



L'habitat

dans le Pays Asses, Verdon, Vaire, Var

Diagnostic et perspectives



Janvier 2006



SOMMAIRE

- INTRODUCTION	4
- METHODOLOGIE	5
- CONTRAINTES	6
- ELEMENTS DE CADRAGE	7

I - EVOLUTION DE L'URBANISME DANS LE PAYS

1.1 Caractéristiques urbaines et architecturales	9
1.1.1 Le bâti traditionnel	9
1.1.2 La structuration du tissu urbain	11
1.2 Organisation de l'espace et problématique foncière	11
1.3 Pression foncière et marché de l'immobilier14

II - OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENTS LOCATIFS : QUELLE ADEQUATION ?

2.1 Une demande croissante	18
2.2 Une offre insuffisante	19
2.3 Des logements locatifs au confort moyen	20
2.4 Prix des loyers : de fortes disparités	21
2.5 Un parc important de logements vacants21
2.6 Une forte prédominance du parc de résidences secondaires22
2.7 Une problématique spatialisée : le logement des travailleurs saisonniers23

III – AMELIORATION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DE L’OFFRE DE LOGEMENTS : QUEL OUTIL PRIVILEGIER ?

3.1 Rareté des logements : un frein au développement	24
3.2 Habitat et développement local : une démarche globale indispensable ...	25
3.2.1 La plus-value d’une démarche globale pour les collectivités locales	25
3.2.2 Pourquoi une O.P.A.H de revitalisation rurale ?	26
3-3 Les différents axes de travail	28
3-3-1 Maîtrise des dépenses d’énergie et énergies renouvelables	28
3-3-2 Accueil et accompagnement des professionnels du bâtiment	29
3-3-3 Le maintien à domicile des personnes âgées	29
3.3.4 La maîtrise des loyers	30
3.3.5 L’échelle de l’opération	30
3.3.6 Le partenariat	31
CONCLUSION	32

INTRODUCTION

Le Pays Asses, Verdon, Vaïre, Var est né en 1999. Composé initialement de 32 communes, il s'est enrichi des 7 communes du canton de Barrême lors de leur adhésion à la Communauté de Communes du Moyen Verdon en 2004.

Parallèlement au Comité de Pays qui représente les élus du territoire, le Conseil de Développement s'organise en association en 2001. Aujourd'hui, il est fort d'environ 80 membres socioprofessionnels qui participent à la démarche de développement.

Le Pays A3V Var regroupe donc 39 communes réparties sur 6 cantons et structurées en cinq Etablissements Publics de Coopération Intercommunale. Il représente près de 20% du département des Alpes de Haute Provence, pour environ 9.200 habitants.

Pays de moyenne et haute montagne, l'activité économique y est largement dominée par le tourisme, ce qui entraîne une multiplication par cinq de la population en période de pointe, alors que l'activité agricole, bien qu'encore dynamique, poursuit son recul.

Dans sa charte, le Pays a défini cinq objectifs prioritaires pour développer, valoriser et promouvoir son territoire, en respectant à la fois ses spécificités, ses espaces naturels et ses habitants :

- dynamiser l'économie touristique,
- structurer et organiser le territoire au bénéfice de ses habitants,
- organiser et promouvoir les autres secteurs de l'économie afin de diversifier les activités économiques,
- impliquer les habitants dans le projet de développement,
- déterminer l'identité du Pays

Dans le cadre de l'objectif « structurer et organiser le territoire au bénéfice de ses habitants », le logement –et plus largement l'habitat- a été identifié comme un levier important de la revitalisation et du développement du territoire.

Une des conditions sine qua non au maintien et à l'accroissement de la population permanente réside dans une offre de services indispensables à la vie quotidienne en matière de transports, de communications, de santé, d'éducation, mais aussi dans une offre de logements diversifiée et de qualité. En effet, la difficulté à trouver un logement permanent d'un niveau de confort acceptable et à un prix raisonnable constitue un blocage important pour le maintien de la population et pour l'accueil de nouveaux actifs, en particulier les jeunes.

Il est donc entendu que **toutes les actions liées à la question du logement doivent être abordées de manière transversale**. Ce n'est qu'en la croisant avec

les enjeux de planification spatiale, d'organisation des services, de développement économique et plus largement de cadre de vie, qu'une politique de l'habitat peut trouver tout son sens.

Afin d'améliorer la connaissance de la situation et de définir une base de réflexion pour mettre en place une véritable politique de l'habitat, il a été convenu, dans le cadre du Contrat Montagne 2000-2003, de réaliser un diagnostic de l'habitat dans les 39 communes du Pays. Les principaux objectifs visés sont :

- réalisation d'un diagnostic du parc de logements et de la demande en logements,
- bilan des documents d'urbanisme existants,
- mise en lumière des ambitions et projets du Pays dans le champ de l'habitat,
- définition du cadre général de l'action à conduire dans le domaine de l'habitat
- aide à la définition d'autres axes du projet de territoire

METHODOLOGIE

La finalité du diagnostic est d'une part de dresser un état des lieux de l'habitat dans chacune des 39 communes et d'autre part de repérer les dynamiques en cours en termes d'habitat et plus largement d'urbanisme. La méthodologie retenue par les partenaires lors des différentes réunions de travail est la suivante :

- recueil et bilan des documents d'urbanisme existants,
- rencontre des « personnes-ressources » identifiées comme ayant une bonne connaissance de la commune, sur la base d'une grille d'entretien ; recueil de données : dynamique de construction au cours des 4 dernières années, nombre de logements communaux, projets immobiliers...
- à partir des extraits de plans cadastraux et avec l'aide des « personnes-ressources » :
 - repérage des statuts d'occupation des logements (propriétaire occupant, résidence secondaire, logement vacant, location à l'année etc...),
 - évaluation du confort global des logements,
 - repérage de l'état extérieur des bâtiments, en particulier des toitures et des façades,
 - repérage du patrimoine communal,
 - repérage des commerces, services et équipements pour les bourgs centres.

A partir de cette phase d'observation et du croisement des informations recueillies, l'objectif est de mettre en valeur les éléments qui caractérisent l'habitat dans le Pays,

d'identifier les potentialités à valoriser et les actions à mettre en œuvre pour le redynamiser.

La finalité est de mettre en évidence les fondements d'une politique locale de l'habitat en équilibre avec l'activité touristique et d'identifier les dispositifs opérationnels permettant de répondre aux objectifs définis.

CONTRAINTES

La méthodologie retenue visait à s'appuyer sur les ressources locales afin d'établir un état des lieux exhaustif de l'habitat tout en favorisant la compréhension et l'appropriation de la démarche par les acteurs du territoire. Ce choix méthodologique a cependant entraîné un certain nombre de contraintes et de freins :

- La disponibilité des personnes-ressources : Identifiées pour leur bonne connaissance de la commune, ce sont le plus souvent des élus. Or, la réalisation d'un repérage exhaustif des différentes informations (notamment statuts d'occupation et confort des logements) représente un travail considérable, que la disponibilité des personnes ne permet pas toujours. Cela a parfois entraîné des « dents creuses » dans les renseignements reportés (oublis ou méconnaissance).
- Un changement récent de propriétaire pour une partie du parc de logements : pour certaines personnes-ressources, et peut-être plus encore celles des communes les plus importantes, il est difficile de décrire avec précision les statuts d'occupation des immeubles. En effet, la population a connu ces dernières années un certain renouvellement, et les nouveaux usages des logements ne sont pas toujours connus. De là découle également une méconnaissance du confort intérieur.
- La subjectivité des personnes-ressources : malgré une tentative de classification, il est difficile d'obtenir une évaluation comparable d'une commune à une autre. Il est en effet impossible d'établir une liste précise et complète de critères pour chaque logement, qui indiquerait dans quelle catégorie il convient de le classer. Il a été convenu que les logements seraient classés de la manière suivante :
 - BON : neuf ou réhabilitation récente de qualité,
 - MOYEN : réhabilitation moyenne ou légère envisageable,
 - MAUVAIS : réhabilitation lourde à prévoir, absence de certains éléments de confort...

Cependant, l'interprétation de chacun aura conduit à des évaluations plus ou moins sévères, selon les communes.

- La représentativité des noyaux villageois : Certaines communes ont vu ces dernières années leur périphérie s'urbaniser ; il s'agit en général d'un habitat pavillonnaire récent, souvent occupé par des propriétaires à l'année. A la fois

pour la faisabilité de la mission (contrainte de durée) et au regard des objectifs poursuivis (revitaliser les centres anciens), la décision a été prise de privilégier le travail sur les noyaux villageois, et sur les hameaux lorsqu'ils représentent un potentiel de développement ou qu'ils constituent une part importante de la commune. Ainsi, pour des communes très « éclatées » et en l'absence de bourg, nous avons fait le choix de représenter la quasi-totalité des hameaux car ils constituent l'essentiel de la commune. Parallèlement, on a écarté le tissu horizontal « péri-urbain » des bourgs centres principaux.

