontée ainsi que les facteurs qui contribuent à son déclin. Enfin, la dernière section se concentrera sur les actions à entreprendre dans le champ du logement pour être intégrées dans un programme de revitalisation globale.

I. Cadre conceptuel : des centres-bourgs en déclin : entre difficulté, enjeux et outils

Introduction

Au cours des années 1980 et 1990, les grandes villes ont entrepris des opérations d'aménagement dans leurs centres-villes. Aujourd'hui, l'enjeu est principalement présent dans les villes moyennes et petites. Depuis le début des années 2000, ces villes sont marquées par un double mouvement de déclin de leur centre-ville : déclin résidentiel et déclin économique. Ils perdent des habitants, et avec eux, les activités économiques telles que les commerces, les services aux personnes et les entreprises. Ce déclin s'accompagne d'une dégradation physique importante des centres-villes, notamment au niveau du logement. On observe des logements insalubres, voire indécents, ainsi qu'une vacance résidentielle importante où les logements sont abandonnés. La vacance se traduit également par des friches commerciales, ce qui rend les centres-villes moins attractifs que ceux des grandes métropoles. La question de la préservation patrimoniale et de la revitalisation est d'autant plus importante concernant les centres-bourgs qui présentent un patrimoine conséquent et qui font aussi face aux enjeux de revitalisation des centres-villes des villes moyennes et grandes.

Pour faire face à cette problématique, les pouvoirs publics s'efforcent de revitaliser les centres-bourgs en mettant en place différents programmes et outils successifs.

Ce cadre conceptuel permettra de révéler l'évolution des politiques publiques visant à revitaliser les territoires, en particulier les centres-bourgs. Cela permettra de comprendre les choix des outils qui seront mis en œuvre pour la commune de Villefranche-de-Conflent qui fait face à des défis patrimoniaux, économiques, sociaux, environnementaux et réglementaires spécifiques.

Dans cette première partie, nous allons comprendre comment la pensée en matière d'aménagement a évolué pour aboutir au traitement des centres-bourgs, et les raisons de cette évolution, en tenant compte du contexte changeant. Pour comprendre, nous allons examiner plus spécifiquement les traitements des centres-bourgs, en explorant les raisons pour lesquelles les autorités publiques se sont intéressées à cette problématique, en mettant en lumière les facteurs qui ont contribué au déclin de ces centres. Nous analyserons ensuite les différents programmes et outils mis en place successivement en faveur des centres-bourgs. Nous étudierons également des exemples de revitalisation réalisés dans différentes communes afin d'illustrer les démarches entreprises.

1. Définitions

La notion de "centre-bourg" afin de la distinguer notamment de la notion de "centre-ville". La définition de la revitalisation sera étudiée à travers son antonyme « dévitalisation ».

a. La définition de « centre-bourg »

La définition d'un centre-bourg prend en compte deux notions distinguant, « centre » et « bourg ».

Il est essentiel de comprendre la définition d'un bourg afin de pouvoir délimiter cet espace et d'identifier les critères qui le caractérisent. Différentes définitions ont été proposées, parmi lesquelles nous pouvons nous référer à celles établies par Fernand Braudel et Roger Brunet. Un bourg possède un niveau d'équipement capable de satisfaire la population du bourg et de l'espace environnant. (BRAUDEL, 1986) Un bourg est une petite agglomération qui se distingue des villages, plus petits, et par le tenu régulier d'un marché, par des magasins et des services élémentaires. (BRUNET, 2005)

Au-delà de ces deux définitions, le terme bourg provient de l'étymologie latine « burgus » qui signifie ville fortifiée. Historiquement, le bourg abrite une population d'artisans ou de marchands, ils constituent le noyau de la bourgeoisie, signe de marché ou de foire, et abritent des services élémentaires. Le bourg abrite l'école, mairie, mais ce n'est pas nécessairement plus important que d'autres fractions de la commune (CHAY et MERLIN, 2005 cité par Sandra BORDIER, 2018)

Le bourg est un ensemble spatial indépendant dans lequel une diversité de fonctions est présente grâce à la disponibilité d'équipements publics, économiques et de services.

Différentes définitions ont été formulées concernant la notion de "centre".

Pour Alberto Zuccheli, « le centre urbain est un regroupement d'équipement de natures diverses et en nombre variable, spatialement organisé à un réseau de circulation. Il assure des prestations en service d'un certain niveau, il favorise les échanges et la diffusion des informations, il participe à la distribution et la consommation, des biens, tout ceci pour une population donnée et dans un espace déterminé ».

Pierre Merlin et Françoise Choay proposent que « le centre n'est pas un point, mais un lieu dont l'étendue et l'important relative varie suivant certaines conditions. Les caractéristiques du

centre peuvent être visuelles, structurelles et/ou fonctionnelles. Elles sont variables dans le temps et suivant l'évolution économique, technique et les conditions politiques. Elles s'opposent en général à celles de la périphérie ».

Pour Frederic Gaschet et Claude Lacour, « le centre est donc le résultat d'un modèle d'urbanisation historique daté qui a produit un recouvrement contraint entre centre et centralité. »

Ainsi, l'espace central peut être défini en fonction de ses périphéries. Le centre est abordé en tenant compte de critères tels que la morphologie urbaine, la fonctionnalité et les équipements qui le composent. La centralité urbaine se forme donc au cœur de l'espace urbain, où se concentrent les caractéristiques de la fonction urbaine, la densité urbaine, le tissu commercial ainsi que les équipements et services.

Ainsi, un centre-bourg est la dénomination d'un lieu géographique délimité qui se démarque des autres quartiers par la présence de services, de commerces et d'équipements destinés à la population, répondant ainsi à leurs besoins quotidiens (tels que des boulangeries, une poste communale, une épicerie, un point bancaire, etc.). Il offre les services essentiels pour la vie quotidienne des habitants. Il s'agit d'un espace urbain ancien où la concentration d'activités et de population a joué un rôle crucial en tant que point de relais des services de proximité, favorisant le développement des activités humaines dans les zones rurales. Par ailleurs, cette notion est profondément enracinée dans l'imaginaire collectif en raison de son héritage historique.

b. La définition de « revitalisation »

Afin de définir la notion de « revitalisation », il est également nécessaire d'explorer la notion de « dévitalisation ».

Clermont Dugas a défini la notion de « dévitalisation » en 1991. « La dévitalisation peut être défini comme un processus qui entraîne une diminution progressive et quelquefois rapide de l'activité socio-économique d'une entité spatiale donnée et dont les effets se font sentir au niveau de la démographie, de l'occupation du sol, de l'habitat, de l'infrastructure des services, de la qualité de vie et des perspectives ». (Gladys FAUDON, 2019)

Lorsque nous recherchons la définition de « dévitalisation », le dictionnaire Larousse propose « Destruction de la pulpe d'une dent, des vaisseaux et des nerfs qu'elle contient ». Ainsi, la définition met en exergue le passage d'un état de vitalité à un état négatif, inerte. Dans le contexte urbain, la dévitalisation urbaine se réfère à l'extinction progressive des espaces urbanisés et habités.

Quant à la notion de « revitalisation », plusieurs définitions existent. Par exemple, il s'agit d'« apporter à un organisme déficient une vitalité nouvelle, des éléments propres à rétablir son fonctionnement ». (GOUTTENOIRE, 2017 cité par Morgane BRISSAUD, 2022)

Ainsi, l'application d'une définition empruntée au domaine médical semble être pertinente pour aborder le contexte des centres-bourg. L'idée est de leur insuffler une nouvelle dynamique en traitant les divers problèmes auxquels ils sont confrontés, souvent liés à l'habitat, à l'économie et à la qualité de vie. En effet, la revitalisation vise à insuffler une nouvelle vie et une dynamique renouvelée aux communes en mettant en œuvre des actions visant à redonner vie aux centres-bourgs par le biais d'installations de services, de centres culturels, d'aménagements, d'emplois, de logements, etc.

La revitalisation est le fait de composer avec l'existant (Sandra BORDIER, 2018). Pour Nicola Hue, il s'agit de « redonner de la vie (...), de redynamiser les communes par de nombreuses actions menées afin de redonner vie au centre bourg par l'installation de service, de centre culturel, aménagements. »

Après avoir compris ces notions, il est important de se pencher sur les facteurs qui ont contribué à la dévitalisation des centres-bourgs.

2. Les facteurs de la dévitalisation des centres-bourgs

Les facteurs de la dévitalisation des centres-bourg ont été globalement les mêmes que ceux des grandes villes. Les centres-bourgs connaissent une perte démographique tendant vers un vieillissement de la population et une paupérisation, une augmentation de la vacance résidentielle et commerciale, une dégradation des espaces publics et du patrimoine. La dévitalisation des centres se manifeste sur un ensemble du territoire français, particulièrement dans territoires ruraux et périurbains.

Nous allons analyser les raisons du déclin des centres-bourgs, il convient de ne pas les prendre indépendamment, les uns entraînent les autres. Nous allons les déstructurer pour pouvoir comprendre le mécanisme du déclin et ainsi apporter des solutions thématiques dans un projet de revitalisation global.

a. Le déclin démographique des centres-bourgs

Les villes moyennes et les petites villes connaissent un déclin de leur centre-bourg. Il y a une diminution de la population au profit des communes de la première couronne, en raison de l'étalement urbain, un éloignement des habitants vers la seconde couronne rurale.

La dynamique démographique joue une conséquence sur le déclin des centres-bourgs. Comme l'a montré Jean-François Gravier dans le livre « Paris et le désert Français », les villes attirent la population ce qui dévitalise les campagnes, ce phénomène est d'autant plus vrai pour les centres-bourgs de ces campagnes. (Quentin BROUARD-SALA, 2021)

Cette perte de dynamismes s'explique par un changement de la structure de la population, en effet les centres-bourgs vieillissent. Cela s'explique par la perte des jeunes actifs, des jeunes couples avec enfant. On assiste à un solde migratoire négatif au profit des territoires périurbains ou des villes moyennes ou des grandes villes concentrant l'emploi. Ces jeunes partent pour aller étudier à l'université, se former professionnellement ou trouver un emploi. La part des retraités augmente et la part des actifs diminue. Nous pouvons citer l'exemple de l'Espagne, comme dans de nombreux pays, le manque de travail a conduit les jeunes à partir des petites communes au profit des grandes villes ou à proximité, provoquant ainsi le vieillissement de la structure démographique. Le déclin démographique par effet d'entraînement provoque la fuite des commerces et des services et donc la diminution de l'offre d'emploi entraîne la crise résidentielle de l'habitat ancien par la fuite des habitants qui n'entretiennent plus ces logements.

Toute la population ne part pas de ces centres-bourgs, il y a les « délaissés », ceux qui n'ont pas le choix de rester. Les personnes les plus modestes, n'ayant pas les moyens de partir restent sur place, entraînant un phénomène de paupérisation des centres-bourgs. Les plus aisées partent habiter au sein des communes de la première ou seconde couronne, préférant les maisons plus grandes, le pavillon, avec un terrain et à proximité de la nature. Ceux n'ayant pas le capital économique assez important pour accéder aux pavillons et sont contraints de rester sur place.

Cela entraîne une augmentation de la précarité et un taux de chômage élevé dans ces centres-bourgs. Ce facteur a contribué à la dévitalisation des centres-bourgs.

La commune de Decazeville, située dans l'Aveyron, était une ville minière, connaissant une croissance économique et démographique significative. Cependant, à la suite de la fermeture des mines en 1966 et de l'industrie sidérurgique en 1987, la population a connu un déclin considérable, entraînant une augmentation de la vacance résidentielle et commerciale, ainsi qu'une détérioration des bâtiments. Certains équipements publics, tels que la maternité et le centre de formation pour adultes, ont fermés leurs portes.

La commune comptait autrefois 10 000 habitants dans les années 1970, en compte 5 911 en 2020. Cette situation présente des défis majeurs, notamment une population fragile composée de personnes qui n'ont pas eu d'autre choix que de rester, et une population vieillissante avec un pourcentage élevé de retraités (47%) et de chômeurs (19%). Le nombre important de logements et de commerces vacants constitue également un défi supplémentaire. En 1980, la commune comptait 150 commerces, tandis qu'en 2020, ce nombre est passé à 50. Dans les années 1970, elle comptait près de 3772 logements principaux, tandis qu'en 2020, ce nombre a diminué jusqu'à 2692.



Source : FrancetvInfo

b. L'inadéquation de l'offre résidentielle dans les centres-bourgs par rapport aux besoins des habitants

Frédéric Bonnet explique que les causes principales de la dévitalisation sont liées à l'habitat vieillissant et inadapté qui ne correspond plus aux attentes actuelles, avoir de l'ensoleillement, un jardin, des grandes surfaces et une bonne accessibilité au logement. (Sandra BORDIER, 2018)

L'émergence d'un mode d'habiter privilégié en périphérie entraîne une augmentation significative de la vacance résidentielle dans les centres-bourgs. En 2022, le taux de logements vacants sur l'ensemble du territoire français était d'environ 8%, tandis que la moyenne pour les centres-bourgs était légèrement supérieure, atteignant environ 9,5%. (INSEE, 2023)

En 2018, le taux de logements vacants dans le département des Pyrénées-Orientales s'élevait à 8%, représentant un total de 28 796 logements. Au cours des cinq dernières années, le nombre de logements vacants a augmenté de 8%, ce qui équivaut à une hausse de 2 094 logements vacants supplémentaires. (VilleData, 2023)

La voiture individuelle a joué un rôle dans cette transition du mode d'habiter, la concurrence de la périphérie a été plus importante avec le développement de l'automobile et de l'accessibilité. Mais le faible coût du foncier disponible a aussi permis de favoriser l'urbanisme en périphérie concurrençant les centres-bourgs.

Le symbole idéalisé de l'espace rural est l'habitat pavillonnaire en périphérie, imaginé avec la notion de nature et symbole de la réussite sociale et économique. Cela a été impulsé par les Etats, les banques et les promoteurs immobiliers. (Quentin BROUARD-SALA, 2021)



Source : Radiofrance, 2023

Les communes périphériques font concurrence aux centres-bourg en proposant des maisons individuelles sur des terrains moins chers, tout en bénéficiant d'une fiscalité plus avantageuse. Le marché immobilier à montrer que la population préfère la maison individuelle avec jardin. (Quentin BROUARD-SALA, 2021) A contrario des centres-bourgs qui abritent des modes

d'habitats résidentiels en appartement majoritairement, dense et minéralisé. Ce qui a été souvent vu comme négatif par la population. Cela se traduit par une fuite de la population, ceux pouvant faire le choix de partir, les classes moyennes et supérieures. Ainsi, plus le mode habité est éloigné de cet idéal du pavillon avec un terrain et la présence de nature et plus il subit une représentation négative et le maintien d'une population plus marginale et modeste.

Cependant, cette vacance n'est pas uniquement due à l'étalement urbain, les raisons de cette tendance négative observée dans les centres-bourgs sont multiples. Elle peut également résulter de la vétusté des bâtiments, qui nécessitent des efforts et des dépenses pour leur entretien. Il arrive que les occupants décèdent, laissant derrière eux un bien immobilier hérité par la famille, qui reste ainsi inoccupé. (Sandra BORDIER, 2018)

Le bâti ancien pose des défis en matière de résidence car il requiert d'importants travaux pour le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que pour répondre aux besoins des résidents en matière de confort.

Le vieillissement du parc de logements et leur inadéquation aux normes de logement actuelles en sont des facteurs importants. Par conséquent, il convient de remettre à niveau l'habitat des centres-bourgs. Un parc dégradé en mauvais état et une mauvaise qualité résidentielle, un environnement déqualifié est facteur de ghettoïsation, de marginalisation sociale. Ce processus conduit à un dysfonctionnement du marché immobilier privé, abandonné par ses acteurs habituels.

Un centre ancien qui ne fait pas l'objet d'investissement public régulier dysfonctionne. Seul l'investissement privé ne permet pas de sauvegarder l'équilibre des fonctions, le maintien fonction habitat diversifié. Fonction habitat est fragile, si pas protégée et organisée, lieu d'accueil pour ceux qui n'ont pas le choix. Nous pouvons prendre pour exemple, les centres-villes américains, partagés entre ghettos et centres d'affaires. (Cahier du Gridauh cité par Sandra Bordier, 2018)

Les centres-bourgs sont souvent confrontés à des problèmes liés à l'habitat, tels que des logements vétustes, vacants, dégradés ou insalubres, tant dans les parcs locatifs que chez les propriétaires occupants. La dégradation de ces logements est principalement due à la structure de la propriété, avec des propriétaires absents ou très âgés, qui manquent de ressources financières ou qui ne souhaitent pas entreprendre des travaux d'entretien. En conséquence, la vacance résidentielle affecte les bâtiments qui ne correspondent plus aux attentes des habitants.

Cela entraîne une image dégradante pour les centres-bourgs, avec des bâtiments laissés à l'abandon en raison du manque d'entretien.

Le manque de diversité des types d'habitat défavorise les centres-bourgs, a contrario des centres-bourgs favorisés présentant un type d'habitat divergent. Ainsi, un type d'habitat homogène a tendance à capter les ménages les plus modestes, les plus pauvres. (Quentin BROUARD-SALA, 2021)

La vacance structurelle varie aussi selon le type et la taille du logement. En France, les logements les plus délaissés sont principalement les T1 et les T2, dépassant les 15% pour les T1 et plus de 11% pour les T2, contrairement aux autres types de logement, qui affichent des taux de vacance d'environ 5%. En Occitanie, nous retrouvons les mêmes tendances. La vacance résidentielle est plus élevée pour les logements de petites surfaces. Les logements de 1 à 2 pièces, souvent anciens, sont deux fois plus touchés par la vacance, avec un taux de 11,1 % comparé à 5,1 % pour les autres types de logement.

Le type de logement présent dans les centres-villes est caractérisé par des immeubles collectifs proposant principalement des T1 (26%) et des T2 (34%) en termes d'offre résidentielle. (INSEE, 2023)

Le manque de diversité des logements au sein des centres-bourgs rend le parc moins attrayant et ne répond pas aux exigences des différentes structures familiales telles que les familles monoparentales, recomposées, les personnes vivant seules ou les familles nombreuses.

Les centres-bourg en Normandie sont marqués par un fort taux d'appartement ancien. Le développement résidentiel s'est tourné vers la périphérie via l'essor la mobilité automobile, ce qui a délaissé les centres-bourgs, dont le mode habité ne correspondait pas au besoin et envie des populations. (Quentin BROUARD-SALA, 2021)

Cela se traduit par un désintérêt des habitats denses des centres-bourgs laissant de la vacance résidentielle ou accueille les ménages les plus modestes. Le type de logement préféré est le pavillon avec jardin. Dans les centres anciens, on trouve principalement des logements anciens qui n'ont pas été restaurés et qui présentent des problèmes de chauffage, d'électricité et d'isolation. Les loyers sont très bas, ce qui attire les populations les plus modestes. Cela crée un cercle vicieux où le logement devient indigne en raison de son état dégradé, ce qui entraîne des dépenses supplémentaires pour le chauffage et l'électricité, accumulant ainsi des dettes de loyer. Cela peut finalement mener à l'expulsion du locataire, aggravant davantage l'état indigne du logement dû à la location précédente (Quentin BROUARD-SALA, 2021).

Ainsi, la détérioration des centres-bourgs est étroitement liée au type d'habitat qui y prédomine. Comme nous l'avons constaté, les logements de petite taille, tels que les T1 et les T2, sont majoritaires dans ces zones. Cependant, ces logements sont souvent délaissés par ceux qui ont les moyens de se permettre des logements plus spacieux. En effet, ce facteur joue un rôle crucial dans la sur-représentation de certaines catégories de population dans ces zones, en particulier parmi ceux qui n'ont pas d'autre choix que de se loger dans ces logements de petite taille.

Ainsi, l'image négative des centres-bourgs en matière d'habitat découle de deux facteurs interdépendants. D'une part, il y a un facteur conjoncturel lié à l'attrait positif des pavillons en périphérie, et d'autre part, un facteur structurel caractérisé par la dégradation et la vacance des bâtiments ainsi que le manque de diversité pour répondre aux besoins, ce qui témoigne de la dévitalisation des centres-bourgs et la surreprésentation des classes modestes, n'ayant pas le choix. Ces deux facteurs sont étroitement liés. Le mode habiter dans les centres-bourgs n'est pas suffisamment valorisé ni conceptualisé dans les espaces ruraux, ce qui entraîne une augmentation de la vacance et, par conséquent, une dégradation accrue due au manque d'entretien. Cette image négative des centres-bourg par l'habitat dégradé ou ne répondant plus aux attentes de la population, renvoie un signal négatif aux potentiels nouveaux habitants, marquant un signe de déclin des centres-bourgs.

La commune de Lauzerte, située dans le Tarn et Garonne, a entrepris un projet de revitalisation du centre-bourg axé sur l'habitat.

La commune possède un patrimoine architectural et une identité paysagère remarquable. Elle compte 1479 habitants en 2013 et fait face à des défis liés à son parc immobilier. 150 logements sont vacants (11,3%). Le coût du foncier s'élève à 25€/m², le prix de vente moyen des appartements est de 1315€ /m² et de 1235€/m² pour les maisons. Cette situation crée un déséquilibre dans l'offre locative, avec une carence de logements, dont 63% sont des T4, T5 ou plus.

La commune est caractérisée par une division géographique en deux parties distinctes : la ville haute, qui correspond au centre historique et constitue le cœur central de la commune, et la ville basse, qui représente la partie plus étendue de la commune. La rupture spatiale entre le centre-bourg et la partie basse de la ville a créé une désaffection envers le centre-bourg, ce qui a contribué à son déclin.

La volonté politique a été de faire émerger une dynamique autour de la valeur historique de la commune, en mettant l'accent sur la culture comme pilier du développement, tout en valorisant et en reconnaissant le patrimoine local.

Afin de concrétiser cette vision, le projet s'est concentré sur la création d'une nouvelle centralité en mettant en place des parkings localisés, des espaces publics accueillants et des chemins piétonniers faciles d'accès entre la partie basse de la ville et le centre-bourg. Un plan d'aménagement global a été élaboré pour favoriser la mobilité quotidienne, incluant la création de promenade pour relier harmonieusement les deux sites.

L'habitat a connu un traitement particulier dans le projet. L'objectif a été d'encourager à s'installer dans le centre-bourg par la création d'une offre de logements locatifs adaptés, abordables et de qualité. Cela visait à combler le décalage entre l'offre de logements existante et la demande de logements plus modernes. Des aménagements ont été réalisés pour favoriser la luminosité, créer des espaces intérieurs et extérieurs de qualité, ainsi que pour embellir les façades des bâtiments anciens afin d'avoir un effet positif sur l'espace public. Des terrasses sous toiture ont été ouvertes, des espaces privatifs ouverts ont été créés et des jardins intermédiaires ont été aménagés. Des améliorations thermiques ont été apportées aux bâtiments anciens afin d'optimiser leur efficacité énergétique.

Des mesures ont été mises en place dans le cadre d'une OPAH. Des fiches de communication accessibles au grand public ont été créées et diffusées pour informer et sensibiliser les habitants sur les possibilités de financement.

c. Le déclin des commerces, des services et des équipements publics au sein des centres-bourgs

Les commerces, les équipements publics et les services participent à la vie communale. Les commerces de proximité, tels que les alimentations générales, les cafés, les tabacs, les presses, les boucheries, boulangeries... décroît dans les centres-bourgs en déclin, marqué par les rideaux métalliques (Gladys FAUDON, 2019)

Selon l'Insee, les commerces de proximité regroupent « les commerces de quotidienneté répondant à des besoins courants ou de dépannage, autrement dit les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont fréquents »

La fermeture des commerces est corrélée avec la fuite des habitants. Les commerçants des centres-bourgs ont suivi la population dans les périurbain, par perte de chiffre d'affaires. (Gladys FAUDON, 2019)

Et inversement, la fermeture des commerces de proximité peut aussi entraîner le départ des habitants.

La fermeture d'Europipe à Grande-Synthe dans le Nord a conduit le départ massif de main d'œuvre, laissant des logements vacants et vétustes par manque d'entretien. La population a migré au profit des bassins d'emploi et une autre, ceux qui n'ont pas le choix, sont restés, marquant la paupérisation de la commune. (Quentin BROUARD-SALA, 2021)

Selon Frédéric Bonnet, le développement des centres commerciaux en périphérie provoque la disparition des commerces de proximité dans les centres-bourgs. Dès les années 1960, la grande distribution émerge ce qui provoque le déclin des commerces de proximité. « On ne rend pas un bourg attractif si on installe, à quelques kilomètres, des surfaces commerciales importantes qui, faisant directement concurrence aux commerces du village, au marché, les feront sans aucun doute fermer tour à tour (...) » (Ibid cité par Sandra bordier).

Cette augmentation de commerce en périphéries est due notamment par la montée des politiques pour le tout automobile. Les commerces aux centres-bourgs ont été touchés par leur manque d'accessibilité et de visibilité. Le développement de l'automobile a créé de nouveaux axes contournant les centres-bourgs en faveur des commerces en périphérie. L'offre de stationnement dans centre-bourg est aussi insuffisante alors que dans les périphéries, la place de la voiture y est plus adaptée. L'offre commerciale en périphérie concurrence l'offre des centres-bourg, engendrant de la vacance dans ces derniers.

Cet exode des commerces des centres-bourg est particulièrement marqué dans les villes qui n'ont pas réussi à contrôler, suffisamment tôt, le développement des zones commerciales périphériques, principalement situées à l'entrée de la ville, à travers leurs documents d'urbanisme.

Les facteurs du déclin sont interdépendants. La vacance des commerces dans les centres-bourgs, par dégradation visuelle, est responsable de la vacance résidentielle et conduit à la diminution démographique et à la paupérisation des centres-bourgs, ceux n'ayant pas le choix de rester alors que les classes moyennes et aisés sont partis.

Les services et équipements publics au sein des centres-bourgs générant du dynamisme pour ces lieux. La vacance résidentielle, à l'image des commerces, a conduit à la fermeture des équipements publics et les services, qui ont suivi les habitants.

Par exemple, la désertification médicale. Les médecins généralistes ont déserté les centres-bourgs pour s'installer en périphérie, dans les pôles médicaux notamment. Ce phénomène a conduit à de la perte d'attractivités des bourgs par la création de nouvelles centralités. Les centres-bourgs, qui sont traditionnellement les lieux centraux d'activités, font face à une perte de fonctions qui entraîne également une perte de centralité. En conséquence, ils ne remplissent plus les critères nécessaires pour être considérés comme de véritables "centres". Ainsi, la définition même des centres-bourgs peuvent être remise en question.

d. La détérioration de la qualité de l'espace public dans les centres-bourgs

Les espaces publics ont subi une détérioration due à un effet d'entraînement. La diminution démographique a entraîné un abandon des habitations, ce qui s'est traduit par un manque d'entretien, en particulier des façades donnant sur les espaces publics. Les commerces vacants, avec leurs rideaux métalliques dégradés, contribuent également à dégrader l'espace public. Cette vacance généralisée crée une image négative des centres-bourgs.

La détérioration des espaces publics s'explique en partie par le manque de ressources financières des pouvoirs publics pour assurer leur entretien. De plus, les propriétaires ont tendance à délaisser leurs propriétés. La diminution démographique des classes les plus aisées a laissé place à une prédominance des classes défavorisées, qui n'ont pas les moyens d'entretenir leurs logements, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Par conséquent, les bâtiments environnants les espaces publics ne sont pas entretenus, ce qui donne une image de dégradation de l'environnement des espaces publics.

Les espaces publics sont la vitrine des communes et des centres-bourgs. Cela crée un effet dissuasif, car les centres-bourgs sont mal entretenus, manquant de végétalisation et de mobilier urbain, ainsi que d'aménités urbaines qui encourageraient à y résider et à profiter des avantages offerts par les espaces publics, tels que les places et les petites places conçues pour favoriser les liens sociaux et la vie communautaire.

e. La place du patrimoine dans le déclin des centres-bourgs des villes du sud de la France

La place du patrimoine peut contribuer au déclin des centres-bourgs. La préservation du patrimoine a parfois engendré des difficultés qui ont conduit à une spirale de déclin et de paupérisation dans les centres historiques des villes du sud de la France (Sara MULLER, 2015).

On observe une dichotomie entre les villes du nord et du sud de la France en ce qui concerne le processus de gentrification. Les villes du nord de la France connaissent une gentrification, qui témoigne de l'effort des pouvoirs publics pour valoriser les centres-bourgs dans le cadre de la revitalisation. Les villes du nord, il y a un « évincement des citadins peu solvable résulte de la gentrification, réinstallé dans les quartiers périphériques » (Sarah MULLER, 2015). Dans les villes du sud de la France, il existe des difficultés à mettre en place une dynamique de valorisation foncière et immobilière dans les centres anciens. Ces derniers ont été le point de départ des populations les plus aisées vers la périphérie, tandis que les populations nouvellement installées, moins solvables, s'y sont installées. La plupart des locataires hébergés et les squatteurs d'immeubles vacants ont investi les habitations des centres-bourgs sans avoir les moyens de les entretenir. Cela a eu pour effet la dégradation du bâti.

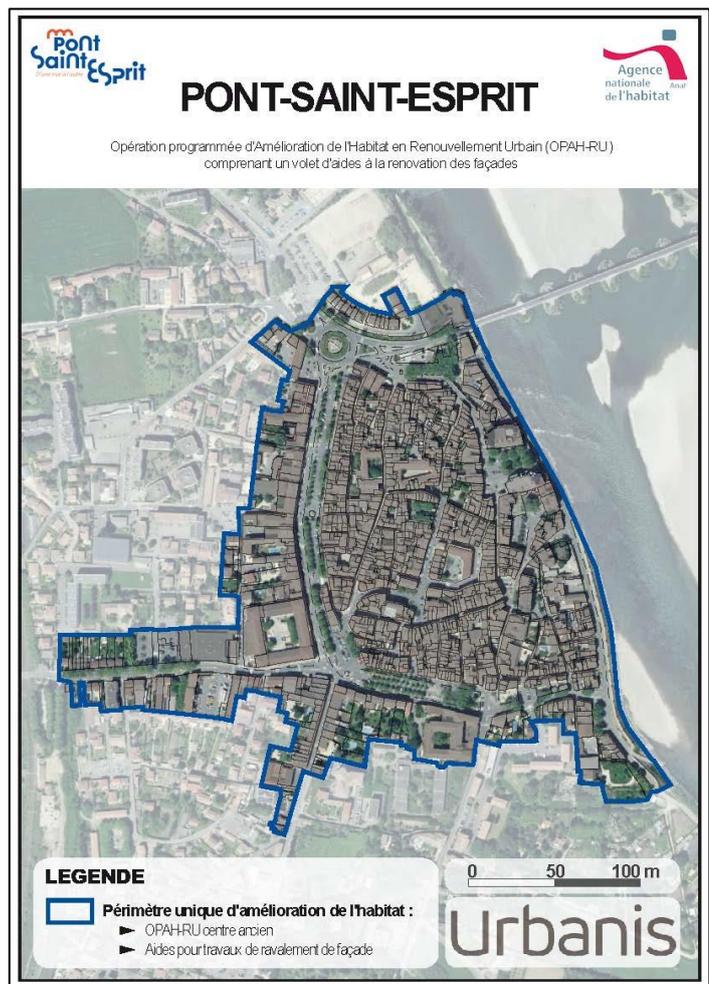
La commune de Pont-Saint-Esprit, dans le département du Gard, bénéficie d'un riche patrimoine, comprenant seize monuments classés et inscrits aux Monuments Historiques. Mais, en 2014, un tiers des logements situés dans le centre ancien était inoccupé.

Le projet de revitalisation s'est concentré sur trois aspects principaux, l'amélioration de l'habitat, l'aménagement visant à renforcer l'attractivité, et la revalorisation du patrimoine.

Le volet habitat a joué un rôle prépondérant avec la mise en place d'une OPAH-RU et une action spécifique pour traiter les façades des bâtiments.

Ce périmètre d'intervention a été ciblé sur le centre ancien où l'on retrouve principalement des logements dégradés et vacants, nécessitant une prise en charge prioritaire.

Ainsi, le centre-bourg a été revitalisé à l'aide d'une approche globale et transversale avec une intention particulière pour le volet habitat.



Source : OPAH-RU Pont Saint-Esprit

Conclusion

Le déclin des centres-bourgs résulte d'une combinaison complexe de facteurs et de dynamiques interdépendantes. Ces facteurs sont la démographie, la détérioration du bâti, la perte d'équipements, de services et de commerces, ainsi que la patrimonialisation dans le cas des villes du sud de la France. Ces facteurs ne sont pas indépendants, mais ils interagissent et se renforcent mutuellement. Ainsi, le déclin des centres-bourgs est le résultat d'une combinaison complexe de ces différents facteurs, dont les interactions contribuent à aggraver la situation.

3. Une succession de programmes et d'outils en faveur de la revitalisation des centres-bourgs : entre objectifs, enjeux et limites

Les politiques publiques axées sur la revitalisation des centres-bourg se sont principalement concentrées sur les centres-villes des grandes et moyennes villes. Par la suite, les autorités ont pris conscience des problèmes de déclin rencontrés par les centres-bourgs et ont mis en place des politiques en leur faveur. La revitalisation des centres-bourg a été un processus plus tardif et complexe.

Pendant une longue période, les actions entreprises étaient ciblées de manière sectorielle, en abordant d'abord le logement, puis le commerce et ensuite les espaces publics. Il a fallu attendre les années 2010 pour voir émerger des actions concertées qui ont permis d'adopter une approche globale favorisant la revitalisation.

a. Des outils axés sur la thématique du logement

Diverses stratégies ont été appliquées pour soutenir le processus de revitalisation. Notre attention sera dirigée vers les outils liés au logement, lesquels seront ensuite intégrés dans des initiatives globales traitant les diverses thématiques.

Ces outils existent depuis la loi Vivien du 10 juillet 1970 qui visent à aborder les questions liées au logement. Elle a développée des mécanismes coercitifs. Ils ont été conçus pour obliger les propriétaires à traiter leur logement. Par exemple, les arrêtés d'insalubrité ou de péril, relèvent de la compétence du maire et peuvent être mobilisés en cas de nécessité. De plus, elle a mise en œuvre des procédures d'expropriation pour les bâtiments en situation d'insalubrité ou de péril en établissant les opérations de Rénovation de l'Habitat Insalubre (RHI) et le dispositif de Traitement des Habitats Indignes Remédiables Ou Remplaçables par l'Intervention (THIRORI). Ces outils peuvent être employés pour traiter les logements. Le RHI permet de traiter les bâtiments insalubres, dangereux de manière irréversible ou définitivement interdits à l'habitation. Le dispositif THIRORI vise à réhabiliter les bâtiments ou un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou de manière amiable. Cet outil concerne les bâtiments qui ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire, de prescription de mise en sécurité ou les bâtiments relevant d'une Déclaration d'Utilité Publique pour Restauration Immobilière (DUP RI). Ainsi, les bâtiments acquis sont remis en état par le biais de la réhabilitation.

Les mécanismes d'acquisition tels que les biens sans maître ainsi que les divers arrêtés cités permettent de prendre possession du bien, avant d'utiliser des méthodes pour traiter ces logements dégradés.

La commune de Joinville, située dans le département de la Haute-Marne, comptait 3 490 habitants en 2014 et était confrontée à une crise économique, démographique, commerciale et du logement. Le taux de vacance résidentielle s'élevait à 17,6% soit 9,7% de plus que le taux du département.

L'objectif était de revitaliser la commune en reconquérant son centre ancien notamment par la réhabilitation des logements. Pour ce faire, la commune a mis en place un Comité Local d'Accélération des Politiques Publiques (CLAPP) permettant de rassembler régulièrement les acteurs publics pour faciliter la conduite des projets définis autour de quatre axes majeurs : la préservation du patrimoine, l'amélioration de l'habitat, le soutien au commerce local et l'aménagement des espaces publics. Un pôle communal de lutte contre l'habitat indigne.

Des mesures incitatives avec des campagnes de ravalement subventionnées sur le centre ancien, ont été mises en place, accompagnées d'actions coercitives telles que des mises en péril, des opérations de restauration immobilière et des droits de préemption urbain. Les prix bas des biens et les mesures ont permis de racheter et de réhabiliter les immeubles contribuant à endiguer leur dégradation. Cela a permis de réhabiliter 40 immeubles sous procédure coercitif et par des mesures incitatives avec la mise en place d'une OPAH.

En complément des outils coercitifs, des mesures incitatives ont été introduites. Le 23 mai 1977, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), a été mis en place visant à traiter les logements pour contre l'insalubrité et l'indignité.

Les OPAH sont apparues dans un contexte où les interventions dans le domaine du logement mettaient l'accent sur la rénovation. Cette initiative s'inscrivait également dans un contexte marqué par la réduction des aides publiques pour la construction de logements neufs et des critiques envers les politiques de rénovation menées après la Première Guerre mondiale, qui donnaient la priorité à la démolition et à la reconstruction. L'instauration de cet outil a permis de traiter les logements par la réhabilitation.

Il existe quatre catégories d'OPAH répondant à des enjeux différents. L'OPAH de droit commun vise à améliorer la valorisation des quartiers et leur patrimoine. L'OPAH de Renouveau Urbain (OPAH-RU) a pour objectif de lutter contre l'insalubrité des bâtiments dans les zones urbaines. L'OPAH « copropriété dégradés » cible les copropriétés fragiles. L'OPAH de Revitalisation Rural (OPAH-RR) vise à remédier aux problèmes de dévitalisation et de déséquilibre sociaux dans les zones rurales.

Par effet levier, il permet aussi d'améliorer les services publics, les commerces locaux et requalifier des espaces publics pour répondre aux besoins des habitants.

Sa mise en œuvre repose sur des mesures financières. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est l'acteur financier principal des propriétaires occupants et bailleurs qui souhaitent réhabiliter leur logement. Les OPAH centralise les aides financières, tels que les subventions, les primes, les prêts à taux zéro...

L'ANAH bloque les loyers et les prix d'achat pendant huit ans afin d'éviter que les propriétaires augmentent les loyers à la suite des travaux réalisés, dans un esprit de lutte contre la gentrification et pour favoriser la mixité sociale.

Les OPAH prennent forme d'une collaboration conventionnelle entre les communes, les EPCI et l'ANAH, éventuellement élargi à d'autres partenaires tels que la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, le conseil départemental et le conseil régional, par exemple. L'initiative peut émaner des communes, des EPCI en compétence en matière d'habitat ou des syndicats mixtes mandatés par l'un de ces acteurs.

La convention formalise le programme d'intervention en précisant le périmètre, le montant des aides, la durée de validité de l'opération et les objectifs. Un suivi-animation est établi par un opérateur externe, par exemple, l'association solidaires pour l'habitat (SOLIHA) faisant partie intégrante du partenariat.

Les expériences des OPAH ont révélés des effets positifs, notamment à l'aide de la mobilisation de ressources financières et techniques pour améliorer les logements en mauvais état. Ces opérations ont eu un effet d'entraînement en permettant la revitalisation des quartiers avec le maintien ou le développement des services et des équipements de proximité. Elle a permis de traiter des bâtiments dégradés et eu des effets sur les bâtiments environnants.

Elle a aussi permis de lutter contre le départ de la population locale en plafonnant les loyers, les locataires modestes ont pu profiter de la réhabilitation de leur logement sans augmentation de leur loyer.