- La subjectivité du chargé de mission : une évaluation pertinente de l'état extérieur des bâtiments, en privilégiant l'observation des façades et des toitures, est difficile à obtenir, d'autant que l'état des toitures est parfois non visible. Des éléments esthétiques (surélévations en parpaings non enduits par exemple) ont été conjugués à d'autres critères plus techniques (lézardes, façades se décroûtant...) et une synthèse a été établie dans la classification :
 - BON : ne nécessitant aucun traitement,
 - MOYEN PLUS : un léger traitement pourrait améliorer essentiellement les aspects visuels,
 - MOYEN MOINS : désordres éventuellement couplés à des problèmes esthétiques ; un traitement peut être envisagé à moyen terme,
 - MAUVAIS : bâti en mauvais état ou désordres importants au niveau des enduits, des soubassements, des fenêtres... Traitement souhaitable à court terme.

ELEMENTS DE CADRAGE

Le Pays A3V est un vaste territoire qui s'étend sur environ 160.000 hectares, à l'est du département des Alpes de Haute Provence. C'est un territoire de moyenne et haute montagne constitué de deux grands ensembles :

- au nord, la moyenne et haute montagne avec des points culminant à 3.000 mètres,
- au sud, sud-ouest et sud-est, des espaces montagneux de transition vers les montagnes sèches et les plateaux provençaux.

On trouve donc à la fois les composantes alpines et méditerranéennes sur ce territoire au réseau hydraulique riche et dense.

De tradition agro-pastorale, le Pays est aujourd'hui recouvert à 54% par la forêt, principalement dominée par le pin. L'économie s'appuie essentiellement sur le tourisme et, dans une moindre mesure, l'agriculture.

Soumis de par son étendue à des influences multiples, le Pays A3V est tourné vers le département des Alpes Maritimes à ses frontières sud et sud-est (les cantons d'Annot et d'Entrevaux ont de longues traditions d'échanges avec la vallée du Var

jusqu'à Nice), alors que le canton de Barrême, au sud-ouest, se trouve naturellement attiré par le pôle Dignois.

Malgré ces influences, l'organisation de la vie des hommes sur ce territoire est largement déterminée par la présence de bassins versants, induisant des logiques de vallée en termes de déplacements, mais aussi d'urbanisation et plus largement d'occupation de l'espace.

Si les caractéristiques géographiques (présence de bassins versants, réseau hydraulique dense, étroitesse des vallées) ont impacté l'urbanisme et l'implantation de l'habitat, elles imposent aujourd'hui la prise en compte de l'environnement (qualité des eaux, risques naturels majeurs notamment liés à l'eau) dans les choix d'aménagement.

Les réflexions qui animent à la fois les collectivités locales et les services déconcentrés de l'Etat visent à **limiter le mitage du paysage** par une urbanisation anarchique qui se développerait au gré des opportunités foncières et sans démarche globale, mais elles cherchent aussi à préserver le foncier agricole d'une pression croissante. Or, les **contraintes de relief**, l'existence de **risques naturels majeurs** et la nécessité de préserver le patrimoine naturel influencent les stratégies choisies pour aménager le territoire.

L'une des réponses en matière de politique de l'habitat face à ces multiples contraintes réside dans la revalorisation des noyaux villageois. En effet, se tourner vers les centres permet à la fois de redynamiser la vie de village en travaillant sur le bâti existant, de préserver la richesse des paysages et de laisser à l'agriculture le soin d'entretenir le foncier agricole. Ces orientations doivent bien entendu être accompagnées de politiques volontaristes en termes de maintien et de développement des services, de développement économique, d'emploi...

I - EVOLUTION DE L'URBANISME DANS LE PAYS

1.1 - Caractéristiques urbaines et architecturales

1.1.1 - Le bâti traditionnel

L'étendue et les particularités du Pays A3V entraînent une grande diversité dans le bâti traditionnel, notamment par la richesse des matériaux utilisés et les formes architecturales. En effet, **le bâti ancien présente des spécificités architecturales propres à deux zones d'influence : la Provence d'une part, les hauts pays alpins d'autre part.** C'est le plus souvent les toitures qui varient, ce qui s'explique aisément par l'altitude, les différences de conditions climatiques et les matériaux utilisés.

Comme dans tous les cas d'architecture vernaculaire, les bâtisseurs utilisaient les matériaux qu'ils trouvaient en abondance sur leur territoire, en l'occurrence principalement la pierre et le bois.

- L'utilisation de la pierre

Matériau principal du gros œuvre, ce sont surtout les galets qui sont utilisés à proximité des cours d'eau, la pierre de taille étant réservée aux chaînages d'angles et aux encadrements des baies. Quant aux constructions plus éloignées des cours d'eau, les galets y sont remplacés par de la pierre non taillée : en général du calcaire (couche géologique de surface), mais aussi du grès (à Annot) ou du granit en haute montagne.

- L'utilisation du bois

Le bois le plus utilisé dans la construction est le mélèze. Relativement dur et réputé imputrescible s'il est bien aéré, il est utilisé pour les poutres, les planchers, les bardages, les balcons, soleillades et escaliers extérieurs. Mais on trouve aussi fréquemment le pin, parfois le peuplier pour les charpentes, ou encore le chêne pour les menuiseries.

- Les enduits de façades

On distingue deux types de traitement :

L'enduit à la chaux

** l'enduit lissé*

Révélant une recherche de l'esthétique et une certaine richesse, on le trouve surtout dans les centres des villages. Les façades sont polychromes, avec une prédominance de toute la gamme des ocres, mais on trouve aussi du vert (surtout à Castellane) ou du bleu (influences italiennes, notamment à Annot). Dans la tradition provençale, elles arborent souvent une décoration, qui peut aller d'un simple filet autour des baies, au décor en trompe-l'œil pour les maisons les plus riches, en passant par le cadran solaire.

** l'enduit à « pierres vues »*

De mise en œuvre plus simple et plus rustique, on le trouve dans les zones les plus rurales, dans les quartiers les plus pauvres des villages, surtout sur les bâtiments purement fonctionnels. Constitué de chaux et de sables provenant des rivières et torrents, ce type d'enduit présente des variations de teinte allant du beige au gris.

Il est intéressant de souligner que l'on peut trouver les deux types de traitement sur un même immeuble. Il arrive souvent, en effet, que la façade sur rue soit soignée, enduite et décorée, alors que la façade arrière ou le pignon, s'ils donnent sur des espaces privés ou peu fréquentés, présentent un enduit rustique ou à pierres vues, moins onéreux.

L'enduit au plâtre (gypse)

On trouvait sur le territoire du Pays des carrières de gypse, qui était utilisé pour les enduits de façade. On peut en trouver des traces, par exemple à Saint-Julien-du-Verdon, où l'on peut voir deux anciens fours. On reconnaît les enduits au gypse à la teinte rosée, voire rouge, qu'ils prennent sous l'effet de l'oxydation.

• **Les toitures**

C'est la pente des toitures et les matériaux utilisés qui témoignent des conditions climatiques propres à chaque vallée. On peut schématiser en distinguant deux grandes zones où le type de toiture diffère : le Haut Verdon et le val d'Allos au nord du territoire d'une part, et le sud du territoire d'autre part.

La toiture traditionnelle du Haut Verdon présente une pente plutôt raide (40 à 45°) et elle est couverte par des bardeaux de mélèze, système étanche et durable. L'écoulement des eaux, facilitée par l'importance de la pente, se fait le long des deux rainures creusées sur chaque planche. La neige, en revanche, s'accroche sur le mélèze sans glisser, constituant un matelas aux propriétés isolantes efficaces.

Le sud du territoire (Moyen Verdon, vallées de l'Asse, de la Vaire et du Var), subit des conditions climatiques moins rudes. La pente des toitures y est plus faible et le mode de couverture le plus utilisé est la tuile canal, comme dans l'ensemble de la Provence. Les tuiles canal sont parfois simplement posées mais elles offrent une bonne résistance aux vents violents. Elles sont, par contre, moins efficaces contre les infiltrations de neige et de pluie.

De manière plus sporadique, on trouve des couvertures en lauzes (plaques de schiste), surtout en haute montagne pour des constructions à vocation agricole. Ce type de couverture nécessite une toiture faiblement pentue (25° maximum) et des charpentes suffisamment solides pour supporter à la fois le poids des dalles et de la couche de neige. Cette technique est une importation directe du Piémont italien.

Les tuiles en écailles peintes sont présentes sur le petit patrimoine dans le Haut-Verdon. Vernissées, elles se rencontrent presque exclusivement sur les clochers.

Avec le développement des transports, les matériaux des toitures ont beaucoup évolué au cours du temps. Le début du siècle a vu l'arrivée de tôles métalliques en acier (le zinc avait déjà fait son apparition dès le XIXème siècle) plates ou ondulées, puis les plaques en fibrociment. Depuis quelques années, on assiste à la prolifération des toitures en bac acier dans les zones les plus alpines, pour des raisons économiques et de facilité de mise en œuvre.

1.1.2 - La structuration du tissu urbain

Le territoire du Pays A3V fait apparaître un maillage de petits villages disséminés le long des vallées, à proximité des cours d'eau et des voies de communication, sauf pour quelques hameaux, qui, eux, se trouvent en retrait total (exemples de Chasse dans la commune de Villars Colmars, Argenton pour Le Fugeret, Blaron, Villars-Brandis ou Brayal à Castellane). Ces villages sont constitués d'un cœur historique et parfois d'une partie plus récente qui correspond au développement d'un habitat horizontal autour des bourgs centres.

Les parties historiques des villages se caractérisent par des rues plutôt étroites et par conséquent peu ensoleillées. Les maisons sont accolées les unes aux autres en continuité, ce qui ajoute au **caractère dense du tissu urbain**. Cette situation résulte d'une recherche d'adaptation au climat et au relief. Les maisons étaient bâties en hauteur (au moins R+2) avec un minimum d'emprise au sol afin d'utiliser au mieux l'espace. Les habitations étaient structurées au moins sur trois niveaux, mais le plus souvent quatre, le rez-de-chaussée abritant les animaux. Ainsi la chaleur montait vers les étages. Les derniers étages étaient fréquemment des « soleillades », greniers ventilés reliés entre eux.

Le village offre donc un aspect plutôt compact et replié sur lui-même.

Si les cœurs de village ont su conserver un caractère relativement « authentique » du point de vue des matériaux utilisés et de la volumétrie, cette image est menacée, depuis environ trente ans, par le mitage, c'est-à-dire la **colonisation des zones agricoles et forestières par l'habitat dispersé**.

1-2 - Organisation de l'espace et problématique foncière

Le mitage résulte d'une demande croissante, dès les années 1970, pour de l'habitat individuel répondant à des besoins d'ensoleillement et d'espace privatif. Ce développement péri-urbain n'a pas épargné les bourgs ruraux. Parallèlement à cette urbanisation non planifiée, les centres des villages ont été peu à peu délaissés car ils ne répondaient plus aux nouveaux besoins : accessibilité, espace extérieur privatif, ensoleillement...

Si certaines communes ont pris conscience de la nécessité de planifier et de gérer cet essor en se dotant de documents d'urbanisme (les premiers P.O.S dans le Pays sont élaborés dans les années 1970), il ne reste pas moins de 21 communes (sur les 39 que compte le Pays) qui ne sont aujourd'hui pourvues d'aucun document d'urbanisme.

(Voir tableau de synthèse des documents d'urbanisme)

DOCUMENTS D'URBANISME DANS LE PAYS ASSES-VERDON-VAÏRE-VAR

COMMUNES	POS	CC	PLU	ZPPAUP	RNU
CC TERRES DE LUMIERE					
ANNOT	1978		projet	X	

BRAUX		projet			X
LE FUGERET		en cours			X
MEAILLES		en cours			X
SAINT-BENOÎT					X
UBRAYE					X
VERGONS					X
CC MOYEN VERDON					
BARREME			en cours		X
BLIEUX					X
CHAUDON NORANTE					X
CLUMANC		projet			X
ST-JACQUES					X
ST-LIONS					X
SENEZ		projet			X
TARTONNE					X
ALLONS	1989				
ANGLES	1990	projet			
LA MURE ARGENS	1992		en cours		
LAMBRISSSE		projet			X
MORIEZ	1990				
ST-ANDRE-LES-ALPES	1990				
CASTELLANE	1986			en cours	
LA GARDE		projet			X
ST-JULIEN-DU-VERDON	1987		projet		
CC DU TEILLON					
DEMANDOLX	NC				
PEYROULES	1987				
SOLEILHAS	1985				
CC HAUT VERDON VAL D'ALLOS					
ALLOS			2005		
BEAUVEZER	1976		projet		
COLMARS	1978				
THORAME BASSE					X
THORAME HAUTE	1986		projet		
VILLARS COLMARS	1982				
SIVOM CANTON ENTREVAUX					
CASTELLET /SAUSSES					X
ENTREVAUX	1996		en cours	en cours	
LA ROCHETTE		projet			X
ST-PIERRE		projet			X
SAUSSES		projet			X
VAL DE CHAVAGNE		projet			X

Les communes se sont regroupées autour de cinq Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :

- la Communauté de Communes du Moyen Verdon : créée en 1994, elle regroupe 17 communes.
- la Communauté de Communes du Teillon : créée en 2002, elle regroupe 3 communes.
- la Communauté de Communes du Haut Verdon Val d'Allos : créée en 2004, elle regroupe 6 communes.

- la Communauté de Communes « Terres de Lumière » : créée en 2005, elle regroupe 7 communes
- le S.I.V.O.M du canton d'Entrevaux : créé en 1980, il regroupe 6 communes.

Les structures intercommunales éprouvent des difficultés à s'octroyer certaines compétences. Ainsi, aucune d'entre elles n'est dotée de la compétence habitat/urbanisme et elles s'appuient sur la D.D.E pour l'instruction des permis de construire, ce qui représente l'un des freins à la mise en place d'outils communs pour l'aménagement du territoire.

Par ailleurs, selon leur histoire, leur situation géographique, leur attractivité touristique ou encore leur accessibilité, les regroupements intercommunaux qui composent le Pays A3V ne sont pas confrontés aux mêmes types de pressions (foncier agricole, foncier bâti, maîtrise des prix...). Ce ne sont donc pas les mêmes difficultés qui les amènent à s'interroger sur le devenir de leur territoire. De plus, compte tenu des contraintes géographiques du territoire (relief, risques...), certains espaces potentiellement intéressants pour l'urbanisation ont d'une part une valeur agricole et d'autre part présentent des atouts pour le développement d'activités touristiques. Il va de soi que ces multiples intérêts pour les mêmes espaces entraînent des conflits d'usage difficiles à arbitrer. Par exemple, la vallée des Thorame dans le Haut-Verdon consacre une grande partie du foncier longeant la route au pastoralisme et à l'agriculture. Ces zones subissent une très forte pression car elles se prêteraient à un développement de l'habitat ou de zones d'activité économique. Ceci accroît la complexité dans la recherche de réponses pertinentes et dans le choix des stratégies de développement à mettre en place.

Parallèlement au diagnostic habitat conduit à l'échelle du Pays, **des approches territoriales se dessinent en matière de foncier et d'aménagement du territoire.** Par exemple, le S.I.V.O.M du canton d'Entrevaux, face à l'hémorragie du foncier agricole (subissant une forte pression d'acheteurs européens en quête de résidences secondaires), a mené, en partenariat avec l'A.D.A.S.E.A (Association Départementale pour l'Aménagement des Structures d'Exploitation Agricole), une réflexion foncière qui doit conduire à l'élaboration de cartes communales pour les communes dépourvues de documents d'urbanisme.

Les problématiques foncières sont donc multiples.

La question du logement a été identifiée comme essentielle pour la structuration du territoire. Des arbitrages sont à opérer et des solutions opérationnelles sont indispensables pour à la fois intervenir sur la stratégie foncière et la valorisation économique, répondre à une demande avérée en logements permanents et préserver un cadre de vie de qualité, élément fondamental de l'identité du territoire.

C'est pourquoi **travailler sur la valorisation du bâti existant constitue une piste privilégiée puisqu'elle permettrait de redynamiser les centres bourgs tout en dégageant partiellement la pression subie par le foncier agricole et naturel.**

1-3 - Pression foncière et marché de l'immobilier

Il est d'ailleurs intéressant de se pencher sur le phénomène d'inflation du foncier qui s'est particulièrement accentué ces deux dernières années.

Si l'on observe la dynamique de construction au cours des quatre dernières années dans le Pays (de 2001 à 2004), on constate une **hausse relativement constante du nombre de permis de construire délivrés**. Cependant, les situations sont diverses. La Communauté de Communes « Terres de Lumière » a vu le nombre de permis de construire délivrés augmenter de 39% entre 2003 et 2004, augmentation liée aux programmes de logements sociaux. Le même phénomène est observé pour les autres secteurs, de façon plus marquée entre 2001 et 2002, alors qu'un ralentissement a eu lieu en 2003 et 2004. Cette accalmie semble s'expliquer par la raréfaction du foncier urbanisable, liée à différents facteurs :

- volonté des communes de limiter le mitage en n'ouvrant à la construction que les parcelles en continuité du bâti existant,
- quelques cas de rétention foncière par des propriétaires attentistes,
- fortes contraintes liées aux ressources en eau, problématique qui devient centrale dans quelques communes.

Ce constat tend à confirmer la **nécessité d'accroître l'effort des collectivités pour améliorer l'attractivité des centres**.

Les chiffres concernant les autorisations de travaux révèlent, quant à eux, une forte dynamique de réhabilitation des toitures et des façades, encouragée par l'opération toitures/façades en cours depuis 1999 dans l'ensemble du Moyen Verdon (une opération « façades » avait succédé à une O.P.A.H dès 1992 dans les communes de Castellane et de Saint-André) et par la présence de quatre « Villages et Cités de Caractère » sur le territoire du Pays : Annot, Castellane, Colmars et Entrevaux.