Ces outils ont été repris par la suite par des programmes de revitalisation permettant de lutter contre le déclin des centres-bourgs.

Les retours d'expériences ont montré que c'est un outil insuffisant et ponctuels. La durée de vie des OPAH est sur le court et moyen terme, 5 à 10 ans, d'autant que l'outil repose sur le volontariat des propriétaires. De plus, le manque de ressources financières peut mener à la suspension de l'opération.

Une alternative des OPAH est les Projet d'Intérêt Général (PIG) en faveur de la réhabilitation de l'habitat. La communauté de communes Conflent Canigo dispose des deux outils. Des secteurs ont été ciblés pour mettre en place l'OPAH et les territoires non ciblés par sont soumis au PIG. Ces projets répondent aux mêmes objectifs que les OPAH, visant à améliorer, développer ou réhabiliter l'habitat dans une zone donnée. Ils sont aussi conçus pour promouvoir l'accès à un logement décent, abordable et adapté, en particulier pour les ménages défavorisés.

Une des distinctions est que cet outil est approuvé par le préfet du département, dans un esprit d'utilité publique. C'est de la compétence de l'Etat qui concrétise par un arrêté préfectoral le périmètre, l'objet et la durée du programme.

Le PIG de la communauté d'agglomération de Forbach Porte de France, intitulé « PIG Habitat Dégradé Energivore et Inadapté », a complété l'OPAH, les élus ont décidé de poursuivre les interventions sur l'habitat privé ancien avec un PIG. L'objectif était de lutter contre l'habitat insalubre ou fortement dégradé en améliorant les logements et en les adaptant aux besoins liés au vieillissement et au handicap. De plus, elle permet de pallier la précarité énergétique. L'objectif fixé était d'intervenir sur un total de 306 logements au cours des trois prochaines années, dont 201 sont occupés par leur propriétaires et 105 sont des logements locatifs. Ce programme a été mis en place pour compléter les aides traditionnelles de l'ANAH en faveur de la rénovation thermique des logements.

Les OPAH et les PIG permettent aux propriétaires de réaliser des travaux de réhabilitation à l'aide de la centralisation des différentes aides financières.

Pour compléter ces outils incitatifs, dès les années 1990, le bail à réhabilitation est en place pour lutter contre la vacance et la dégradation du parc de logement en créant des logements locatifs sociaux privés. Cet outil permet aux propriétaires de louer leur logement à une association conventionnée (exemple : Habiter en terres catalanes) qui le sous-loue à un ménage en difficulté. Cette association maîtrise les mécanismes financiers pour garantir le paiement différé des loyers, des charges, de l'entretien et de la remise en état du bien. Il s'agit d'un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, les travaux d'amélioration et à le conserver en bon état en vue de louer à usage d'habitation pendant la durée du bail. Le logement est ensuite loué à des personnes en difficultés financière pour une durée minimale de 12 ans, puis les propriétaires récupèrent leur bien réhabilité. C'est un outil qui profite aux propriétaires qui n'ont pas les moyens de réaliser les travaux.

Pour sa mise en œuvre, les propriétaires et les logements dans le besoin doivent être recenser. Un diagnostic socio-démographique du territoire doit être effectué pour identifier la population ayant des besoins en urgence de logement.

La commune de Deauville, dans le département du Calvados, a bénéficié de cet outil pour créer des logements à vocation sociale. Trois maisons appartenant à la ville ont été soumises à un bail à réhabilitation, ce qui a permis la transformation de ces biens en cinq logements sociaux. Ils ont été destinés aux ménages défavorisés et offrent des loyers plus abordables que ceux des logements sociaux classiques. L'organisme porteur du bail est PACT-ARIM des Pays Normands.

Pour mettre en œuvre le projet, des simulations financières ont été effectuées. Le bail a été conclu pour une durée de 23 ans. La commune investit 2000 euros par an par logement sur toute la durée du bail, pour une réhabilitation complète, un réagencement des maisons en plusieurs appartements, la mise aux normes et l'amélioration des performances énergétiques.

Ces outils incitatifs ne peuvent pas toujours fonctionner car leur réussite réside dans la volonté des propriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation.

Cette limite a conduit les pouvoirs publics à mettre en place un nouvel outil coercitif, le permis de louer. Cet outil a été créé par la loi ALUR en mars 2014 pour remettre en état de salubrité et de décence les logements qui ne le sont pas et qui sont voués à être loués. Cette autorisation de mise en location est une mesure réglementaire mise en place par les communes ou les intercommunalités compétentes en matière d'habitat. Il vise à réguler la location de logements en exigeant que les propriétaires obtiennent une autorisation préalable avant de louer leur logement. Ainsi, les propriétaires sont dans l'obligation de respecter certaines normes avant d'obtenir l'autorisation de louer. Cela vise à protéger les locataires, à améliorer la qualité du parc locatif et lutter contre les marchands de sommeil. Cet outil permet d'aller au-delà des arrêtés de péril et d'insalubrité car ces instruments ne donnaient pas à la commune la possibilité d'examiner directement l'état des logements. Elle attendait les signalements qui se produisaient rarement. Le permis de louer a permis de disposer de pouvoir d'accéder aux logements et d'assurer les conditions de salubrité.

La commune d'Ile-sur-Têt a mis en œuvre le permis de louer. En 2019, la municipalité s'est donnée pour objectif de lutter contre l'habitat indigne, les marchands de sommeil et de préserver la qualité architecturale du patrimoine local.



Au sein du secteur, le centre-bourg, la commune contrôle les logements avant la mise en location ou le renouvellement du bail. Elle s'assure du confort des locataires et garanti les conditions de salubrité.

Source : Mairie d'Ile-sur-Têt

Cet outil a permis aux propriétaires d'effectuer les travaux nécessaires. Les propriétaires qui n'ont pas réaliser les travaux, ont revendu leur bien à prix bas et les repreneurs les ont rénové et certains les occupent. Cependant, certains propriétaires rencontrent des difficultés à se conformer aux conditions du permis de louer et ne veulent pas vendre, ces propriétaires peuvent recourir une amende jusqu'à 15 000 euros.

En avril 2023, la commune est aller plus loin en modifiant la procédure du permis de louer en changeant la prise de décision. Jusqu'avril 2023, les propriétaires avaient le choix entre : autorisation de location (accord), autorisation conditionnelle avec obligation de réaliser les travaux dans les trois mois (accord sous réserve) ou interdiction de location (refus). La commune décide de supprimer l'option d'accord sous réserve, car de nombreux permis de louer était délivré avec cette mention et les propriétaires ne réalisaient pas les travaux. Ce qui conduisait à des procédures longues. Désormais, la commune évalue selon les critères de salubrité si le logement est apte à la location ou non, et les travaux doivent être effectués en amont de la mise en location ou du renouvellement du bail. (voir annexe)

Récapitulatif des outils favorisant l'amélioration de l'habitat

Mesures incitatives	Bail à réhabilitation/Intermédiation locative Défiscalisation Malraux DeNormandie Réhabilitation énergétique PTZ dans l'ancien Prime d'accession dans l'ancien Prime à la sortie de vacance	OPAH PIG	
Mesures coercitives	Arrêté de péril / d'insalubrité Droit de préemption RHI THIRORI	Permis de louer	
	Bâtiment	Commune	EPCI

b. Une succession de programmes excluant les centres-bourgs des petites communes

Les outils ont été intégrés dans les divers programmes de revitalisation mais sont inaccessibles pour certaines communes rurales dont leur centre-bourg est en déclin.

Les Zones de Revitalisation Rurale

Ces programmes ont émergé à partir d'un outil en faveur de la revitalisation des communes rurales. Les Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) ont été mis en place par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT) du 4 février 1995. Il s'agissait d'un outil centré sur la thématique économique en aidant les communes rurales identifier comme fragiles sur le plan économique à attirer de nouvelles entreprises sur leur territoire. Ce programme proposait différentes mesures fiscales tels que des exonérations d'impôt, de la contribution économique territoriale, de l'exonération de cotisation patronale d'assurance sociale et des allocations familiales pour favoriser l'embauche. Ce programme ciblait les communes dont la population est inférieure à 10 000 habitants. Cependant, seules 267 communes ont présenté leur candidature pour bénéficier du programme et parmi celles-ci seules 54 ont été retenues.

L'Etat a mobilisé 40 millions d'euros par an pour soutenir ces initiatives, principalement par le biais du Fonds National d'Aménagement du Territoire (FNADT) ainsi que par le biais des aides à la pierre et l'ANAH.

Mais les résultats n'ont pas été concluants. Il s'agissait d'une politique sectorielle qui ne permettait pas de développer une stratégie globale de revitalisation. Très peu de communes éligibles ont pu bénéficier du programme en raison du manque de ressources humaines pour développer un projet et ainsi candidater au programme. Même lorsque les communes ont pu répondre aux critères, elles n'étaient pas assurées de pouvoir en bénéficier.

Il a fallu attendre 19 ans pour avoir un programme de revitalisation avec une approche globale et centré sur les centres-bourgs en déclin.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt « centre-bourg »

En 2014, l'Appel à Manifestation d'Intérêt « centre-bourg » a permis de donner un nouvel élan à la revitalisation des centres-bourgs. Ce programme a été considéré comme le premier programme pour la revitalisation des centres-bourgs. Le déclin des centres-bourgs est au cœur des enjeux des politiques publiques. Pour les redynamiser, Sylvia Pinel Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, Maryline Branchu ministre de la Décentralisation des Territoires et de la Fonction Public et George Paul Langevin ont lancé au début de l'été 2014 un programme expérimental ambitieux. Il visait les centres-bourgs en déclin démographique, où les fonctions de centralité tels que les services, les activités commerciales et l'économie générale étaient en déclin.

Le programme expérimental visait deux types de commune en perte de vitesse. Les communes comptant 2 000 à 10 000 habitants, constituant un bassin de vie rural, ainsi que les bourgs des troisièmes couronnes périurbaines connaissant un déclin de leur centre-bourg. Ce programme visait à développer des activités productives et résidentielles, des commerces, des services et des équipements publics, améliorer le cadre de vie des populations en offrant des logements de qualité, adaptée aux besoins des habitants et un meilleur accès aux services de proximité, accompagner la transition écologique et limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain qui dévitalise les centres-bourgs.

Pour parvenir aux objectifs, le programme proposait des aides financières et une assistance en ingénierie. Les aides de l'Etat sont déterminées au cas par cas des projets suivant l'évolution des dépenses et des budgets des communes.

Pour la thématique de l'habitat, un secteur d'intervention pour la revitalisation. Le programme prévoyait des financements de l'ANAH dans le cadre de la rénovation des logements à travers l'OPAH. L'ANAH accompagne financièrement les propriétaires, les bailleurs et les collectivités locales pour développer la qualité du parc de logements en subventionnant différents types de travaux pour leur logement. Les centres-bourgs en manque de logements diversifiés et marqué par la dégradation pouvait mettre en place une OPAH dans le cadre de l'AMI « centre-bourg » pour traiter les logements.

Les retours d'expériences ont montré que cet apport financier a permis de traiter les logements dégradés et les remettre sur le marché, de concurrencé le périurbain et rendre plus attractive les centres-bourgs pour accueillir de nouveaux habitants.

Des aides sont aussi octroyées pour améliorer le cadre de vie des habitants et rendre les centres-bourgs attractives, en traitant l'espace public, améliorer éclairage public, traiter les entrées de ville. Par exemple, le FNADT est accordé pour implanter des services publics ou pour mener des opérations d'aménagement.

Ce programme a permis de débloquer 230 millions d'euros pour les six premières années, dont 15 millions d'euros ont été dédié à l'élaboration et l'animation des projets de revitalisation, le reste dédié à l'acquisition, l'amélioration et la création de logements locatifs sociaux et l'amélioration de l'habitat privé.

En plus des apports financiers, cet AMI a permis d'apporter de l'ingénierie. De nouveaux partenaires publics s'ajoutent dans les projets, comme la Direction Départementale des Territoires (DDT), le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ou encore l'Etablissement Public Foncier (EPF), qui accompagnent les communes le temps des études et aussi les aider à réaliser les travaux. Par exemple, l'EPF peut acquérir le foncier par voie de la préemption, par exemple, pour gérer le site et le requalifier pour parvenir aux objectifs des projets de revitalisation. Il s'agit d'un appui pour les communes pour la maîtrise foncière mais aussi un outil de financement.

Des acteurs privés peuvent aussi être intégrés à l'AMI. Par exemple, des aménageurs, des bureaux études, des architectes peuvent contribuer à la réalisation des projets.

Ainsi, le programme permet de faire collaborer divers acteurs pour mutualiser leur savoir-faire et leur capacité de financement, par l'intégration de tous ces outils au sein d'un seul programme.

Cependant, les petites communes comptant moins de 2 000 habitants ne peuvent pas être éligibles. Pour pouvoir y candidater, les collectivités doivent engager un diagnostic territorial qui met en évidence le processus de déclin à l'échelle du centre-bourg, elles doivent élaborer une stratégie fixant les objectifs, les actions et les moyens humains et financiers pour y parvenir. La contrainte temporelle a été identifiée, en effet, les communes devaient soumettre leur candidature avant septembre 2014, ce qui a posé des difficultés aux communes disposant de faibles ressources financières et humaines pour élaborer un projet solide, en deux mois. De plus, toutes les communes éligibles n'ont pas été sélectionnées, créant ainsi de la concurrence entre les communes, et excluant certaines d'entre elles alors qu'elles sont dans le besoin.

La commune de Bram, située dans le département de l’Aude, a bénéficié du programme. Elle a été sélectionnée et a ainsi reçu un soutien financier de l’Etat dans le but de s’adapter aux enjeux économiques, touristiques, sociaux et environnementaux. Le projet s’est articulé autour de six axes : développer les commerces et les équipements, favoriser les espaces publics, réhabiliter le patrimoine bâti, valoriser les friches et les bâtiments délaissés, œuvrer avec la nature et les paysages et renforcer l’attractivité économique touristique. La réalisation du projet a impliqué la signature d’une convention avec plusieurs partenaires, notamment des organismes liés à l’habitat tels que l’ANAH qui a porté l’OPAH et d’autres opérations spécifiques de rénovation des façades et des devantures commerciales.

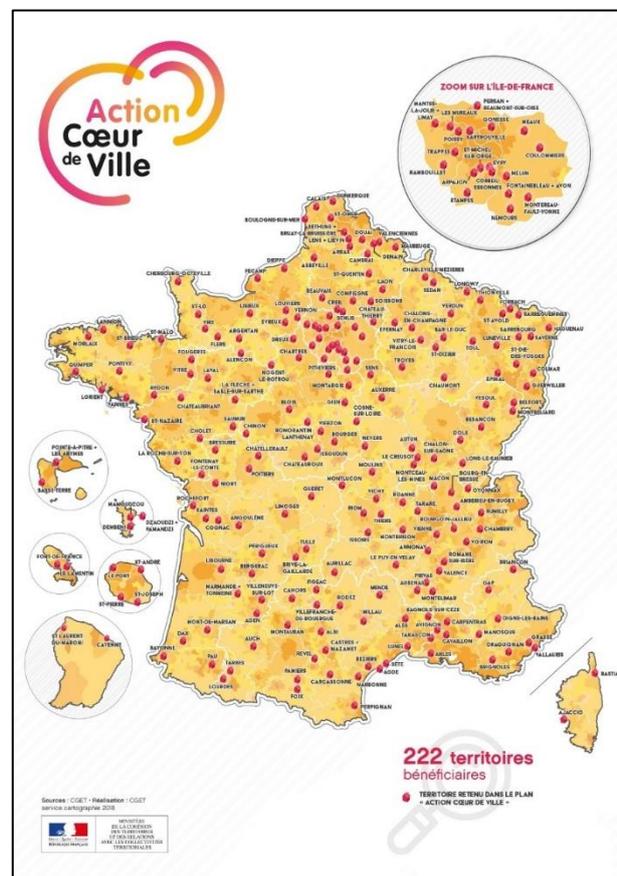
Cet appel à manifestation à donner un nouvel élan avec le développement de programmes ayant pour objectif la revitalisation.

Action Cœur de Ville

Quatre années plus tard, en 2018, le programme Action Cœur de Ville (ACV) est impulsé par le ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités dans l’objectif d’intervenir auprès des centres-villes qui sont confrontés à des problématiques de déclin urbain, notamment de désertification commerciale.

Ce programme cible spécifiquement les communes de taille moyenne. Pour être éligible, une commune doit avoir une population comprise entre 3 500 et 100 000 habitants. Ce dispositif ne s’adresse donc pas aux centres-bourgs des petites communes.

la liste des 222 communes ayant signé une convention sur cinq ans pour bénéficier du programme sur la programmation 2018-2022.



Source : L’Agence nationale de la Cohésion des Territoires, 2023

Petites Villes de Demain

Pour pallier ce manquement, un programme se développe en 2018. La crise des « gilets jaunes » a révélé un profond sentiment d'abandon dans les territoires ruraux. Ice qui a mené à la prise de conscience de prendre en compte les besoins des petites communes dans les efforts de revitalisation. Cette crise a conduit au grand débat national organisé par le gouvernement, qui propose d'élaborer un Agenda Rural qui a pour mission de trouver des solutions pour améliorer la qualité de vie des habitants, maintenir les activités et les services et les liens sociaux dans les milieux ruraux. Pour ce faire, un groupe d'élus connaisseurs des territoires ruraux et d'horizons divers ont collaboré pour réaliser une liste de solutions, connu sous le nom de « Agenda Rural ». Ils ont rendu leur rapport de 200 propositions à la ministre de la Cohésions des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, en juillet 2019. Ce rapport intitulé « Ruralité : une ambition à partager ». Une des propositions est retenu, celui du plan en faveur de la revitalisation des petites villes et des bourgs-centres qui a amené à la création du dispositif Petites Villes de Demain (PVD) lancé le 1^{er} octobre 2020 par Jacqueline Gourault.

Ce programme permet de recourir à des financements de l'Etat pour pallier les problématiques liés au vieillissement de la population, à la vacance résidentielle et commerciale, au logement insalubre ou inadapté, ainsi qu'à la concurrence des zones périphériques qui impact les activités commerciales et résidentielles des centres-bourgs. Ce programme cible les communes de moins de 20 000 habitants présentant des facteurs de fragilité économique, social ou démographique et qui exercent des fonctions de centralité territoriale en raison des équipements ou services qu'elles disposent.

Ainsi, contrairement au programme ACV qui ciblait les centres-villes des villes moyennes, ce programme profite aux petites communes disposant de peu de ressources financières et de moyens d'ingénierie pour revitaliser leur centre-bourg.

Le programme prévoit le recrutement de chef de projet ou de chargé de mission pour les communes sélectionnées, qui seront encadrées par l'ANCT. Cette agence réunit plusieurs acteurs spécialisés au sein du programme tels que la Banque des Territoires, l'ANAH, le CEREMA, l'ADEME, le CAUE... La commune peut profiter de ressources d'ingénieries. De plus, les financements de l'Etat permettent de réaliser les projets.

Cependant, ce programme cible uniquement un nombre restreint de petites communes ce qui exclut de nombreuses autres petites communes qui pourraient également avoir besoin d'un soutien pour revitaliser leur centre-bourg. Le programme se limite aux petites villes de moins

de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité, excluant les petites communes rurales qui n'exercent pas ces fonctions, ce qui est le cas pour la majorité des communes rurales, mais qui ont un besoin de revitalisation.

La commune de Decazeville, dans l'Aveyron, est une ancienne minière. Mais la fermeture des mines en 1966 et de l'industrie sidérurgie en 1987, a fait diminuer la population, ce qui a entraîné une augmentation de la vacance résidentielle et commerciale et a conduit à la dégradation des bâtiments. La commune de 5 911 habitants fait face à des défis démographiques, avec une population fragile et vieillissante, 47% de retraités et 19% de chômeurs. La commune a un taux important de logements et de commerces vacants. Le projet se concentrait essentiellement sur l'adaptation des logements pour répondre au vieillissement de la population. Elle a aussi développé des activités et des équipements. Ainsi, le programme PVD a été sollicité lui permettant de bénéficier d'une assistance en matière d'ingénierie pour définir les stratégies de développement de son territoire. La commune a pu bénéficier d'un soutien et d'une expertise pour mettre en œuvre sa stratégie de revitalisation du centre-bourg.

La commune d'Ile-sur-Tet bénéficie aussi du programme PVD. La commune compte 5 519 habitants dont 24% vivent en dessous du seuil de pauvreté, avec un taux de chômage de 20%. Le parc de logements présente 509 logements vacants sur les 3 173 logements et une dégradation importante du parc. Le programme vise à améliorer les conditions de vie des habitants. Quatre axes ont été définis : revitalisation économique, amélioration de l'habitat et lutte contre les logements insalubres, développement des mobilités douces et valorisation du patrimoine historique et naturel du territoire. Pour réaliser le projet, le programme offre un soutien en termes d'ingénierie et des outils de financement.

A contrario, la commune de Villefranche-de-Conflent, une commune de 209 habitants qui connaît un déclin démographique, social et économique, avec une vacance et une dégradation des logements. Cette commune aurait eu besoin d'un tel programme avec des aides en ingénierie et financière pour mener son projet de revitalisation mais n'a pas pu bénéficier du programme car elle ne dispose pas des fonctions de centralité. Le programme PVD est étendu aux communes de Prades, d'Olette, Vernet-les-Bains et Vinça sur les 45 communes de la communauté de communes Conflent Canigo.

Certaines conventions PVD ont fait l'objet d'un avenant pour être transformées en ORT. Les communes issues du programme avaient une stratégie communale sans prendre en compte la stratégie communautaire. Ainsi, pour élargir la stratégie et poursuivre les efforts déjà entrepris, des avenants ont été effectués.

La communauté de communes Conflent Canigo a effectué un avenant convention-cadre valant ORT pour les communes de Prades, Olette, Vinça et Vernet-les-Bains.

Les Opérations de Revitalisation de Territoire

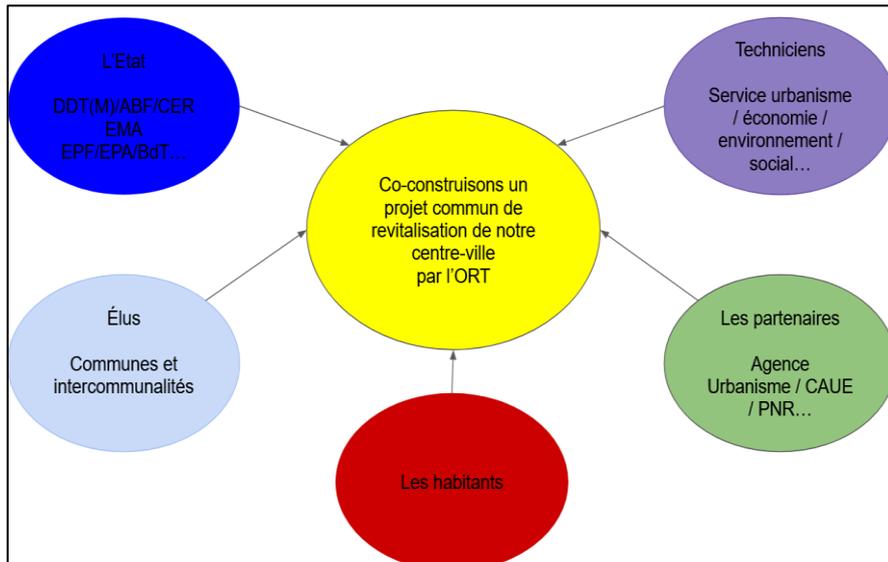
Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) ont été créés peu de temps après la création du programme ACV, par la loi ELAN le 23 novembre 2018, portée par le ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales. Elle se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, la commune concerné et les partenaires volontaires impliqués dans la revitalisation.

Il vise à redynamiser les centres-villes et les centres-bourgs. Il facilite la rénovation du parc de logement, des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que de l'environnement urbain dans son ensemble. Il lutte contre la vacance des logements, l'habitat dégradé, indigne et insalubre. Il permet la réhabilitation des friches urbaines, valorise le patrimoine bâti et contribue à la limitation de l'étalement urbain grâce à des stratégies et des fiches-actions spécifiques.

Cet outil est porté à l'échelle de l'intercommunalité afin d'avoir une vision et une stratégie territoriale globale. Les actions opérationnelles peuvent agir dans les espaces périphériques qui connaissent un développement commercial susceptible de nuire aux centres-villes. L'outil vise principalement le centre-ville de la principale ville du territoire de l'ECPI mais peu s'étendre aux centres-villes d'une ou plusieurs autres communes de l'EPCI. Il est possible, sous réserve d'une dérogation accordée par le préfet du département, de mettre en place une ORT qui englobe le périmètre d'une ou de plusieurs communes de l'EPCI sans inclure la principale ville du territoire. Cette dérogation peut être accordée si la commune est dans une situation de discontinuité territoriale ou est éloignée par rapport à la ville principale et si elle dispose des fonctions de centralité.

Cet outil permet de faire collaborer différents acteurs. Il favorise une démarche de projet partagé et de projet de territoire à l'échelle de l'intercommunalité.

Figure 1 : Schéma d'acteurs ORT



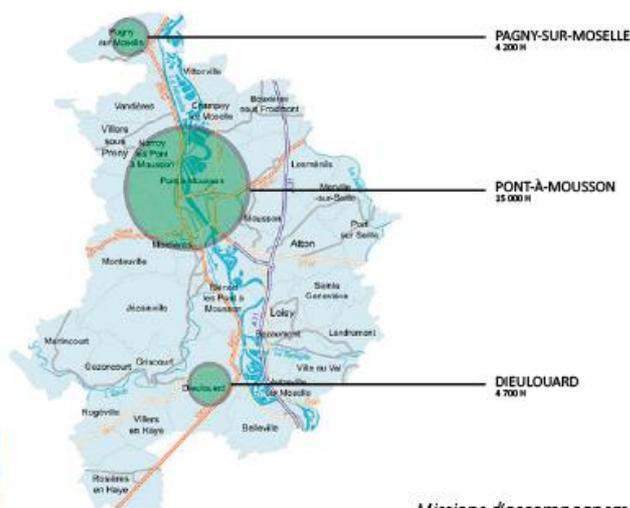
Les acteurs partagent leur connaissance du territoire et identifient les problèmes et enjeux afin de définir une trajectoire commune. Le diagnostic dépasse le simple recensement pour devenir un outil partagé. Cette collaboration permet la co-production d'un projet.

Des réunions publiques et des ateliers participatifs sont mises en œuvre pour favoriser le projet. La cartographie est ainsi utilisée pour localiser et matérialiser les actions à entreprendre.

La communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson dispose de cet outil.

TYPLOGIE DES ACTIONS

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| 1 Opération immobilière neuve | 9 Accessibilité tous modes | 17 Implantation nouvel hôtel |
| 2 Restauration immobilière | 10 Jalonnement / signalétique | 18 Opération immobilière de loisir |
| 3 Traitement logement vacant | 11 Aménagement urbain / e. verts | 19 Adaptation, modernisation hôtel |
| 4 Traitement habitat indigne | 12 Stationnement raisonné | 20 Réhabilitation immobilière de loisir |
| 5 Implantation commerce neuf | 13 Implantation artisanat neuf | 21 Valorisation touristique |
| 6 Implantation service neuf | 14 Implantation industrie neuve | 22 Valorisation du patrimoine |
| 7 Traitement commerce vacant | 15 Traitement friche industrielle | 23 Animation culturelle |
| 8 Traitement artisanat vacant | 16 Traitement friche administrative | 24 Entretien - propreté |



Octobre

Missions d'accompagnement et de structuration des démarches
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS - BANQUE DES TERRITOIRES
GROUPEMENT LES DÉVELOPPEURS ASSOCIÉS-TILLON-SYNEOR - www.lida-cc

Source : Banque des Territoires, Comment construire une opération de revitalisation territoriale ? Février 2020

Une feuille de route permet de formaliser les étapes du projet et de les hiérarchiser.

La feuille de route de la commune de Tonneins.

TONNEINS						
REF.	DESCRIPTION SUCCINCTE	CALENDRIER	BUDGET	PARTENAIRES FINANCEURS & FINANCEMENTS	ETAT D'AVANCEMENT	MAITRISE D'OUVRAGE
TNS-1	REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE CASERNE DE POMPIERS Transformation et rénovation de ce bâtiment vacant et situé en face de l'Hôtel de ville afin d'y regrouper plusieurs services de la commune	2018 - 2019	788 000€	Etat (DETR) : dotation de 181 075€ (obtenu)	REALISEE Ouverture des locaux fin 2019	Commune de Tonneins
TNS-2	CREATION D'UN CENTRE SOCIO-CULTUREL Création d'un équipement polyvalent de proximité, lieu d'animation sociale et de « vivre ensemble », ouvert à tous les habitants	2018 - 2020	420 020€	CAF : subvention de 12 000€ pour l'étude de faisabilité (obtenue)	REALISEE Ouverture du centre socio-culturel en juin 2020	Commune de Tonneins
TNS-3	ELABORATION D'UN SCHEMA DIRECTEUR DES MODES DOUX ET DU SENS DE CIRCULATION Elaboration d'un schéma destiné à développer les mobilités douces en centre-ville et à étudier l'opportunité d'un changement du sens de circulation	2018 - 2019	13 788€	Banque des territoires : aide à l'ingénierie de 6 000€ (obtenue)	REALISEE Schéma finalisé en 2019	Commune de Tonneins
TNS-4.1	REQUALIFICATION DE L'IMMEUBLE « LE PETIT CASINO » : MAINTIEN D'UN COMMERCE DE PROXIMITE Rénovation du point de vente en vue du maintien d'un commerce de proximité	2018		VGA : aides dans le cadre du dispositif OCMACS (obtenues)	REALISEE Installation de l'épicerie en 2018	SAS Epicerie Fraich'

Source : Dossier de presse, ORT de Val de Garonne Agglomération, 2021

La communauté de communes des Vallées et Plateau d'Ardenne a élaboré une démarche opérationnelle de revitalisation du territoire. L'objectif était de répondre à la problématique de l'habitat indigne, de la population précaire, de lutter contre la déprise commerciale du centre-ville et du déport des activités commerciales vers la périphérie. Pour ce faire, un premier travail de diagnostic a été réalisé par l'ensemble des acteurs locaux autour de trois ateliers participatifs et des échanges réguliers. Ce qui a conduit à définir les enjeux et co-constituer la feuille de route des actions à mener.

Pour réaliser les projets, l'ORT dispose de différents instruments juridiques et financiers. Par exemple, l'ORT permet de simplifier la réhabilitation de l'habitat à l'aide des mesures fiscales, en intégrant une OPAH.

La commune de Thizy-les-Bourgs fait face depuis les années 1970 à un fort taux de vacance commerciale et à une détérioration des habitations dans son centre-ville. En 2019, la commune a décidé de se saisir de l'outil ORT dans le but de revitaliser et de redynamiser son centre-bourg. Pour mener à bien la réhabilitation des habitations, la commune a pu bénéficier du dispositif OPAH-RU en profitant des mécanismes qu'elle offrait comme le dispositif Denormandie. Cet outil est axé sur le logement locatif privé et offre une réduction d'impôt aux bailleurs qui acquièrent un logement à réhabiliter. Cette mesure a permis d'attirer des investisseurs qui étaient réticents à acheter ces biens.

L'ORT joue aussi un rôle dans le domaine commercial. Il renforce l'activité commerciale au centre-ville avec la possibilité de suspendre, au cas par cas, des projets commerciaux périphériques.

Les communes de Limoges, Blois et Saint-Dié-des-Vosges, ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux pour suspendre des projets d'implantation commerciale en périphérie qui auraient pu accentuer la dévitalisation du centre-ville.
--

L'ORT est aussi un outil foncier car cet outil permet de maîtriser le foncier en ayant recours au Droit de Prémption Urbain (DPU) et au DP commercial sur les locaux artisanaux et commerciaux, liée à l'abandon manifeste d'un bien.

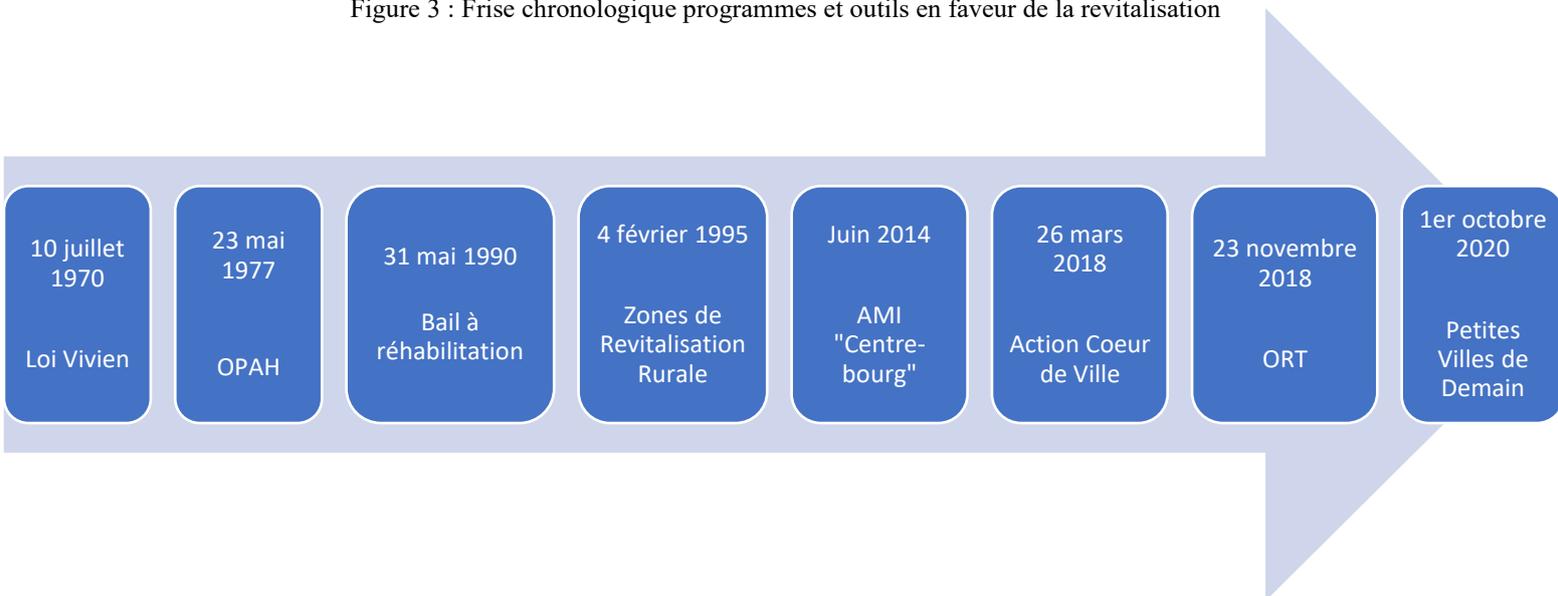
En 2022, 480 conventions ORT ont été signées. Ils sont encore peu répandus et il existe peu de retours d'expériences. Cependant, ils favorisent la coordination et la collaboration entre les acteurs locaux mais la coordination est complexe, ce qui peut entraîner des retards et des difficultés dans sa mise en œuvre. La participation citoyenne pour élaborer le projet est un point positif mais peu d'habitant y participe par manque de communication.

Figure 2 : Tableau récapitulatif programmes et outils

Programmes	ZRR	AMI « centre-bourg »	ACV	PVD
Année de création	1995	2014	2018	2020
Objectif	Revitaliser les territoires ruraux en manque de moyens financiers et humains	Revitaliser les centres-bourgs	Revitaliser les centres-villes	Revitaliser les petites communes
Territoires ciblés	Communes rurales	Centres-bourgs des communes entre 2 000 et 10 000 habitants	Centres-villes des communes entre 3 500 et 100 000 habitants	Communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité
Les thématiques	Economique	Projet global	Projet global	Projet global
Outils déployés	<p>Outils financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exonération fiscale, cotisation patronale - Contribution économique - FNADT 	<p>Outils financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - FNADT - OPAH <p>Outils techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DDT(M) - CAUE - EPF 	<p>Mêmes outils que AMI « centre-bourg »</p> <p>L'ORT</p>	<p>Mêmes outils financiers et techniques que le programme ACV</p> <p>Un avenant en convention-cadre ORT est possible</p>
Limites	Approche sectorielle Ressources limitées	Concurrence territoriale Ressources limitées	Concurrence territoriale Exclu les centres-bourgs Ressources limitées	Concurrence territoriale Ressources limitées

Conclusion

Figure 3 : Frise chronologique programmes et outils en faveur de la revitalisation



Les pouvoirs publics ont cherché à mettre en place des mesures de revitalisation. Cependant, ce n'est qu'en 2014 qu'une réelle volonté de revitaliser les centres-bourgs des petites communes a été lancée. La revitalisation a connu différents programmes successifs.

Dans le but de revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs, l'État a mis en œuvre des programmes permettant d'accompagner les collectivités dans leur projet de revitalisation par des moyens humains et financiers. Malgré cela, ces programmes ne ciblent qu'une partie des territoires qui font face à des problèmes de déclin.

Les outils pour la revitalisation ont été concentrés dans un premier temps pour les villes moyennes et les métropoles ignorant les petites communes rurales puis ont été intégrés aux programmes en faveur des centres-bourgs.

Le programme Petites Villes de Demain et les ORT avait pour objectif d'étendre les actions de revitalisation aux petites villes rurales. Mais une majorité des communes rurales n'ont pas pu en bénéficier, comme la commune de Villefranche-de Conflent.

Cependant, la majorité des petites communes rurales ne disposent pas des ressources humaines et financières nécessaires pour réaliser ces projets. Ainsi, ces territoires sont encore laissés en marge des politiques publiques et des actions mises en œuvre. Or, les petites communes rurales de moins de 2000 sont la majorité des communes françaises représentant 84,6% des communes. (Marion BELLIN, 2022)

4. Les stratégies de la revitalisation : des leviers à actionner pour revitaliser les centres-bourgs

Le Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), offre une assistance en ingénierie aux collectivités locales, a identifié des stratégies essentielles pour promouvoir la revitalisation des centres-bourgs en déclin. La revitalisation des centres-bourgs nécessite une approche globale. Le CEREMA, partenaire des collectivités dans leurs efforts de revitalisation des centres-bourgs, a élaboré une boîte à outils thématique comprenant des fiches présentant des leviers et des solutions spécifiques.

Le déclin des centres-bourgs est causé par plusieurs facteurs, tels que la fuite de la population, la vacance résidentielle et commerciale, ainsi que la détérioration de l'espace public. Une approche stratégique globale est à privilégier pour aborder ces différents aspects. Cela inclut l'articulation des politiques publiques en tenant compte de l'habitat, des mobilités, de l'aménagement de l'espace public, de la valorisation du patrimoine, de la préservation de l'environnement, de l'optimisation des ressources foncières, ainsi que du développement des commerces et services.

a. Améliorer la qualité de vie par le traitement de l'habitat

Le traitement de l'habitat ancien, insalubre et indigne est un enjeu en faveur de la revitalisation des centres-bourgs pour répondre aux défis de la vacance, de la dégradation et du manque de diversité dans l'offre des logements.