(Voir tableau de synthèse ci-après)

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE, DECLARATIONS DE TRAVAUX ET CERTIFICATS D'URBANISME DANS LE PAYS A3V ENTRE 2001 ET 2004

	2001			2002			2003			2004		
	PC	DT	CU	PC	DT	CU	PC	DT	CU	PC	DT	CU
CCMV												
ALLONS	1	2	1	0	3	0	5	0	0	1	2	0
ANGLES	1	8	0	0	13	0	0	5	0	0	2	2
LA MURE ARGENS	3	6	3	9	13	2	9	9	7	8	8	5
LAMBRISSÉ	4	6	1	7	7	9	16	9	7	7	8	7
MORIEZ	1	0	1	3	3	1	6	7	15	4	5	3
SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES	7	26	16	16	22	8	18	31	13	26	21	3

CASTELLANE	54	64	24	36	61	12	32	48	20	50	72	25
LA GARDE	3	3	0	5	4	0	7	3	2	3	0	0
SAINT-JULIEN-DU-VERDON	2	5	1	4	6	2	3	10	1	6	9	1
BARREME	6	10	1	8	13	15	7	14	4	2	12	4
BLIEUX	3	0	3	2	0	1	4	1	0	2	2	2
CHAUDON-NORANTE	3	4	1	4	4	1	3	2	2	3	2	3
CLUMANC	0	1	4	7	9	4	5	2	6	7	11	10
SAINT-JACQUES	3	8	2	3	4	0	5	2	3	1	3	1
SAINT-LIONS	1	1	0	0	0	0	1	6	0	1	3	0
SENEZ	7	3	4	4	0	9	2	8	11	3	13	10
TARTONNE	1	4	0	9	6	5	6	2	2	4	3	6
total	10	15	62	7	16	8	69	9	9	93	8	82
<u>CC DU TEILLON</u>												
DEMANDOLX	5	5	1	2	5	1	2	1	2	0	2	2
PEYROULES	3	5	6	7	16	5	8	15	5	5	10	6
SOLEILHAS	4	3	1	1	4	1	3	4	0	4	8	3
total	12	13	8	10	25	7	13	20	7	9	20	11
<u>CCHVVA</u>												
ALLOS	95	15	9	13	23	8	76	42	4	26	25	11
BEAUVEZER	7	14	9	9	13	14	17	21	24	21	19	22
COLMARS	15	19	7	8	29	6	15	22	8	15	21	7
THORAME-BASSE	5	18	1	10	16	1	9	10	4	9	14	3
THORAME-HAUTE	4	21	4	3	10	2	6	17	9	7	20	3
VILLARS-COLMARS	11	18	1	6	13	11	6	12	14	13	17	11
total	13	10	31	49	4	42	9	4	63	91	6	57
<u>CC TERRES DE LUMIERE</u>												
ANNOT (1)	5	43	NC	8	29	9	7	37	6	15	40	16
BRAUX	9	14	2	5	17	2	8	20	1	6	1	5
LE FUGERET	2	10	6	7	13	2	7	12	8	5	14	8
MEAILLES (2)	10			4			5			8		
SAINT-BENOIT	3	7	2	3	8	0	1	8	1	4	10	5
UBRAYE	2	4	0	2	5	0	3	8	0	5	6	4
VERGONS (1)	0	2	0	2	6	1	0	8	0	2	3	0
total	31	80	10	31	78	14	31	93	16	45	74	38
<u>SIVOM CANTON D'ENTREVAUX</u>												
CASTELLET-LES-SAUSSES	1	6	1	10	2	0	0	5	0	10	9	1
ENTREVAUX	15	33	11	17	40	13	16	34	12	4	24	12
LA ROCHETTE	1	1	1	1	2	0	0	2	1	3	0	2
SAUSSES	2	1	4	4	10	3	4	8	3	4	2	2
SAINT-PIERRE	5	3	2	3	5	1	2	4	4	6	2	3
VAL DE CHALVAGNE	3	2	4	4	2	6	9	3	7	2	3	4
total	27	46	23	39	61	23	31	56	27	29	40	24

(1) chiffres non communiqués

(2) chiffre cumulé sur 4 ans : 55 DT et 25 CU

La raréfaction des terrains constructibles à la vente a entraîné une forte augmentation du prix du foncier. La pression exercée sur le foncier non bâti résulte elle-même de la raréfaction de l'offre en foncier bâti et des prix du marché. Selon les personnes-ressources rencontrées, si les acquéreurs de résidences secondaires étaient essentiellement des voisins urbains (Bouches du Rhône, Alpes Maritimes, Var) jusqu'à très récemment, de plus en plus d'étrangers au fort pouvoir d'achat se portent acquéreurs sur le marché. Les prix du foncier non bâti auraient à peu près doublé en deux ans.

Les acquéreurs de résidences secondaires représenteraient environ 70% à 75% des transactions réalisées, alors même que les candidats à l'installation permanente sont souvent évincés par les prix du marché.

En interrogeant les différents agents immobiliers du territoire, un prix moyen du mètre carré à l'achat et à la construction peut être établi. Cependant, il faut être prudent face aux moyennes, car elles cachent des écarts de prix considérables. En ce qui concerne l'acquisition dans l'ancien par exemple, il va de soi que le prix tient compte de nombreux facteurs tels que : état du bâti et ampleur des travaux à réaliser, situation du bien (proximité ou non d'une route, d'un bourg centre etc...), accessibilité, ensoleillement, existence ou non d'un terrain attenant etc... Par ailleurs, pour ce qui est du coût de la construction, il dépend aussi du type de construction.

PRIX MOYEN DU M² DANS LE PAYS A3V

<i>non bâti urbanisable viabilisé</i>	<i>bâti ancien (hors coût réhabilitation)</i>	<i>construction neuve</i>
45 à 50 € (100 € à Allos)	900 €	entre 1200 et 1900 €

Face à l'inflation, les collectivités locales tentent d'exercer un contrepoids en faisant preuve de dynamisme et de volontarisme :

- en réhabilitant des logements à destination du marché locatif,
- en construisant des logements locatifs,
- en viabilisant des terrains communaux pour proposer l'accession à des prix inférieurs à ceux du marché ; cette dernière option n'est d'ailleurs pas contradictoire avec la dynamisation d'un marché locatif car elle permet aux habitants de s'insérer dans une trajectoire résidentielle, favorisant ainsi une meilleure rotation dans des logements locatifs de qualité. Par ailleurs, favoriser l'accès à la propriété contribue à « fixer » les ménages dans une commune.

Cependant, les communes ont de plus en plus de difficultés à assumer ce rôle. En effet, sauf dans quelques cas isolés, **les réserves foncières publiques sont rares (Voir ci-après le tableau « immeubles vacants dans les noyaux villageois et réserves foncières publiques »)** et devant les prix des transactions, les collectivités ne peuvent plus exercer leur droit de préemption. De plus, les communes dépourvues de documents d'urbanisme n'ont pas ce droit.

L'inflation foncière croissante à l'échelle de la Région P.A.C.A a des conséquences de plus en plus marquées sur notre territoire. Ce constat encourage les élus à réagir et la réflexion en cours doit aboutir à la mise en place d'outils opérationnels pour freiner les tendances en cours. La mise en place d'un observatoire dont le rôle serait d'assurer une veille sur les évolutions en cours permettrait de mesurer les tendances observées. En effet, notre territoire demeure, du point de vue des prix du foncier, très attractif pour les habitants du Var, des Alpes Maritimes, des Bouches-du-Rhône, et même du sud des Alpes de Haute Provence. Ces secteurs subissent

aujourd'hui une certaine saturation qui ne manquera pas d'avoir de nouvelles conséquences sur notre territoire.

Par ailleurs, il faut rappeler l'influence qu'exerce la prépondérance des résidences secondaires en matière d'organisation économique du territoire. Elle conforte la saisonnalité économique en imposant une pression sur le secteur du bâtiment (tous corps de métiers) très concentrée dans le temps.

Agir pour le maintien des populations permanentes permet aussi d'influer sur l'équilibre économique du Pays.

II - OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS LOCATIFS : QUELLE ADEQUATION ?

2-1 - Une demande croissante

Une enquête sur la demande en logements locatifs a été menée auprès des communes du Pays. Les retours n'ont pas été à la hauteur des attentes pour plusieurs raisons :

- la plupart des demandes sont faites par téléphone et il est alors plus difficile de soumettre un questionnaire,
- les personnels des mairies et des offices de tourisme ont trouvé inconfortable de poser des questions qu'ils jugent trop personnelles (par exemple : motif de la recherche),
- les plus petites communes ont à leur disposition une secrétaire pour un très faible nombre d'heures hebdomadaires, et sa charge de travail est souvent considérable

Cependant, des tendances se dégagent. La demande non satisfaite est évaluée à environ 200 à 230 demandes par an (sans double compte).