Cette offre ne parvient pas à répondre aux besoins des résidents, ce qui entraîne une diminution de la population, une augmentation de la pauvreté et un vieillissement démographique. Par conséquent, il est nécessaire de proposer des solutions pour remédier à ces problématiques.

La dégradation visible des logements au sein des centres-bourgs est l'un des facteurs contribuant à leur perte d'attractivité. De plus, on observe une précarité énergétique au sein des centres-bourgs. Il est également essentiel de s'adapter aux besoins liés au vieillissement et au handicap, car les logements ne sont pas toujours adaptés.

Ainsi, il est nécessaire de procéder à l'adaptation du cadre bâti afin de le rendre attractif, en proposant un habitat de qualité qui réponde aux attentes de la population.

Pour parvenir à cela, la revitalisation par le bâti nécessite des actions à la fois incitatives et coercitives. Concernant le volet incitatif, il est important d'accompagner les propriétaires dans

les travaux de rénovation de leurs biens en leur fournissant un soutien financier ou une assistance technique. Pour le volet coercitif, des mesures peuvent être envisagées pour résorber l'habitat indigne, insalubre ou dégradé, en mettant en place des procédures adéquates, notamment des procédures de polices administratives. En combinant ces deux approches, il est possible d'offrir des logements décents et adaptés aux besoins des occupants, afin d'attirer une population dans les centres-bourgs dans des conditions optimales et de répondre à leurs besoins.

Différents outils peuvent être mobilisés dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs.

L'OPAH constitue un outil essentiel pour atteindre les objectifs d'amélioration de l'habitat. Il peut être complété par d'autres procédures telles que la procédure de RHI, qui a pour objectif de traiter les immeubles insalubres ou dangereux de manière irréversible et qui sont interdits à l'habitation. Elle peut être utilisée en complément d'autres dispositifs tels que le PRI ou le dispositif THIRORI, dans le cadre d'une approche de quartier visant à combiner la résolution des problèmes d'insalubrité, l'amélioration de l'habitat et la restauration immobilière.

L'ANAH joue un rôle clé dans l'amélioration du parc de logements privés existants. Elle est un partenaire privilégié des collectivités territoriales dans la mise en place d'OPAH. Ces opérations permettent d'intervenir sur l'habitat en fournissant une aide financière pour les études de faisabilité ainsi que lors de la phase opérationnelle pour la réalisation des travaux

Il est également essentiel d'intervenir sur l'efficacité énergétique du bâti, en luttant contre la précarité énergétique au sein des logements. Le dispositif Habiter Mieux joue un rôle central dans cette lutte, avec la participation du département et de l'ANAH en tant qu'acteurs clés. Ce programme permet aux propriétaires de bénéficier d'un soutien. Un contrat local d'engagement entre le département et l'ANAH est établi pour mettre en œuvre ce programme. Le retour d'expérience est positif, avec plus de 150 000 logements en France ayant bénéficié de ce programme.

Le traitement ne se limite pas à l'intérieur des bâtiments, mais s'étend également aux façades. Dans cette perspective, la mise en place d'un plan de couleurs peut être envisagée afin d'améliorer le cadre de vie. Cette approche engendre des effets bénéfiques tant sur l'habitat que sur les façades, et se répercute également sur les espaces publics, contribuant ainsi à la revitalisation globale des centres-bourgs.

Pour répondre aux enjeux de l'habitat dans les centres-bourgs, il est essentiel d'identifier les secteurs prioritaires et d'adopter des stratégies adaptées. Pour cela, il est nécessaire d'analyser

les habitats mais aussi les habitants, en étudiant leurs caractéristiques, leur composition, leur dynamisme et leurs capacités financières, afin de s'adapter à leurs besoins.

Les actions liées à l'habitat ne peuvent être envisagées que dans le cadre d'une approche globale, qui intègre également les activités économiques, l'espace public et les équipements. Cela permettra de redonner de la vitalité et de l'harmonie aux centres-bourgs, favorisant ainsi l'intégration d'un public varié.

La démarche de revitalisation peut jouer un rôle clé dans la promotion des politiques d'accueil au sein des territoires, en particulier à travers des actions axées sur le logement. En mettant l'accent sur le logement, il est possible de rendre les centres-bourgs plus accueillants. Cela permet de remédier à la vacance résidentielle qui donne une image négative du centre-bourg. La stratégie consiste à diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins et demandes des nouveaux résidents, et ainsi concurrencer l'offre du périurbain.

Cela permet également d'attirer l'économie locale, notamment à travers l'implantation de commerces et de services répondant aux besoins de la population, reproduisant ainsi le schéma de développement observé en périphérie, mais cette fois-ci au cœur des centres-bourgs.

La commune de Lodève, située dans l'Hérault, a entrepris une démarche de revitalisation de son centre-bourg. Cette commune se trouve à 55 km de Montpellier et est desservie par l'A75. Elle comptait 7 467 habitants en 2013, dont 17% étaient au chômage. De plus, une partie du parc immobilier est dégradée voire insalubre, avec 641 logements vacants (21%).

Afin d'atteindre cet objectif de revitalisation, la commune a adopté une stratégie foncière visant à favoriser la production et la réhabilitation de logements. L'un des enjeux principaux de la commune concerne les logements dégradés et vacants, ainsi que la lutte contre l'habitat indigne, les copropriétés fragiles et en difficulté, la précarité énergétique et la perte d'autonomie dans le logement.

Pour ce faire, la commune a entrepris une démarche de recyclage du foncier des immeubles en état d'insalubrité, en collaboration avec les EPF Languedoc-Roussillon. De plus, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été créée dans le périmètre du centre-bourg pour rétablir le Droit de Préemption, à la suite de la caducité du Plan d'Occupation des Sols (POS) pendant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Une opération de RHI-THIRORI a été lancée dans le centre-bourg, visant à traiter un îlot comprenant treize immeubles en RHI et neuf immeubles en THIRORI. Cette classification est basée sur le niveau d'insalubrité des bâtiments, afin de mettre en place des mesures appropriées pour remédier à la situation et améliorer les conditions de vie des habitants.

Pour ce faire, le bâti a été classé en trois catégories : les immeubles très dégradés et insalubres, les immeubles dégradés, et les immeubles en péril ou en ruine. Une carte a été élaborée pour visualiser ces différentes catégories, ce qui a permis de prioriser les actions en fonction du degré de dégradation des immeubles.

De plus, une OPAH a été mise en place à l'échelle de la communauté de communes, offrant des opportunités aux propriétaires bailleurs et occupants qui souhaitent réaliser des travaux.

b. Rétablir les commerces de proximité

La vacance commerciale fait également partie des actions menées dans les centre-bourg. Une approche consiste à lutter contre l'étalement commercial et à agir au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Des mesures peuvent être prises afin de limiter l'extension des zones commerciales existantes et d'éviter la création de nouvelles zones commerciales.

L'objectif est de soutenir une économie locale et dynamique, en veillant à la viabilité des commerces, des artisans et des agriculteurs qui rencontrent des difficultés pour maintenir leur activité de manière durable et satisfaisante sur le plan économique.

Dans le cadre d'un projet visant à favoriser la localisation des commerces en centre-bourg plutôt qu'en périphérie, il est important de contrôler le développement commercial en périphérie afin de limiter la concurrence. Des actions peuvent être mises en place pour encourager le retour des commerces au centre-bourg.

Cela peut passer par la création d'une ambiance urbaine attrayante, en organisant des animations commerciales et en mettant en scène des événements pour attirer les consommateurs.

Plusieurs actions peuvent être entreprises pour favoriser l'attractivité des centres-bourgs. Il est possible d'agir sur l'ambiance urbaine en créant un environnement agréable et accueillant, en veillant à la qualité de la signalétique des commerces et en mettant en place des chartes et guides de bonnes pratiques pour les devantures et vitrines des commerçants. De plus, la régulation des horaires d'ouverture des commerces peut également être envisagé pour assurer une certaine cohérence et garantir une meilleure fréquentation des centres-villes.

Pour faciliter la venue des consommateurs, il est possible d'agir sur la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs. Des mesures peuvent être mises en place pour améliorer le flux de circulation, réduire les congestions et garantir une meilleure accessibilité aux commerces. De plus, la gestion du stationnement peut également être optimisée en offrant des solutions adaptées, telles que des zones de stationnement réglementées, des parkings publics ou des systèmes de stationnement intelligents, afin de faciliter le stationnement des visiteurs et encourager leur venue dans les centres-villes.

Il est essentiel d'adopter une approche coordonnée et en réseau pour améliorer globalement le centre-ville. Cela implique la mise en place de mesures telles que la piétonisation, la création de réseaux d'espaces publics et de places, afin d'attirer les piétons et de favoriser le développement des activités commerciales.

Il existe des outils, tels que l'acquisition de commerces vacants et leur location pour un euro symbolique, afin de favoriser l'implantation de nouveaux commerçants. De plus, la mise en place d'un stationnement gratuit ou à tarif réduit en soirée et les week-ends, notamment le samedi, vise à attirer les clients en leur offrant des conditions de shopping similaires à celles des centres commerciaux. Cette offre combinée avec la possibilité de se déplacer à pied dans un espace plus vaste et plus agréable qu'un centre commercial, ainsi qu'à la promotion des modes de déplacement doux tels que la marche, le vélo ou le roller, permet de se démarquer de l'offre commerciale en périphérie.

La commune de Lodève, située dans l'Hérault, a entrepris une démarche de revitalisation de son centre-bourg. Afin de rendre le centre-bourg attractif, un soutien a été accordé à l'activité économique locale pour favoriser sa croissance et sa durabilité. Dans cette optique, la création d'un office de commerce, d'industrie, d'artisanat et d'agriculture a été mise en place afin de soutenir les entreprises locales, moderniser les établissements et promouvoir le commerce de proximité. Parallèlement, de nouveaux équipements ont été créés, tels qu'un lycée, une maison des services publics et un hôpital, ce qui témoigne de l'élan de revitalisation en cours.

c. Faciliter l'accessibilité des centres-villes

La question de l'accessibilité et de la mobilité douce constitue un enjeu majeur pour la circulation des voitures et la sécurité des habitants et des touristes.

Pour revitaliser les centres-bourgs, il est essentiel de garantir une bonne desserte et une accessibilité optimale. L'accessibilité joue un rôle déterminant dans la fréquentation de ces centres, permettant de désenclaver les territoires et d'accentuer l'afflux touristique.

Une fois sur place, il est primordial de mettre en place des stratégies visant à susciter l'envie de rester ou de revenir. Pour cela, il est possible de veiller à la qualité des infrastructures de transport, au confort des déplacements, à la clarté de la signalétique et à la disponibilité d'informations pertinentes. Il est également important de penser à une offre variée de commerces, de services, d'activités culturelles et d'animations.

L'amélioration de la signalétique, la mise en place de systèmes d'autostop partagé ou la modification du sens de circulation au sein du centre-bourg peuvent contribuer à atteindre ces objectifs.

d. Requalifier les espaces publics

Créer un espace de rencontre et de vie est essentiel pour encourager les habitants et les touristes à se promener, visiter et interagir les uns avec les autres.

Ces différentes thématiques ne peuvent être traitées de manière isolée. Qualifier l'espace public, promouvoir les modes de déplacement actifs et valoriser l'identité des lieux permet de proposer un cadre de vie attrayant qui suscite l'envie des populations de s'y installer, d'y travailler ou de le visiter.

Ces actions font partie intégrante d'une stratégie globale de développement du cadre de vie et ont un impact direct sur l'évolution des habitations et la revitalisation des commerces. Elles favorisent l'animation et la convivialité, créant ainsi des espaces propices à la diversité et à la convivialité. Elles offrent un cadre attractif pour les activités et les services, tout en étant des lieux de rencontre.

Par exemple, l'installation de mobiliers urbains, la mise en place de boîtes à livres, l'organisation d'événements culturels, la création de jardins partagés et de composts pédagogiques sont autant d'exemples concrets pour favoriser cette dynamique.

La commune de Bram, située dans l'Aude, qui a entrepris une démarche de revitalisation en mettant en place un projet urbain pour son centre-bourg.

La volonté politique a été à l'origine de la revitalisation, permettant de transformer le centre-bourg en le rendant attrayant et adapté aux besoins actuels des habitants. L'objectif était de dynamiser ces espaces publics et de favoriser les liens sociaux au sein de l'ensemble du bassin de vie. La revitalisation a pu être réalisée grâce à l'élaboration d'une charte des espaces publics. La reconfiguration des espaces publics visait à créer une convivialité. Les habitants se sont réapproprié l'espace public, favorisant les modes de déplacement doux grâce à un réseau de chemins sécurisés. Des efforts ont été faits pour rendre les trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui permet d'adapter la ville à sa composition sociale et de sécuriser les flux piétons. Des lieux de convivialité et de rencontre, tels que des bouledromes et des espaces dédiés aux événements festifs, ont été développés sur des places emblématiques.

La commune a également adopté une stratégie visant à embellir l'environnement urbain afin de renforcer l'attrait touristique et la fréquentation des commerces. Cela s'est concrétisé par la mise en place d'une charte des espaces publics, de valorisation des façades et des devantures commerciales, qui ont été financées par la municipalité en 2017 et a permis de traiter l'espace public environnant.

e. Renforcer l'attractivité touristique en valorisant le patrimoine

La mise en valeur du patrimoine architectural joue un rôle essentiel pour offrir à la population une expérience unique, différente de celle qu'ils pourraient avoir dans les centres commerciaux. Cela peut inclure la restauration de bâtiments historiques tels que des chapelles, offrant ainsi aux visiteurs la possibilité d'admirer ces éléments architecturaux remarquables.

Un levier puissant pour cela est de miser sur le dynamisme touristique, qui contribue à améliorer l'image du territoire et à soutenir l'économie et l'emploi local.

La mise en valeur du patrimoine bâti et paysager constitue un avantage considérable pour les centres-bourgs qui possèdent un riche héritage culturel. Cela permet d'accroître la visibilité et la renommée de ces lieux. En favorisant l'attrait touristique du centre-bourg, il est possible de stimuler le développement économique en encourageant l'implantation de commerces et de services. De plus, cela contribue à améliorer la qualité de vie dans l'environnement local, ce qui peut rendre le centre-bourg attractif en tant que lieu de résidence. Cela crée une dynamique où les touristes sont incités à devenir des habitants permanents, renforçant ainsi la visibilité et l'attrait de la localité.

Cela implique de réaliser un diagnostic approfondi du patrimoine afin de guider efficacement les actions et les initiatives visant à mettre en valeur ces richesses.

Afin d'attirer les touristes, il est possible de mettre en place différentes actions axées sur des dispositifs de labellisation et des offres touristiques ciblées et thématiques. Certains labels, tels que le label UNESCO, l'inscription ou le classement aux Monuments Historiques, le titre de "Plus Beaux Villages de France" ou le label "Villes ou Pays d'Art et d'Histoire", peuvent également contribuer à renforcer l'attrait touristique de la destination.

Les stratégies de marketing territorial permettent de mettre en valeur son identité. Cela peut passer par l'utilisation des services numériques dans l'ère digitale, tels que les blogs, les avis en ligne, les ambassadeurs et la médiation, nécessitant ainsi un plan de communication bien défini.

D'autres outils existent comme les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) qui mettent en évidence l'importance de la protection du patrimoine dans la planification urbaine. Il s'agit d'une approche qui intègre la préservation du patrimoine dans le cadre d'un projet territorial à l'échelle communale ou intercommunale. À l'intérieur de ce périmètre, le document prend en compte un ensemble de problématiques urbaines telles que le logement, le commerce, les déplacements, le stationnement, l'accessibilité et l'espace public. Ce dispositif permet d'intervenir sur le

patrimoine et offre des subventions ainsi qu'un accompagnement spécifique pour sa préservation. Cela ouvre la voie à une approche intégrée du patrimoine, visant à réaménager et à requalifier les bâtiments anciens et patrimoniaux grâce à des investissements significatifs, favorisant ainsi la revitalisation du centre-bourg.

Cependant, il convient de noter que ces initiatives peuvent également entraîner des effets de gentrification, rencontrés dans les villes du nord de la France.

f. Créer une gouvernance adaptée

La revitalisation des centres-bourgs s'effectue à travers un projet territorial global qui englobe les aspects liés au logement, à l'économie, à l'aménagement des espaces publics et à l'accessibilité. Cette approche requiert une collaboration entre les divers acteurs impliqués dans l'aménagement du territoire.

La démarche de projet rassemble des compétences spécifiques en matière d'ingénierie et de financement. Elle implique la mise en place d'une gouvernance, avec une structure interne et la mobilisation de différents acteurs et partenaires.

Les projets de revitalisation des centres-bourgs impliquent la participation de divers acteurs techniques, financiers et opérationnels, tels que les services déconcentrés de l'État, les collectivités territoriales, les conseils départementaux et régionaux, le CAUE, les PNR, les chambres consulaires, l'ADEME, l'ANAH, l'ABF, les EPF, la Banque des territoires, les bailleurs sociaux, les organismes privés, les bureaux d'études et les habitants.

Une gouvernance appropriée est essentielle pour coordonner ces acteurs, en respectant un calendrier d'interventions phasé et en clarifiant le rôle de chacun dans le projet. Cela garantira la cohérence du projet et sa pertinence par rapport aux enjeux territoriaux.

La concertation avec les habitants joue un rôle essentiel dans la réalisation d'un projet global. En impliquant les citoyens, il est possible de favoriser l'acceptation des projets.

La mise en place d'un diagnostic partagé permet de mieux comprendre les représentations, les usages et les besoins des habitants. Une carte mentale du centre-bourg peut servir de support pour ce diagnostic et faciliter la planification. La démarche participative est essentielle pour assurer la réussite du projet. Les habitants peuvent jouer un rôle actif dans la définition des orientations stratégiques pour la revitalisation des centres-bourgs.

Conclusion

A partir des années 1990, les politiques publiques se sont intéressées à la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. Ils sont faits le constat que ces centres-bourgs sont confrontés à des défis, tels que la diminution de la population, la perte de commerces et d'activités économiques, en raison de la périurbanisation. Ce phénomène a entraîné une expansion urbaine et résidentielle, avec la préférence de la classe moyenne pour les maisons individuelles plus attrayantes et accessibles en périphérie, ce qui a conduit à la délocalisation des commerces et des activités économiques. Cela a provoqué le déclin généralisé des centres-villes et des centres-bourgs. Par effet d'entraînement, il y a eu une détérioration importante du patrimoine bâti faute de moyens d'entretien de la population modeste qui ne pouvait pas se permettre de partir. Les emplois ont été perdus en masse dans les centres-villes, au profit des zones périphériques. Les petits commerces ont disparu, laissant place à l'émergence de grandes surfaces commerciales plus proches des résidents. Les populations les plus pauvres ont été touchées par la paupérisation des centres-villes, se retrouvant souvent dans des logements insalubres.

L'objectif principal des politiques publiques mises en œuvre était de donner une nouvelle vie à ces territoires sur les plans économique, social et commercial.

Pour cela, des mesures ont été mises en place pour stimuler les activités économiques, soutenir le commerce local et améliorer la qualité de vie des résidents. Ces programmes et outils adoptent une approche globale en traitant de l'habitat, de la mobilité, du commerce et des espaces publics afin d'attirer la population vers les centres-bourgs.

Ces programmes et outils permettent une gestion concertée et un partenariat entre les financeurs, les acteurs de l'aménagement et les citoyens. De plus, les programmes et outils mis en place permettent une coordination précise entre différentes politiques publiques. Ils permettent de traiter le déclin par différentes échelles, en allant de l'échelle de l'îlot au quartier, du centre-bourg à l'agglomération, afin d'assurer une cohérence globale des actions.

La problématique de revitalisation des centres ne se limite pas à l'échelle locale, mais dépend également de l'échelle de l'agglomération et des conditions d'étalement urbain, qu'il s'agisse de l'urbanisation pavillonnaire, commerciale ou économique.

Mais, la majorité des petites communes rurales ne peuvent bénéficier ces programmes mis en place, car elles ne possèdent pas les attributs adéquats, ni les ressources humaines et financières.

II. Villefranche-de-Conflent : une commune patrimoniale confrontée aux difficultés spatiales, sociales et économiques

Introduction

L'objectif de cette étude consiste à développer un plan d'action global de revitalisation pour la commune de Villefranche-de-Conflent, en mettant particulièrement l'accent sur les problématiques freinant l'accueil de nouveaux habitants en pointant les problématiques du logement. L'objectif est de redynamiser la commune et de faire face aux problèmes auxquels elle est confrontée. Cette démarche préalable permettra ensuite de formuler des solutions et des stratégies pour contrer ces problèmes.

Chacune de ces actions sera détaillée et évaluée sur le plan financier, et elles seront structurées en phases pour déterminer leur priorité respective.

Ainsi, nous pouvons nous demander, quelles sont les causes du déclin de Villefranche-de-Conflent, quelles en sont les manifestations et quelles perspectives de redressement peuvent être envisagées avec les atouts dont elle dispose ?

Ce diagnostic examinera la situation d'enclavement de la commune, en mettant en évidence son patrimoine remarquable, ainsi que l'importance prépondérante des commerces orientés vers le tourisme. Il mettra en lumière la dégradation du parc de logements, contraint par les réglementations de préservation du patrimoine architectural de la commune, ainsi que par la paupérisation des habitants qui n'ont pas les moyens nécessaires pour entretenir leurs logements. De plus, il soulignera le rôle des commerçants qui établissent leurs commerces au rez-de-chaussée sans occuper les étages supérieurs, contribuant ainsi à la détérioration des bâtiments. Pour finir, il exposera les défis financiers auxquels fait face la municipalité pour mener à bien la revitalisation du centre-bourg.

A. Un territoire enclavé

1. Situation géographique de la commune

Villefranche-de-Conflent est situé dans la région de l'Occitanie et plus précisément dans le département des Pyrénées-Orientales.

La commune est située au confluent de trois vallées : la vallée de la Têt, la vallée de Cady et la vallée de la Rotja. Villefranche-de-Conflent est encaissée par des sommets s'élevant de 800 à 1200 mètres, qui la surplombent au nord, au sud et à l'est.

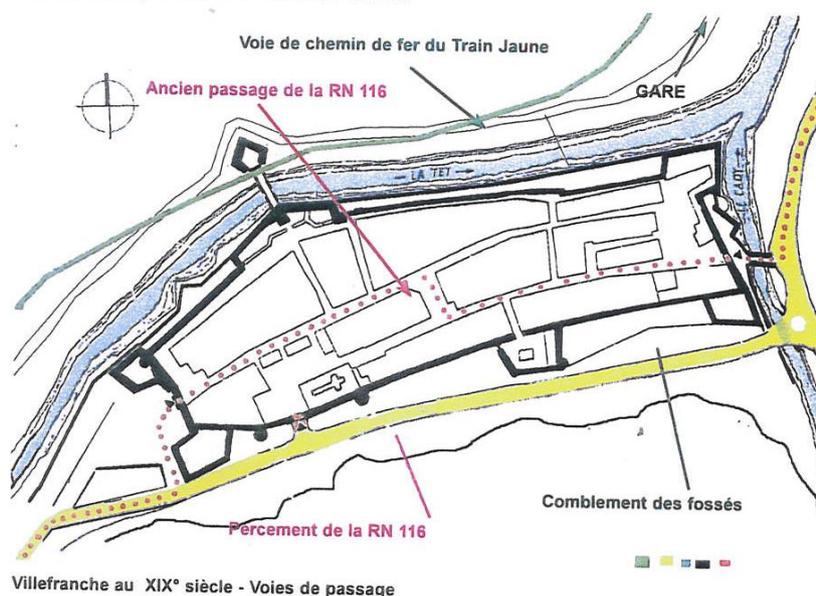


Au moment de la fondation de la cité par Guillaume-Raymond de Cerdagne, l'emplacement choisi n'était pas le fruit du hasard, car les sommets environnants rendaient incontournable le passage par cette cité. Puis, avec l'arrivée de Vauban, la cité a été repensée dans une perspective défensive, ce qui a conduit à la création d'infrastructures et le remaniement des remparts. Cependant, la position stratégique qui était un atout par le passé constitue désormais un frein au développement économique et touristique de la région. Bien qu'être un site touristique majeur soit une opportunité, cela engendre également certaines contraintes que nous pourrions étudier à travers cette étude.

La commune se situe au croisement de trois vallées, et l'ancien itinéraire reliant la plaine à la montagne passait par la cité. Avant la création de la RN116, les usagers devaient nécessairement passer par la cité pour effectuer ce passage. Le paiement de l'octroi, un droit d'entrée sous forme de taxe, était requis à cette époque.

Evolution historique de Villefranche

Villefranche, blottie en fond de vallée



Source : ZPPAUP, Florence BABICS, Architecte du Patrimoine, Décembre 2005

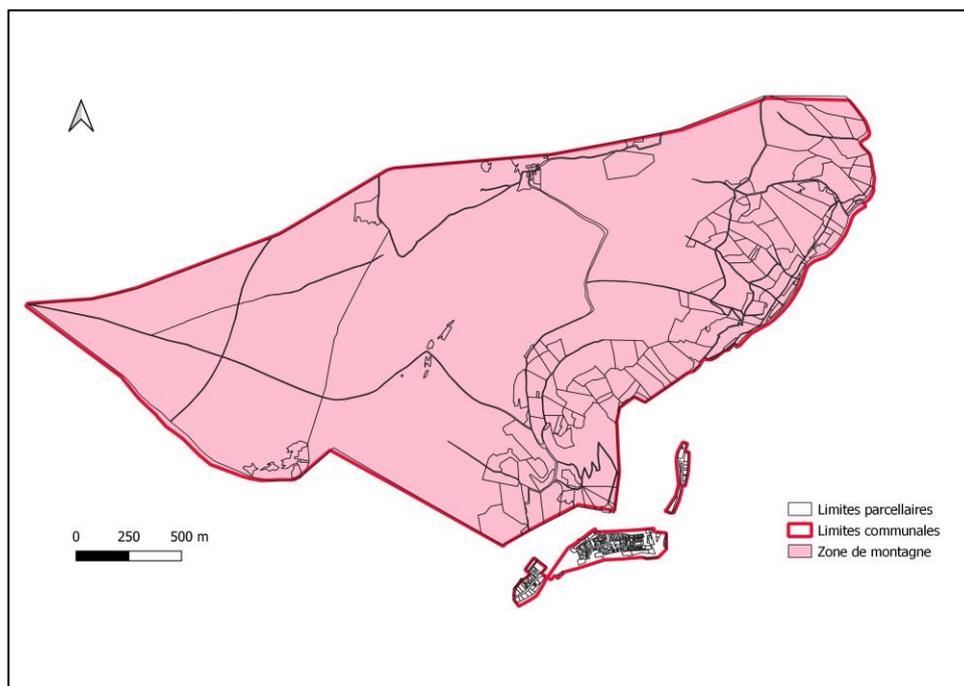
La stratégie d'aménagement était conçue pour répondre à des besoins qui ne sont plus les mêmes aujourd'hui. Cette approche traditionnelle représente désormais un obstacle pour le développement de la commune qui cherche à repenser son aménagement afin d'accueillir à la fois ses habitants et les touristes. Les besoins actuels de préservation du patrimoine historique et d'accueil des habitants et des visiteurs sont en contradiction avec l'ancienne logique. Aujourd'hui, la présence des montagnes constitue désormais un défi dans la planification de l'aménagement, ainsi que dans les politiques d'accueil et d'attraction de nouveaux habitants. Pour la commune, le renouvellement urbain représente la meilleure approche pour faire face à ces défis.

2. Un territoire montagneux : entre manque de foncier disponible au sein des limites communales et extension sur les communes voisines

a. Le manque de foncier disponible sur la commune

La commune occupe tout l'espace disponible entre la rive droite de la Têt et les escarpements rocheux environnants. La contrainte due au manque de terrains disponibles limite l'expansion de la commune. Cependant, cette contrainte peut aussi être considérée comme une opportunité pour promouvoir le renouvellement du territoire existant.

Figure 4: Villefranche-de-Conflent : une commune montagneuse



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

La partie la plus étendue (95%), au nord, correspond à la vallée de la Têt, qui est une zone inconstructible. La partie urbanisée se situe à l'intérieur des remparts, avec seulement une petite extension vers l'ouest, la zone du Faubourg et au nord-est le lieu-dit la Garigue d'en Potis. La commune ne dispose d'aucune possibilité d'extension, en continuité ni même en discontinuité.

Figure 5 : L'urbanisation du centre-bourg de Villefranche-de-Conflent

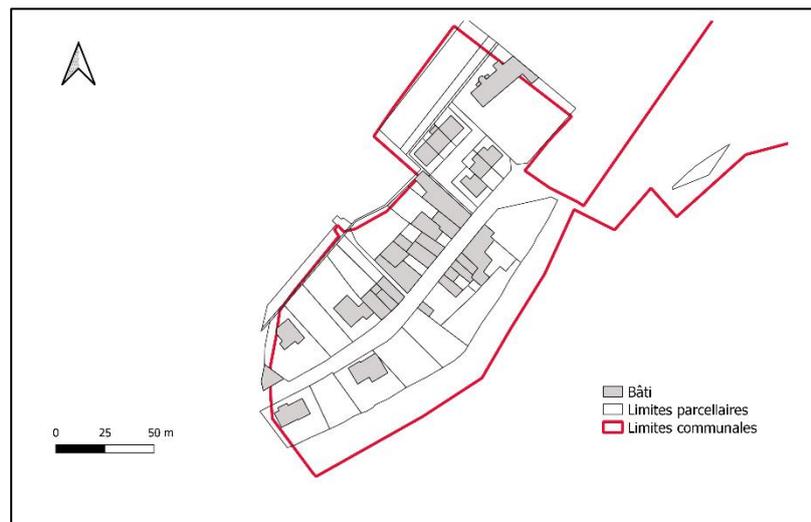


Le centre-bourg est situé à l'intérieur des remparts, caractérisé par une densité de construction qui occupe tout l'espace disponible. Les seuls espaces libres sont réservés aux places publiques, aux rues et aux parkings.

Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

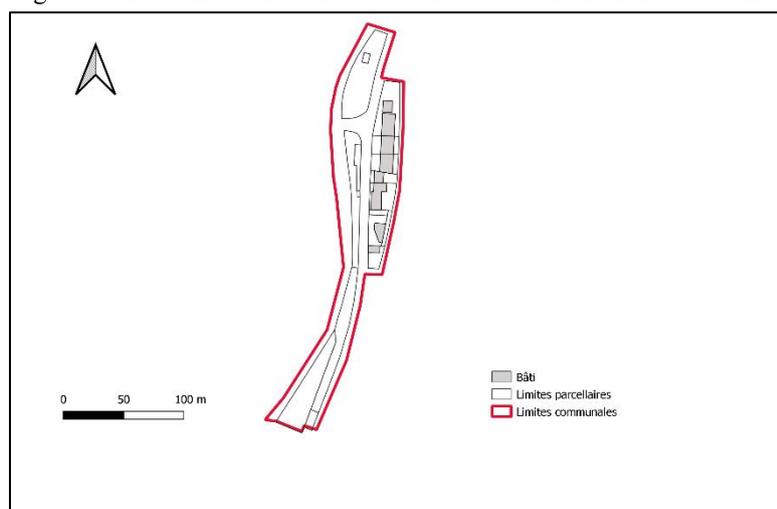
Figure 6 : L'urbanisation du Faubourg de Villefranche-de-Conflent

Il s'agit d'une extension urbaine de la Cité, créé dans les années 1970, au sud-ouest de la cité, pour répondre aux nouveaux besoins en termes de logement. La densité est plus faible qu'au sein des remparts. Les parcelles non urbanisées ont été affecté à d'autres usages, notamment des places de stationnement ou des jardins privés.



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Figure 7 : L'urbanisation du lieu-dit d'en Potis à Villefranche-de-Conflent



Le lieu-dit la Garigue d'en Potis est situé au bord de la RN 116, au nord-est de la cité. Cette zone présente des difficultés d'accessibilité, de dangerosité par rapport au trafic automobile environnant. De plus cet espace n'est pas extensible et une partie est à l'abandon.

Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

La commune de Villefranche-de-Conflent présente une superficie totale de 4 584 154,95 m², dont seulement 96 644,73 m² sont dédiés à être urbanisés. Cela est dû à la partie non urbanisable de la montagne.

Le centre-bourg intra-muros occupe une surface de 37 286 m², entièrement artificialisée a contrario des deux espaces verts présents dans la cité.

Le quartier du Faubourg occupe une superficie de 15 072 m², avec une emprise bâtie couvrant 3 285 m² (21,79%). Cependant, seuls 3 469 m² de cet espace ne sont pas artificialisés, marqués principalement par des jardins privés et des parcelles en friche.

Les espaces non artificialisés, prédominent principalement dans la partie nord-ouest de la commune, où la constructibilité est interdite. Il est rare de trouver des surfaces non artificialisées à l'intérieur des remparts, à l'exception des deux espaces verts et des parcelles non construites dans le quartier du Faubourg.

La majorité de la commune est urbanisée, ce qui limite la disponibilité d'espaces pour de nouveaux projets. Les futurs projets devront se concentrer sur le renouvellement urbain et la réhabilitation des bâtiments existants.

Au sein de la commune de Villefranche-de-Conflent, les disponibilités foncières se font rares. Cependant, aux alentours, des opportunités de foncier sont plus présentes. Par ailleurs, certains équipements appartenant à Villefranche-de-Conflent sont situés sur d'autres communes.

b. L'extension de Villefranche-de-Conflent sur les communes voisines

Certains équipements municipaux se situent sur d'autres communes.

Figure 8 : Les équipements de Villefranche-de-Conflent situés sur les communes voisines



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Le cimetière, le parking du cimetière et le parking Pointe des Canalettes sont situés sur la commune de Corneilla-de-Conflent. La gare se trouve sur la commune de Fuilla. De plus, les installations pour l'approvisionnement en eau à Villefranche-de-Conflent ne sont pas localisées à l'intérieur de la commune elle-même. Le pompage et le réservoir de l'eau se situe sur la commune de Fuilla.

Le manque de foncier disponible sur la commune contraint la municipalité de développer des stratégies d'extension en collaborant avec les communes voisines.

La revitalisation de la commune reposera principalement sur le renouvellement urbain plutôt que l'aménagement de nouveaux espaces. Cependant pour la question des mobilités, la question des parkings se réalisera sur de nouveaux espaces disponibles. En raison de son statut de commune patrimoniale et de son périmètre de protection, la rénovation n'est pas autorisée, c'est-à-dire, la démolition pour la reconstruction. Ainsi, la réhabilitation des logements existants constitue la seule solution viable, en veillant à les remettre aux normes en vigueur.

3. Un réseau de transport axé sur la mobilité automobile impacté par le manque de parkings en période estivale

Villefranche-de-Conflent occupe une position stratégique « en verrou » est un point de passage incontournable dans la vallée de la Têt. C'est le lieu de passage obligé pour toutes les relations entre la Cerdagne et la vallée du Roussillon. La RN116 joue un rôle essentiel en reliant la commune à la plaine et à la montagne. En raison de sa position stratégique, l'utilisation de la voiture personnelle est privilégiée, mais le manque de places de stationnement en période festive sur le site est une problématique en raison du manque de foncier disponible.

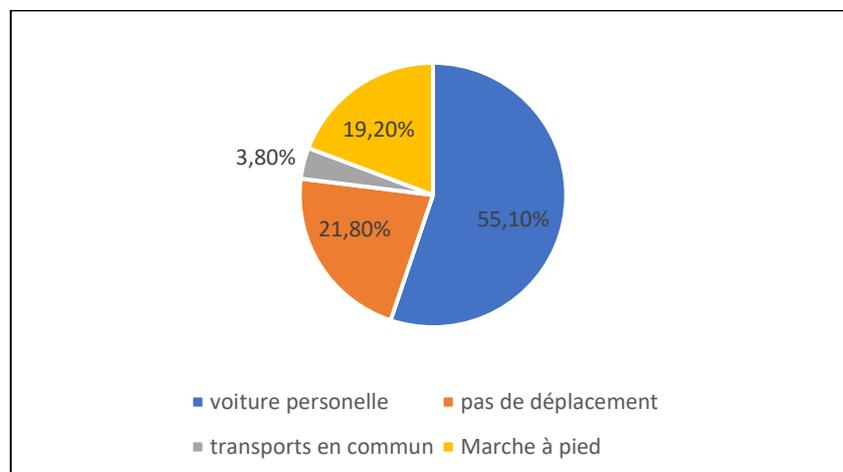
a. La voiture comme moyen de transport privilégié...

La commune a été implantée au cœur des axes de communication selon une stratégie planifiée. Elle est connectée aux territoires voisins, notamment Prades, le bassin d'emploi, la plaine et la montagne, grâce aux routes départementales et nationales qui la relient. Cependant, l'utilisation de moyens motorisés reste primordiale pour accéder à cette commune.

Selon les données de l'INSEE, la voiture prédomine par rapport aux autres modes de transport. En 2020, 79,4% des ménages possèdent au moins une voiture.

Les transports en commun ne représentent que 3,8% des déplacements. Les transports en commun, tels que le TER et le bus ne concurrencent pas avec la voiture personnelle. Les fréquentes grèves, les pannes et les horaires non compatibles avec la demande nuisent à l'attrait du mode de transport.

Figure 9 : Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020



Source : INSEE, 2023

Deux jeunes sœurs ont toutes deux le permis de conduire mais l'une ayant grandi exclusivement à Villefranche-de-Conflent, tandis que l'autre a vécu un certain temps à Nîmes et à Marseille lors de ces études. La jeune fille ayant grandi exclusivement à Villefranche-de-Conflent a privilégié la voiture comme principal moyen de déplacement, obtenant son permis « pour gagner en indépendance ». En revanche, l'autre jeune fille, qui a résidé un certain temps à Nîmes et à Marseille, utilise les moyens de transport en commun (TER et bus liO) le plus possible lorsqu'elle revient auprès du foyer familial.

Source : Entretien réalisé par ARAB-TANI Jérémy auprès de BACO Nathalie

L'importante dépendance à l'égard de la voiture peut donc être un frein pour certaines personnes envisageant de s'installer à Villefranche-de-Conflent.

La commune est située à proximité de la gare ferroviaire, à seulement 400 mètres et elle est desservie par le réseau de bus liO. Cependant, la performance de ces deux modes de transports n'est pas optimale. Par exemple, la ligne de TER reliant la gare Villefranche-Vernet-les-Bains à Perpignan, via Prades-Molitg-les-Bains, présente des incertitudes. La ligne propose 12 TER aller-retour tout au long de la journée, de 7h08 à 18h14, mais elle est sujette à des annulations fréquentes en raison du manque de chauffeurs. Le temps de trajet entre Villefranche-de-Conflent et Perpignan est compétitif avec celui de la voiture sans congestion, à seulement 49 minutes pour les deux moyens de transport. De même, le trajet entre Villefranche-de-Conflent et Prades est plus rapide en TER (8 minutes) qu'en voiture sans congestion (11 minutes) et que le bus (12 minutes). Cependant, ces problèmes d'annulations régulières affectent le bon fonctionnement de cette liaison ferroviaire.

Cela peut expliquer pourquoi la voiture personnelle est largement préférée aux transports en commun.

De plus, nous pouvons également étudier les modes de déplacement des touristes.

Pendant la période estivale, il y a une forte affluence de voitures. Le TER et les cars touristiques sont moins utilisés.

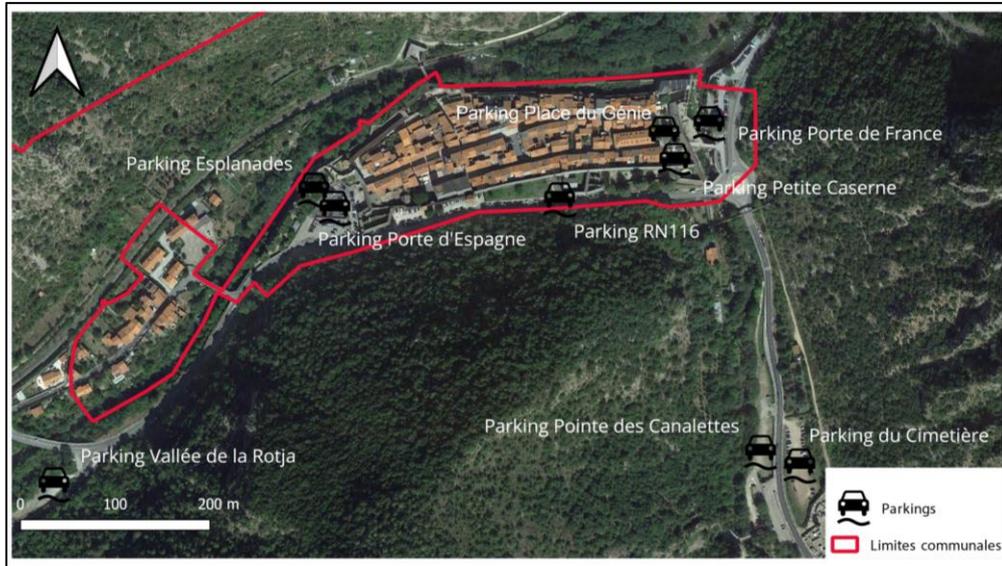
Cependant, la commune doit faire face aux problématiques de stationnement en période estivale. Cette situation peut constituer un frein à l'attractivité pour accueillir de nouveaux habitants.

La fréquentation intense de la cité en période estivale soulève des défis en matière de stationnement. L'offre de stationnement est insuffisante par rapport au nombre de touristes qui arrivent en voiture. D'un autre côté, se pose la problématique de l'utilisation du foncier lorsque la fréquentation diminue hors des périodes estivales.

b. ... Impacté par le manque de places de stationnement en période estivale

La question du stationnement constitue un obstacle à l'attractivité de la commune.

Figure 10 : Parkings appartenant à Villefranche-de-Conflent



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Figure 11 : Les places de stationnements Villefranche-de-Conflent

Nom du parking	Nombre de places	Fonction
Parking Porte de France	50 (dont 1 ER PMR + 1 ER bornes électriques)	A destination des touristes. Du 1 ^{er} avril au 1 ^{er} octobre les places sont gratuites pour les résidents.
Parking Porte d'France	74 (dont 2 ER PMR)	
Parking RN116	54	
Parking Esplanades	66	Gratuits réservés aux résidents. Le parking Petite Caserne est à 50 €/an.
Parking Petite Caserne	20	
Parking du Cimetière	Environ 100	Non aménagés, ouverts et non payants. Absence de cheminement.
Parking Vallée de la Rotja	Environ 70	
Parking Pointe des Canalettes	Environ 80	Non aménagé, ouvert et non payant mais projet de le dédié aux commerçants et saisonniers. Situé en zone rouge du PPRI, une dérogation a été obtenue avec obligation d'enregistrer les automobilistes, en cas de risque).
Parking Place du Génie	16 (dont 1 ER PMR + 2 ER visite Fort Libéria)	Parking public, non payant. Projet : parking résident gratuit.

Depuis 2021, une volonté de réduire la présence des voitures à l'intérieur des remparts de la commune a été mise en œuvre par des poteaux et des vasques de fleurs.

Afin de fournir gratuitement des places de stationnement à tous les habitants, la commune a dû s'organiser. Une stratégie mise en place consiste à réserver le parking des Esplanades aux habitants. La municipalité a décidé de dédier une seule place de stationnement par ménage pour permettre à chaque ménage de bénéficier d'au moins une place gratuite. Néanmoins, il est possible que dans un foyer, il y ait au moins deux véhicules, pour remédier à cela, un autre badge, d'une couleur différente, est proposé aux habitants (annexe 1), leur permettant de stationner sur d'autres parkings sans payer l'horodateur, moyennant un coût de 50 euros par an, ou ils peuvent stationner au parking Pointe des Canalettes qui est un parking gratuit.

En 2023, une nouvelle organisation a été instaurée pour faciliter les contrôles de la police rurale concernant le stationnement à Villefranche-de-Conflent. Un système de codes couleur plus lisible a été mis en place pour différencier les usagers et leurs droits de stationnement. Le badge « résident » est délivré avec un dispositif magnétique permettant l'accès au parking des Esplanades, contrairement aux autres badges qui autorisent le stationnement sur l'ensemble des parkings de la commune.

Toutefois, ce système exige une organisation rigoureuse et peut générer des conflits entre les habitants, car il arrive que deux voitures d'un même ménage stationnent au parking des Esplanades. De plus, ce système présente une limite quantitative car un ménage peut posséder au moins deux voitures alors qu'un seul emplacement réservé leur est dédié. Cela implique que pendant la période estivale, lors des fortes affluences touristiques, les habitants ne sont pas assurés de pouvoir se garer à proximité de leur résidence.

La gestion de ce système est confiée à une élue régisseur des parkings qui y consacre son temps libre pour attribuer les places de stationnement et les badges, ce qui peut entraîner des erreurs. Cela souligne le manque de moyens humains au sein de la commune.

c. Une réglementation contraignante au développement de nouvelles places de stationnement

La commune est soumise à un périmètre de protection des 500 mètres autour des Monuments Historiques. Un des objectifs du périmètre est de limiter la présence des voitures. Les parkings situés à l'intérieur de ce périmètre sont mal vu par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Néanmoins, la zone des 500 mètres ne contraint pas la commune à délocaliser ses parkings. Ce qui motive la commune, c'est son statut de site UNESCO, qui vise à préserver les perspectives visuelles, « les cônes de vues ».



Source : Photographies PHAN Jimmy, RN116

« La situation des places de stationnement est une horreur. Il est inadmissible que l'on puisse se garer si près de ces monuments, car un simple coup de portière pourrait entraîner des dégradations sur ce patrimoine historique. » (ABF cité par J. LUBRANO)

De plus, la Direction des Routes du Sud-Ouest (DIRSO) a l'intention de supprimer le stationnement le long des remparts sud lors du prochain contrat de plan État-Région 2021-2022, dans le but de sécuriser la RN116.

Ces périmètres constituent une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. L'ABF émet un avis sur les dossiers de travaux afin de préserver les qualités de l'écrin du Monument Historique.

Source : Stratégie globale 2020-2026 de Villefranche-de-Conflent, Jean-Michel GALLEY et Cyrille BAZIRIES



L'étude du PLUI Conflent Canigó met en évidence que les enjeux liés à la mise en valeur des abords sont étroitement liés au stationnement touristique, qui représente un nombre important de véhicules en haute saison. Un éloignement du stationnement touristique et une meilleure intégration du stationnement résidentiel permettraient de rendre les remparts plus lisibles et de permettre un réaménagement et une mise en valeur des abords en cohérence avec l'histoire et la fonction militaire du lieu. Ceci aura un impact négatif sur l'activité économique à l'intérieur des remparts, car la population ne pourra plus se garer à proximité immédiate du site.

La commune doit trouver un équilibre entre la création de nouvelles places de stationnement pour pallier le déficit actuel et le respect des règles de protection du patrimoine.

d. Un projet de Pôle d'Echanges Multimodale : une solution face aux défis de mobilité ?

La gare ferroviaire de Villefranche-Vernet-les-Bains, située à proximité de la commune de Fuilla et de Villefranche-de-Conflent, a été le sujet d'un projet de Pôle d'Échanges Multimodal (PEM). En tant que dernier point d'arrêt de la ligne Perpignan-Villefranche-Vernet-les-Bains, et étant proche d'une commune touristique, cette gare occupe une position stratégique, notamment en raison du départ du Train Jaune qui entraîne des flux touristiques. Le projet visait à concilier différents modes de transport en augmentant la capacité de stationnement de 168 à 210 places ainsi qu'à créer des cheminements piétons sécurisés, accessibles aux PMR.

L'étude de faisabilité commandée par la région s'est révélée insuffisante et inadéquate aux besoins. Le projet accordait une trop grande importance à l'aspect esthétique. La municipalité et la communauté de communes Conflent Canigó se sont opposés au projet car celui-ci ne visait pas à augmenter la capacité de stationnement ni à renforcer le stationnement des bus. De plus, la communauté de communes devait participer financièrement à hauteur de 15% pour un coût total avoisinant les 975 000 euros, ce qui a été jugé disproportionné compte tenu du résultat final du projet.

Conclusion

La localisation géographique, l'accessibilité aux commodités et la situation des parkings donne une image négative pour l'attractivité et peut être un frein pour l'accueil de nouveaux habitants.

La situation entrave l'attraction de nouveaux partenaires pour la mise en œuvre des projets d'aménagement de la commune. Ces partenaires pourraient apporter des solutions, mais la plupart hésitent en raison de la localisation géographique de la commune.

B. La place du patrimoine : une commune pour les touristes aux désavantages des résidents

1. Une histoire tournée vers la patrimonialisation et la touristification

La commune a été l'objet d'une patrimonialisation qui a entraîné la touristification du site. Certains édifices ont été classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (annexe 4). Le premier classement date de 1862 avec l'église Saint-Jacques. Au cours du XXe siècle, d'autres classements et inscriptions ont suivi, jusqu'en 2009 avec le classement du fort Libéria, de la batterie intermédiaire, de l'escalier souterrain dit des mille marches reliant la cité au Fort Libéria, de l'ouvrage tête de pont et du pont Saint-Pierre. Ces mesures de protection ont permis de mettre en valeur ces éléments historiques importants.

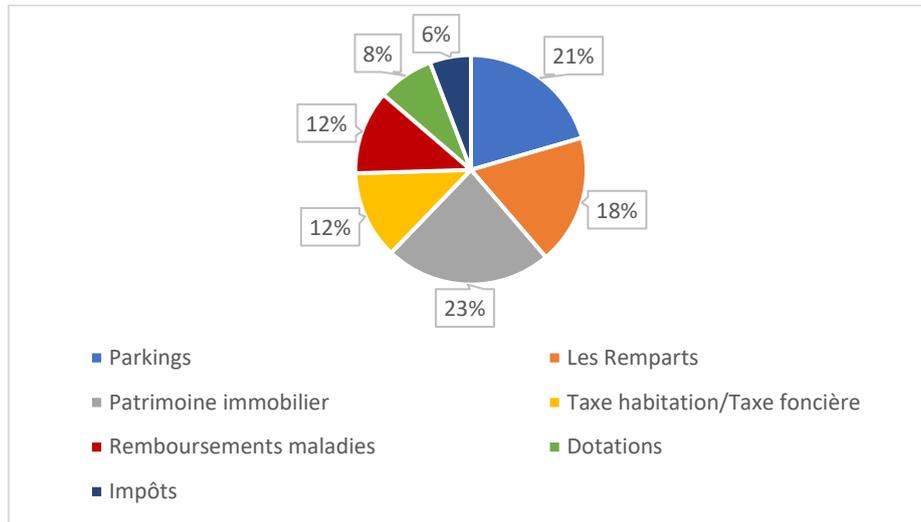
En parallèle, la commune a accumulé plusieurs reconnaissances de labels et d'appellations. En 1984, Villefranche-de-Conflent a obtenu le label des Plus Beaux Villages de France, ce qui lui a offert une meilleure visibilité et la possibilité de bénéficier de subventions pour des projets d'aménagement. Par exemple, le projet d'aménagement du parvis à la Porte de France et celui de la rue Saint Jean, visant à améliorer le revêtement, ont été réalisés grâce à l'aide financière octroyée dans le cadre de ce label. La commune est aussi membre du Réseau des sites majeurs de Vauban inscrit sur la liste du patrimoine de l'UNESCO depuis 2008.

En 2022, l'intercommunalité Conflent Canigó a obtenu le label Pays d'Art et d'Histoire. Cette reconnaissance a été rendue possible grâce au patrimoine présent, Villefranche-de-Conflent a joué un rôle essentiel dans l'attribution du label, en raison notamment du classement de la cité de Vauban au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ce label offre la possibilité d'accéder à des subventions pour les projets liés au patrimoine, attribuées par la DRAC. Il permet également d'obtenir une meilleure visibilité et des conseils en ingénierie.

La mise en touristification de Villefranche-de-Conflent a débuté dans les années 1960-1970 sous l'impulsion du maire Jean Lannelongue, qui a exercé ses fonctions de 1965 à 1995. Il a adopté une politique volontariste axée sur la patrimonialisation communale et la touristification. Une mesure emblématique de cette démarche fut la transformation des remparts qui étaient occupés par des caves, des clapiers, des poulaillers et habités par des marginaux, pour les ouvrir aux visites touristiques.

La mise en valeur touristique du site se reflète dans l’afflux de visiteurs sur place. Selon l’Office de Tourisme Intercommunal Conflent Canigó, la commune accueille environ 800 000 visiteurs par année, concentrés sur la période d’avril à octobre. Deux sites sont particulièrement prisés sur la commune : le Fort Libéria et les Remparts.

Figure 12 : Recettes générées par la commune de Villefranche-de-Conflent en 2022 (en %)



Source : Compte administratif de Villefranche-de-Conflent, 2022

Cette touristification permet des retombées économiques. Cela s’observe par les recettes générées par les entrées des équipements culturels présents sur le territoire et les emplacements de stationnement (annexe 2).

La touristification de la commune se manifeste par l’offre de services et d’équipements présents qui constituent un pôle touristique avec notamment les équipements environnants, tel que le Train Jaune et les grottes touristiques.

« *Villefranche-de-Conflent c’est idéal pour passer une journée en famille avec les enfants, ça les encourage à sortir et à découvrir le patrimoine de la région.* » (Jérôme LUBRANO)



Les signes de la touristification sont perceptibles dans la commune (annexe 3).

Source : Photographies Arab-tani Jérémy, 2023

Cette touristification de la commune est marquée par l'offre de service et équipements présent sur la commune. Mais il convient de se rendre compte de l'offre en équipement proposé aux habitants et aux touristes. En effet, si l'accueil des touristes est favorable, se pose alors la question de la capacité à accueillir de nouveaux habitants.

2. Une dichotomie entre l'offre de services publics et d'équipements pour les résidents et les touristes

Pour rendre attractive la commune et accueillir de nouveaux habitants, la commune doit disposer de services publics et d'équipements répondant à leurs besoins.

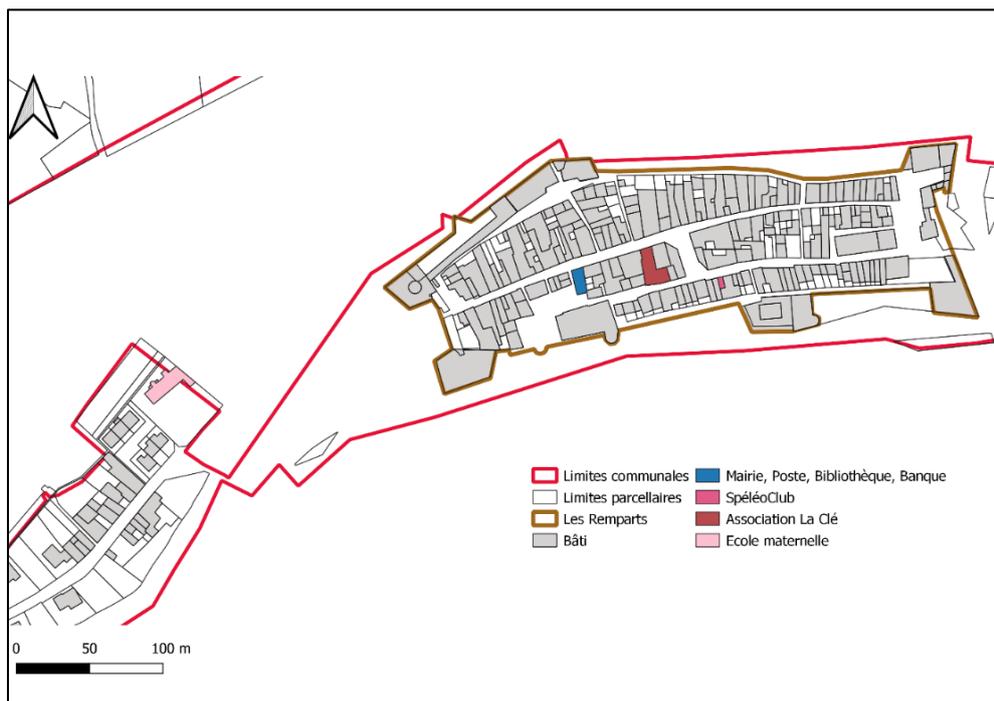
a. Les services publics et les équipements

Villefranche-de-Conflent est une commune touristique qui attire d'importants flux de visiteurs. Cependant, la commune abrite également des habitants qui ont des besoins dont il est essentiel de répondre pour assurer leur bien-être et leur maintien sur place.

Des équipements pour les résidents

Il existe des équipements destinés aux habitants qui peuvent inciter de nouveaux habitants à y résider.

Figure 13: les services publics à destination des habitants



Source : Arab-tani Jérémie, M2UHA, 2023

Ces équipements permettent de répondre aux besoins des habitants. Il y a une mairie, une poste, une bibliothèque et un distributeur de billets, au sein d'un même bâtiment, une association LaClé qui propose différentes activités culturelles et un spéléoclub qui propose différentes animations.

Ces installations présentent une limite majeure : elles ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Cette situation pose un problème, car la commune compte une proportion significative de personnes âgées.

Mairie de Villefranche-de-Conflent	Association LaClé
	
Agence postale communale et la bibliothèque	Distributeur automatique
	

Source : Photographies Arab-tani Jérémy, M2 UHA, 2023

La présence d'escaliers, de la surélévation de la chaussée, l'absence de rampes d'accès entraînant des difficultés pour accéder à ces équipements.

Depuis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles à tous les types de handicap. Ils doivent permettre à tout le monde, sans distinction, de pouvoir y accéder, y circuler et recevoir les informations diffusées. Or ces établissements ne respectent pas la loi en raison des aménagements inadaptés. Une dérogation a pu être accordée à l'église et aux Remparts, car ils sont considérés comme des éléments du patrimoine historique, classés, cela ne les place pas en non-conformité avec la loi. Toutefois, les autres équipements doivent être accessibles. Cependant, en raison d'un manque de ressources financières et d'espace pour délocaliser ces équipements, la commune se trouve contrainte de ne pas entreprendre les démarches nécessaires pour rendre ces installations accessibles.

Afin de remédier à cette problématique, la commune prévoit de regrouper ces différents équipements dans un même bâtiment, l'ancien hôpital, actuellement sans fonction. Ce projet vise à satisfaire les exigences en matière d'accessibilité tout en améliorant la visibilité pour les résidents et les touristes. La réalisation de ce projet nécessite un financement conséquent et une expertise technique pour sa concrétisation. En effet, les coûts financiers sont importants, car il est indispensable de réhabiliter l'ancien hôpital qui ne répond plus aux normes en vigueur. La commission de sécurité a émis un avis défavorable concernant la continuation des activités au sein de l'ancien hôpital.

La commune est aussi dotée d'une école maternelle situé au quartier du Faubourg. L'offre scolaire au sein de la commune ne permet pas de proposer un parcours scolaire complet. Cette offre est répartie sur trois communes : Villefranche-de-Conflent, Serdinya et Corneilla-de-Conflent.

Depuis les années 1990, afin de répondre à la faible demande scolaire dans les zones de Villefranche-de-Conflent, Serdinya et Corneilla-de-Conflent, un Regroupement Scolaire Intercommunal (RPI) a été mis en place pour offrir une solution éducative adaptée. À Villefranche-de-Conflent, une école maternelle a été créée en remplacement de l'ancienne école qui proposait des niveaux allant de la maternelle à la primaire. À Corneilla-de-Conflent, les classes de CE1 et CE2 ont été établies, tandis qu'à Serdinya, ce sont les classes de CM1 et CM2

qui ont été mises en place dans le cadre de ce regroupement. Le périscolaire se trouve à Villefranche-de-Conflent tandis que la cantine scolaire a été délocalisée à Serdinya.

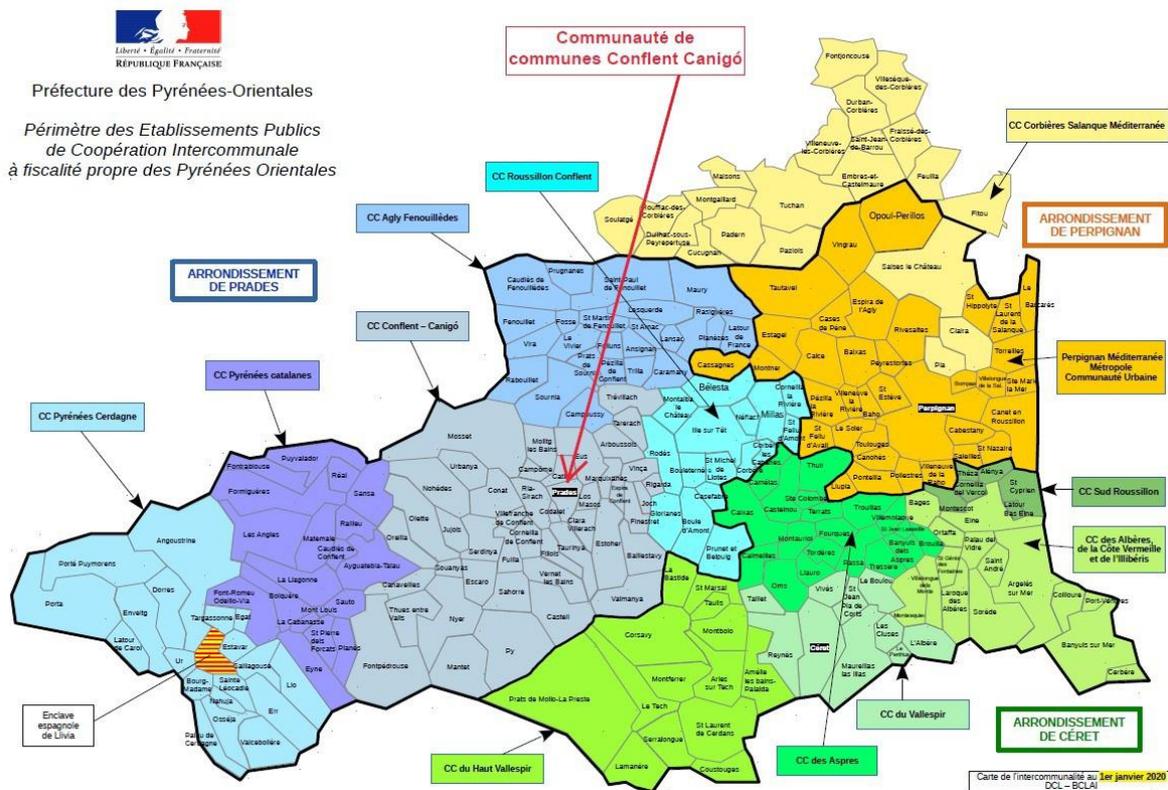
Pour faciliter les déplacements entre ses différents éléments, une navette a été mise en place par le département. Par la suite, la région a pris la compétence à la suite du transfert de la compétence résultant de l'adoption de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) en 2015. Les enfants bénéficient de trajets gratuits, et chaque bus est doté d'accompagnateurs fournis par l'intercommunalité pour veiller sur eux durant leurs déplacements.

Ce manque d'équipement a été un facteur décisif qui a empêché Villefranche-de-Conflent d'intégrer l'ORT intercommunale. Malgré, la présence d'équipements de proximité qui permet de répondre aux besoins des habitants, la commune souffre d'un manque d'infrastructures publiques, d'équipements sportifs, de commerces de proximité, d'établissements publics, de poste de police, de pompiers, etc. Ces équipements fonctionnent à l'échelle de l'intercommunalité.

L'exemple de l'offre scolaire permet de faire la transition sur le rôle de l'intercommunalité. En effet, les équipements destinés aux habitants de Villefranche-de-Conflent ont été pensé à l'échelle de l'intercommunalité.

Villefranche-de-Conflent fonctionnement au sein d'une intercommunalité.

Figure 14 : Périmètre intercommunalités des Pyrénées-Orientales



Source : Préfecture des Pyrénées-Orientales

Villefranche-de-Conflent est membre de la communauté de communes Conflent Canigó. Cette intercommunalité est le périmètre le plus étendue du département, comptant 45 communes pour 20 391 habitants.

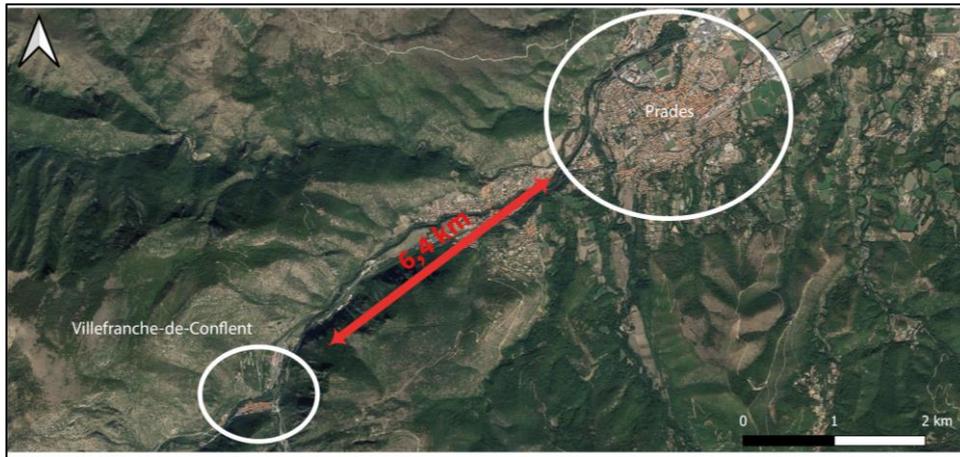
En tant que membre d'une intercommunalité, Villefranche-de-Conflent bénéficie de la mutualisation des équipements, ce qui lui permet d'offrir davantage d'infrastructures que si elle était seule. Cependant, cela entraîne un allongement des temps de parcours pour les habitants qui souhaitent accéder à ces équipements.

Les équipements sont dispersés dans le Conflent pour des questions de mutualisation, bien que la majorité d'entre eux se concentrent dans la commune de Prades, commune centre du territoire du Conflent.

Prades concentrent plusieurs services publics tels que le Centre des Finances Publiques, un centre de Secours, l'Office66, pôle emploi, un hôpital, des cliniques, des centres médicaux avec des docteurs et la gendarmerie, une caserne de pompiers...

Villefranche-de-Conflent se situe à proximité de la commune de Prades. Seulement 8 minutes en TER, 11 minutes en voiture et 12 minutes en bus séparent les deux communes. Cette proximité permet à Villefranche-de-Conflent de bénéficier des services et équipements disponibles à Prades, comblant ainsi les lacunes en matière d'équipements et de services publics dans la commune.

Figure 15 : La distance entre Villefranche-de-Conflent et Prades



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

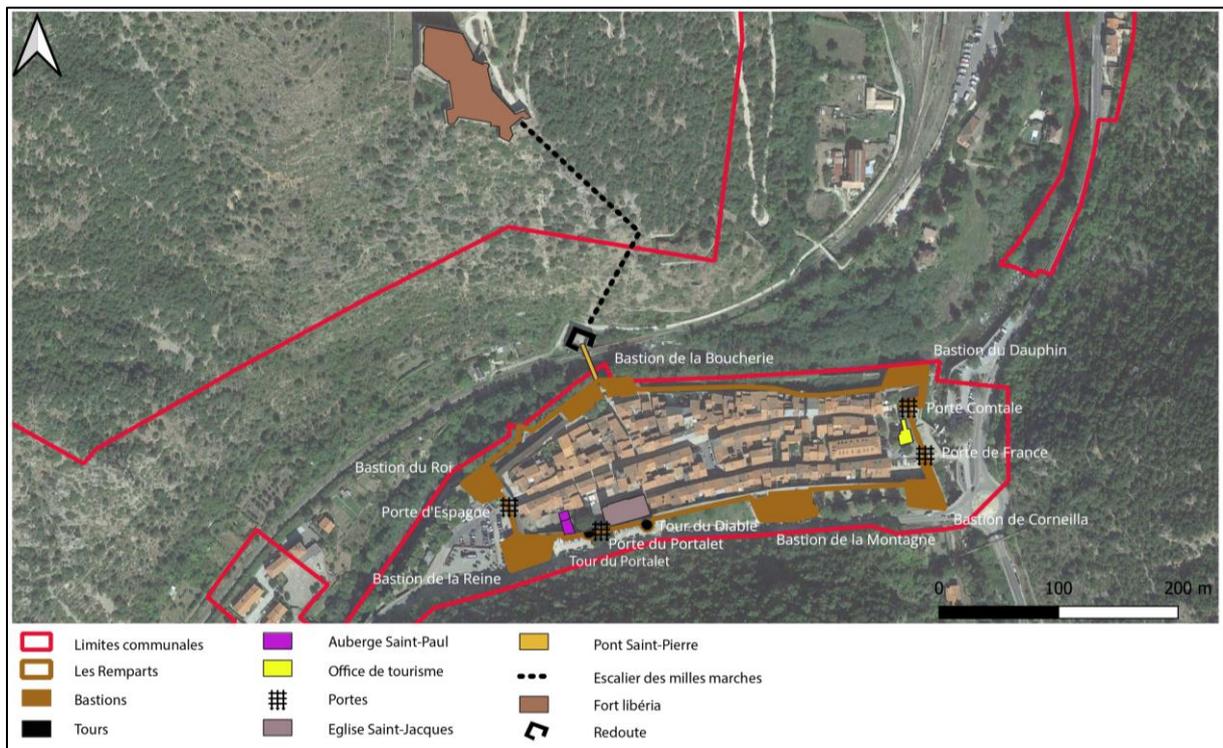
Il y a une proximité géographique entre Villefranche-de-Conflent et Prades. Le trajet est simplifié par la présence de la RN116, avec très peu de congestion. Cela représente donc un avantage pour Villefranche-de-Conflent car sa proximité avec Prades permet aux villefranchois de bénéficier des équipements situés dans la commune de Prades.

Ainsi, étant relativement proche de la ville centre, Villefranche-de-Conflent présente un avantage comparatif par rapport à d'autres communes de l'intercommunalité qui pourraient être plus éloignées de la ville centrale.

En conclusion, la commune propose des services de proximité mais inaccessible aux PMR. De plus, les villefranchois doivent compter sur le rôle de l'intercommunalité, et en particulier, sur la commune de Prades qui concentre la majorité des équipements et services publics. En lien avec ce qui a été mentionné auparavant, l'importance de la voiture est notable pour pouvoir l'accessibilité des sites.

Des équipements pour les touristes

Figure 16 : Un patrimoine remarquable : source d'attraction touristique



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Les touristes ont accès à différents services issus du patrimoine remarquable présent dans la commune. De plus, la commune propose des événements culturels pour divertir les visiteurs.

Les touristes peuvent découvrir le patrimoine culturel et historique de la commune à travers des visites guidées et des panneaux d'orientation.

Ainsi, ces équipements jouent un rôle essentiel dans la patrimonialisation de la commune, constituant le socle de son héritage culturel, tout en contribuant à l'émergence d'une économie touristique.

Des installations sont également en faveur des touristes, tels que les restaurants, les commerces touristiques et les gîtes. En outre, en plus de ces services touristiques, on observe une diminution des commerces de proximité au profit d'établissements liés au tourisme. Cependant, le tourisme contribue au maintien des trois commerces de proximité pendant la période de novembre à mars.

b. Déclin des commerces de proximité au profit de l'économie touristique

L'offre commerciale de la commune a évolué. Les commerces de proximité ont été remplacés par des établissements axés sur le tourisme. Dans les années 1970, la commune comptait près de 500 habitants, deux boulangeries, deux boucheries et des épiceries. La commune a connu une diminution démographique et assiste à une multiplication des commerces orientés vers le tourisme. Ces établissements se focalisent principalement sur la vente de produits non locaux, de souvenirs et d'articles variés destinés aux touristes, ainsi que des restaurants. De plus, les options d'hébergement se dirigent vers des logements meublés en location, type AIRBNB.

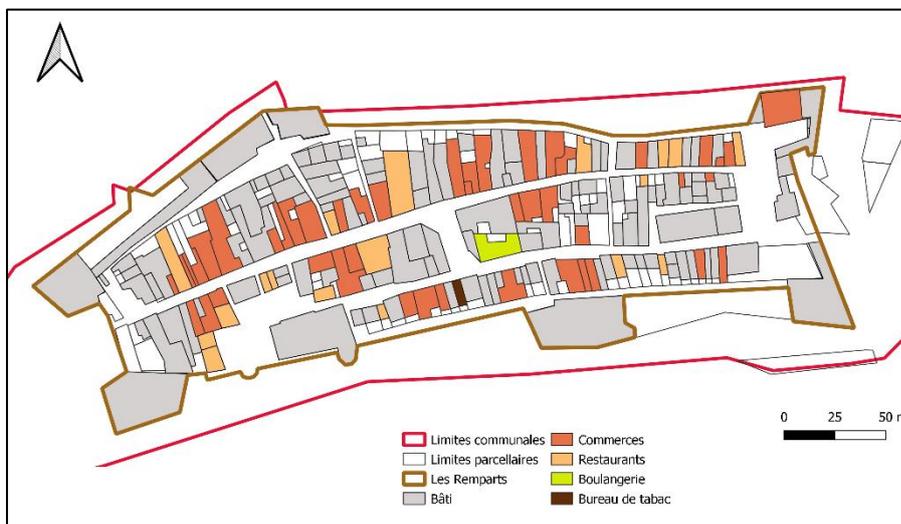
Des commerces à destination des touristes

L'économie touristique du village repose principalement sur le commerce saisonnier. La majorité des commerces de la commune ouvrent en périodes estivales, lorsque l'afflux de touristes est à son apogée, c'est-à-dire de mi-avril à mi-octobre.

Les projets privés se concentrent principalement sur le secteur du « commerce et activités de services ». Parmi les projets liés à l'« artisanat et au commerce de détail », seuls trois commerces sont qualifiés de « commerce de proximité », à savoir la boulangerie, le bureau de tabac et le café Canigou labellisé Bistrot de Pays. (Article R151-28 du Code de l'urbanisme)

Les autres projets commerciaux sont principalement conçus pour les touristes, ce qui se reflète dans la clientèle de ces commerces. Seuls la boulangerie et le bureau de tabac sont fréquentés par les habitants.

Figure 17 : La place du commerce et de la restauration à Villefranche-de-Conflent

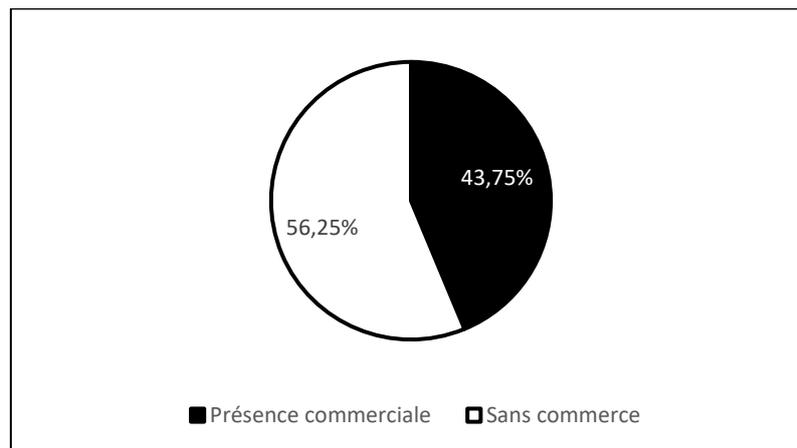


Source : Arab-tani
Jérémy, M2UHA, 2023

Il y a une faible présence de commerces de proximité, à l'exception de la boulangerie et du bureau de tabac, qui, en plus de leurs activités habituelles, proposent des produits « *similaires à ceux des supérettes de camping* » (Patrick LECROQ). Cependant, les prix sont en moyenne supérieurs de plus de 100% par rapport à ce que nous pouvons trouver dans les commerces alimentaires. Ces produits sont généralement achetés en cas de dépannage ou d'urgence.

La place du commerce peut être quantifiée par rapport au nombre total de bâtiments.

Figure 18 : Présence commerciale à Villefranche-de-Conflent



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

L'évolution du commerce dans la commune

Deux raisons majeures expliquent cette tendance à la commercialisation touristique.

D'une part, des facteurs locaux ont joué un rôle dans la transformation du paysage commercial de Villefranche-de-Conflent. Jusqu'aux années 1970, la commune était pourvue de commerces de proximité dont le marché était également présent. La commune comptait environ 500 habitants, soit plus du double de sa population actuelle de 210 habitants.

Cependant, la demande locale a diminué à la suite du départ des cheminots et des douaniers, entraînant une baisse des commerces de proximité qui n'ont plus été en mesure de supporter les charges liées à la diminution des recettes. Parallèlement, la patrimonialisation de la commune a suscité un afflux important de touristes, ce qui a attiré l'attention des investisseurs privés cherchant à tirer profit du contexte patrimonial et touristique de la commune, avec une volonté de « *faire fortune* ».

De plus, le contexte global a également influencé l'évolution du paysage commercial. Dans les années 1820, Villefranche-de-Conflent avait déjà connu une première récession marquée par la création de la route nationale en 1824, qui permettait de contourner la ville. La rue Saint-Jacques à l'intérieur des remparts était empruntée pour se rendre de Mont-Louis à Perpignan, et cette route facilitait l'accès aux commerces de proximité de la commune. Les habitants des communes voisines se rendaient à Villefranche-de-Conflent pour profiter des produits locaux vendus dans la commune. Cependant, avec la nouvelle route nationale contournant la ville, le flux de visiteurs a diminué, entraînant une période de déclin pour les commerces locaux.

De plus, la proximité géographique de Prades a eu un impact sur les commerces. Les habitants de Villefranche-de-Conflent préfèrent fréquenter les commerces de Prades en raison de tarifs plus compétitifs, plutôt que de s'adresser aux petits commerçants locaux qui ne peuvent rivaliser avec ces grandes enseignes. Un exemple concret est celui du Super U à Prades ou du Lidl à Ria, où la majorité des habitants de Villefranche-de-Conflent se rendent pour effectuer leurs achats alimentaires.

La généralisation de la possession de voitures personnelles par les habitants de Villefranche-de-Conflent a également contribué au déclin des commerces de proximité.

Néanmoins, il y a eu une intention de réintroduire des commerces de proximité tels que des épiceries ou des alimentations générales. Mais ces commerces ont dû fermer leurs portes par manque de demande. Le bureau de tabac et la boulangerie offrent des produits de première nécessité pour pallier cette lacune.

Villefranche-de-Conflent n'échappe pas à la vacance commerciale

En dépit de son attrait pour les commerçants, Villefranche-de-Conflent ne peut éviter la vacance commerciale. Certains bâtiments témoignent de cette vacance, en attendant un repreneur pour les occuper, les exploiter et les entretenir.