La tranche d'âge des demandeurs indique qu'il **s'agit essentiellement d'actifs**, puisque 76% d'entre eux se situent entre 26 et 60 ans. Contre toute attente, lorsqu'on interroge les demandeurs sur le motif de leur recherche, c'est à 47% le « travail » qui est mis en avant (« rapprochement du lieu de travail », ou « nouveau travail »). Près de 20% d'entre eux évoquent un logement actuel trop petit ou inconfortable.

Enfin, contrairement à une idée très répandue selon laquelle la demande porterait en grande majorité sur de l'habitat pavillonnaire, **72% des demandeurs sont disposés à habiter dans les centres**. Cet élément encourage à se tourner vers les noyaux villageois. Il faut travailler sur leur attractivité en produisant des logements de qualité, en améliorant l'ensoleillement par des curetages, des créations de terrasses etc...

L'objectif est de maintenir les résidents intra-muros car, comme en témoignent les élus, le taux de rotation dans les logements locatifs y est plus important qu'ailleurs. Néanmoins, pour certaines communes, comme les cités fortifiées de Colmars et Entrevaux, il est nécessaire de réfléchir à des modes d'intervention différents, compte tenu de leurs spécificités : accessibilité difficile, étroitesse des rues, profondeur du parcellaire...

En ce qui concerne la demande formulée auprès des bailleurs sociaux, la SA H.L.M 04, principal opérateur, fait état de 43 demandes en cours pour le territoire du Pays. Cette demande porte surtout sur des T3 et des T4. La SA H.L.M confirme que **les exigences des locataires en termes de confort vont croissant**. Par ailleurs, **une attention particulière est portée au type de chauffage : le convecteur électrique est considéré comme trop onéreux, et donc souvent refusé**.

2-2 – Une offre insuffisante

L'offre de logements locatifs sur le territoire du Pays -et notamment l'offre dans le parc de logements communaux- **est principalement constituée de studios, Type 1 et Type 2**. Or, l'enquête menée auprès des communes sur la demande en

logements fait apparaître une recherche de Type 3 ou plus, pour 70% des demandeurs, ce qui confirme les éléments mis en avant par le bailleur social.

Le parc de logements H.L.M représente plus de 160 logements, mais il est très mal réparti sur le territoire du Pays. Si la commune d'Annot en compte à elle seule 80, on en trouve seulement 50 sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Moyen Verdon, moins de 30 dans le Haut Verdon Val d'Allos, 9 dans le SIVOM du canton d'Entrevaux, et aucun dans les communes du Teillon. Il faut préciser que les logements sociaux dans le bâti ancien exigent un entretien assidu pour satisfaire les besoins des locataires. Les communes complètent ce parc social public avec 284 logements.

Quant au parc de logements locatifs privés, il est estimé à environ 560 logements. L'O.P.A.H menée dans le Moyen Verdon au début des années 1990 avait permis d'engager une centaine de dossiers « propriétaires bailleurs », mais une partie de ces dossiers n'ont pas abouti à une réalisation de travaux. Le nombre de logements remis sur le marché (80% des dossiers engagés environ) a permis de répondre à une partie de la demande à l'époque, mais de manière insuffisante. Par ailleurs, les convecteurs électriques ont souvent été choisis comme mode de chauffage, solution qui rebute aujourd'hui la plupart des locataires, surtout dans des logements mal isolés.

Les projets de construction et de réhabilitation des communes et des bailleurs sociaux représentent une centaine de logements, ce qui est insuffisant pour répondre à la demande non satisfaite.

(Voir le tableau ci-après « Nombre de logements locatifs »)

2-3 – Des logements locatifs au confort moyen

De l'avis d'une grande majorité des personnes ressources, **le confort des logements locatifs, peu entretenus, est plutôt moyen. (Voir les planches « confort intérieur »).**

Le premier élément à indiquer est l'ancienneté du bâti : plus de 60% des logements du territoire ont été achevés avant 1974. Sur un territoire au climat montagnard où le chauffage est nécessaire huit mois par an, **l'habitat est souvent inadapté au logement permanent**. En effet, la problématique la plus récurrente est une absence partielle –voire totale- d'isolation. **Cette absence d'isolation est fréquemment associée à des moyens de chauffage peu adaptés**. Interrogées sur les moyens de chauffage mis en œuvre, les personnes-ressources indiquent que le bois et le fuel sont utilisés en proportions approximativement équivalentes. Néanmoins, elles précisent que les logements locatifs sont la plupart du temps équipés de convecteurs électriques ; ils sont parfois même dépourvus de moyens de chauffage (seul un conduit de cheminée est disponible).

La solution électrique est extrêmement coûteuse lorsque le logement n'est pas isolé, surtout lorsqu'il est équipé de convecteurs bas-de-gamme. Dans le cadre de l'O.P.A.H du Moyen Verdon conduite au début des années 1990, les solutions électriques les moins coûteuses avaient été privilégiées, à une époque où l'on se préoccupait moins de la maîtrise des dépenses d'énergie.

Des charges de chauffage élevées grèvent lourdement les revenus des ménages, dans un contexte économique local peu favorable. A titre indicatif, pour l'année 2004, sur cinquante-six demandes F.S.L (Fonds de Solidarité Logement) accordées sur le territoire du Pays, pas moins de trente-trois concernaient des dettes d'énergie dont les ménages ne pouvaient s'acquitter.

Par ailleurs, les « passoires thermiques » incitent les occupants à utiliser des chauffages d'appoint créateurs de condensation (pétrole ou gaz), ce qui génère une dégradation plus rapide des logements.

Une problématique liée à la consommation d'énergie apparaît donc très nettement.

A cette problématique, qui concerne plus particulièrement les locataires, il faut ajouter la subsistance de quelques logements « indignes » chez les propriétaires occupants. Même si ce phénomène est peu répandu, les personnes ressources interrogées ont parfois évoqué une absence totale d'éléments de confort tels que salle d'eau et W.C chez des propriétaires à faibles ressources.

2-4 - Prix des loyers : de fortes disparités

Les prix des loyers dans le territoire du Pays présentent de très fortes disparités. Le loyer mensuel par mètre carré dans le parc privé s'échelonne entre 4,60 € et 10 €. On note que le niveau des loyers baisse au fur et à mesure que l'on s'éloigne des

bourgs centres. Saint-André-les-Alpes, Castellane et Annot sont les communes où les prix à la location sont les plus élevés. Il faut y ajouter Allos, où les locations touristiques exercent une très forte concurrence. Il est inutile, par contre, de chercher un lien de corrélation entre la qualité et la taille des logements d'une part et leur prix de location d'autre part. Il semble qu'un seuil arbitraire soit fixé, en l'absence de toute « tradition », histoire ou habitudes de location. **Il n'apparaît vraisemblablement aucune cohérence entre le prix , le confort et la taille du logement.** Ce constat avait déjà été fait lors de l'O.P.A.H du Moyen Verdon.

Dans le parc public, le niveau du loyer mensuel se situe autour de 6 € par mètre carré de surface utile pour un T3 chez les bailleurs sociaux. Dans les logements communaux, les prix sont en général un peu moins élevés puisque le loyer mensuel moyen pour un T3 se situe autour de 4,50 € par mètre carré de surface utile.

Ainsi, les éléments que le diagnostic met en avant -à la fois sur la demande en logements, sur l'offre proposée et sur les niveaux de loyers pratiqués- permettent de conclure de manière évidente à **une inadéquation entre les besoins et l'offre proposée.**

Cette inadéquation concerne l'insuffisance quantitative du parc de logements locatifs, mais aussi la taille des logements, leur confort et leur prix ; souvent, c'est le rapport qualité/prix qui est en cause.

Or, notre territoire rural subit de fortes contraintes en matière d'équipements, de services et de transports. Améliorer son attractivité en agissant sur l'offre de logements est une priorité pour l'ensemble du Pays, d'autant que **le parc vacant constitue un potentiel considérable** de réhabilitation et donc de dynamisation du marché du logement locatif.

2-5 - Un parc important de logements vacants

Le parc de logements vacants est remarquable puisque les repérages réalisés avec les personnes ressources dans la totalité des communes du territoire font état d'**environ 630 immeubles vacants** –ou partiellement vacants- dans les noyaux villageois, ce qui représenterait un potentiel d'environ 1000 logements, en utilisant un coefficient de 1,6 (on considère qu'une parcelle vacante représente en moyenne 1,6 logements potentiels). Il s'agit d'une projection et il serait illusoire d'envisager de réhabiliter 1000 logements, quelles que soient les aides mobilisées.

Il y a par ailleurs un lien direct entre l'état de vacance et le confort des logements : les logements vacants sont en général en très mauvais état et nécessiteraient une réhabilitation lourde pour devenir habitables.

Il sera donc primordial, pour mobiliser les propriétaires de ce parc vacant, de réaliser des enquêtes auprès d'eux dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'O.P.A.H, afin de **repérer les stratégies patrimoniales** qui les animent et les leviers à actionner pour éventuellement inverser les logiques de rétention.