Figure 19 : La vacance commerciale à Villefranche-de-Conflent



Source : Arab-tani Jérémy, M2 UHA, 2023

La cité et le lieu-dit la Garigue d'en Potis sont affectées par la vacance commerciale. Parmi les 144 bâtiments recensés, 14 d'entre eux se trouvent dans un état de friche commerciale.

Ces espaces témoignent de la vacance commerciale, notamment par la présence de pancartes de biens à vendre, mais aussi par le manque d'entretien évident des bâtiments et leur longue période d'inactivité. Toutefois, un turn-over fréquent des commerces contribue à combattre le phénomène de locaux commerciaux vacants, car ces espaces font l'objet d'une succession constante de repreneurs au sein de la cité. Cette situation contraste avec celle observée au lieu-dit La Garigue d'en Potis.

A titre d'exemple, nous pouvons prendre en considération la station-service située au lieu-dit la Garigue d'en Potis. Actuellement, il s'agit d'une friche, mais cela n'a pas toujours été le cas.



Source : GoogleMaps

Cette chronologie de photographies met en évidence le cycle de dégradation d'un site qui était autrefois actif et bien entretenu. Après la fermeture de l'activité, le site est progressivement abandonné. Avec le temps, le bâtiment commence à se détériorer et le sol se fragilise, laissant place à la végétation. Ainsi, le paysage se détériore et une image négative du site se développe.

À l'intérieur des remparts, on peut remarquer des pancartes de biens à vendre. Par exemple, l'ancienne pizzeria des remparts a fermé ses portes sans trouver de repreneur, et le propriétaire est actuellement à la recherche active d'un acheteur.

Source : Photographie Arab-tani Jérémy, M2 UHA, 2023

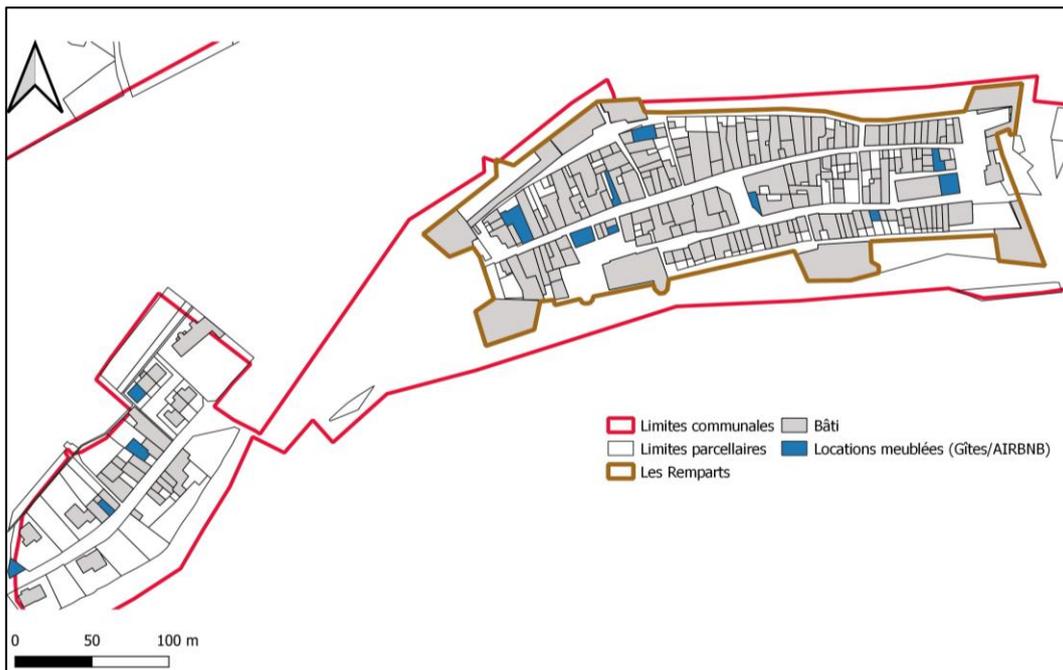


Des hébergements pour les touristes

La commune attire près de 800 000 touristes chaque année mais elle ne dispose pas d'un seul hôtel. Cette absence d'établissements d'hébergement oriente l'offre touristique vers des visites journalières, où les touristes viennent uniquement passer la journée à Villefranche-de-Conflent.

Une offre d'hébergement commence à émerger, à l'instar de ce que l'on observe dans de nombreuses destinations touristiques.

Figure 20 : Les locations meublées à Villefranche-de-Conflent



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Villefranche-de-Conflent propose des options d'hébergement à travers des locations meublées et des gîtes. Parmi les 144 immeubles, 13 sont dédiés à la location meublée.

La commune offre aussi des chambres d'hôtes, nommé « l'Ancienne Poste », qui dispose de quatre chambres pour accueillir les touristes.

Par ailleurs, il y a une augmentation des interventions d'acteurs privés intéressés par ces logements vacants nécessitant des travaux. Cela laisse présager la possibilité d'émergence de nouveaux projets axés sur l'hébergement touristique, qui pourraient impliquer la réhabilitation des logements dégradés présents dans la commune.

La maison BOLLO est un exemple où un investisseur envisage d'acquérir la propriété auprès de la municipalité afin de procéder à des travaux pour la transformer en un nouveau gîte.

Conclusion

L'économie de la commune est essentiellement axée sur le tourisme. Les commerçants cherchent à profiter de l'affluence touristique pour réaliser des profits.

Similaire à de nombreuses autres communes rurales, Villefranche-de-Conflent éprouve des difficultés à maintenir des commerces de proximité en raison de leur moindre compétitivité par rapport aux établissements situés en périphérie.

La commune est bien équipée en infrastructures destinées aux touristes, proposant une offre touristique complète incluant des équipements de restauration, des commerces et des hébergements qui ne cessent de croître. Elle dispose de services publics en mesure de satisfaire les besoins des 209 résidents. La problématique réside dans leur accessibilité et les habitants doivent dépendre de l'offre intercommunale pour compléter l'offre communale.

Cette orientation vers le tourisme entraîne également des conséquences sur son parc de logements. En effet, les commerces de rez-de-chaussée entraînent une détérioration des logements situés aux étages supérieurs. Cependant, l'augmentation des gîtes a pour effet de réhabiliter des logements vétustes, mais ceux-ci sont destinés aux touristes.

C. Un parc de logements : entre patrimoine remarquable, abandon et dégradation

La commune de Villefranche-de-Conflent est composée de 210 logements. Ce parc de logements a subi des détériorations dues à la vacance des logements et à la précarité croissante des résidents n'entretenant pas leur logement. Pour contrer cette situation, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale a été instaurée dans le but de remédier à ce phénomène et d'accompagner financièrement et socialement les propriétaires dans l'amélioration de leurs logements. Cependant, ce programme rencontre certaines limites.

1. Un parc de logement dans un patrimoine remarquable en non-conformité avec les demandes des résidents et les normes de salubrité

a. Un parc de logement dans un patrimoine remarquable

La majorité des bâtiments ont été reconnus pour leur intérêt patrimonial remarquable, et certains d'entre eux ont été inscrits ou classés sur la liste des Monuments Historiques (annexe 4).

Les inscriptions et classements permettent de préserver les qualités architecturales des bâtiments présentant un intérêt patrimonial. Ces normes sont surveillées par les ABF qui veillent à leur respect.

Depuis le 13 mars 2021, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée au patrimoine a été intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) (annexe 5). Cette mesure a été prise afin d'établir des règles à suivre lors de modifications apportées aux bâtiments qui n'ont pas bénéficié d'une protection patrimoniale directe, c'est-à-dire les édifices non classés ou inscrits. Un total de 81 fiches a été établies pour définir les règles applicables à 81 bâtiments, tous situés à l'intérieur des remparts. Elles décrivent chaque bâtiment concerné et établissent les règles à respecter en cas de projet de restauration ou d'amélioration de la part des propriétaires. Selon Jérôme LUBRANO, responsable de l'urbanisme à la communauté de communes Conflent Canigo, cet OAP Patrimoine joue un rôle de protection similaire à celui d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) en préservant les qualités architecturales et patrimoniales des bâtiments (annexe 6).

b. Une offre résidentielle remarquable inadaptée aux besoins des résidents

Afin de mieux appréhender les problématiques liées au logement au sein des remparts, il est important d'examiner en premier lieu les formes urbaines et la morphologie des bâtiments. Nous mettrons en évidence les caractéristiques architecturales des bâtiments avant d'aborder les défis auxquels ils font face en termes de normes de salubrité et les attentes des habitants.

Des bâtiments et un type urbain remarquable

L'architecture de Villefranche-de-Conflent se compose principalement de bâtiments adjacents, formant une ligne continue le long des rues Saint-Jean et Saint-Jacques. On y remarque une homogénéité en termes de hauteur, résultant des exigences militaires de respecter une hauteur maximale en relation avec les remparts. Cette uniformité confère à la cité un caractère cohérent et unifié.

La plupart des édifices sont à R+2, mais on peut également en trouver à R+1 avec des combles ou à R+2 avec des combles.

Source : Photographie rue Saint-Jean, Arab-tani Jérémy, 2023



De plus, les rues sont étroites laissant peu entrer la lumière, ce constat est visible sur deux rues principales mais aussi sur les deux rues secondaires, rue Saint-Pierre et rue des Tisserands.

Source : Photographies rue Saint-Pierre et rue des Tisserands, Arab-tani Jérémy, 2023

Les façades présentent également une uniformité avec généralement 2 ou 3 travées régulières, parfois quatre, comportant des ouvertures bien disposées. Les rez-de-chaussée sont souvent caractérisés par des arcades fermées et une porte cochère. Les façades sont principalement construites en pierre, soit avec des moellons de diverses origines, soit pour les bâtiments plus anciens, en pierres équarries ou taillées. À l'origine, les murs de moellons étaient enduits, mais avec le temps, de nombreux enduits se sont détériorés, ce qui donne aux rues une teinte plutôt grise. Seuls quelques rares enduits colorés à la chaux subsistent encore, apportant une touche de chaleur à l'ensemble. De nombreux éléments de construction, tels que les encadrements de portes, les appuis de fenêtres, les piliers et les pieds-droits des baies, sont réalisés en marbre rose de Villefranche. Certains vestiges médiévaux sont encore visibles dans les maçonneries, tandis que les portes, parfois anciennes, présentent souvent un design richement sculpté, renforcé par des ferrures. Les encadrements de portes et de fenêtres sont réalisés en pierre taillée ou avec un linteau en bois. Certains bâtiments possèdent des soubassements remontant au XIII^e ou XIV^e siècle, tandis que de nombreuses façades présentent des éléments architecturaux datant des XIII^e, XIV^e et XV^e siècles, comme des fenêtres à meneaux ou des milliers à pans coupés. De plus, les façades se caractérisent par une organisation bien ordonnée, avec des ouvertures alignées verticalement et souvent de mêmes dimensions en largeur.

Les maisons ont une façade étroite et sont construites en profondeur.



Source : Photographies Arab-tani
Jérémy, 2023

Figure 21 : Plan cadastral de la Cité de Villefranche-(de-Conflent)



Source : Arab-tani Jérémy M2UHA 2023

Ce plan cadastral nous offre une perspective sur l'agencement allongé et étroit des bâtiments.

Le type de bâtiment correspond à une utilisation commerciale au rez-de-chaussée et à une habitation bourgeoise aux étages supérieurs. La position géographique de Villefranche lui a permis de jouer un rôle commercial important dans la région. En effet, le rez-de-chaussée est ouvert par une succession d'arcades en plein cintre ou brisées, suggérant une utilisation commerciale ancienne. Les espaces habitables se trouvent dans les étages. Parfois, le dernier étage est prolongé par une galerie ajoutée ultérieurement.

L'offre de logements issue du contexte urbain et patrimonial

La commune de Villefranche-de-Conflent possède un total de 210 logements, présentant une offre résidentielle relativement équilibrée, composée de 47,9% de maisons et de 51,7% d'appartements.

L'offre de logements est majoritairement orientée vers des types T3, T4, T5 ou plus. Les logements de petite taille sont rares dans la commune, les résidences jusqu'à 2 pièces ne représentant que 13,80% du parc de logements.

L'offre de logements ne correspondent pas aux besoins de la population résidente. Elle est principalement axée sur des configurations de type T3, T4 et T5 ou plus, alors que la taille moyenne des ménages a fortement diminué de 3 occupants en 1960 à 1,7 occupants par logement en 2020.

Source : INSEE

Figure 22 : Nombre de pièces des résidences principales

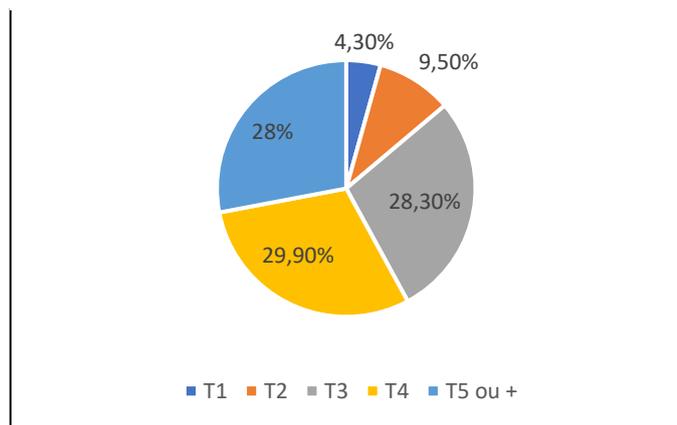
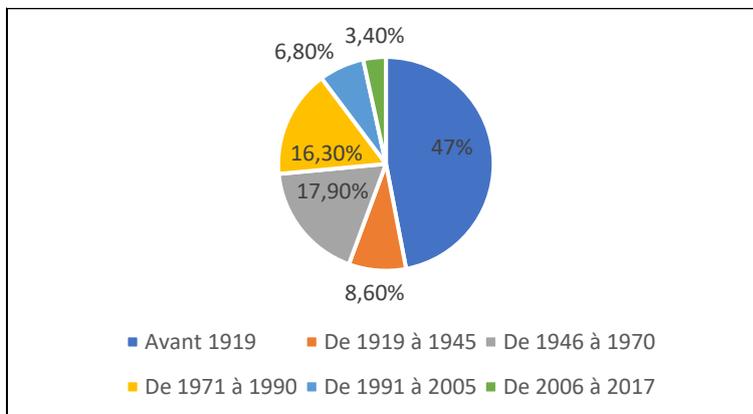


Figure 23 : Période d'achèvement des résidences principales



De plus, le parc de logement intra-muros est ancien, la majorité des logements datent de l'an 1092. 47% des résidences principales ont fini d'être construites avant 1919.

Source : INSEE

La majorité des résidences principales ont été construites avant l'introduction de la première réglementation thermique de 1974 (RT1974). Le parc immobilier ancien présente des problèmes énergétiques et ne répond pas aux normes en vigueur.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) est inférieure à 450 kWh/m² d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

Cependant, les logements de Villefranche-de-Conflent sont qualifiés de « passoires thermiques » en raison de leur isolation insuffisante et de leur consommation énergétique élevée. Les formes architecturales ainsi que les matériaux utilisés, notamment la pierre, ne permettent pas d'atteindre les normes énergétiques requises, entraînant une mauvaise isolation des bâtiments. Cela se traduit par une consommation énergétique plus élevée, car il est nécessaire de chauffer davantage l'intérieur des logements. De plus, le contexte réglementaire

ne permet pas la mise en place de sources d'énergie renouvelable, telles que l'installation de panneaux photovoltaïques pour produire et consommer sa propre énergie.

Cette conclusion découle des entretiens individuels menés avec certains ménages qui n'avaient pas réalisé de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). En effet, lors des visites de chaque logement à Villefranche-de-Conflent, les occupants n'ont pas été en mesure de fournir le DPE car il n'avait pas été effectué.

Toutefois, les données de l'ADEME permettent d'avoir des informations sur les DPE de la commune (annexe 7). Selon ces données, les logements se situent majoritairement entre les catégories E et G.

Cette problématique peut devenir encore plus contraignante avec l'instauration d'un document de protection. Un exemple pertinent est celui d'Ile-sur-Têt, où le parc ancien est qualifié de « passoire thermique ». Dans cette commune, la présence d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) complique les rénovations thermiques, limite les possibilités d'installation de panneaux solaires et de modifications importantes des façades alors que le parc ancien est considéré comme « passoire thermique ».

Cependant, les logements occupés offrent des éléments de confort essentiels. Selon les données de l'INSEE pour l'année 2020, le parc ancien des résidences principales présente des équipements de confort adéquats. 95,7% des résidences principales sont dotées d'une salle de bain avec baignoire ou douche. Cependant, 29,9% des résidences principales ne disposent pas d'un système de chauffage. Par conséquent, la problématique énergétique constitue l'un des défis majeurs concernant les logements à Villefranche-de-Conflent.

Nous pouvons également aborder la problématique de l'accessibilité. Dans le centre-bourg, la majorité des logements sont situés sur plusieurs étages ou au-dessus des commerces, ce qui nécessiterait la mise en place d'équipements adéquats pour accueillir les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Cependant, cette accessibilité n'est pas mise en œuvre.

La performance énergétique comme limite à la décence du parc de logement de Villefranche-de-Conflent

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a permis de mettre les bases du logement décent.

Un logement décent répond à cinq critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements.

Le parc de logements ne respecte pas le critère énergétique.

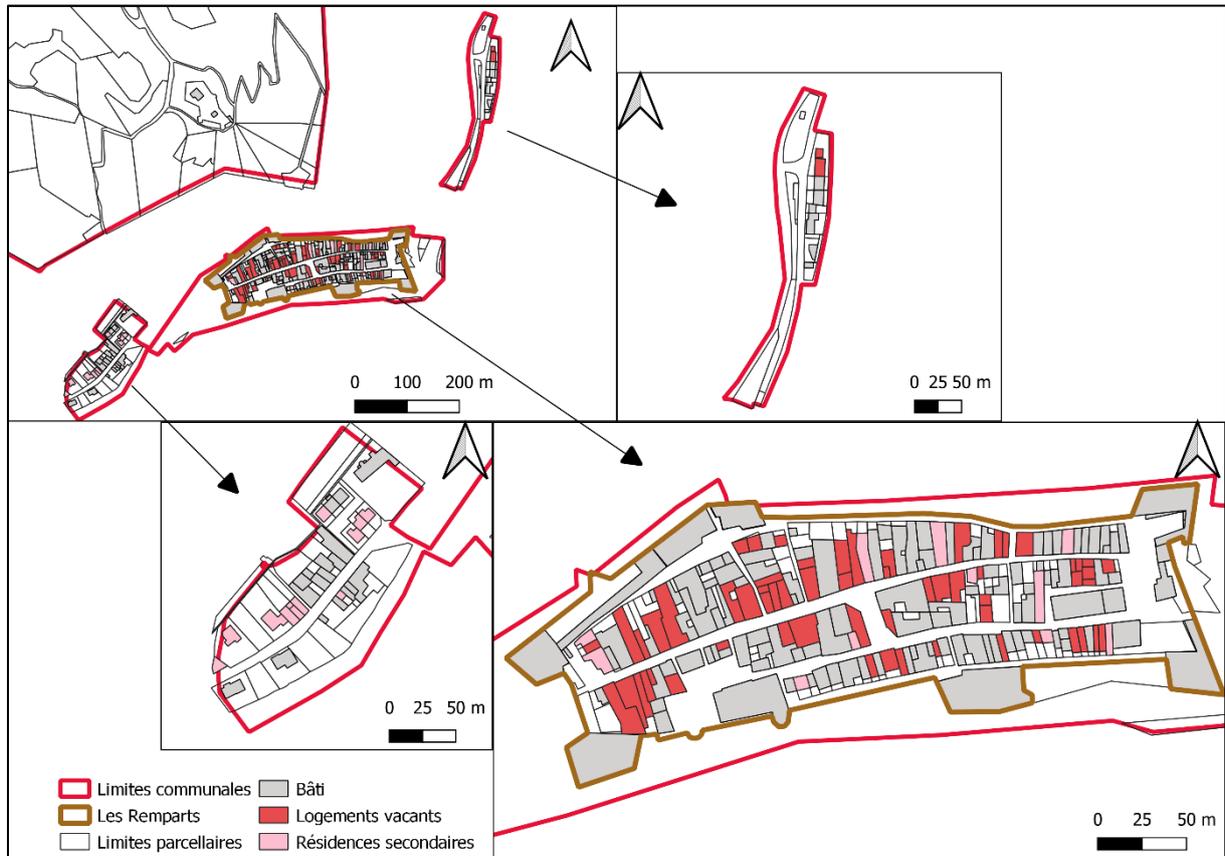
Par exemple, lors de nos observations directes et de questionnaires réalisés auprès de quelques résidents (bien que l'enquête n'ait pas été exhaustive en raison de la non-disponibilité ou du refus de certains résidents), nous avons relevé que les logements étaient très mal isolés, ce qui créait des problèmes de confort thermique. Les résidents ont exprimé leur mécontentement en soulignant qu'« *il fait trop froid en hiver et trop chaud en été* ».

Conclusion

L'offre résidentielle, issue d'un patrimoine remarquable, rencontre des difficultés lors de leur restauration en termes d'isolation et d'efficacité énergétique. Ils ne sont pas très attractifs pour une population qui recherche des logements modernes en périphérie, avec un jardin. Les logements proposés ressemblent davantage à ceux des centres-villes des villes. La commune est loin du mythe du logement pavillonnaire. De plus, le contexte réglementaire restreint les travaux de réhabilitation, ce qui rend difficile la mise aux normes des logements. Par conséquent, ce problème concerne non seulement les logements occupés mais est d'autant plus préoccupant pour les logements vacants et les résidences secondaires, le cœur de la problématique du logement à Villefranche-de-Conflent.

2. Une commune marquée par sa vacance résidentielle et ses résidences secondaires

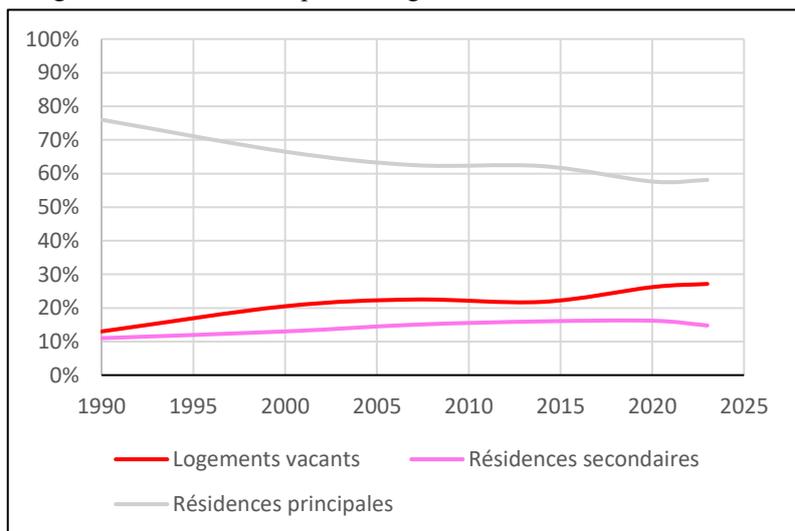
Figure 24 : La vacance résidentielle et les résidences secondaires à Villefranche-de-Conflent



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Sur un total de 210 logements :
 31 résidences secondaires (14,77%) et 57 logements vacants (27,14%). Donc, 122 logements (58,09%) sont occupés à l'année en 2023.

Figure 25 : Évolution du parc de logement à Villefranche-de-Conflent



Source : INSEE

Pour effectuer une comparaison avec les tendances départementales et nationales, nous avons utilisé les données de 2020, qui représentent le dernier recensement.

Figure 26 : Part des logements vacants en 2020

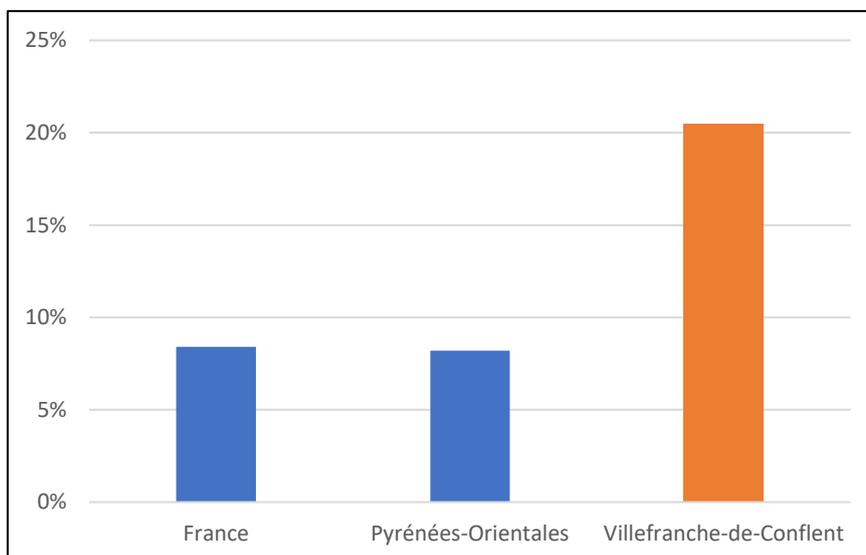
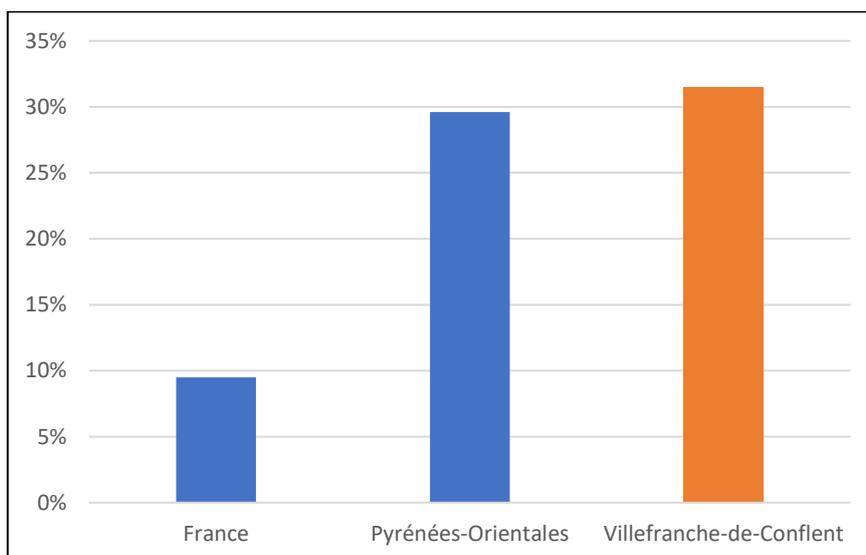


Figure 27 : Part des résidences secondaires en 2020



Source : INSEE 2020 et données Arab-tani Jérémy, M2UHA 2023

Le quartier du Faubourg est marqué par une présence de résidences secondaires. Ces pavillons datent des années 1970, avec la présence d'une cour ou d'un jardin. Les signes de détérioration des bâtiments reflètent la vacance résidentielle de ces logements.

Source : Photographie rue Saint-François, quartier du Faubourg, Arab-tani Jérémy, 2023



La vacance résidentielle est principalement concentrée à l'intérieur des remparts, le long de la rue Saint-Jean, qui est la principale rue commerciale de Villefranche-de-Conflent (annexe 8).

Source : Photographie rue Saint-Jean, Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

La diminution de la part des logements occupés est attribuable à la baisse démographique contribuant à l'augmentation de la vacance résidentielle.

La part des logements secondaires a légèrement augmenté en raison des décès des propriétaires, leurs enfants ont hérité de ces logements mais ont choisi de ne pas y habiter, venant seulement de temps en temps, principalement en été.

La vacance résidentielle est en partie attribuée à la dégradation des logements qui ne trouvent pas de repreneurs pour les réhabiliter et y vivre. De plus, la présence de commerces au rez-de-chaussée des immeubles constitue une autre raison qui contribue à la vacance résidentielle.

La commune a toujours eu une forte tradition commerciale. Ce riche passé historique se reflète dans le secteur du logement, en particulier en ce qui concerne l'inaccessibilité des logements

situés aux étages supérieurs, où se trouvent des commerces au rez-de-chaussée. Ce phénomène est connu sous le nom de « déprise commerciale ». Dans ce contexte, nous utilisons ce terme pour évoquer l'inaccessibilité des logements aux étages supérieurs lorsque des commerces sont présents au rez-de-chaussée.

Figure 28 : La déprise commerciale à Villefranche-de-Conflent



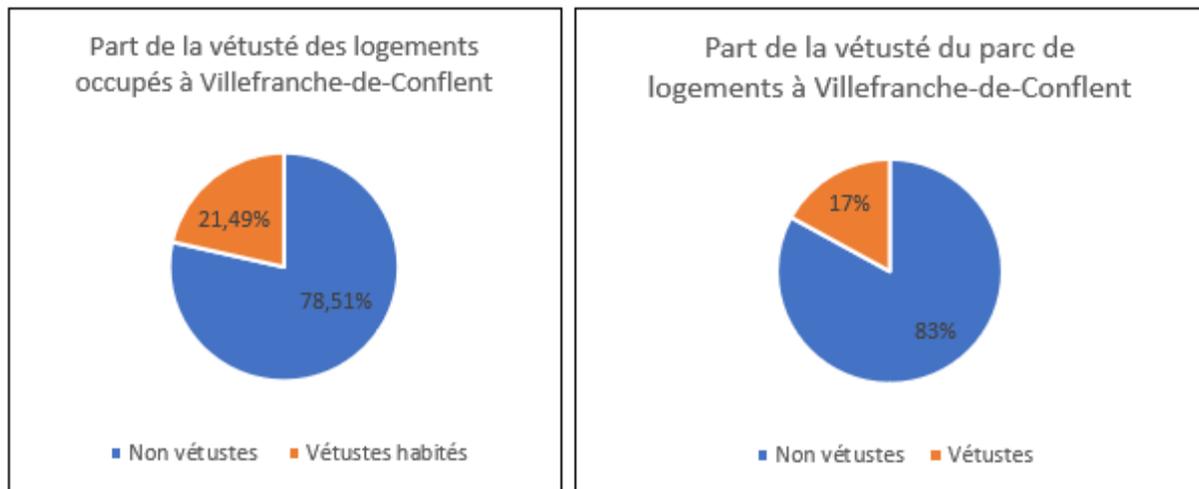
Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Les commerçants exerçant leur activité au rez-de-chaussée achètent ou louent l'ensemble d'un immeuble à des fins commerciales, mais n'y résident pas, laissant ainsi des pièces vides aux étages supérieurs. Ce phénomène entraîne la dégradation des immeubles, en particulier des logements se trouvant au-dessus des commerces. Cela concerne 12 bâtiments, regroupant au total 18 logements. 31,74% des logements vacants sont dus à la déprise commerciale.

3. Dégradation du patrimoine immobilier faisant diminuer les prix de l'immobilier et difficulté à vendre ou à louer des biens

L'absence d'occupation et le manque d'entretien des logements entraînent leur dégradation, ce qui se traduit par une baisse des prix des loyers et des prix d'achat des logements.

En 2020, 17% du parc de logements était qualifié de vétuste. Parmi les 121 logements occupés, ce taux s'élève à 21,49% de logements vétustes.



Source : Stratégie globale 2020-2026 de Villefranche-de-Conflent, Jean-Michel GALLEY et Cyrille BAZIRIES

Pour parvenir à l'identification des logements vétustes, nous avons effectué une analyse par bâti avec la mise en place d'une grille de notation qui permet de graduer la vétusté des logements. Elle a été élaborée en se basant sur les critères de vétusté tels que l'état de la toiture, de la charpente, de l'isolation, des portes, de la menuiserie, des plafonds, des sols, des murs, du système de chauffage, du réseau électrique, de l'éclairage, de l'isolation, des fenêtres, des vitres et des volets, ainsi que du système de plomberie, des canalisations.

Cette échelle de notation s'étend de 0 à 10. La note de 10 représente les logements les plus vétustes et nécessitant une réhabilitation complète, considérés comme des ruines. Les logements ayant un niveau de dégradation allant de 4 à 6 requièrent généralement des travaux plus ciblés sur la rénovation énergétique et l'isolation. La note de 0 désigne les logements les plus modernes et conformes aux normes en vigueur, dont certains ont fait récemment l'objet de travaux de réhabilitation ou étant en cours de rénovation.

Cette cartographie nous permettra de localiser les bâtiments qui comportent des logements nécessitant un traitement prioritaire en raison de leur état vétuste.

Figure 29 : L'état de vétusté des logements à Villefranche-de-Conflent



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

Les logements les plus vétustes se situent intramuros et au lieu-dit la Garigue d'en Potis (annexe 9). Les logements situés au quartier du Faubourg sont conformes aux normes de salubrité, mais certains logements nécessitent des travaux de réhabilitation, notamment les logements communaux situés à l'école maternelle et certains logements privés situés en amont de la rue du Faubourg (annexe 10).

Un exemple d'un bâtiment intramuros, à l'abandon, avec des signes de dégradation visibles depuis l'extérieur. Ce bâtiment est considéré en ruine. Le bâti a reçu une note de 10.

Ce bâtiment a fait l'objet d'une mise en péril et un projet d'acquisition par la commune est en cours et prévoit de le revendre à un particulier pour le réhabiliter.



Source : Photographie rue Saint-Jacques, maison « Bollo », Arab-tani Jérémy, 2023



La rue Saint-Pierre se caractérise par sa rue étroite et présente des signes de détérioration, parmi lesquels ce bâtiment illustre parfaitement la situation. Il s'agit du bâti le plus délabré de la rue, étant noté 10 en tant que ruine. D'autres bâtiments de la même rue sont actuellement en phase de réhabilitation, avec des travaux en cours. L'état final de ces bâtiments pourra être observé une fois les chantiers achevés.

Source : Photographie rue Saint-Pierre, Arab-tani Jérémy, 2023

La maison « BES » est un bâtiment en ruine. La commune s'engage dans la réhabilitation de cette maison de 770 m² comprenant une partie hangar et une partie logement. Ce projet vise à étendre l'accueil des remparts en mitoyenneté au bâtiment, en aménageant des locaux appropriés pour les employés municipaux. La partie résidentielle située à gauche du bâtiment est envisagée à la location. Elle a pu l'acquérir pour une somme de 100 000 €.



Source : Photographie rue Saint-Jean, Arab-tani Jérémy, 2023

Il y a des travaux à entreprendre, mais en raison de contraintes budgétaires, il est essentiel de rechercher des sources de financement pour assurer la réalisation complète du projet (annexe 11).

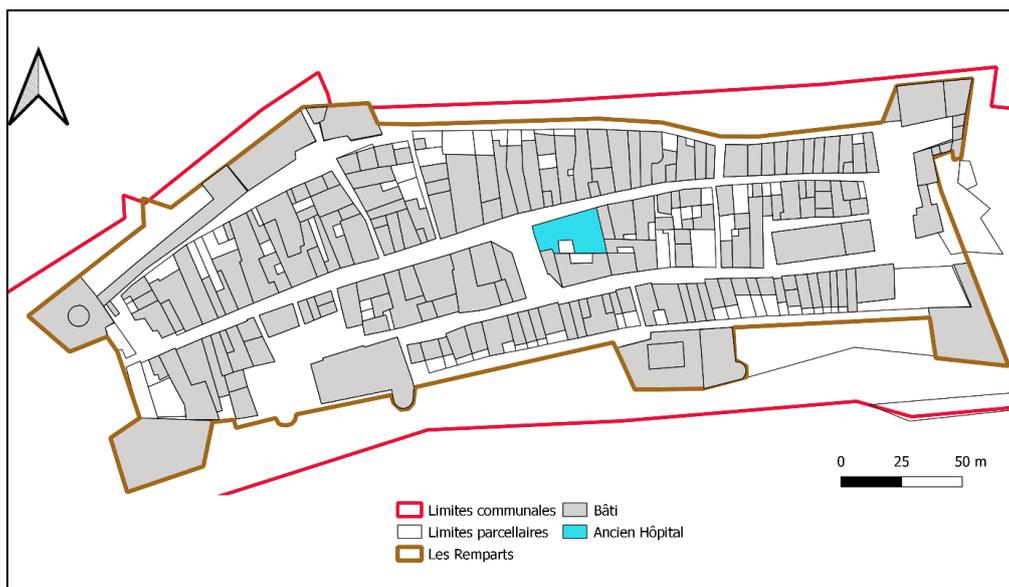
Ces exemples illustrent que la valeur des bâtiments a considérablement diminué en raison des travaux nécessaires pour les nouveaux acquéreurs. De plus, au sein du paysage urbain, ces ruines ont un effet significatif sur l'image de la commune.

En plus des bâtiments présentant de la vacance résidentielle, l'ancien hôpital est un établissement historique de 385m² qui n'a plus de fonction actuellement en raison de l'état de santé du bâtiment qui a nécessité sa fermeture.

Ce bâtiment a connu deux situations qui l'ont conduit à devenir un lieu en friche. L'association culturelle de Villefranche-de-Conflent occupait ce bâtiment, mais a fermé ses portes le 31 décembre 2020, ayant perdu ses membres à cause de la crise sanitaire et du décès de son président, pour lequel aucune succession n'a été mise en place. Les installations comprenant 42 lits en dortoirs, une cuisine, un réfectoire, une salle de réunion, une bibliothèque, des bureaux, offrent un grand espace actuellement inoccupé. De plus, la Commission de Sécurité a émis un avis défavorable quant au maintien de son activité, exigeant des travaux de mise aux normes pour assurer la sécurité du lieu.

Des recherches de financement sont en cours pour réaliser une étude de faisabilité et des travaux de réhabilitation pour lui attribuer de nouvelles fonctions.

Figure 30 : Au coeur de la Cité de Villefranche-de-Conflent, l'ancien hôpital en friche



Source : Arab-tani Jérémy, M2UHA, 2023

La vacance ne se limite pas aux logements. Dans le projet urbain, il est donc essentiel d'intégrer ces bâtiments en les requalifiant afin de leur donner de nouvelles fonctions.

L'état du parc de logements a une incidence sur la demande.