Il est important de prendre en compte l'existence de cette vacance pour l'élaboration d'une stratégie et pour définir les axes de travail prioritaires pour encourager la réhabilitation du parc privé.

(Voir en page 15 le tableau « immeubles vacants dans les noyaux villageois et réserves foncières publiques »)

2.6 - Une forte prédominance du parc de résidences secondaires

La forte présence des résidences secondaires (**Voir planches « statut d'occupation »**) révèle l'attractivité touristique du territoire et, en ce sens, constitue un atout. Pour autant, elle représente aussi une sorte de « gel » du patrimoine pour une grande partie du parc de logements.

Si l'on s'en tient aux chiffres annoncés par l'INSEE (données 1999), la part des résidences secondaires sur le territoire du Pays est en moyenne de 63%, avec des disparités considérables. La Communauté de Communes du Moyen Verdon apparaît relativement équilibrée puisqu'on y trouve « seulement » 54% de résidences secondaires. Cet équilibre relatif pourrait être dû à la présence de plusieurs bourgs centres (Castellane, Saint-André-les-Alpes et Barrême) qui tendent à concentrer la population permanente. La part des résidences secondaires dans le parc de logements avoisine les 60% dans les autres regroupements intercommunaux, excepté le Haut Verdon / Val d'Allos, qui affiche 79% de résidences secondaires. Ce chiffre atteint 91% dans la commune d'Allos. Il convient de souligner que ces valeurs sont rapportées au parc total de logements, y compris les logements vacants).

Pourtant, dans les communes où la part des résidences secondaires est peu importante selon les données INSEE, l'étude des cartographies des noyaux villageois permet de relativiser les chiffres avancés. L'effet visuel des couleurs est criant, et la proportion des résidences secondaires paraît beaucoup plus élevée, surtout dans les plus petites communes. Plusieurs éléments peuvent expliquer cette contradiction :

- l'écart s'est creusé entre le recensement INSEE de 1999 et la rencontre avec les personnes-ressources en 2005,
- la part des résidences secondaires se concentre dans les noyaux villageois,
- pour des raisons fiscales, de nombreux propriétaires sont déclarés résidents permanents sur le territoire.

En tout état de cause, ce déséquilibre est préoccupant car, si l'activité touristique dynamise le territoire en saison, elle est considérablement concentrée dans le temps et elle fige le reste de l'année une grande partie du patrimoine bâti. Une part non négligeable de ce parc de résidences secondaires est d'ailleurs si peu fréquenté que les propriétaires concernés pourraient constituer une cible privilégiée dans le cadre

d'une O.P.A.H. Là encore, il sera indispensable de privilégier les traitements en termes d'isolation et de chauffage, les résidences secondaires étant généralement peu ou pas équipées pour le froid de l'hiver.

Par ailleurs, **l'accueil massif d'une population temporaire en période touristique impose aux communes et EPCI des équipements calibrés pour ce volume de population.** Il s'agit par exemple de la collecte des ordures ménagères, des équipements de loisirs ou des stations d'épuration, ces dernières présentant des dysfonctionnements lorsqu'elles fonctionnent en sous-régime. Ainsi, les résidences secondaires contribuent à l'amélioration du cadre de vie à travers l'entretien du patrimoine bâti et elles représentent une source de revenus pour les communes. Mais ces dernières doivent en contre-partie dépenser beaucoup pour gérer les amplitudes de fréquentation.

2.7 - Une problématique spatialisée : le logement des travailleurs saisonniers

Le tourisme entraîne une forte concentration d'activité dans le temps et dans l'espace. Ces pics d'activité concernent plus particulièrement la commune de Castellane en saison estivale et la commune d'Allos, qui est particulièrement attractive en hiver, avec ses deux stations de sports d'hiver, et l'été dans une moindre mesure. En saison, les employeurs font appel à une main d'œuvre extérieure (les travailleurs locaux ne répondant pas à tous les besoins), qu'il faut loger.

Trouver des solutions de logement pour les travailleurs saisonniers est de plus en plus difficile : face à la forte concurrence de la location touristique, les saisonniers sont souvent contraints de se regrouper pour loger dans des conditions précaires. Les employeurs commencent à éprouver des difficultés sérieuses à fidéliser leur personnel, notamment les personnes les plus qualifiées.

Une étude a été menée avec le concours financier de la D.D.T.E.F.P (Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle) afin de recenser les différents dispositifs existants pour la création de logements saisonniers et de pouvoir répondre à cette demande spécifique. Ce travail a été conclu par deux réunions d'information à Allos et à Castellane, auxquelles étaient conviés les élus, offices de tourisme et employeurs. Ces réunions ont été fructueuses puisque des projets y sont en gestation.

III - AMELIORATION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS : QUEL OUTIL PRIVILEGIER ?

3.1 - Rareté des logements : un frein au développement

Les territoires ruraux ont subi dans la deuxième moitié du 20^{ème} siècle des exodes massifs de population et ont été très fragilisés par la perte de nombreux habitants. Aujourd'hui, notre territoire a besoin de **renouer avec un cycle de croissance démographique** et il faut pour cela s'engager dans une logique de développement durable et augmenter la population permanente. Cette croissance démographique ne pouvant pas être assurée par un solde naturel positif, c'est sur le solde migratoire qu'il faut miser.

Le mode de vie urbain et le coût de la vie dans les départements voisins de notre territoire (Bouches-du-Rhône, Var, Alpes Maritimes) ou dans le sud de notre département poussent un nombre croissant de jeunes actifs à rechercher chez nous un cadre de vie différent. Porteurs de projets (il s'agit souvent d'artisans), ils sont souvent confrontés à la difficulté de trouver un logement. Ces nouveaux venus contribuent pourtant au développement du territoire puisque les rares communes qui ont fait l'objet d'un recensement complémentaire en 2004 ont vu leur population permanente augmenter. Mais cette timide reprise démographique ne doit pas occulter que pour certaines communes, la population continue de stagner, voire décroître, atonie que l'on peut expliquer en partie par la difficulté de trouver un logement répondant aux exigences actuelles de confort.

Un apport de population nouvelle est d'autant plus souhaitable que notre territoire a une population vieillissante. La répartition de la population départementale par Pays montre que le Pays A3V a une proportion plus importante de personnes âgées de plus de 60 ans et de plus de 75 ans. En effet, les personnes de plus de 60 ans ne représentent pas moins de 30% de la population totale, tandis que les plus de 75 ans en totalisent à eux seuls 12,5%. Pour certaines communes, cette proportion est considérable : 13 communes ont un taux de personnes âgées de plus de 60 ans supérieur à 38%, l'une d'elles affiche même un taux de 58,5%.

L'accueil de nouveaux arrivants semble bien être une voie de dynamisation. La demande existe, il faut donc pouvoir y répondre en offrant des logements de qualité.

Face à cette demande croissante de nouveaux actifs, les collectivités locales tentent d'apporter une réponse publique puisque plusieurs projets de réhabilitation et de construction de logements locatifs sont portés par les communes. A court et moyen terme, ces projets représentent une mise sur le marché ou l'amélioration d'une centaine de logements. Une dynamique est donc engagée à l'échelle du Pays. Pour autant, l'initiative publique ne suffit pas à répondre à la demande et ne doit pas se substituer à l'initiative privée. L'une et l'autre doivent au contraire participer à la même dynamique pour créer une synergie et des effets d'entraînement.

Pour encourager la réhabilitation privée et la remise de logements locatifs sur le marché, l'O.P.A.H constitue une réponse adéquate si elle accompagne les projets publics.

3.2 - **Habitat et développement local : une démarche globale indispensable**

3-2-1 – La plus-value d'une démarche globale pour les collectivités locales

Nous avons pu vérifier, tout au long de ce travail de diagnostic, combien **la question de l'habitat est liée à d'autres enjeux sur le territoire du Pays A3V** : cadre de vie et revitalisation des centres anciens, gestion de l'espace, développement économique, maintien des services, préservation du patrimoine naturel et bâti... La réhabilitation du parc de logements privés s'intègre donc dans une logique plus large de développement, en accord avec les objectifs de la charte de territoire.

Le territoire du Pays A3V est par ailleurs en situation d'enclavement. Son éloignement des grands axes de communication (notamment de la vallée de la Durance), la qualité de son réseau routier et la faiblesse des transports collectifs exigent, pour « fixer » la population et s'ancrer dans le développement de manière durable, que l'on veille à maintenir un environnement social et économique dynamique.

Les élus du Pays oeuvrent activement au maintien et au développement des services de proximité aux personnes en matière de social, de santé, d'emploi, de formation... Ils participent et contribuent de manière opérationnelle au développement de ces services et à un maillage territorial cohérent puisque ce sont aujourd'hui 5 Points Publics qui sont répartis sur l'ensemble du Pays. Le public peut venir y chercher des informations, une orientation vers d'autres acteurs ou encore y trouver un suivi individuel. Le territoire est, par ailleurs, labellisé « Pôle d'Accueil en Réseau pour l'Accès aux Droits Sociaux », reconnaissance institutionnelle qui traduit une forte implication des acteurs du territoire.