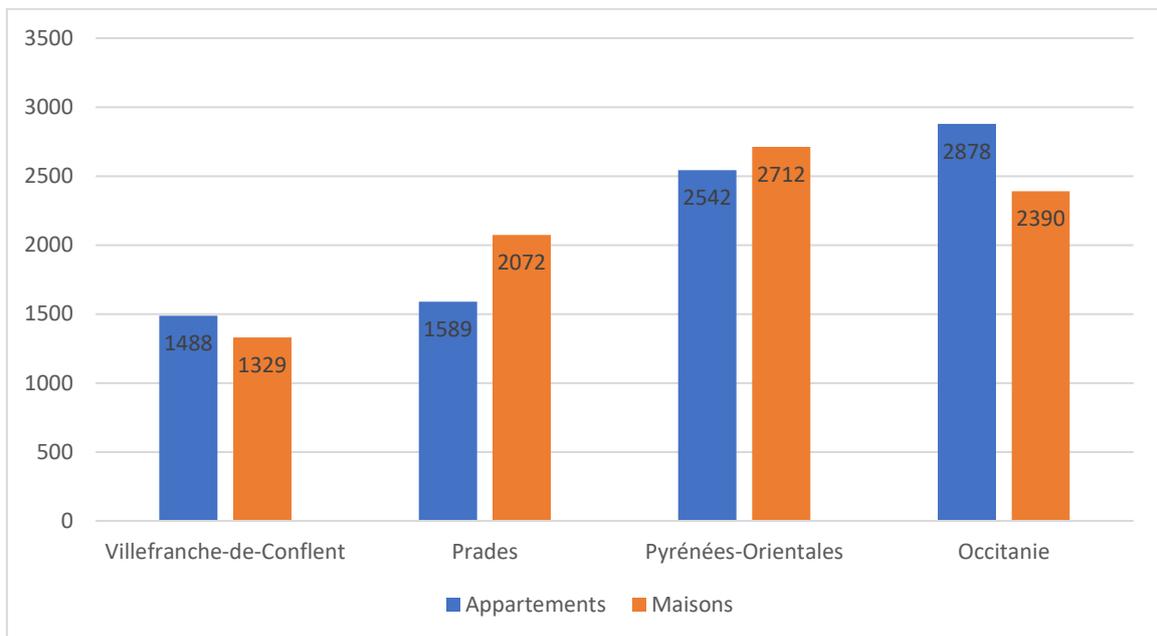
« Beaucoup de personnes viennent s'installer à Villefranche-de-Conflent en raison des prix plus abordables, mais une fois qu'elles trouvent des opportunités ailleurs, elles décident souvent de partir. » (Baco Nathalie, secrétaire mairie de Villefranche-de-Conflent)

L'offre et la demande exercent une influence sur le prix de l'immobilier, il est donc essentiel de s'intéresser aux prix immobiliers à Villefranche-de-Conflent et de les comparer avec ceux des communes voisines afin de déterminer leur attractivité et le type de population attiré.

Certains paramètres de la commune influent sur le prix de l'immobilier.

- La valorisation des biens immobiliers par son histoire patrimonial
- La proximité aux équipements
- L'état des logements
- La typologie résidentielle

Figure 31 : Prix immobiliers moyens au m²



Source : SeLoger.com, 2023

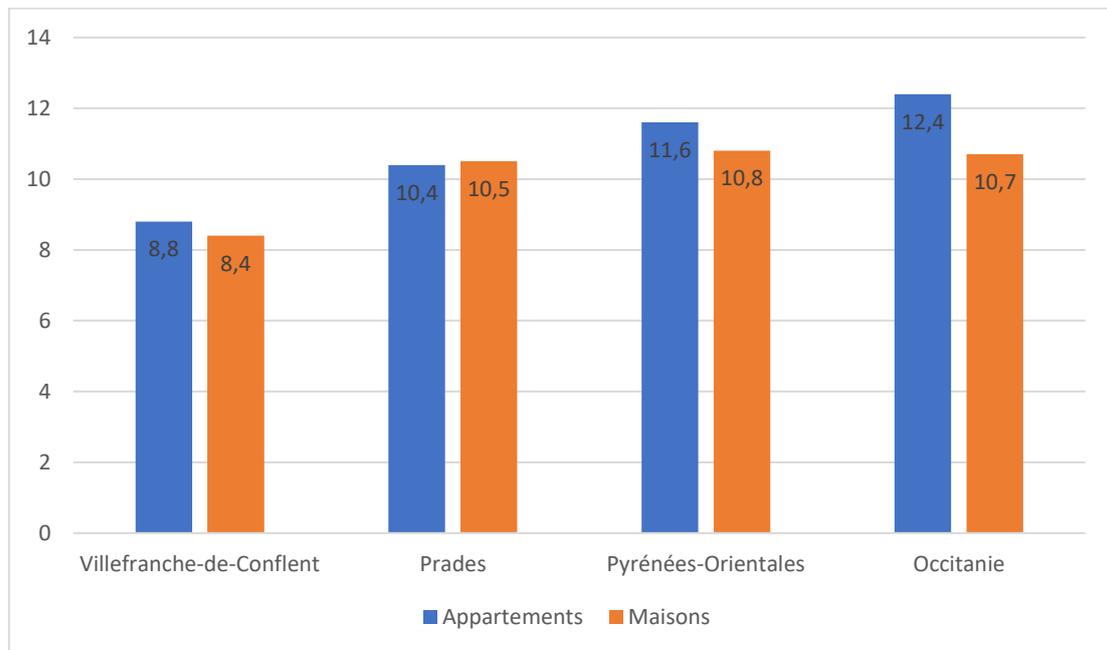
Ces différents facteurs conduisent à des prix immobiliers moins élevés que la moyenne du département et de la région, mais également inférieurs à ceux de Prades, la commune la plus attractive du Conflent.

Pour un logement de 100 m², un budget de 150 000 euros serait suffisant pour vivre à Villefranche-de-Conflent. Cependant, cela est dû, comme nous l'avons mentionné précédemment, à l'état des logements qui nécessite des travaux. Avec ces prix immobiliers relativement abordables, la commune est devenue attrayante pour les futurs propriétaires souhaitant acquérir un logement à faible coût.

Les futurs propriétaires devront tenir compte du fait que des travaux sont nécessaires et peuvent être coûteux. Ils devront prendre en considération la complexité des procédures d'autorisations d'urbanisme incluant la validation de l'ABF, pouvant être un processus long et sujet à des refus.

En ce qui concerne les logements en location, les prix immobiliers à Villefranche-de-Conflent sont plus abordables que ceux de Prades, des Pyrénées-Orientales et de la région Occitanie.

Figure 32 : Prix des loyers moyens au m²



Source : SeLoger.com, 2023

Ces tarifs deviennent attractifs pour les ménages à faible revenu, qui considèrent Villefranche-de-Conflent comme un réservoir de logements abordables et accessibles.

« Je suis venu ici car le logement qui m'a été proposé était moins cher que celui à Prades, mais si je trouve une meilleure option ailleurs, je serai prêt à partir. »

Les tarifs immobiliers à Villefranche-de-Conflent, qu'il s'agisse de l'achat ou de la location, ont un impact sur la politique de peuplement de la commune.

Les diverses actions et stratégies entreprises par les autorités publiques peut influencer sur la population ciblée au sein d'un territoire. Dans ce contexte, en ce qui concerne l'offre de logement, ce paramètre joue un rôle dans le profil démographique des résidents qui décident de s'installer dans la commune. Cette approche n'est pas une initiative proactive, mais découle des conditions spécifiques de la localité, de la détérioration des bâtiments, de la distance par rapport aux centres d'emploi et aux commodités, ainsi que les préférences en matière des modes d'habiter de la population.

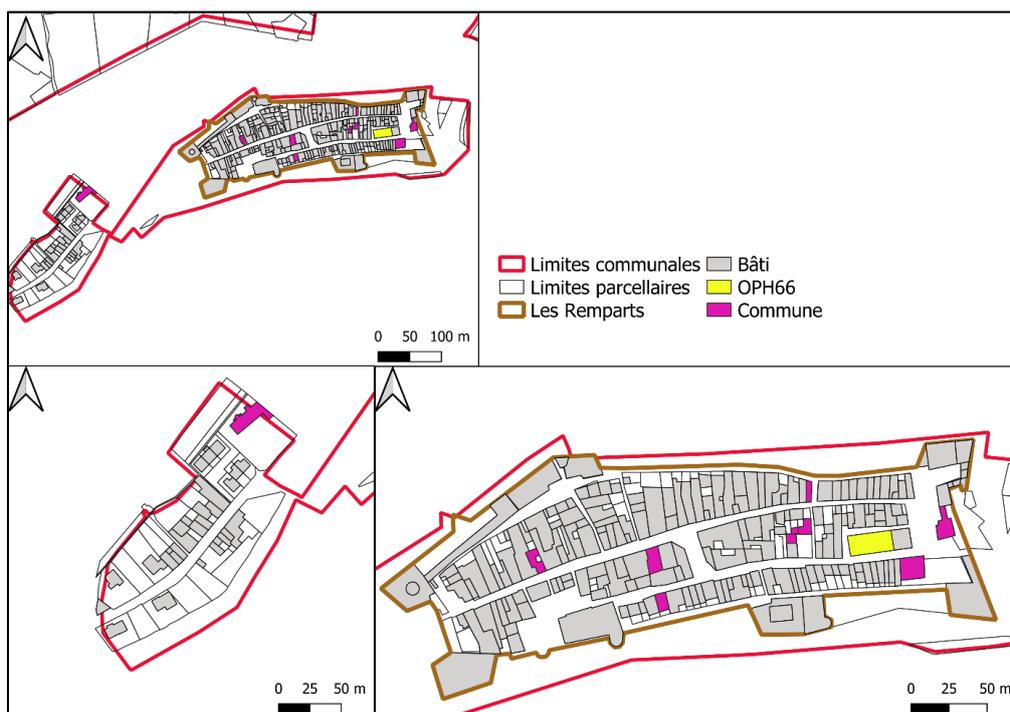
De fait, Villefranche-de-Conflent a connu une transition démographique, marquée par une croissance de la précarité.

Afin de remédier à ces logements en état de dégradation, il est essentiel d'identifier les propriétaires pour déterminer les approches de financement possibles et d'examiner les parties responsables de prendre les mesures nécessaires pour réhabiliter ces biens immobiliers.

4. Les propriétaires des logements

Le parc immobilier de Villefranche-de-Conflent se compose de trois types de propriétaires : les propriétaires privés, la commune et un bailleur social, l'Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales (OPH66).

Figure 33 : Les bailleurs publics du parc de logement à Villefranche-de-Conflent



Source : Arab-
tani Jérém,
M2UHA, 2023

La commune détient 27 logements au sein de neuf bâtiments (annexes 12 et 13).

Concernant les travaux à réaliser, ils se concentrent principalement sur l'isolation acoustique et thermique dont cette seconde problématique a un impact sur la performance énergétique. Certains logements sont considérablement dégradés, qui ne sont pas mis en location faute de mis aux normes, nécessitant ainsi un projet de réhabilitation global qui engloberait la rénovation thermique, l'amélioration de l'isolation, ainsi que des travaux sur les toitures, les salles de bain et les cuisines, comme c'est le cas pour deux logements situés dans la petite caserne, un logement situé à l'école et le logement OTI (annexe 14). De plus, dans le bâtiment de la petite caserne, des travaux sont nécessaires pour traiter les parties communes qui sont endommagées (annexe 15).

La municipalité a l'intention d'améliorer ces logements afin de les rendre conformes aux normes requises. Cependant, la réalisation de ces projets dépend de l'intervention d'acteurs financiers, étant donné que la commune fait face à des contraintes budgétaires limitées.

L'OPH66, un bailleur social du département des Pyrénées-Orientales, offre 12 logements sociaux aux personnes à faibles ressources financières qui ne peuvent pas se loger dans des logements privés au prix du marché.

Ces logements détenus par l'Office66 à Villefranche-de-Conflent sont perçus comme négligés, non seulement par les résidents, mais également par la municipalité. L'intérieur du bâtiment se détériore et les logements ne bénéficient pas d'améliorations malgré leur état qui en nécessiterait. Cependant, vue de l'extérieur, le bâtiment remarquable semble entretenu. Nous pouvons évoqués la situation des combles qui abritent trois logements en état de vétusté avancée, considérés comme de l'habitat insalubre, caractérisés par un éclairage insuffisant, une hauteur sous-plafond réduite et une isolation inadéquate. De plus, ces logements ne bénéficient pas d'un entretien adéquat de la part de l'OPH66 ni de la part des locataires en manque de ressources financières. Ce manque d'entretien contribue à la détérioration des trois logements.

L'Office HLM a engagé des efforts de réaménagement de logements, en priorisant les travaux à Prades et Vinça. Cependant, Villefranche-de-Conflent n'est pas inclus dans ce plan de rénovation. Cette situation découle du fait que l'OPH66 gère un vaste parc de logements, totalisant 11 000 unités réparties dans 130 communes dont 12 à Villefranche-de-Conflent.

La municipalité a engagé des démarches pour interdire la mise en location des trois logements dans les combles.

5. Villefranche-de-Conflent au sein d'un périmètre OPAH-RR : entre objectifs, effets et difficultés

La commune est membre de la Communauté de communes Conflent Canigó et est éligible à OPAH-RR qui a été instaurée au niveau intercommunal sur la période 2016-2021, renouvelée jusque 2026.

L'OPAH-RR du Conflent Canigó concerne les 45 communes de l'EPCI comptant 20 391 habitants. Elle se concentrant principalement sur deux volets : le maintien des personnes âgées à domicile et la rénovation énergétique. L'objectif de l'OPAH-RR est de traiter les logements anciens peu économes en énergie, construits avant la première réglementation thermique. Au sein de l'intercommunalité, environ 10% des logements présentent un état de vétusté. Cette situation concerne principalement une population vieillissante, avec une perte d'autonomie et des ressources limitées.

Ces aides sont attribuées en fonction des critères de revenus. Ces grilles d'aides peuvent être modulées en fonction de la nature des projets. Les propriétaires occupants et les bailleurs peuvent sollicités ces aides.

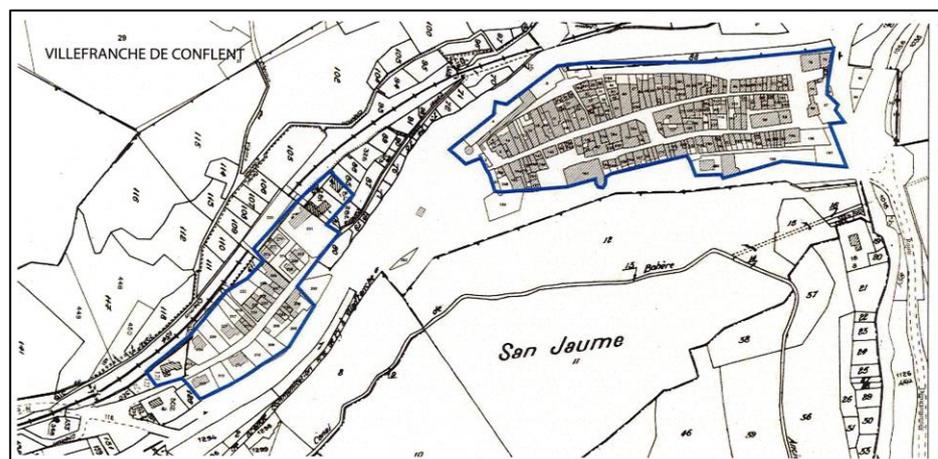
Un partenariat a été mise en place. L'État, l'ANAH, la région, le département, Action Logement, la Communauté de Communes Conflent Canigou et SOLIHA66, pour proposer une solution visant à améliorer l'habitat à travers l'OPAH-RR.

De plus, une Opération Façade a été mise en place visant à embellir les façades des bâtiments en 2020 afin d'encourager les propriétaires à traiter leur façade. Mais elle a été suspendue temporairement par manque de moyens financiers.

Figure 34 : Le périmètre de l'OPAH-RR sur la commune de Villefranche-de-Conflent

L'OPAH-RR
couvre l'ensemble
de la commune sauf
le lieu-dit la
Garigue d'en Potis.

Source : OPAH-RR
Conflent Canigo



Le mécanisme de financement s'effectue à travers des grilles. Par exemple, une grille nommée « Plafonds de ressources pour les autres régions au 1^{er} janvier 2023 », englobe l'ensemble des territoires français à l'exception de l'Île-de-France, qui possède sa propre grille distincte. La seconde grille concerne spécifiquement les projets d'isolation thermique mais il existe de nombreuses grilles pour différents types de projets (annexes 16 et 17).

En utilisant ces deux grilles, un individu pourra déterminer quelles aides financières lui seront accessibles en fonction des revenus du foyer et de la nature du projet.

Cette grille d'aides financières pour les projets d'isolation thermique est intéressante pour la commune car le parc de logements à Villefranche-de-Conflent présente des défis majeurs en matière d'isolation et d'efficacité énergétique, particulièrement au sein du parc de logements de la commune.

Prenons l'exemple d'un couple résidant à Villefranche-de-Conflent et ayant des ressources jugées très modestes, c'est-à-dire un revenu annuel inférieur à 23 734 euros. Ce couple pourrait être éligible aux aides financières pour leur projet d'isolation des murs par l'intérieur. Ils pourraient bénéficier d'une subvention de 25€/m². Ainsi, pour leur logement de 50 m², ils pourraient obtenir une aide de 1250€ pour la réalisation de leur projet.

Cependant, le couple devra compléter le montant restant par eux-mêmes. Par exemple, pour ce type de projet, les coûts peuvent varier entre 50 et 90 €/m². Si nous prenons une estimation de 70€/m², cela signifie que le projet du couple villefranchois s'élève à 3500€, et avec une aide de 1250€, il leur resterait à financer 2250€. Cette situation pourrait constituer une limite, étant donné que le couple dispose de revenus limités et pourrait avoir du mal à couvrir le montant restant.

Le choix de l'exemple de l'isolation par l'intérieur plutôt que par l'extérieur n'est pas anodin. Cela est dû à la complexité qu'implique la réalisation de travaux extérieurs, notamment en raison du contrôle exercé par les ABF. Ils jouent un rôle important dans le processus d'attribution des subventions. Lors de la constitution du dossier, il est nécessaire de fournir des informations telles que les revenus fiscaux mais aussi les autorisations d'urbanisme délivrées par la communauté de communes. Un avis des ABF est requis. Cette complexité supplémentaire peut allonger le processus et potentiellement entraîner des désaccords avec le projet initial.

Cependant, cette opération est sous-utilisée par les propriétaires villefranchois. Depuis 2016, Villefranche-de-Conflent a enregistré deux dossiers bénéficiant de subventions, parmi les 16

dossiers traités. Pour faire une comparaison, au cours de la période de 2016 à 2021, à l'échelle de l'intercommunalité 143 dossiers ont été subventionnés. Ces données suscitent d'autant plus d'étonnement lorsque l'on sait que plus de 75% des résidents de Villefranche-de-Conflent sont éligibles au dispositif.

Ce faible enthousiasme peut être attribué en grande partie à un manque d'information. Nous avons constaté que les habitants de Villefranche-de-Conflent ont été insuffisamment informés sur le dispositif, allant jusqu'à méconnaître SOLIHA et le programme lui-même.

SOLIHA assure des permanences sur les territoires de Prades et Vinça, avec des rendez-vous programmés les premiers et troisièmes mercredis de chaque mois à Prades, de 14h à 16h, ainsi que tous les troisièmes mercredis de chaque mois à Vinça, également de 14h à 16h.

Lors d'une visite impromptue à l'une des permanences prévues, nous avons constaté qu'une seule personne était présente et lorsque nous avons interrogé la personne en charge de la permanence sur la fréquentation habituelle, il s'est avéré que généralement seules 3 à 4 personnes y assistent.

Une autre limite de l'OPAH-RR pour la commune de Villefranche-de-Conflent réside dans sa situation géographique. Étant située à une altitude de 430 mètres, la commune fait face à des défis en termes de performances énergétiques. À titre de comparaison, Perpignan, qui se trouve en plaine, bénéficie de conditions plus favorables pour obtenir des subventions visant à lutter contre la précarité énergétique et à approuver les dossiers de rénovation énergétique. Dans le cas de Villefranche-de-Conflent, l'amélioration énergétique n'offre pas toujours la même assurance de gains énergétiques, ce qui s'ajoute aux contraintes posées par les ABF en ce qui concerne l'utilisation de matériaux spécifiques, principalement le bois, qui peuvent ne pas garantir systématiquement des améliorations énergétiques significatives.

De plus, l'accès aux subventions dépend souvent du recours à des artisans Reconnus Garants de l'Environnement (RGE), qui peuvent être plus coûteux que les artisans traditionnels. Cela peut constituer un frein et dissuader les porteurs de projets. Par exemple, pour obtenir des subventions pour le remplacement de fenêtres, un habitant de Villefranche-de-Conflent doit non seulement respecter la conformité des matériaux, mais aussi faire appel à un artisan RGE.

Par conséquent, plusieurs questions méritent d'être posées : L'OPAH RR géré au niveau intercommunal, est-ce que l'étendue géographique est trop vaste pour une opération efficace ? L'animateur Soliha fait-il face à des contraintes de ressources pour couvrir une telle étendue ?

Les ressources financières allouées par l'opération sont-elles trop limitées ? Villefranche-de-Conflent est-il confronté à des contraintes réglementaires et géographiques qui restreignent les avantages de l'opération ?

Conclusion

L'attraction de nouveaux résidents et le maintien des habitants locaux, en particulier ceux ayant le choix, sont entravées par l'offre de logements existante dans la commune. La détérioration de ces logements et leur forme, souvent étroite et en étages, rappelant les centres anciens des villes, freinent l'arrivée de nouveaux habitants. Pour relever ce défi, une OPAH-RR a été mise en place, avec des objectifs étroitement alignés sur la situation spécifique de Villefranche-de-Conflent, visant à améliorer l'efficacité énergétique tout en maintenant la population vieillissante. Cependant, cette OPAH-RR présente des limites, dont l'une des plus significatives est la communication du dispositif auprès des habitants, dont 75% sont éligibles à celui-ci.

Nous avons examiné la commune de Villefranche-de-Conflent du point de vue de sa structure, en mettant en lumière différents aspects. Toutefois, nous n'avons pas encore examiné en détail la population résidente ni abordé la question des contraintes financières auxquelles la commune est confrontée.

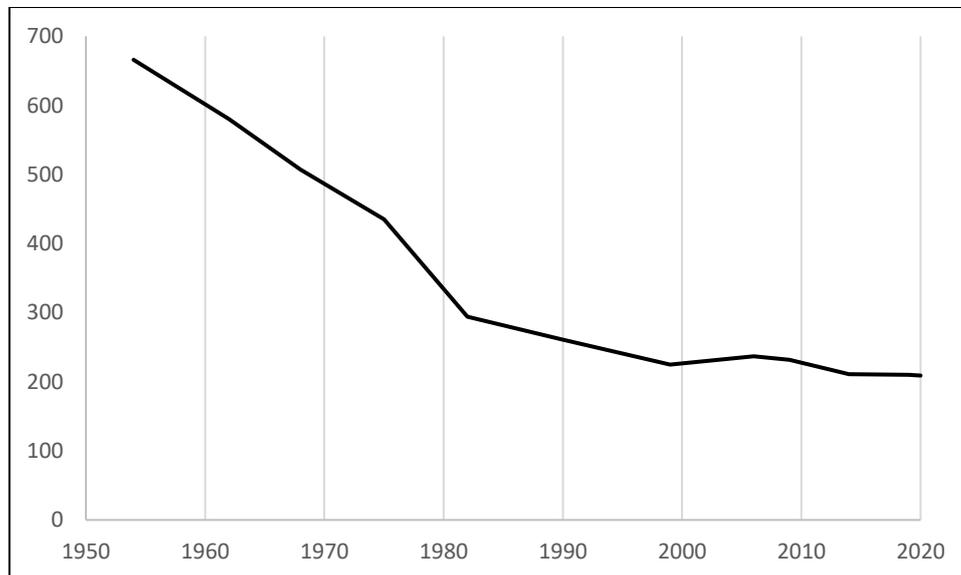
D. Une commune et des habitants aux ressources financières limitées

Nous clôturons notre présentation en abordant la population résidente. Ce choix est dû car les caractéristiques de la commune jouent un rôle déterminant dans l'attraction ou la répulsion des populations vers un territoire. Les études sur les politiques de peuplement, qu'elles soient volontaires ou non, l'ont clairement démontré : diverses politiques touchant à l'économie, au logement, aux infrastructures et aux équipements auront un impact sur le type de personnes attirées par un territoire. De plus, nous examinerons la situation financière de la collectivité, qui est restreinte en raison de la structure démographique ayant un faible rendement fiscal et devra se reposer sur sa situation touristique ainsi que sur les différentes sources de subventions disponibles.

1. Un profil socio-démographique communal marqué par « ceux qui n'ont pas le choix »

Entre les années 1950 et 2020, la population de Villefranche-de-Conflent a connu une notable diminution, passant de 666 habitants en 1954 à 209 habitants en 2020.

Figure 35 : Évolution démographique de la commune de Villefranche-de-Conflent



Source : INSEE, 2023

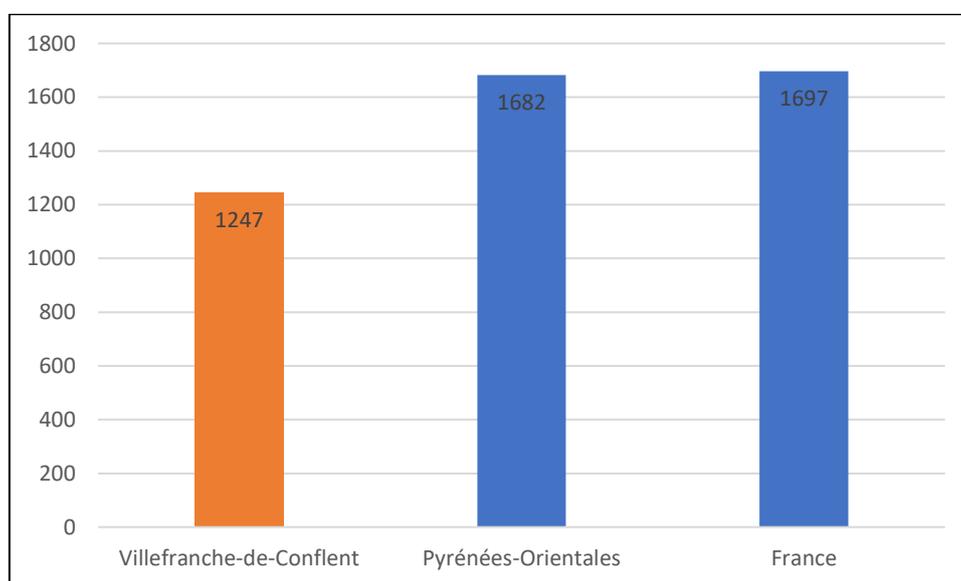
Cette tendance découle d'un bilan migratoire et naturel déficitaire. Cela signifie que la population a principalement diminué en raison de l'exode des villefranchois vers d'autres communes. Cela se ressent dans la taille des ménages, passant de 2,7 personnes en moyenne à 1,6 personnes de 1950 à 2020.

Cette diminution peut être expliquée par les pertes d'activités, notamment les douanes, les cheminots et les commerces locaux. Les habitants de Villefranche-de-Conflent ont alors quitté la commune pour rejoindre d'autres localités proposant de meilleures opportunités d'emploi et des infrastructures mieux adaptées à leurs besoins.

Cependant, la perte de la population a été conjointement lié à une autre tendance. La population qui est resté et qui est venu ont connu une paupérisation. Cela signifie que la population qui est resté et qui est arrivée ont un niveau de vie moindre que le niveau de vie déjà présent.

En 2020, le revenu médian s'élevait à 14 970€ annuels, soit l'équivalent de 1247€ mensuels. Cela indique que 50% de la population vit avec un revenu de 1247 euros par mois ou moins.

Figure 36 : Revenu médian mensuel en 2020 (en €)



Source : INSEE, 2023

La population de Villefranche-de-Conflent présente une situation de précarité relativement plus marquée que celle des Pyrénées-Orientales et de la France, avec un écart d'environ 400€/mois.

En 2020, le seuil de pauvreté était fixé à 1 128 €. D'après les données de l'INSEE, environ 60% de la population vit en deçà de ce seuil.

La population résidant à Villefranche-de-Conflent est en grande partie touchée par la précarité économique, ce qui se reflète dans la recherche de logements abordables.

« Je me retrouve ici par dépit, après avoir habité à Perpignan ou dans d'autres régions, j'ai choisi ici car le loyer n'est vraiment pas cher, mais dès que je trouverai mieux ailleurs, je partirai. »

Les facteurs identifiés ont un effet significatif sur le profil socio-démographique de la commune. La commune est plus attrayante pour une population avec des ressources financières limitées.

En établissant un lien avec la question du logement, il est possible de constater que le parc immobilier, ne répondant pas aux normes de confort thermique, s'aligne efficacement sur les revenus et les capacités financières des ménages résidents. L'analyse du marché immobilier révèle que les loyers des logements à Villefranche-de-Conflent sont hautement compétitifs. Cela indique que les logements présentant des lacunes sont réservés aux populations qui se voient contraintes de les choisir, faute d'alternatives. Cette observation met en évidence le fait que Villefranche-de-Conflent est attractive envers les individus qui « n'ont pas le choix ».

Ce « non-choix » aggrave le phénomène de précarité au sein d'une population déjà vulnérable sur le plan financier. Cette précarité est renforcée par des facteurs géographiques, notamment l'isolement causé par la situation enclavée de la commune. Un résident exprime cette situation en ces termes : « *J'ai l'impression d'être enfermé par les remparts, et en plus de l'isolement, je suis éloigné de tout : commerces, ville, cinémas, salles de sport...* ». Cette précarité géographique engendre également une précarité sociale, comme le souligne un autre habitant : « *Je ne vois plus beaucoup ma famille. Avant, ils venaient, mais ils devaient payer pour se garer, donc maintenant ils viennent moins souvent. Et moi, je n'ai pas de voiture, alors c'est compliqué d'aller les voir* ».

Une citation percutante d'un résident peu illustre le contraste entre les conditions de vie précaires dans les logements et la situation touristique de Villefranche-de-Conflent : « *On est les œuvres d'arts cachés dans le grenier.* »

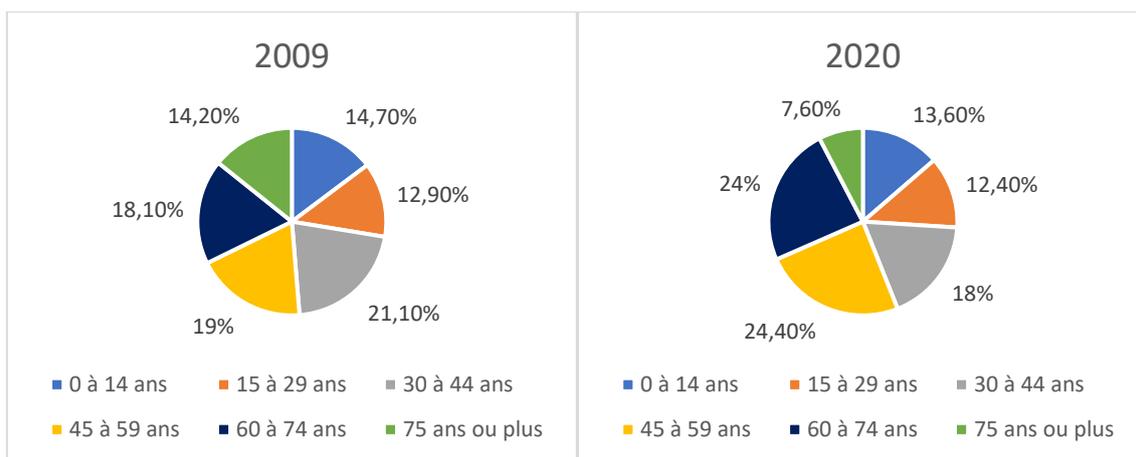
Villefranche-de-Conflent est devenue attractive pour une population contrainte en raison des contraintes financières, tout en attirant également une population en quête d'un mode de vie abordable.

En parallèle, l'accueil de cette population précaire est corrélé aux départs de la population locale qui partent de la commune car « *le village s'est détérioré, on a de plus en plus de casos, c'est plus ce que c'était, je préfère partir et avoir un meilleur cadre de vie* ». Par cette citation d'une habitante, nous pouvons observer qu'il y a des flux entrants et sortants, et entraînant ainsi la paupérisation et la marginalisation de la commune.

Villefranche-de-Conflent est un aimant de la pauvreté mais aussi une commune avec une population vieillissante et sous-qualifiée.

Au cours de la période de 2009 à 2020, la composition démographique s'est orientée vers un vieillissement. Au cours de cette décennie, la proportion des personnes âgées de 45 ans et plus a augmenté au détriment des tranches d'âge plus jeunes.

Figure 37 : Evolution composition démographique



Source : INSEE, 2023

La proportion des moins de 45 ans a diminué au profit de celle des plus de 45 ans. Une évolution notable est l'augmentation significative de la part des individus âgés de 60 à 74 ans.

Concernant la sous-qualification de la population, nous pouvons étudier le taux d'inactivité mais aussi le niveau scolaire de chaque habitant.

55,7% des individus âgés de 15 à 64 ans sont actifs sur le marché du travail, et une majorité de ces emplois sont à temps partiel. Il y a une tendance de départ des résidents de Villefranche-de-Conflent au profit de Prades et Perpignan, en raison de l'attrait des opportunités d'emploi présentes dans ces bassins d'emploi. En conséquence, les résidents sans emploi restent dans la commune.

Plus de 20% de la population n'a pas obtenu le brevet des collèges comme niveau d'éducation. Parmi les diplômes les plus fréquemment détenus par la population, les CAP et les BEP occupent la première place, représentant plus de 30% des titres de qualification. Par conséquent, le taux d'activité et le niveau de qualification de la population jouent un rôle déterminant dans la précarité économique des résidents.

En ayant saisi le profil socio-démographique de la commune, nous pouvons établir un lien avec la détérioration des logements et l'incapacité des résidents à en assurer l'entretien, créant ainsi un cycle vicieux de déclin. Les contraintes financières empêchent les propriétaires pauvres de réaliser les travaux nécessaires dans un parc de logements anciens qui l'exige. Cette situation aggrave la précarité résidentielle tout en contribuant à la dégradation continue du parc de logements. Nous pouvons mentionner la mise en place de l'OPAH RR, censée aider ces propriétaires en fournissant des aides financières pour les travaux. Cependant, compte tenu de leur manque de ressources financières, l'OPAH RR ne semble pas suffisamment incitative pour ces propriétaires en situation précaire, qui sont confrontés à la nécessité de mobiliser des fonds supplémentaires.

De plus, les propriétaires bailleurs qui pourraient financer l'entretien, ne le font pas en raison des loyers peu élevés qui attirent une population précaire prête à accepter la situation. Cela profite aux propriétaires peu scrupuleux qui tirent parti de la précarité des locataires pour leur propre gain.

Les logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation sont principalement ceux occupés par une population plus aisée, ainsi que par des individus cherchant à maximiser leurs profits. Cette situation est exploitée grâce au caractère touristique de Villefranche-de-Conflent, où des logements en location meublée de type Airbnb se développent.

Des investisseurs acquièrent ce type de logement, car ils sont considérés comme des opportunités économiques et réalisent des travaux sur les logements en vue de les proposer en tant qu'hébergements de type Airbnb.

Par conséquent, nous saisissons que le tissu sociodémographique de la commune est caractérisé par une population en situation de précarité. Néanmoins, il est important de prendre en considération les habitants qui ont choisis de vivre dans cette commune. Ils ne se projettent pas ailleurs, car leur attachement à ce lieu est profond et/ou ils sont passionnés pour l'histoire et l'architecture ancienne de la commune. Cette fraction de la population demeure en minorité et englobe principalement les individus plus aisés.

Cependant, ces résidents ne sont pas les seuls à faire face à la précarité, car la collectivité elle-même est également touchée par cette situation.

2. Une collectivité dépendante de subventions

La commune fait face à des contraintes financières en raison d'une population ayant des ressources limitées, traduit par une faible contribution aux impôts et taxes. La commune dispose de ressources limitées pour la réalisation de ses projets. Ainsi, elle s'appuie essentiellement sur les dotations de l'Etat, notamment des subventions d'acteurs divers.

Par exemple, en 2022, les dépenses annuelles de la commune s'élevaient à 692 025,76€, tandis que les recettes atteignaient 806 340,57€. Par conséquent, la commune a enregistré un excédent de 114 314,81€ pour l'année (annexe 2).

Les loyers constituent la première source de revenus, avec 28 locaux loués, dont 21 logements loués à l'année, 2 logements saisonniers, 1 logement avec un commerce au rez-de-chaussée, ainsi que trois locaux commerciaux et un local de médecin. Ces loyers ont totalisé 174 041,23€ pour l'année 2022. Puis, 21% des recettes proviennent des parkings et 18% des visites des remparts.

26% des recettes proviennent des impôts et taxes payés par les habitants, tandis que les visiteurs, avec les revenus issus des parkings et des visites des remparts, contribuent à hauteur de 39%. Par conséquent, la commune de Villefranche-de-Conflent dépend à la fois de ses résidents mais davantage des touristes pour assurer ses finances. L'économie repose en partie sur le tourisme, il est crucial de ne pas sous-estimer cet aspect et de trouver un équilibre entre l'attraction des touristes et des habitants.

L'excédent de 114 314,81€ pour l'exercice financier permet à la municipalité d'entreprendre certains projets. Néanmoins, cette somme s'avère insuffisante pour financer des initiatives de plus grande envergure. C'est pourquoi la commune sollicite activement diverses subventions, telles que la DETR et les Fonds Verts, afin de concrétiser ses projets d'aménagement. Divers acteurs sont impliqués dans les projets de la commune en raison de la contrainte financière. Parmi ces acteurs figurent la DRAC, la région et le département, majoritairement.

Ce constat se reflète également dans les discussions avec les acteurs impliqués dans les projets de la commune de Villefranche-de-Conflent. Par exemple, Jérôme LUBRANO, en charge de l'urbanisme au sein de la communauté de communes Conflent Canigo, humorise la situation en disant que la commune doit « *gagner à la loterie* » pour financer des projets d'aménagement. De même, le maire de Villefranche-de-Conflent, Patrick LECROQ, exprime son désir de concrétiser les projets de la commune en disant « *allons chercher les financements* », faisant

référence aux diverses subventions disponibles. Nathalie Baco, secrétaire de la mairie de Villefranche-de-Conflent, souligne que « *la part des recettes est insuffisante pour réaliser les projets et qu'il faut aussi compter sur les frais imprévus* » faisant référence aux coûts du raccordement en eau potable avec la commune de Serdinya.

La commune pourrait envisager de reprendre les biens immobiliers délaissés pour les rénover en vue de les proposer à la location, contribuant ainsi à améliorer la situation du logement dans la commune. Cependant, l'acquisition et les travaux nécessitent des financements conséquents. Or, Villefranche-de-Conflent est une commune qui dispose de ressources très limitées pour mener de telles opérations. Si l'on examine la situation sur une année, il est manifeste que la commune dispose de peu de moyens pour entreprendre des projets d'aménagement, les recettes ne suffisant pas à cette fin. La commune s'appuie notamment sur des subventions pour la réalisation de telles opérations, comme le projet de raccordement à l'eau potable, la sécurisation des zones à risque de chutes de blocs ou encore l'acquisition de biens immobiliers délaissés. Il devient donc évident que la commune ne peut agir seule pour la mise en œuvre de ces projets. Il est nécessaire d'établir des partenariats, tant du point de vue financier que technique, car la commune fait aussi face à une pénurie de ressources humaines et de services qualifiés en son sein.

Conclusion

Cette partie diagnostic de Villefranche-de-Conflent nous a permis d'examiner les éléments contribuant au « déclin » de la commune. Ce terme désigne les conséquences qui touchent les communes sur trois plans : démographique, par la perte de population ; économique, par la perte d'activités, de fonctions, de revenus et d'emplois ; et social, par le développement de la pauvreté et du chômage.

Ce phénomène est dû à sa situation géographique, de la dégradation de son parc immobilier, de la faible offre en équipements commerciaux destinés aux habitants, ainsi que de la précarisation et la marginalisation croissante de sa population. De plus, la commune est confrontée à des contraintes en termes de ressources financières et humaines, ce qui limite sa capacité à concrétiser des projets d'aménagement.