Dans la même dynamique, les élus se sont engagés dans un dialogue territorial avec le groupe La Poste pour s'assurer du maintien de services adaptés aux besoins de la population locale. Une convention a également été signée entre les services du Trésor Public et les élus du territoire en fin d'année 2005, qui prévoit la création d'un Hôtel des Finances en 2007. Il faut aussi citer le lancement, à l'échelle du Pays, d'une étude sur l'amélioration des structures d'accueil de la petite enfance. Enfin, on ne peut clore ce chapitre sans rappeler le combat permanent des élus pour maintenir leurs écoles ouvertes...

Toutes ces démarches visent clairement à améliorer l'attractivité de ce territoire rural pour les résidents permanents.

Cependant, les collectivités sont fragilisées car elles participent financièrement au maintien de services de proximité qui ne relèvent pas directement de leurs compétences mais qui sont attendus par la population...

Pour revenir à la question du logement, **la confrontation des différents éléments évoqués –handicaps du territoire, actions des élus pour le redynamiser, et demande effective de nouveaux arrivants- encourage fortement à se tourner vers une O.P.A.H de revitalisation rurale, qui semble être l'outil le mieux adapté aux problématiques de ce territoire.**

Les plus-values d'une O.P.A.H de revitalisation rurale pour le territoire sont multiples car si elle vise en premier lieu à favoriser l'accueil de nouvelles populations, elle permet également de :

- créer et diversifier un parc de logements locatifs attractif,

- améliorer le cadre de vie,
- favoriser le développement économique et en premier lieu le secteur du bâtiment,
- revaloriser les centres anciens,
- préserver les terres agricoles,
- ralentir la pression foncière,
- participer à la politique régionale sur le foncier et l'habitat...

3.2.2 - **Pourquoi une O.P.A.H de revitalisation rurale ?**

Le Pays Asses, Verdon, Vaire, Var est un territoire très marqué par sa ruralité et présente toutes les caractéristiques d'un territoire rural de montagne. Les grands indicateurs sociaux et économiques confirment les contraintes communes à toutes les zones rurales mais il est hélas difficile de présenter une analyse du territoire à une échelle très fine, aucune commune du Pays n'ayant la taille suffisante pour que des éléments chiffrés soient disponibles à cette échelle. On dispose néanmoins de quelques repères significatifs, mis en avant par le diagnostic de territoire.

Si le taux de chômage est peu supérieur aux moyennes départementale et nationale, son rythme récurrent et sa progression laissent deviner l'importance du travail saisonnier et des situations précaires. Il est d'ailleurs plus élevé pour les femmes, de manière significative (taux de 20% pour le canton de Castellane).

Le niveau de qualification est généralement peu élevé puisque 48% des 15-34 ans ont une formation de base minimale (diplôme de niveau V ou VI), caractéristique fréquente en milieu rural. Ce constat est à rapprocher de l'absence de lycée et de formation supérieure dans le périmètre du Pays, le pôle le plus proche étant Digne-les-Bains, ce qui représente un déplacement de 50 minutes à plus d'1 heure 30, selon les communes où l'on se situe.

La faiblesse des revenus moyens des ménages, induite par la précarité d'emploi évoquée plus haut, se conjugue aux difficultés de déplacements, qui ne sont pas seulement liées à l'éloignement des axes mais aussi au coût d'achat et d'entretien d'un véhicule. Il faut aussi ajouter, pour les jeunes ménages, un réseau de crèches peu développé.

Si, pour mesurer la marge de manœuvre des collectivités locales face à une économie faible, on observe le potentiel financier des communes qui composent le Pays A3V, on constate que, pour près de la moitié d'entre elles, **le potentiel financier se situe en dessous de la moyenne des communes de même strate.**

Or, à l'échelle du Pays, on compte environ 30.000 lits touristiques, bien que concentrés sur les secteurs d'Allos et de Castellane, auxquels il faut ajouter un fort taux de résidences secondaires (jusqu'à 91% à Allos). Cette situation entraîne un afflux saisonnier qui multiplie la population par 5 en moyenne.

Cette saisonnalité entraîne des contraintes considérables d'équipement pour les collectivités locales, en termes de mise en place et d'entretien des réseaux – disponibilité et adduction d'eau potable, assainissement, voirie-, de collecte des ordures

ménagères, d'investissements pour les équipements d'accueil et de loisirs, ou encore d'entretien et de réhabilitation des espaces publics et du petit patrimoine.

La nécessité d'équipement et de gestion liée à l'accueil touristique grève considérablement les budgets des collectivités locales, qui se trouvent alors en difficulté pour s'engager dans des projets de développement de long terme, d'autant que certaines communes, parmi celles dont le potentiel financier est supérieur à la moyenne, sont endettées, à la suite d'investissements réalisés.

Compte tenu de ces constats (potentiel financier faible, contexte économique difficile, forte saisonnalité...), l'O.P.A.H de revitalisation rurale a bien sa place dans la politique de développement que les élus ont engagée, au regard de l'ensemble des actions :

- **développement économique** : animation de l'E.R.E.F, réponse aux appels à projets « territoires numériques » et « boucles locales alternatives », visant notamment à couvrir le territoire en haut débit, accueil et accompagnement des porteurs de projets, développement de la filière bois,
- **gestion de l'espace et environnement** : action foncière dans le canton d'Entrevaux, animation d'une charte forestière dans le canton d'Annot, promotion des énergies renouvelables et plus particulièrement du bois-énergie,
- **services** : dialogue territorial avec La Poste, convention avec le Trésor Public, étude sur l'amélioration des structures d'accueil pour la petite enfance, Maisons de Services Publics, partenariat avec les Centres Médico-Sociaux,
- **tourisme** : préparation d'une O.R.I.L (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs), mise en place des Itinéraires Paysans, diagnostic randonnée...

L'O.P.A.H de revitalisation rurale est donc bien la réponse la plus adaptée pour encourager la réhabilitation privée et l'inscrire dans une dynamique large de développement. Il est donc nécessaire, face à la complexité des problématiques liées à l'habitat, de ne pas avoir une approche univoque de l'opération. Plusieurs axes de travail prioritaires se dessinent.

3-3 - Les différents axes de travail

3-3-1 - Maîtrise des dépenses d'énergie et énergies renouvelables

Au-delà d'une amélioration quantitative et qualitative du parc de logements, le Pays s'engage à inscrire sa politique de l'habitat dans une démarche plus globale qui

s'appuie sur la charte de territoire. « Concilier développement et environnement » est l'un des objectifs majeurs de la Charte de Pays. **Le territoire s'engage à promouvoir les énergies renouvelables et plus particulièrement le bois-énergie.**

Une dynamique est d'ores et déjà enclenchée puisque la Maison de Pays à Beauvezer est chauffée par une chaudière à plaquettes. Par ailleurs, plusieurs projets sont en cours, tels qu'un réseau de chaleur pour les établissements publics de Castellane, une chaudière à plaquettes pour des logements publics à Peyroules, une chaudière à plaquettes pour le gîte d'étape de Château-Garnier à Thorame-Basse. Développer l'utilisation des énergies alternatives se justifie notamment au regard des éléments suivants :

- le chauffage des logements sur notre territoire est indispensable environ 8 mois de l'année,
- la majorité des immeubles sont mal, voire non isolés, ce qui en fait de véritables « passoires thermiques »,
- les pratiques de réhabilitation concernant les équipements de chauffage ont en général privilégié la pose de convecteurs électriques dans les logements locatifs, entraînant des coûts de chauffage prohibitifs qui peuvent conduire à des difficultés sociales.

Il faut donc favoriser l'utilisation d'énergies alternatives, mais **prioritairement intervenir sur les problèmes d'isolation**. Rappelons ici la convergence des efforts puisque l'Espace Info Energie porté par le PACT-ARIM des Alpes-de-Haute-Provence s'est donné comme mission première d'intervenir sur les problèmes de précarité liés aux dépenses d'énergie des ménages.

Il est important de souligner que la persistance d'un verrou au niveau des propriétaires bailleurs constitue une problématique globale à l'échelle du Pays : les dépenses d'énergies étant supportées par les locataires, la tendance naturelle est de choisir le moindre investissement. Les bailleurs privés sont motivés par une logique de rentabilité à court terme, il est donc difficile d'emporter leur adhésion. C'est un volet sur lequel il faudra intervenir de manière volontariste (campagnes d'information, encouragements à la réalisation de bilans thermiques etc...), sans négliger le cadre législatif. La Réglementation Thermique 2005 prévoit d'introduire une réelle prise en compte de la performance énergétique des bâtiments, qui se traduira par la mise en place de mesures contraignantes à la vente, à la construction et à la mise en location, pour le développement des énergies renouvelables. Si un travail pérenne de sensibilisation n'est pas réalisé, ces dispositifs réglementaires pourraient se révéler contre-productifs.