Cependant, nous avons souligné que Villefranche-de-Conflent se distingue des autres communes rurales par son patrimoine remarquable, attirant ainsi un flux touristique important. Cette caractéristique peut également représenter une limite en termes d'accueil de nouveaux habitants, en raison d'une offre de services et d'équipements limitée pour répondre à leurs besoins. La commune possède d'importants atouts patrimoniaux et touristiques qui entraînent une montée en puissance de l'«airbnbisation» qui pourrait être perçue comme un double tranchant. D'un côté, elle pourrait contribuer à lutter contre la vacance et la détérioration des logements, mais d'un autre côté, elle pourrait engendrer des problèmes tels que la diminution du parc de logements pour accueillir de nouveaux habitants. Par ailleurs, en complément de l'offre d'hébergement, il convient de noter que l'offre commerciale implantée aux rez-de-chaussée des bâtiments contribue à la vacance et à la détérioration des logements aux étages supérieurs du même bâtiment, car ils ne sont plus utilisés à des fins d'habitation.

Ainsi, le déclin démographique, économique et le manque de ressources financières des habitants et de la commune se manifestent par la détérioration du patrimoine immobilier. Des signes de déclin se matérialisent par une augmentation des logements vacants, une dégradation du bâti, une population de plus en plus précaire, une dépendance foncière envers les communes voisines pour développer de nouveaux projets dont le développement de places de stationnement, une économie peu diversifiée et une situation de commune d'arrière-pays à caractère rural mais avec un riche patrimoine « cachant » les difficultés que rencontrent une commune rurale.

Grilles AFOM

L'évaluation de la situation peut être abordée à travers une grille AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces). Elle permet de mettre en évidence les avantages et contraintes de la commune et d'aider pour l'élaboration d'un projet de revitalisation global.

Logement	
<p style="text-align: center;">Atouts</p> <p>Présence d'un patrimoine remarquable</p>	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Offre de logements dégradés et non concurrentiels</p> <p>Faible moyens financiers (habitants et commune)</p>
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Existence du dispositif OPAH et de l'Opération Façade</p> <p>Présence de l'intercommunalité disposant de moyens techniques et financiers</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Insuffisante communication du dispositif OPAH</p> <p>Faible collaboration entre les différents acteurs (commune/intercommunalité/ANAH/SOLIHA)</p> <p>Une réglementation du périmètre des 500m complexifie et allonge les démarches de réhabilitation (Contrôle des ABF)</p>
Mobilité/Tourisme/Culture/Environnement	
<p style="text-align: center;">Atouts</p> <p>Position géographique au sein du maillage routier assurant flux touristique</p> <p>Site patrimonial</p>	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Position géographique d'enclavement limitant l'attractivité des habitants actifs</p> <p>Foncier disponible restreint et dépendance des communes voisines pour réaliser de nouveaux projets</p> <p>Autosolisme</p> <p>Sous-capacité du stationnement en période estivale</p>
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Position privilégiée en tête de ligne du Train Jaune et de la gare SNCF (TER)</p> <p>Pôle touristique</p> <p>Fonciers disponibles sur les communes voisines pour réaliser des projets d'aménagement</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Faible collaboration entre les différents acteurs (commune/SNCF/intercommunalité/commerçants)</p>
Equipement	
<p style="text-align: center;">Atouts</p> <p>Présence d'équipements culturels</p> <p>Offre internet publique</p>	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>L'inaccessibilité des services publics pour les PMR</p>
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Offre en équipements à l'échelle de l'intercommunalité</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p>

Trajectoires

Nous pouvons tenter de projeter l'avenir de Villefranche-de-Conflent en analysant les tendances qui se dessinent. Les trajectoires qui se dessinent montrent que soit :

- La commune deviendra une « ville musée ». Cette tendance s'explique par le succès actuel des projets de réhabilitation, principalement axés sur la création de gîtes de type AIRBNB pour compléter l'offre touristique. En parallèle, l'offre commerciale destinée aux touristes continue de croître, ce qui limite l'utilisation des étages supérieurs des bâtiments à des fins résidentielles et contribue à l'augmentation des logements vacants. De plus, en raison d'une communication insuffisante autour de l'OPAH et les procédures complexes et longues en faveur de la protection du patrimoine, les habitants ont du mal à en bénéficier, ce qui déséquilibre la balance entre les projets de réhabilitation pour une habitation à l'année et ceux orientés vers les gîtes de type AIRBNB.
- Villefranche-de-Conflent deviendra le berceau de la paupérisation, attirant d'un côté des résidents plus modestes tandis que les classes supérieures quittent la cité. Cette trajectoire pourrait entraîner un déclin de ses atouts patrimoniaux, résultant de la négligence de la conservation de son riche patrimoine. De plus, la paupérisation conduira à l'accentuation de la marginalisation, accompagnée d'une augmentation de l'insécurité et de problèmes sociaux potentiels. Ce constat pourrait conduire Villefranche-de-Conflent à devenir une commune rurale appauvrie, perdant son caractère patrimonial distinctif, et devenant ainsi une commune rurale « ordinaire » avec les défis auxquels font face ces derniers.
- Villefranche-de-Conflent se dirigera vers une gentrification due à une revitalisation axée seulement sur le volet architecturale et patrimoniale. Ce processus entraînera un renouvellement avec une mise en valeur accrue des bâtiments, attirant des individus appartenant aux « classes créatives » (théorie de Richard Florida). Ces nouveaux résidents posséderaient un capital intellectuel et économique solide, potentiellement stimulé par l'essor du télétravail ainsi que par des passionnés d'architecture et d'histoire patrimoniale. En conséquence, les prix immobiliers augmenteraient, ce qui pourrait exclure les résidents plus modestes de l'accès aux logements.

De ce fait, il s'agit de trois scénarios envisageables, bien que d'autres puissent également être pris en considération. Ensuite, quelles sont les aspirations pour Villefranche-de-Conflent ?

Objectifs

Ainsi, en tenant compte de ces trajectoires identifiées, nous sommes en mesure de définir des objectifs visant à surmonter les difficultés rencontrées par la commune tout en préservant les avantages qu'elle offre :

- Lutter contre la vacance résidentielle en réintégrant les logements vacants dans le marché immobilier
- Lutter contre la dégradation résidentielle en accompagnant les habitants à l'amélioration de leur logement
- Préserver le cadre de vie des habitants tout en valorisant son potentiel culturel et touristique
- Encadrer le développement commercial touristique et le développement des AIRBNB
- Refaçonner les modes de déplacements
- Développer la communication auprès des habitants et des touristes
- Préserver, restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti

Pour atteindre ces objectifs, nous allons identifier des pistes d'action à court, moyen et long terme pour mener à bien un projet de revitalisation. Nous avons constaté que l'un des principaux obstacles à la réalisation de ce projet réside principalement dans des contraintes financières. L'un des avantages pour mener à bien ce projet est l'engagement politique fort de la part du maire de Villefranche-de-Conflent, LECROQ Patrick, mais les ressources financières nécessaires font défaut.

Par conséquent, le travail se concentrera sur l'identification d'outils (d'acquisition, financier, d'aménagement...) qui faciliteront la concrétisation du projet de revitalisation, en mettant en œuvre des initiatives à différentes échelles, qu'il s'agisse du bâti, de la commune ou de l'intercommunalité.

Ce processus sera mis en œuvre au moyen de fiches d'actions détaillant chaque projet spécifique, son budget, les partenaires à impliquer et la temporalité à respecter.

III. Les pistes d'action en faveur de la réhabilitation du parc de logements

En considérant le diagnostic établi et de l'analyse des outils, nous allons maintenant réfléchir à ceux qui conviennent le mieux à la situation de la commune pour la mise en œuvre du projet de réhabilitation du parc de logement, ainsi qu'à l'identification des acteurs à impliquer dans le projet.

Comme cela a été exposé dans la première section, il est impératif d'intervenir sur l'ensemble des domaines pour mettre en place un projet global de revitalisation. Dans cette section, nous allons aborder un axe spécifique du programme de revitalisation, la réhabilitation du parc de logements. Bien que diverses subventions et acteurs en ingénierie soient disponibles, leur coordination présente souvent des lacunes. Il est donc essentiel de les réorganiser au sein d'un programme de revitalisation.

Les diverses actions envisagées seront répertoriées chronologiquement, elles incluront les objectifs visés, les démarches à effectuer, les parties prenantes susceptibles d'être impliquées et les sources de financement potentielles. De plus, ces initiatives seront également cartographiées pour une représentation spatiale plus claire. Cela se concrétisera par des fiches-actions.

Les fiches-actions ont un rapport de compatibilité avec le PLUI valant SCOT Conflent Canigo afin d'assurer l'alignement avec les orientations politiques en matière d'aménagement.

La réhabilitation du parc de logement constitue une priorité essentielle pour la revitalisation du centre-bourg. Cette approche vise à remédier aux problèmes persistants en matière de logement. Ce plan a été élaboré pour présenter de manière séquentielle la chronologie des actions à entreprendre.

Plan des actions :

Action 1 : Création d'un Comité d'Acteur en faveur du Logement (CAL)

Action 2 : Agir sur le parc de logements communaux dégradés

Action 3 : Poursuivre les interventions sur l'amélioration de l'habitat (OPAH)

Action 4 : Agir sur les logements indignes de l'Office66

Action 5 : Lutter contre la dégradation du parc de logements vacant

Action 6 : Instauration du permis de louer

Action 1 : Création d'un Comité d'Acteur en faveur du Logement (CAL)

L'amélioration du logement exige la collaboration de multiples intervenants, incluant des acteurs politiques, financiers, et techniques. Pour concrétiser les objectifs d'amélioration du parc de logement, il est impératif de travailler en partenariat.

- La commune de Villefranche-de-Conflent
- La communauté de communes Conflent Canigó : Compétente en matière de logements
- SOLiHA
- L'ANAH
- La DDTM
- Le Département
- L'Office66
- La Région
- L'EPF
- Les associations Habiter en Terre Catalane / Humanisme et Habitat



TRAVAILLONS
ENSEMBLE POUR
AMÉLIORER LE PARC
DE LOGEMENTS



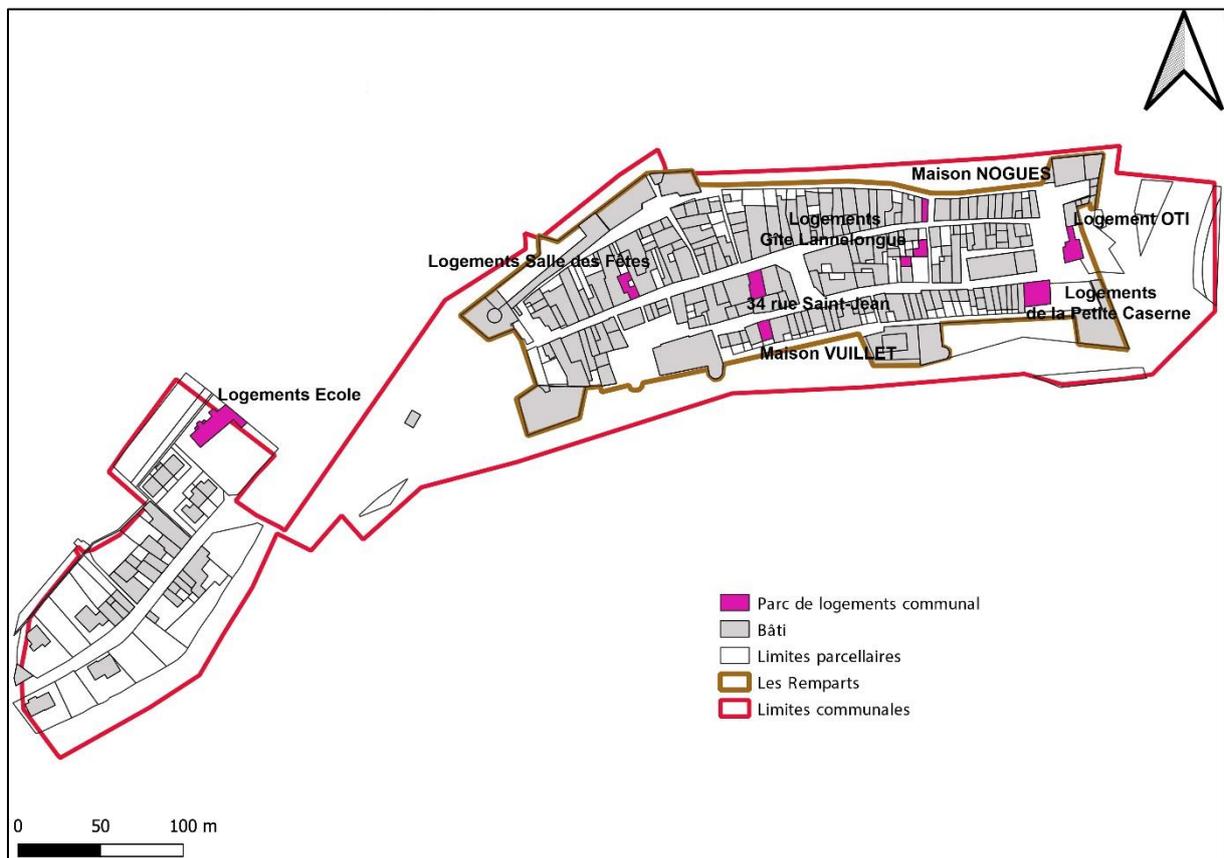
Ces acteurs sont à réunir autour de la table afin d'élaborer conjointement les stratégies à mettre en œuvre et favoriser la mobilisation des outils nécessaires.

Action 2 : Agir sur le parc de logements communaux dégradés

Il est nécessaire d'entreprendre des travaux pour réhabiliter les logements du parc de logements communaux et les rendre conformes aux normes de salubrité et de décence.

Les critères de non-conformité en termes de décence se concentrent sur la performance énergétique et l'absence de dispositifs de ventilation, ce qui entraîne un manque d'aération dans les pièces sans ouvertures naturelles. Pour résoudre ce problème, une approche passive axée sur la conception architecturale permettra de maximiser l'efficacité énergétique en utilisant les matériaux appropriés. Cela se traduira notamment par l'installation de fenêtres à double vitrage conformes aux réglementations des Architectes des Bâtiments de France (ABF), qui obligent l'implantation de fenêtres en bois.

Figure 38 : La localisation du plan d'action



Pour pouvoir réaliser les travaux nécessaires, la commune dispose de différents leviers financiers et techniques.

Le Fonds Vert « Rénovation énergétique des bâtiments publics locaux » propose un soutien financier destiné à compléter les aides de l'OPAH-RR en vue d'apporter un financement jusqu'à 80% pour les projets de réhabilitation des logements du parc communal.



La DTTM est responsable de l'examen des projets en vue de l'octroi de cette subvention.

Toutes les communes sont éligibles à ce fonds. Cependant, lors de la sélection des projets, une priorité est accordée à ceux qui s'alignent avec différents programmes, notamment l'OPAH. De plus, une attention particulière est portée aux projets entrepris par de petites communes rurales.

Les travaux concernent à la fois :

- les systèmes de chauffage,
- la modernisation de l'éclairage,
- l'isolation du bâtiment,
- le remplacement d'équipements,
- l'isolation des murs, des planchers bas, de la toiture,
- le remplacement des menuiseries extérieures,
- la ventilation (VMC),
- la réduction de la consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

De plus, des travaux de réhabilitation lourde peuvent être associés à ces opérations, tels que la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, le désamiantage, la rénovation ou l'étanchéité du bâtiment.

De plus, ce fonds propose des services d'ingénierie aux porteurs de projets pour simplifier la réalisation de leurs initiatives. Ces services comprennent la réalisation d'études préliminaires pour établir un diagnostic du patrimoine immobilier à rénover, élaborer un plan de travaux, et

évaluer son impact. Par exemple, le porteur de projet peut bénéficier de l'assistance du CEREMA et de l'ADEME pour élaborer le dossier, tandis que la DTTM peut accompagner la collectivité dans la mise en œuvre du projet.

Les services liés à la direction de la maîtrise d'œuvre et à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) sont également inclus, ce qui englobe la gestion des appels d'offres, la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), ainsi que le contrôle technique.

Une partie de la subvention pourra être versée au début de l'exécution du projet et des acomptes pourront être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet pour aider les communes lorsqu'elles n'ont pas les fonds nécessaires.

Afin de mettre en œuvre la réhabilitation des logements communaux, il est envisageable d'élaborer un scénario qui tire parti de l'ensemble des dispositifs financiers disponibles via l'OPAH-RR, avec le soutien du Fonds Vert "Rénovation énergétique des bâtiments publics locaux". Cette démarche permet de déterminer les zones nécessitant des interventions, d'estimer les coûts des travaux, et de calculer les aides financières potentielles que la commune pourrait solliciter. Un inventaire des besoins a été réalisé pour permettre le calcul du montant des travaux à effectuer, ainsi que l'évaluation des montants des aides disponibles.

Figure 39 : Les estimations financières du plan d'action

Immeubles	Travaux à réaliser	Coûts (sans pris en compte de la tarification des artisans RGE)	Subventions
5 logements Ecole	12 fenêtres doubles- vitrages en bois	9 600 €	100€ / équipement = 1200 €
	2 volets en bois (risque de chute)	400 €	Donnée non disponible
	Fuite d'eau dans un logement (logement vacant)	350 €	Donnée non disponible
	Changement du lambris de plafond, risque d'effondrement (logement occupé)	30€/m ² x 10 = 300 €	Donnée non disponible
	Système VMC	4000 € x 5 = 20 000 €	2 500 € x 5 = 12 500 €
	Total	30 650 €	13 700 €

8 logements Salle des fêtes	10 fenêtres doubles-vitrages en bois	8 000 €	100€ / équipement = 1 200 €
	4 radiateurs à changer	150 € x 4 = 600 €	50 € x 4 = 200 €
	Isolation de la toiture	700 €	30% pour la toiture = 4 500 €
	Système électrique	2000€ x 4 = 8 000 €	20% = 1600 €
	Système VMC	4000 € x 8 = 32 000 €	2 500 € x 8 = 20 000 €
	Total	49 300 €	27 500 €
2 logements 34 rue Saint-Jean	6 fenêtres doubles-vitrages en bois	4 800 €	100€ / équipement = 1200 €
	Réfection de la cage d'escalier	150 € x 10m ² = 1 500 €	Donnée non disponible
	Rénovation plancher	600 €	30 % = 180 €
	Rafraichissement de mur (peinture)	20€/m ² = 2 000 €	Donnée non disponible
	Système électrique	2000 € x 2 = 4 000 €	20% = 800 €
	Système VMC	4000 € x 2 = 8 000 €	2 500 € x 2 = 5 000 €
	Total	20 900 €	7 180 €
1 logement de la maison VUILLET	4 fenêtres doubles-vitrages en bois	3 200 €	100€ / équipement = 1200 €
	Isolation de la toiture	700 €	30% pour la toiture = 4 500€
	Système VMC	4000 €	2 500 €
	Total	7 900€	4 200 €

4 logements de la Petite Caserne	2 fenêtres doubles-vitrages en bois dans les parties communes	1 600 €	100€ / équipement = 1200 €
	Réfection de la cage d'escalier	150 x 20m ² = 3 000 €	Donnée non disponible
	Eclairage partie commune	300 €	20 % = 60 €
	Isolation de la toiture	700 €	30% = 4 500 €
	Système électrique	2 000 € x 2 = 4 000 €	20% = 800 €
	Système de VMC	4000 € x 4 = 16 000 €	2 500 € x 4 = 10 000 €
	Total	25 600 €	16 560 €
1 logement de l'OTI	4 fenêtres en bois doubles-vitrages	3 200 €	100€ / équipement = 1 200 €
	Isolation toiture	700 €	30% = 210 €
	Système électrique	2 000 €	20% = 400 €
	Système de VMC	4 000 €	2 500 €
	Total	9 900 €	4 310 €
4 logements Gîte Lannelongue	10 fenêtres en bois doubles-vitrages	8 000 €	100€ / équipement = 1 000 €
	2 volets (risque de chute)	400 €	Donnée non disponible
	Système électrique	2000 €	20% = 400 €
	Système de VMC	4000 € x 4 = 16 000 €	2 500 € x 4 = 10 000 €

	Total	26 400 €	11 600 €
Coût estimatif des travaux			
Subventions prévisionnelles		170 650 €	85 050 €

Ces chiffres représentent une estimation des coûts basée sur les tarifs moyens associés à chaque type de travaux, ainsi que sur les factures de travaux effectuées dans d'autres logements.

Cependant, il est impératif d'obtenir des devis spécifiques pour chaque logement afin de déterminer précisément le coût des travaux à envisager. De plus, le montant potentiel des subventions est basé sur les barèmes de l'ANAH, mais il peut être adapté en fonction des projets. Il est donc essentiel d'effectuer des devis auprès des artisans RGE pour calculer le coût exact de chaque opération et de réaliser une évaluation financière en collaboration avec SOLiHA, qui détient les montants exacts des subventions disponibles.

Cette première évaluation indique que le projet pourrait être financé à hauteur de 49,8% grâce aux financements de l'OPAH-RR. Pour atteindre les 80% de financement nécessaires pour le projet global, le Fonds Vert contribuerait à hauteur de 30,2%. En utilisant les subventions prévisionnelles octroyées par les financements de l'OPAH-RR et complétées par le Fonds Vert, il est possible d'élaborer un plan de financement prévisionnel.

Figure 40 : Le plan de financement prévisionnel

Subvention ANAH	49,8%	85 050 €
Fonds Vert	30,2%	51 536,3 €
Fonds propres (possibilité bénéficiaire du prêt GPI AmbRE de la banque des territoires)	20%	34 130 €

*Les porteurs de projet peuvent solliciter ce prêt lorsqu'ils bénéficient du Fond Vert pour financer les projets de rénovation énergétique des bâtiments publics. Le taux est variable en fonction du type et du montant des projets.

En l'absence de contribution financière du Fonds Vert, la commune serait confrontée à une situation délicate pour couvrir la partie restante des coûts. Cela souligne une limite inhérente aux OPAH en général, car les propriétaires peuvent bénéficier d'aides financières mais ne sont pas toujours disposés à combler le montant restant.

Cette piste d'action pourrait être en parallèle être complété par des sensibilisations auprès des propriétaires privés.

Action 3 : Poursuivre les interventions sur l'amélioration de l'habitat (OPAH)

Cette action permet de répondre au point de blocage en accentuant la **communication** sur le dispositif.



Un outil est présent à l'échelle de l'intercommunalité, il s'agit de l'OPAH-RR, dont le secteur d'intervention couvre l'ensemble de la commune, à l'exception du lieu-dit Garigue d'en Potis. Cet outil a permis de centraliser l'ensemble des financements en vue de traiter les logements détériorés. Depuis 2016, cet instrument lutte contre les conditions de logement indignes ou indécents, favorise l'amélioration de l'efficacité énergétique du logement, soutient la réhabilitation des copropriétés en mauvais état, favorise l'accessibilité et l'adaptation des logements pour les personnes âgées, facilite la rénovation et la mise sur le marché des logements locatifs conventionnés destinés aux résidents permanents, contribuant ainsi à valoriser le patrimoine immobilier du territoire.

La commune possède 75% des propriétaires qui peuvent solliciter l'aide. Cependant, l'outil est trop peu mobilisé.



Réaliser une réunion publique en profitant que la commune est à taille humaine, afin de rassembler l'ensemble des propriétaires et les acteurs concernés. L'intervention de SOLIHA, animateur de l'opération, et de la communauté de communes Conflent Canigo, porteur de l'opération, seront des acteurs à mobilisés pour communiquer sur le dispositif. À la suite de la réunion, un atelier de simulation pourrait être mis en place pour permettre aux propriétaires de connaître leurs possibilités de financement.

Cette méthode permettra aux propriétaires de poser par la suite un dossier de candidature.



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Villefranche
de Conflent

Les étapes de mise en œuvre d'un projet de réhabilitation à l'aide de l'OPAH-RR



POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONSULTEZ
WWW.SOLIHA.FR

Les propriétaires peuvent solliciter les aides financières de l'OPAH-RR.

Le temps du projet varie en fonction de la nature et de la complexité du projet. En moyenne, la réalisation d'un projet peut varier entre 6 mois et 1 an.

La phase la plus longue est l'instruction des autorisations d'urbanisme, le délai d'instruction est de 2 mois pour une Déclaration Préalable (DP) et de 3 mois pour un Permis de Construire (PC) étant donné que la commune est située dans un secteur protégé et qu'un avis des ABF est nécessaire.

Par exemple, pour la réalisation des travaux d'isolation sur toiture, un PC est obligatoire.

D'autres possibilités sont offertes aux propriétaires ayant la volonté d'entreprendre des travaux d'amélioration de leur logement.

La commune se trouve dans un périmètre OPAH-RR, où des outils sont mis à disposition, comme le **conventionnement ANAH avec travaux**.

L'ANAH est un acteur à intégrer dans le projet via l'outil du conventionnement avec travaux afin de faciliter la réhabilitation des propriétaires bailleurs qui n'ont pas les moyens financiers pour réaliser les travaux. Cet outil permet de réduire le coût des travaux à entreprendre. Le propriétaire doit s'engager pour une durée minimale de 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers et en pratiquant un loyer modéré, en choisissant un locataire dont les revenus ne dépassent pas un plafond fixé par l'État. Ainsi, cela favorise la création de logements sociaux en logeant des ménages n'ayant pas les moyens financiers pour se loger dans le parc privé, tout en rénovant des logements dégradés.

Figure 41: Les plafonds de loyers à respecter et les avantages qu'offrent le conventionnement pour Villefranche-de-Conflent, située en zone C

Formes de loyer	Plafonds de loyers en €/m ²	Réduction d'impôts annuelle sur les revenus fonciers (loyers)	Prime de réservation (modalité de sélection du locataire)	Prime Habiter Mieux
Loyer « intermédiaire »	9,50	Non	Non	1 500€ si les travaux réalisés permettent de faire baisser la consommation énergétique du logement de 35%
Loyer « social »	7,54	Déduction fiscale de 50% S'élève à 85% si intermédiation locative	2000€ à 4000€ si le choix du locataire est réservé au préfet	
Loyer « très social »	5,85			

Si le propriétaire choisit cette option, l'ANAH peut contribuer au financement des travaux, tout en bénéficiant d'un accompagnement de la part de SOLIHA, qui est l'animateur de l'OPAH-RR, pour le montage des dossiers.

Figure 42 : Les aides de l'ANAH dans le cadre du conventionnement avec travaux

Types de travaux	Travaux concernés	Montant de l'aide
Travaux lourds	Réhabilitation d'un logement dégradé	« Habiter Serein » 35% du montant des travaux, 28 000€ maximum.
Travaux d'amélioration	Adaptation du logement pour l'autonomie de la personne âgée ou handicapée (installation douche de plain-pied, rampe d'accès...)	21 000€ maximum par logement
	Rénovation logement (réseau eau, électricité, gaz)	Habiter Sain 25% du montant des travaux HT, 15 000€ par logement.
	Amélioration de la performance énergétique (isolation des murs, combles et fenêtres)	Habiter mieux sérénité 25% du montant des travaux, 15 000€ maximum par logement

Les travaux sont à réaliser dans un délai de 3 ans qui suivent l'accord de l'ANAH. L'ANAH verse la totalité de l'aide une fois les travaux réalisés appuyer par les factures.

« En moyenne un logement peut recourir à 17 688 € pour les travaux lourds »

« Ce coup de pouce financier peut représenter jusqu'à 35% de la note globale. Si on ajoute des aides locales complémentaires, le total des subventions peut financer jusqu'à 80% de la dépense. »

L'ANAH

Une fois que le logement est conventionné, le propriétaire de Villefranche-de-Conflent sélectionne son locataire en tenant compte de ses revenus.

Figure 43 : Choix du locataire en fonction de ses ressources financières dans le cadre du conventionnement

Type de conventionnement	Plafonds de ressources pour une personne seule par an (en €)
Conventionnement « intermédiaire »	28 876
Conventionnement « social »	21 139
Conventionnement « très social »	11 626

À mesure que le type de conventionnement tend vers un logement « très social », le montant du loyer conventionné diminue et le seuil de revenu du locataire diminue, mais la réduction d'impôt accordée augmente, de même que les aides financières attribuées dans le cadre de l'OPAH-RR. De plus, cette réduction d'impôt peut être amplifiée en cas de recours à l'intermédiation locative sociale.

L'intermédiation locative est un outil complémentaire au dispositif OPAH-RR, destiné aux propriétaires à la recherche de financement pour réaliser les travaux, mais aussi à ceux qui éprouvent des difficultés dans la gestion de leur logement. Cet outil permet la remise en état du logement tout en le louant à un ménage aux ressources financières limitées. Cela assure le paiement des loyers et des charges, ainsi que la remise en état du logement.



Tout d'abord, il est essentiel de recenser les propriétaires intéressés par cette initiative. Il faudra également établir une cartographie des logements et entrer en contact avec une association pour évaluer la faisabilité des projets. Par exemple, l'organisation d'une réunion entre l'association et les propriétaires pourrait être envisagée.

« J'ai opté pour l'intermédiation locative. Cette solution est simple et transparente. L'association qui s'en occupe a choisi le locataire. Elle reste en contact régulier avec lui et me verse tous les mois les loyers. »

Laurence G., 46 ans, agricultrice en Vendée (Entretien réalisé par l'ANAH)

L'intermédiation locative et le conventionnement ANAH peuvent être complémentaires.

Un propriétaire peut conventionner son logement et peut bénéficier d'une prime allant de **1000€ à 3000€** en confiant la gestion de son logement à un organisme agréé, dont les frais de gestion représentent environ 6% du loyer annuel (charges comprises).

« Pendant des années, je louais un logement indépendant situé à l'extrémité de ma résidence principale. Avec le temps, ce bien devenu vacant avait besoin d'être rénové. Dans le même temps, j'avais à cœur de faire un geste solidaire. Notre commune étant située dans une OPAH, mon mari et moi-même avons bénéficié des aides de l'Anah. Cela a facilité le financement de cette restauration. De la toiture à l'électricité en passant par le chauffage : tout a été refait à neuf. Les aides obtenues ont permis de nous alléger de 26 % de la dépense. Pour le reste, nous avons souscrit un prêt. En contrepartie des aides de l'Anah, nous nous sommes engagés à mettre en location ce bien pendant 9 ans avec un loyer social de 358 € par mois. Nous avons opté, en plus, pour une gestion appelée intermédiation locative via l'association Habitat et Humanisme. Peu coûteuse, cette formule (13 € par mois), permet de nous libérer de la gestion locative et offre une grande tranquillité. Sans oublier que nous percevons des revenus régulièrement qui nous aident en partie à rembourser notre prêt. »

Laurence G., 46 ans, agricultrice en Vendée (Entretien réalisé par l'ANAH)



Les propriétaires et les locataires peuvent recourir est l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA). Une association en Occitanie, les Compagnons bâtisseurs, est établie à Lavérune, dans le département de l'Hérault.

Afin de les inciter à intervenir, il est indispensable de recenser les propriétaires souhaitant l'intervention de l'association. Elle peut seulement intervenir si une demande provient d'un groupe de participants suffisamment large.

Leur intervention permettra la participation des locataires ou propriétaires à améliorer leur logement. L'objectif général vise à offrir une réponse adaptée pour améliorer l'état du logement et le confort des résidents, en ciblant particulièrement un public en situation de mal-logement et confronté à des difficultés nécessitant un accompagnement social.

L'ARA favorise le savoir-habiter des occupants et donc un meilleur entretien des logements. Elle est complémentaire aux dispositifs d'aide à la pierre puisqu'elle permet aussi de pallier les problèmes de reste à charge ou de statuts des locataires. Elle permet aux occupants de s'engager dans un projet personnel d'amélioration de leur cadre de vie.

Cela permet aux propriétaires et aux locataires de réaliser des économies sur la main-d'œuvre. L'association met à disposition des professionnels accompagnant les propriétaires sur les chantiers, les frais sont pris en charge par l'association. De plus, l'association à la maîtrise des outils financiers pouvant être à disposition des propriétaires précaires financièrement. L'OPAH-RR et l'association sont complémentaire pour parvenir à l'objectif de l'amélioration de l'habitat.

Les ménages reconnus comme modestes et très modestes peuvent donc solliciter cet outil, pour parvenir à améliorer la qualité des logements, la performance énergétique, optimiser l'autonomie d'un sénior ou d'une personne ayant un handicap.



Source : Compagnons Bâisseurs

Profiter de la réunion publique pour recenser les propriétaires et locataires intéressés.

Action 4 : Agir sur les logements indignes de l'Office66

Le diagnostic a identifié trois logements situés dans les combles, appartenant à l'Office66, sont considérés comme étant en état de non-conformité aux normes de décence.



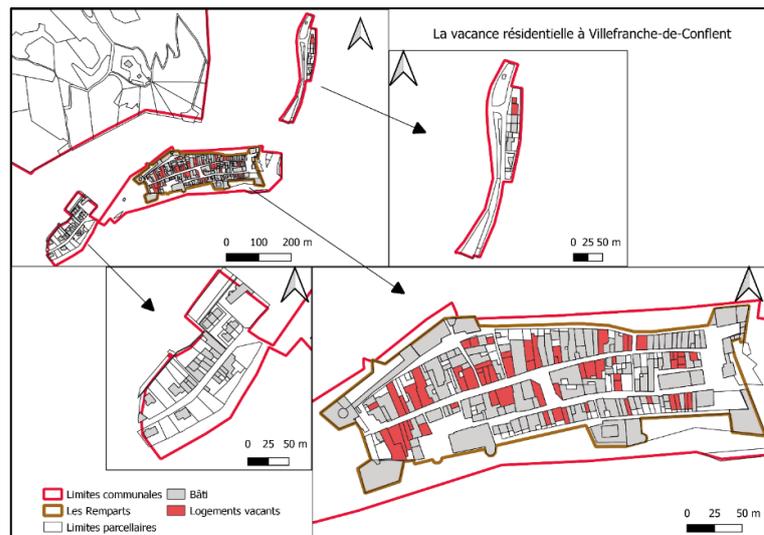
Les locataires seront relogés dans les prochains mois. Le diagnostic de la commune a permis de relever la problématique, d'informer le département, qui à son tour a alerté l'Office66, obligeant à fermer ces logements et à reloger les locataires.



Action 5 : Lutter contre la dégradation du parc de logements vacants

1 Recensement des logements vacants

Figure 44 : La vacance résidentielle à Villefranche-de-Conflent



- 2 Définir les raisons de la vacance des logements par une réunion publique ou une prise de contact avec les propriétaires des logements vacants.
- 3 Exposer les différentes possibilités en fonction de la raison de la vacance et de la situation du propriétaire :
 - Mobiliser l'OPAH-RR concentrant les différentes aides financières, dont la prime à la sortie de vacance de l'ANAH peut atteindre 2 500 €, en complément des aides pour la réalisation des travaux de réhabilitation.
 - Pour les propriétaires ne souhaitant pas gérer leur logement : possibilité de déléguer la gestion du logement à une Agence Immobilières à Vocation Social (AIVS). Par exemple, l'AIVS Habitat et Humanisme ou l'AIVS Habiter en Terre Catalane.
 - Pour les logements vacants qui se dégradent et portent atteinte à la sécurité : Police du maire avec les arrêtés de mise en péril obligeant les propriétaires à réaliser les travaux.
 - Possibilité d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (au niveau de l'intercommunalité).
 - Pour les logements vides depuis plus de 30 ans continuer les efforts sur l'utilisation de l'outil « bien sans maître » pour que la commune puisse avoir la main sur le bien.
 - Lutter contre la dégradation des façades des déprises commerciales (la vacance résidentielle liée à aux commerces de rez-de-chaussée). Possibilité de poursuivre les aides liées à l'Opération Façades.
 - Développer des opérations d'acquisition-amélioration en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier.

Action 6 : Instauration du Permis de Louer

L'article L635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise les communes à utiliser le Permis de Louer pour favoriser le traitement de l'habitat dégradé.



Il doit être mis en œuvre après avoir achevé la sensibilisation sur les outils incitatifs visant à améliorer le parc privé, mais aussi après avoir réalisé les travaux nécessaires pour garantir la salubrité des logements du parc de logements communaux. Cet outil permet de renforcer l'efficacité de l'OPAH-RR car il contraint les propriétaires à effectuer les travaux nécessaires.



Cet outil est établi par délibération du conseil communautaire, l'EPCI étant compétence en matière d'habitat. Une collaboration entre la commune de la communauté de communes Conflent Canigo est nécessaire pour mettre en œuvre le permis de louer.

Sa mise en place doit être différée de 6 mois après avoir réalisé les procédures d'information qui expliquent son introduction.

Ce permis s'appuie sur une grille d'évaluation et un tableau de diagnostic qui permettent de déterminer si un logement est admissible à la location. Ils renseignent le propriétaire sur les prérequis à remplir pour mettre son logement en location, ainsi que sur les éventuels travaux à effectuer. Ces grilles et tableaux reprennent les mêmes critères d'une commune à l'autre et peuvent être utilisés par une commune souhaitant mettre en œuvre le Permis de Louer.

Certaines municipalités imposent des frais pour l'obtention du permis de louer, avec des tarifs pouvant osciller entre 60€ et 120€. La commune de Joinville applique un tarif de 60€ pour l'obtention initiale et 25€ pour le renouvellement.

Des sanctions financières sont prévues en cas de non-conformité aux règlements. En cas d'absence du permis de louer, le propriétaire peut être passible d'une amende pouvant atteindre 5 000€. En cas de récidive dans un délai de trois ans, le montant maximum de l'amende peut être porté à 15 000€. Ces amendes sont versées à l'ANAH. En complément de l'amende, le propriétaire est tenu de réaliser les travaux nécessaires sous 3 mois.

Un guide peut être élaboré, pour être adressé aux propriétaires bailleurs afin de les informer sur les modalités du permis de louer.



PERMIS DE LOUER

VILLEFRANCHE-DE-CONFLENT

**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN DESTINÉ À
LA LOCATION ?**

SUIVEZ LE GUIDE !



Villefranche
de Conflent



QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE LOUER ?

Le Permis de louer est un dispositif de lutte contre l'habitat indigne, instauré par la loi ALUR. Il impose aux propriétaires-bailleurs des secteurs concernés de remplir un dossier spécifique auprès de leur mairie afin de mieux appréhender la qualité du parc locatif de la ville et d'agir en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Les locations touristiques saisonnières de moins de 4 mois, les reconductions de bail, les avenants au bail, les baux commerciaux et les bailleurs sociaux et les logements conventionnés avec l'ANAH ne sont pas concernés.

SUR QUEL SECTEUR CE DISPOSITIF EST-IL APPLIQUE ?

Obligation de demander en mairie **l'autorisation préalable avant la mise en location**, pour les secteurs :

- La Cité
- Le Faubourg
- Le lieu-dit la Garigue d'en Potis



EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement.

DES SANCTIONS FINANCIERES :

Si vous ne possédez pas le permis, une amende peut vous être dressée allant jusqu'à 5 000€.

En cas de nouveau manquement, le montant est porté jusqu'à 15 000€

En cas de mise en location en dépit d'une décision de rejet, l'amende est portée à 15 000€.

QUE FAIRE SI JE SUIS CONCERNÉ ?

En tant que propriétaire-bailleur je dois remplir un **dossier de demande d'autorisation préalable de mise en location**.

1 - Je remplis mon dossier constitué :

- du formulaire CERFA n°15652*01
- du dossier de Diagnostic Technique (DDT)

2 - Je transmets un exemplaire de ce dossier :

Par courrier recommandé avec accusé de réception ou en mairie, 1 place de l'Eglise - 66500 Villefranche-de-Conflent ou par mail à l'adresse secretariat@villefranche66.fr

3 - La Mairie me transmet un accusé de réception :

Remise d'un récépissé de demande d'autorisation précisant si la demande est complète ou incomplète. Le délai d'instruction est de 1 mois à partir de la réception d'une demande d'autorisation complète. (Si le dossier n'est pas complet il m'est demandé de fournir les pièces manquantes dans un délai d'un mois maximum, à défaut, je devrai constituer un nouveau dossier).

4 - Visite de contrôle :

Après réception du dossier de demande complet, la Mairie contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer la visite du logement.

5 - Décision :

A l'appui de la grille d'évaluation, le Maire prend une décision (accord, accord sous réserves ou refus) au plus tard un mois après la réception du dossier.

Conclusion :

Ainsi ces actions sont à entreprendre chronologiquement, en respectant chaque étape. La première action à entreprendre est de traiter le parc de logements communaux avec les différents leviers financiers et techniques à mobilier. En parallèle, la commune peut communiquer sur les différents dispositifs existants. Ces pistes sont des mesures incitatives mais qui peuvent être complétées par une mesure coercitive, le permis de louer, qui peut être mis en place lorsque l'ensemble des actions préalables ont été entreprises, notamment lorsque le parc de logements communaux en location a été réhabilité.

Méthodologie

Dans un premier temps, nous avons mis en exergue les données quantitatives et qualitatives de la commune montrant ainsi les tendances générales. Les données ont été extraites du PLUi Conflent Canigo, de l'OPAH intercommunale, l'Observatoire Départemental de l'Habitat, de PICTO-Occitanie, Zéro Logement Vacant, Observatoire de l'Habitat, des études faites par divers acteurs qui se sont intéressés à la commune.

Nous avons réalisé différents entretiens avec différents acteurs, tels que Jérôme LUBRANO, responsable urbanisme de la communauté de communes Conflent Canigo. Julien PICOT, chargé d'urbanisme au Parc Naturel Régional. Yves CONSTANTIN directeur adjoint du Parc Naturel Régional. Kathy Bourguignon, directrice de l'association Habiter en Terre Catalane. Véronique MARTY, animatrice technique de l'association Compagnons Bâisseurs.

Puis, en profitant de la taille humaine du village, nous avons fait un relevé de données par le biais du « porte-à-porte » avec la formation d'un questionnaire (annexe 18) et des entretiens non formels avec les habitants et les touristes de la commune. Cependant, cette méthode a rencontré des limites, à savoir le taux de précision des réponses au questionnaire, ainsi que l'absence de participation ou le refus de certains habitants de répondre. La contribution des résidents a contribué à dresser ce diagnostic, notamment grâce à des entretiens informels qui ont offert une vision globale de la commune. Cela a permis de recenser les problématiques, d'appréhender leur perception de la commune, ainsi que d'identifier les aspects à aborder pour améliorer la qualité de vie des habitants.

De plus, la cartographie a été un instrument essentiel pour la localisation des futurs projets et interventions. L'utilisation de la photographie est également une méthode pour mettre en évidence le paysage urbain et les défis de dégradations et de vacances auxquelles la commune est confrontée.

Puis, cela nous a permis de dresser une grille AFOM, de fixer les trajectoires et les objectifs à suivre pour réaliser un projet de revitalisation qui irait dans le sens des objectifs.

Puis, des fiches-actions ont été réalisées, détaillant chaque projet spécifique, mettant en évidence les acteurs à impliquer, les coûts associés, ainsi que les sources de financement potentielles à solliciter.

En amont, nous avons mis en place une analyse comparative (benchmarking) des programmes centres-bourgs et des ORT déjà établis, afin de s'inspirer des bonnes pratiques.

Bibliographie

- Alberto, Zucchelli. « *Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine.* » Office des publications universitaires, 1983.
- Bellin, Marion. « Petites centralités rurales : territoires oubliés des politiques de revitalisation ? L'exemple du département de l'Allier », 5 juillet 2022, 169.
- Bordier, Sandra. « Étude de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence ». Other, SOLiHA, Solidaires pour l'habitat. Service Habitat et Projet de Territoire, 9 rue Jacques Laffitte, 64100 Bayonne, 2018. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01953111>.
- Breillat, Jacques, et Alice de Sigy. *Revitaliser une ville-centre. Regards croisés entre un Maire et sa Directrice des services.* Hors collection. Caen: EMS Editions, 2022. <https://www.cairn.info/revitaliser-une-ville-centre--9782376873861.htm>.
- Brissaud, Morgane. « Pour des campagnes « accueillantes », la revitalisation de l'habitat et du cadre de vie au défi des politiques d'accueil : le cas du Pays Monts et Barrages », 5 juillet 2022, 106.
- Brouard-Sala Quentin « Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre - Normandie Université ». Consulté le 3 juillet 2023. <https://hal-normandie-univ.archives-ouvertes.fr/tel-03467357/>.
- Brunet R. *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*, collection Dynamiques du territoire, La documentation française, 2005
- Couvreux-Chapeau, Vanessa. « Habitat centre bourg et conservation du patrimoine bâti ». *Pour* 233, n° 1 (2018): 203-8. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0203>.
- Faudon Gladys « Le rôle de la planification dans la revitalisation des centres-bourgs : outils et analyse comparative des projets de Veynes et de Castellane - DUMAS - Dépôt Universitaire de Mémoires Après Soutenance », 6 juin 2023. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01982481>.
- GASCHET Frédéric, LACOUR Claude, « Métropolisation, centre et centralité », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2002/1 (février), p. 49-72. DOI : 10.3917/reru.021.0049. URL : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2002-1-page-49.htm>
- Gravari-Barbas, Maria, éd. *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu. Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu.* Géographie sociale. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2013. <https://doi.org/10.4000/books.pur.2208>.
- Hue, Nicolas. « La revitalisation des centres bourgs ». Other, Société AGE, 44500 La Baule, 2015. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01632580>.
- « Le rôle de la planification dans la revitalisation des centres-bourgs : outils et analyse comparative des projets de Veynes et de Castellane - DUMAS - Dépôt Universitaire de Mémoires Après Soutenance ». Consulté le 6 juin 2023. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01982481>.
- Mériaudeau, Robert. « Pierre Merlin, Françoise Choay. — Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. » *Revue de Géographie Alpine* 76, n° 3 (1988): 304-5.
- Muller, Sara. « Patrimoine et revitalisation des centres anciens : le modèle français confronté aux villes du Sud ». *Techniques Financières et Développement* 118, n° 1 (2015): 21-34. <https://doi.org/10.3917/tfd.118.0021>.
- Proudhon, Éléa. « De la concertation à la co-construction : repenser la revitalisation de centre-bourg par le prisme de la transition écologique », 9 juillet 2021, 84.
- Ravinel, Hugo. « Les départements face à la redynamisation des centres-bourgs », 3 juillet 2019, 88.

Table des figures

<i>Figure 1 : Schéma d'acteurs ORT</i>	30
<i>Figure 2 : Tableau récapitulatif programmes et outils</i>	34
<i>Figure 3 : Frise chronologique programmes et outils en faveur de la revitalisation</i>	35
<i>Figure 4: Villefranche-de-Conflent : une commune montagnaise</i>	48
<i>Figure 5 : L'urbanisation du centre-bourg de Villefranche-de-Conflent</i>	49
<i>Figure 6 : L'urbanisation du Faubourg de Villefranche-de-Conflent</i>	49
<i>Figure 7 : L'urbanisation du lieu-dit d'en Potis à Villefranche-de-Conflent</i>	50
<i>Figure 8 : Les équipements de Villefranche-de-Conflent situés sur les communes voisines</i> ...	51
<i>Figure 9 : Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020</i>	52
<i>Figure 10 : Parkings appartenant à Villefranche-de-Conflent</i>	54
<i>Figure 11 : Les places de stationnements Villefranche-de-Conflent</i>	54
<i>Figure 12 : Recettes générées par la commune de Villefranche-de-Conflent en 2022 (en %)</i>	59
<i>Figure 13: les services publics à destination des habitants</i>	60
<i>Figure 14 : Périmètre intercommunalités des Pyrénées-Orientales</i>	64
<i>Figure 15 : La distance entre Villefranche-de-Conflent et Prades</i>	65
<i>Figure 16 : Un patrimoine remarquable : source d'attraction touristique</i>	66
<i>Figure 17 : La place du commerce et de la restauration à Villefranche-de-Conflent</i>	67
<i>Figure 18 : Présence commerciale à Villefranche-de-Conflent</i>	68
<i>Figure 19 : La vacance commerciale à Villefranche-de-Conflent</i>	70
<i>Figure 20 : Les locations meublées à Villefranche-de-Conflent</i>	72
<i>Figure 21 : Plan cadastral de la Cité de Villefranche-(de-Conflent</i>	77
<i>Figure 22 : Nombre de pièces des résidences principales</i>	78
<i>Figure 23 : Période d'achèvement des résidences principales</i>	78
<i>Figure 24 : La vacance résidentielle et les résidences secondaires à Villefranche-de-Conflent</i>	81
<i>Figure 25 : Évolution du parc de logement à Villefranche-de-Conflent</i>	81
<i>Figure 26 : Part des logements vacants en 2020</i>	82
<i>Figure 27 : Part des résidences secondaires en 2020</i>	82
<i>Figure 28 : La déprise commerciale à Villefranche-de-Conflent</i>	84
<i>Figure 29 : L'état de vétusté des logements à Villefranche-de-Conflent</i>	86
<i>Figure 30 : Au coeur de la Cité de Villefranche-de-Conflent, l'ancien hôpital en friche</i>	88
<i>Figure 31 : Prix immobiliers moyens au m²</i>	89

<i>Figure 32 : Prix des loyers moyens au m².....</i>	<i>90</i>
<i>Figure 33 : Les bailleurs publics du parc de logement à Villefranche-de-Conflent</i>	<i>91</i>
<i>Figure 34 : Le périmètre de l'OPAH-RR sur la commune de Villefranche-de-Conflent</i>	<i>93</i>
<i>Figure 35 : Évolution démographique de la commune de Villefranche-de-Conflent.....</i>	<i>97</i>
<i>Figure 36 : Revenu médian mensuel en 2020 (en €)</i>	<i>98</i>
<i>Figure 37 : Evolution composition démographique.....</i>	<i>100</i>
<i>Figure 38 : La localisation du plan d'action</i>	<i>111</i>
<i>Figure 39 : Les estimations financières du plan d'action</i>	<i>114</i>
<i>Figure 40 : Le plan de financement prévisionnel.....</i>	<i>117</i>
<i>Figure 41: Les plafonds de loyers à respecter et les avantages qu'offrent le conventionnement pour Villefranche-de-Conflent, située en zone C.....</i>	<i>121</i>
<i>Figure 42 : Les aides de l'ANAH dans le cadre du conventionnement avec travaux.....</i>	<i>122</i>
<i>Figure 43 : Choix du locataire en fonction de ces ressources financières dans le cadre du conventionnement.....</i>	<i>122</i>
<i>Figure 44 : La vacance résidentielle.....</i>	<i>126</i>

Annexes

- Annexe 1 : Badges résidents, places de stationnement
- Annexe 2 : Recettes Villefranche-de-Conflent, 2022
- Annexe 3 : Photographies signes de la touristification
- Annexe 4 : Monuments Historiques, ZPPAUP, Florence BABICS, 2015
- Annexe 5 : OAP Patrimoine PLUI Conflent Canigo
- Annexe 6 : Fiche OAP Patrimoine PLUI Conflent Canigo
- Annexe 7 : Résultats DPE, données ADEME, 2022
- Annexe 8 : Photographies de la vacance résidentielle
- Annexe 9 : Photographies logements vétustes lieu-dit la Garigue d'en Potis
- Annexe 10 : Photographies logements de l'école
- Annexe 11: Photographies maison BES
- Annexe 12: Fiches logements communaux
- Annexe 13 : Tableau logements communaux
- Annexe 14 : Photographies logements de la petite caserne
- Annexe 15 : Photographies parties communes logements de la petite caserne
- Annexe 16 : Grille plafonds de ressources, aides financières ANAH, 2023
- Annexe 17 : Aides financières de l'ANAH pour les projets d'isolation thermiques, 2023
- Annexe 18 : Grille questionnaire logement décent

Annexe 1 : Badges résidents, places de stationnement



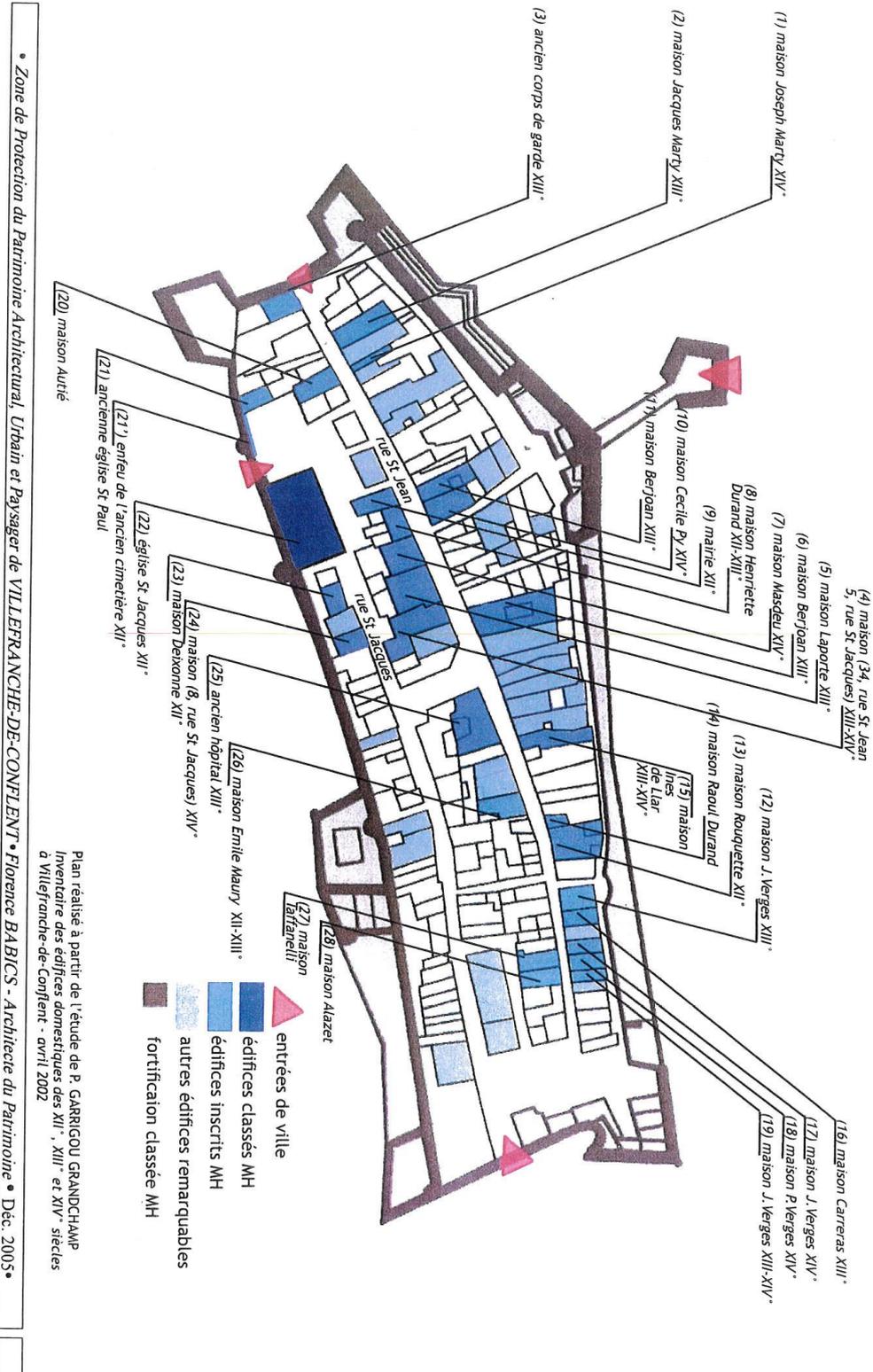
Annexe 2 : Recettes Villefranche-de-Conflent, 2022

	Recettes (€)
Parkings	152650
Les Remparts	136224
Patrimoine immobilier	174041,23
Taxe habitation/Taxe foncière	92346,46
Remboursements maladies	88202,41
Dotations	58641,1
Impôts	42937,15
TOTAL	745042,35

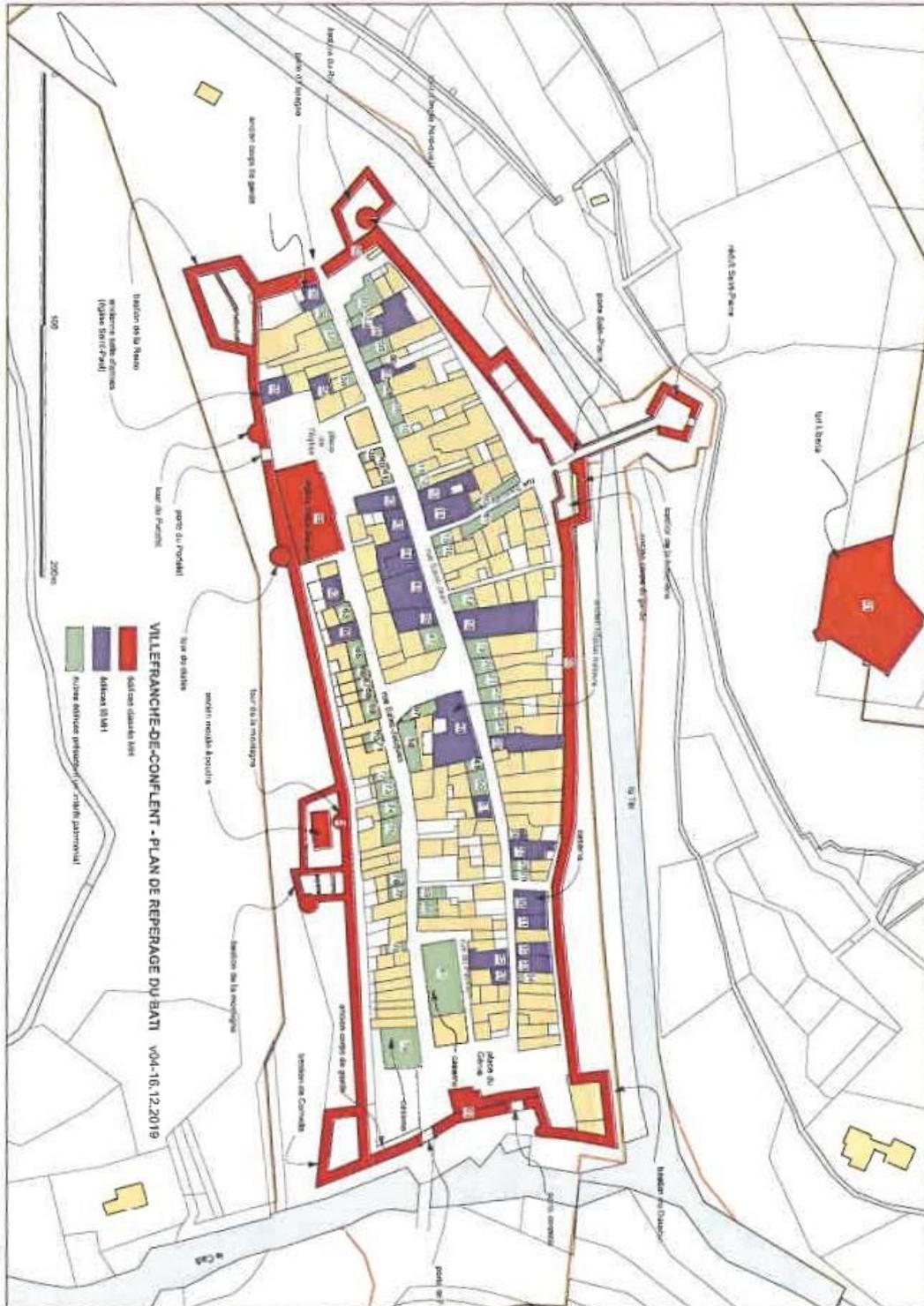
Annexe 3 : Photographies signes de la touristification



Analyse du bâti: un patrimoine remarquable



Annexe 5 : OAP Patrimoine PLUI Conflent Canigo



Annexe 6 : Fiche OAP Patrimoine PLUI Conflent Canigo

FACADE 71 RUE SAINT-JEAN VILLEFRANCHE-DE-CONFLENT Fiche 29 v02

Localisation :
71 rue Saint-Jean.

Datation :
Indéterminée.

Protection MH :
Non protégé.

Description sommaire :

Facade à deux étages et à travée unique. Le rez-de-chaussée est percé de l'une en arc plein cintre en pierre appareillée. Une réduction de la taille de l'ouverture a e lieu postérieurement. Les encadrements de baies sont en pierre de taille. Le reste de la façade est en moellons et galets. L'inscription 1812 est peinte en rouge sur le premier étage au-dessus du sommier gauche de l'arc. Une chaîne en pierre de taille souligne l'extrémité gauche de la façade.

Enjeux et orientations de restauration et de mise en valeur :

- Composition à conserver.
- Enduit à requalifier.
- Moellonnage apparent ou rejointoiement à proscrire.
- Maintien des traces archéologiques visibles.

Iconographie :
Non documenté.

Références documentaires (bibliographie, sites web...) :
Non documenté.



FACADE 83 RUE SAINT-JEAN VILLEFRANCHE-DE-CONFLENT Fiche 34 v02

Localisation :
83 rue Saint-Jean.

Datation :
Indéterminée.

Protection MH :
Non protégé.

Description sommaire :

Facade à deux étages en moellons irréguliers. Les encadrements de baies et la chaîne d'angle à l'extrémité gauche de l'élévation sont en pierre de taille chantrenée. Le linteau de la baie du dernier niveau est soutenu par des corbeaux en quart de rond, en pierre chantrenée. Des modifications sont visibles, notamment le bouchement total d'une baie au premier étage et le bouchement partiel de la baie gauche du rez-de-chaussée.

Enjeux et orientations de restauration et de mise en valeur :

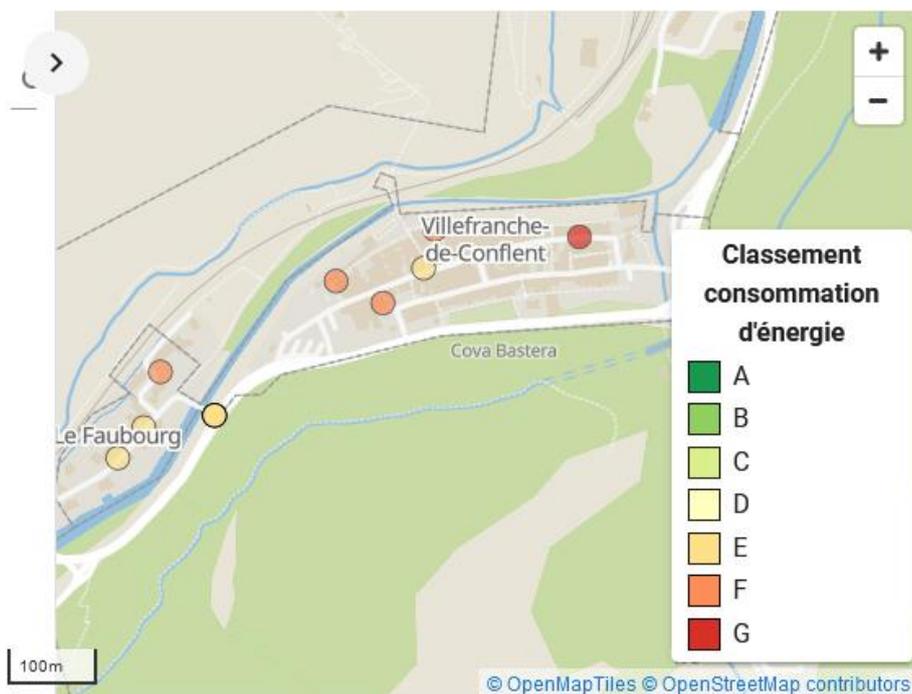
- Composition à conserver.
- Appareillage à conserver, corbeaux compris.
- Appareillage apparent ou rejointoiement à proscrire.
- Maintien des traces archéologiques visibles.

Iconographie :
Non documenté.

Références documentaires (bibliographie, sites web...) :
Non documenté.



Annexe 7 : Résultats DPE, données ADEME, 2022



Z

Annexe 8 : Photographies de la vacance résidentielle





Annexe 9 : Photographies logements vétustes lieu-dit la Garigue d'en Potis



Annexe 10 : Photographies logements de l'école









Annexe 11: Photographies maison BES





Annexe 12: Fiches logements communaux

64 rue St Jacques aménagement et réaffectation de la petite caserne



En 2020

Le local comprend 5 locaux loués comme appartements résidentiels. Total des loyers 1600 euros /mois

Améliorations réalisées depuis 2020

- ◆ Fenêtres et portes des entrées changées.
 - ◆ Radiateurs remplacés.
 - ◆ Entretien fonctionnel
- Total des loyers 1600 euros /mois

EN 2023

- ◆ 3 logements loués
- ◆ 1 logement vacant dû au départ d'un locataire, logement qui devra être rénové
- ◆ 1 logement transformé en ERP (Etablissement recevant du public) pour créer le centre de santé qui ouvrira ses portes en mars 2023. Les coûts 90 000 euros pour la réfection du local pour le centre de santé est entièrement pris en charge par la CPAM avec un bail 3/6/9. Le loyer passe ainsi de 350 euros à 500 euros par mois.

Travaux à prévoir sur l'immeuble Priorités

- ◆ Vider le grenier et isolation et changement des fenêtres au grenier.
- ◆ Remettre la cage d'escalier en état.
- ◆ Eclairage de la cage d'escalier avec lampe à détection
- ◆ Réfection du logement vacant
- ◆ Bilan énergétique

Pour l'extérieur : trouver une vocation pour l'ancien local des 4 clous et pour le local des services municipaux situé à l'arrière du bâtiment de la petite caserne (local qui sera vidé lors du regroupement des ateliers municipaux à la maison BES)

21 rue Saint Jean Logements



Situation en 2020

- ◆ 2 chambres avec WC sur le palier louées épisodiquement à 15€/jr dépannage
- ◆ 4 logements loués à l'année et 2 studios loués en saisonnier

Situation en 2023

5 logements sont loués à l'année et un studio en saisonnier +2 chambres louées épisodiquement

Total des locations : 2 175 € /mois

Les 2 studios ont été intégralement rénovés en 2022

Une partie des radiateurs ont été changés en 2022

Travaux prévus :

- ◆ Changement des fenêtres
- ◆ Poursuite du changement des radiateurs
- ◆ Bilan énergétique

8, rue Saint Jacques Maison VUILLET



Etat en 2020 :

Pas de travaux sur le bâtiment

Maison louée 1 000 euros/mois incluant le local commercial avec un Bail commercial 3/6/9

En 2023

Pas de travaux

Travaux à réaliser :

Bilan énergétique

Changement des fenêtres

Améliorer la rénovation intérieure (cuisine, salle de bain)

Revoir l'aménagement de la cour arrière (verrière)

Revoir la toiture

34 rue Saint Jean Logement/Boutique

2 logements loués :

Total des locations : 650 euros/mois

Travaux à effectuer :

- ◆ Bilan énergétique
- ◆ Fenêtres à changer
- ◆ Rénovation du couloir et de la cage d'escalier
Boutique RDC

Local commercial loué 350 euros/mois avec un bail 3/6/9
Des travaux de mise aux normes et d'embellissement ont été réalisés lors de l'ouverture de la boulangerie éphémère en 2021 quand la boulangerie du village a fermé et avant que nous ne retrouvions un repreneur au bout de 4 mois .



71 rue Saint Jean MAISON NOGUES



Situation en 2020 :

Cette maison a été donnée à la mairie, meublée. Elle était inoccupée.

Situation en 2023 :

La mairie a décidé de l'aménager en chambres pour la louer à des saisonniers. La location de la première saison n'a pas été concluante, la mairie a donc décidé de la louer annuellement et de louer la partie boutique pour un montant total de 800 euros par mois.

La locataire est partie après 1 an de location en laissant derrière elle une dette importante. A partir d'avril 2023 la maison sera louée à l'entreprise CORREA afin de servir de local de chantier pour les travailleurs du Bastion du Dauphin. Durée de location 6 mois.

Piste :

Considérant la somme des travaux à faire pour moderniser la maison (35.000 euros) il a été décidé de la vendre afin de financer les travaux à la petite caserne (modernisation des logements)

23, rue Saint Jacques Gites Lannelongue



Situation en 2020 :

4 gites saisonniers loués par l'entremise de l'association Gîtes de France
Apport financier minime, locaux loués épisodiquement en saison estivale

Situation actuelle :

3 logements sont loués à l'année (2 actuellement occupés)
Total des loyers : 1300 euros/mois (lorsque aucun logement vacant)
1 appartement reste en location saisonnière (location directe)

Travaux effectués :

- ◆ Radiateurs électriques remplacés
- ◆ Réaménagement du puits de lumière
- ◆ Enlèvement d'un arbre malade dangereux

Travaux à prévoir :

- ◆ Changement des fenêtres
- ◆ Bilan énergétique
- ◆ Replacer la barrière pour privatiser la cour



1 et 1 bis Rue Saint François Logements Ecole

Situation 2020 :

Logements situés dans le bâtiment de l'école municipale au faubourg constitué de 5 logements loués 2100 euros/mois

Situation 2023 :

Travaux effectués

Changement des radiateurs

Travaux prévus :

Bilan énergétique
Changement de fenêtres
Isolation par l'extérieur



Place du Génie Local OTI + 1 logement

Local au RDC prêté à l'office intercommunal de tourisme. La municipalité est responsable des travaux de gros œuvre mais l'OTI paye les travaux d'entretien. Un logement situé à l'étage loué 315 euros/mois.

Pistes :

La partie arrière des locaux de l'OTI -peu utilisée - pourrait être prêtée à une association ou une entreprise à vocation touristique.

Travaux effectués en 2021 :

Radiateurs changés
Fuite du toit réparée

Travaux à effectuer en 2023 :

Fenêtres à changer
Bilan énergétique

Annexe 13 : Tableau logements communaux

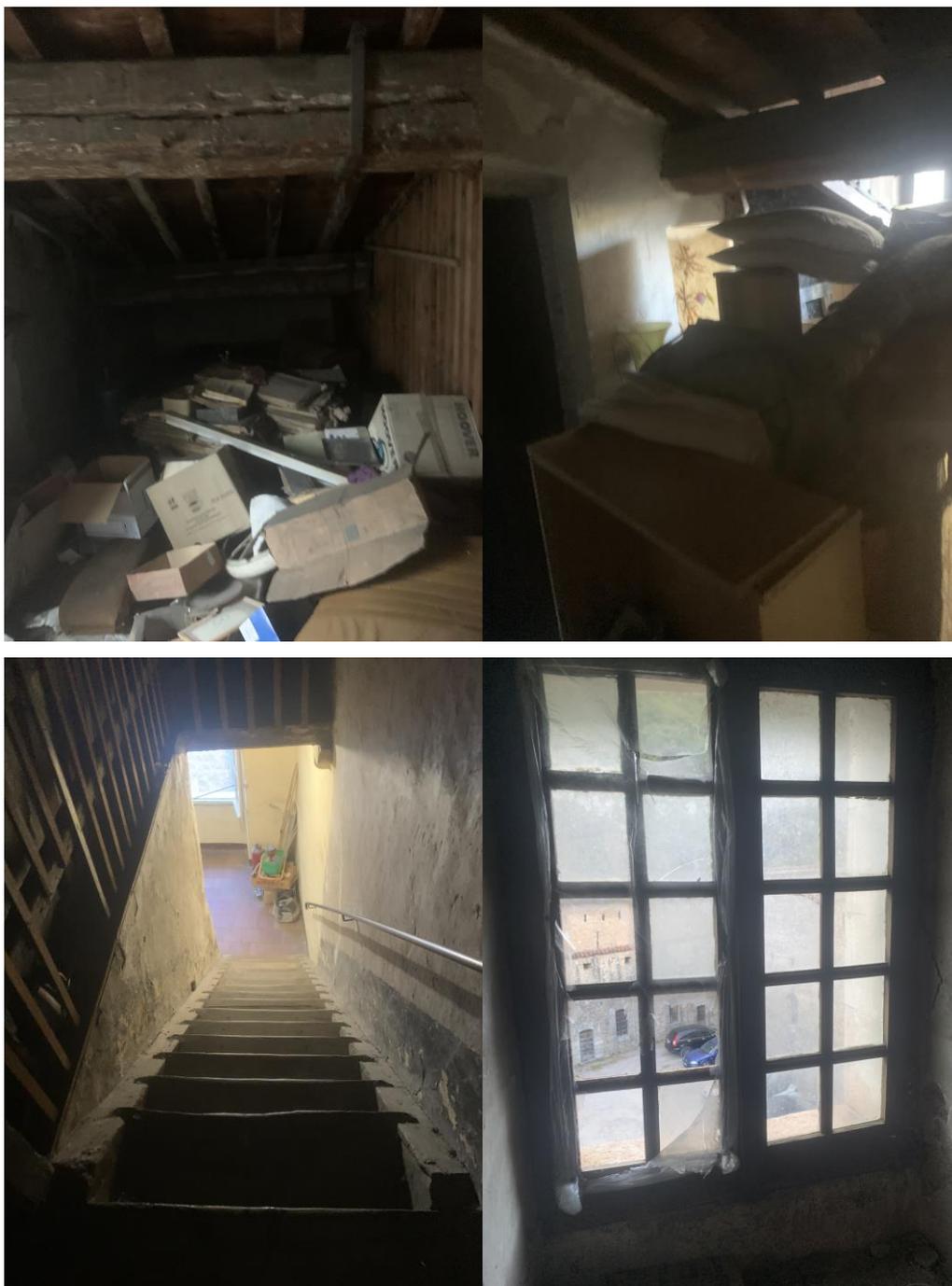
Bâtiments	Nombre de logements
La petites caserne	4 logements loués à l'année
Gîtes LANNELONGUE	3 logements loués à l'année + 1 logement saisonnier
34 rue Saint-Jean	2 logements loués à l'année
Maison NOGUES	1 logement loué partiellement. Actuellement à l'entreprise CORREA pour les ouvriers du chantier du Bastion du Dauphin
Place du Génie	1 logement
Ecole maternelle	5 logements
Salle des fêtes	5 logements loués à l'année + 1 studio saisonnier + 2 chambres saisonniers
Maison VUILLET	1 logement
Logement Ecole de Musique	1 logement à vendre

Annexe 14 : Photographies logements de la petite caserne





Annexe 15 : Photographies parties communes logements de la petite caserne





Annexe 16 : Grille plafonds de ressources, aides financières ANAH, 2023

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES AUTRES RÉGIONS AU 1 ^{ER} JANVIER 2023				
NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	16 229 €	20 805 €	29 148 €	supérieur à 29 148 €
2	23 734 €	30 427 €	42 848 €	supérieur à 42 848 €
3	28 545 €	36 591 €	51 592 €	supérieur à 51 592 €
4	33 346 €	42 748 €	60 336 €	supérieur à 60 336 €
5	38 168 €	48 930 €	69 081 €	supérieur à 69 081 €
par personne supplémentaire	+ 4 813 €	+ 6 165 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

Annexe 17 : Aides financières de l'ANAH pour les projets d'isolation thermiques, 2023

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES			
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTERMÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES
ISOLATION THERMIQUE (ACCESSIBLE JUSQU'AU 31 MARS 2023 POUR LES MÉNAGES AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES)				
Isolation des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m ²)	75 €/m ²	60 €/m ²	40 €/m ²	15 €/m ²
Isolation des murs par l'intérieur	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	7 €/m ²
Isolation des rampants de toiture ou des plafonds de combles	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	7 €/m ²
Isolation des toitures terrasses	75 €/m ²	60 €/m ²	40 €/m ²	15 €/m ²
Isolation des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage	100 €/équipement	80 €/équipement	40 €/équipement	non éligible
Protection des parois vitrées ou opaques contre le rayonnement solaire (uniquement pour l'Outre-mer)	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	non éligible

Annexe 18 : Grille questionnaire logement décent

<p>Adresse du logement :</p> <p>Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/></p> <p>Prix du loyer / achat :</p> <p>Revenu moyen du ménage (facultative):</p> <p>Nom et prénom du propriétaire :</p> <p>Contact :</p>	<p style="text-align: center;">Chauffage</p> <p>Absence de chauffage <input type="checkbox"/></p> <p>Etat du système de chauffage Médiocre mauvais état correct bon état excellent</p> <p>Absence installation production d'eau chaude <input type="checkbox"/></p> <p>Etat du système de production d'eau chaude Médiocre mauvais état correct bon état excellent</p>	<p style="text-align: center;">Eau potable</p> <p>Absence d'eau potable <input type="checkbox"/></p>
<p>Nb d'occupant :</p> <p>Nb de pièces :</p> <p>Cuisine <input type="checkbox"/> Salle d'eau <input type="checkbox"/> WC <input type="checkbox"/></p> <p>Maison individuelle <input type="checkbox"/></p> <p>Appartement <input type="checkbox"/></p> <p>M² :</p> <p>Hauteur sous plafond <2,20m <input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;">Electricité</p> <p>Etat du système d'électricité Médiocre mauvais état correct bon état excellent</p> <p>De quelle année date le système d'électricité :</p> <p>Résultat DPE :</p>	<p style="text-align: center;">Eclairage naturel</p> <p>Absence d'éclairage naturel couvrant la totalité de la surface habitable <input type="checkbox"/></p>
<p style="text-align: center;">Accessibilité</p> <p>Logement inaccessible PMR <input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;">Humidité / Air</p> <p>Présence d'humidité <input type="checkbox"/></p> <p>Développement de moisissures / salpêtre <input type="checkbox"/></p> <p>Trace fuite d'eau <input type="checkbox"/></p> <p>Infiltration d'eau <input type="checkbox"/></p> <p>Absence d'aération <input type="checkbox"/></p>	<p>Avez-vous connaissance....</p> <p>OPAH <input type="checkbox"/></p> <p>SOLIHA <input type="checkbox"/></p> <p>Avez-vous pris contact avec SOLIHA ?</p> <p>Si oui, pour quelle(s) raison(s) ?</p> <hr/> <hr/>
<p style="text-align: center;">Confort thermique</p> <p>Trop chaud l'été <input type="checkbox"/></p> <p>Trop froid l'hiver <input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;">Animaux nuisibles</p> <p>Présence animaux nuisibles / parasites / termites <input type="checkbox"/></p> <p>Date dernier traitement termites</p>	<p>Avez-vous déposé un dossier ?</p> <p>Résultat :</p> <hr/> <hr/> <p>Si non, pour quelle(s) raison(s) ?</p> <hr/> <hr/>