Enfin, l'utilisation des énergies renouvelables, et plus particulièrement le développement du bois-énergie, aura un impact sur le développement économique du territoire puisqu'il conduira à une structuration de la filière-bois, qui constitue une des priorités du Pays.

3-3-2 – Accueil et accompagnement des professionnels du bâtiment

On se trouve aujourd'hui sur un marché très tendu dans le secteur du bâtiment. Les artisans des différents corps de métier éprouvent des difficultés à répondre à la demande, alors même que cette dernière va s'accroître avec la mise en place d'une O.P.A.H.

Ainsi, pour faire face à la demande engendrée par une O.P.A.H et intégrer l'opération dans un projet de développement local, il faut poursuivre les travaux engagés par le Pays et l'E.R.E.F pour **susciter l'installation de nouveaux artisans sur notre territoire** et améliorer l'accueil des porteurs de projets, à travers des démarches actives et volontaristes : information, promotion du territoire, accompagnement individualisé des porteurs de projets, recensement du patrimoine pouvant être transformé en locaux professionnels... Ces actions seront mises en place dans le cadre de collaborations avec les organisations professionnelles (C.A.P.E.B, Fédération du Bâtiment, architectes...).

Pour accompagner la demande liée au développement des énergies renouvelables, il faudra se concentrer plus particulièrement sur la **formation des artisans**. C'est pourquoi le Pays projette d'organiser des journées d'échanges et d'information, suivies de modules de formation (formations Qualisol...). Ce type d'action peut se mettre en place en partenariat étroit avec les acteurs des territoires voisins impliqués dans la promotion des énergies renouvelables (Parc Naturel Régional du Verdon, Syndicat Mixte des Pays du Verdon, Pays Dignois...), avec l'A.D.E.M.E, qui s'est donné comme objectif prioritaire pour les cinq prochaines années le développement de la formation des professionnels, et la Région P.A.C.A, elle aussi engagée de manière active dans cette dynamique.

3-3-3 – Le maintien à domicile des personnes âgées

Comme on l'a vu plus haut, 30% de la population du territoire du Pays est âgée de plus de 60 ans. La volonté d'accueillir une population de jeunes actifs ne doit pas écarter la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes du 3^{ème} ou 4^{ème} âge.

Une grande partie du territoire se trouve éloignée des hôpitaux (hôpitaux locaux à Castellane et à Entrevaux). L'O.P.A.H devra permettre de porter une attention particulière à l'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite. L'équipe d'animation pourrait réaliser un travail de prospection pour recenser les rez-de-chaussée vacants et développer une offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, pour acquérir une connaissance des situations particulières, l'équipe d'animation devra mettre en place un partenariat opérationnel avec les dispositifs et structures qui interviennent dans ce domaine, à savoir les C.C.A.S (Centres Communaux d'Action Sociale), l'A.D.M.R (Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural), les hôpitaux locaux et les S.S.I.A.D (Services de Soins Infirmiers à Domicile),

3-3-4 – La maîtrise des loyers

En plus – et probablement en raison- de la rareté des logements locatifs à l'année, le niveau des loyers dans les bourgs centres atteint des niveaux qui sont difficiles à assumer pour les ménages à revenus modestes. Il faut rappeler que, au-delà du territoire du Pays, environ 70% de la population départementale est éligible, de par ses

revenus, aux logements conventionnés. Or, le loyer mensuel à Castellane, Saint-André-les-Alpes ou Annot peut atteindre environ 9 € / m², voire plus à Allos.

Une politique du logement à l'échelle du Pays doit tout mettre en œuvre pour favoriser la production de logements à loyer maîtrisé, et plus particulièrement à loyer conventionné. Le montant du loyer conventionné est plafonné ; sur notre territoire, il se situe entre 4,50 € et 5,17 € par mètre carré de surface corrigée.

Il est donc important, au-delà des majorations de subvention de l'A.N.A.H, que les collectivités locales privilégient la production de logements à loyer maîtrisé en réservant leurs subventions aux propriétaires qui accepteront de pratiquer des loyers conventionnés ou intermédiaires.

3.3.5 - L'échelle de l'opération

Si la piste de l'O.P.A.H de revitalisation rurale s'impose naturellement à la plupart des acteurs, la question de l'échelle de l'opération s'est posée avec acuité. La cohésion du territoire et de ses 39 communes encouragerait ses acteurs à envisager une opération à l'échelle du Pays et de ses cinq EPCI, avec la mise en place éventuelle de deux pôles d'animation. L'unité et la cohérence du Pays justifieraient cette démarche.

Cependant, il se trouve sur notre territoire trois communautés de communes plus « avancées » en matière de compétences liées à l'habitat. En effet, si aucune des structures intercommunales n'exerce la compétence « Habitat/Urbanisme », trois d'entre elles ont fait apparaître dans leurs statuts la possibilité d'animer des opérations telles qu'une O.P.A.H et d'engager les études qui s'y rattachent. Il s'agit de la communauté de communes du Moyen Verdon, de la communauté de communes du Haut Verdon Val d'Allos, et de la communauté de communes du Teillon. Ces trois structures sont d'ores et déjà prêtes à engager une O.P.A.H. Il faut ajouter que d'un point de vue géographique, ce regroupement est particulièrement cohérent puisqu'il constitue l'ensemble du bassin versant du Verdon.

Le SIVOM du canton d'Entrevaux et la communauté de communes « Terres de Lumière », pour leur part, n'ont pas à ce jour les compétences nécessaires pour lancer un dispositif opérationnel d'O.P.A.H. Ces deux structures souhaitent avancer de concert mais la procédure de changement de statuts pour la communauté de communes impose des délais qui expliquent le décalage dans la mise en œuvre de l'opération.

Les élus se sont donc accordés pour opérer deux regroupements d'E.P.C.I : les communautés de communes du Moyen Verdon, du Haut Verdon Val d'Allos et du Teillon d'une part, la communauté de communes « Terres de Lumière » et le SIVOM du canton d'Entrevaux d'autre part. Les premiers pourront ainsi faire bénéficier les suivants

de leur expérience et ces regroupements seront sources d'enrichissements mutuels et de plus-value pour tout le territoire.

3.3.6 - **Le partenariat**

La multiplicité des enjeux et les ambitions que se donne le Pays A3V imposent une animation complexe. Pour assurer la mise en œuvre et la réussite de l'opération, faire appel à toutes les énergies et aux compétences de chaque acteur sera nécessaire. Il faudra donc développer un travail en réseau dans le cadre d'une étroite collaboration. Ainsi, les communes et les E.P.C.I devront travailler de concert pour aller dans la même direction.

L'**A.N.A.H** et la **D.D.E** des Alpes de Haute Provence ont travaillé en étroite collaboration avec le Pays en amont puisqu'elles ont été présentes et force de proposition dès le début de la réflexion qui a précédé le diagnostic. Dans le cadre d'une O.P.A.H de revitalisation rurale, elle aura un rôle primordial de conseil et d'accompagnement, d'instruction des dossiers, de financement et d'évaluation.

L'**A.D.E.M.E** est un partenaire stratégique pour sa capacité d'expertise et de conseil concernant la maîtrise des dépenses d'énergie, notamment au travers de ses Espaces Info Energie sur notre territoire. Déjà sollicitée au cours du diagnostic, elle devra être associée à la mise en œuvre de l'opération dès la phase pré-opérationnelle : conseils, informations techniques et fiscales pour l'achat et l'installation de matériels utilisateurs d'énergies renouvelables, programmation de bilans thermiques...

Le **Conseil Régional P.A.C.A** représente aussi un partenaire incontournable puisque les orientations du Pays A3V s'inscrivent dans une politique du foncier et de l'habitat à l'échelle régionale. De plus, le Conseil Régional propose son intervention financière sur les subventions auprès des propriétaires dans le cadre de l'O.P.A.H. Sa participation est de 50% de celle de la collectivité locale. De plus, la Région mène une politique volontariste pour la maîtrise des dépenses d'énergie et la promotion des énergies renouvelables. Il est important de préciser qu'elle travaille déjà en étroite collaboration avec diverses intercommunalités et communes sur notre territoire, notamment avec la Communauté de Communes du Moyen Verdon dans le cadre de l'opération toitures/façades.

Le **Conseil Général des Alpes de Haute Provence** est également au nombre des partenaires privilégiés de la politique de l'habitat dans le Pays. En effet, associé au Comité de Pilotage tout au long du diagnostic, il participera à l'étude pré-opérationnelle, ainsi qu'à la phase opérationnelle de l'O.P.A.H. Par ailleurs, il sera associé au titre de sa mission de gestion du F.S.L (Fonds de Solidarité pour le Logement). Son implication et son ancrage au niveau local sont des atouts considérables.

D'autres acteurs devront être sollicités pour leurs compétences spécifiques sur les volets technique, social ou architectural de l'O.P.A.H. Ce sont les professionnels du bâtiment (architectes, artisans, formateurs Qualisol...), le **S.D.A.P** (Service

Départemental de l'Architecture et du Patrimoine), la **C.A.F** (Caisse d'Allocations Familiales), les **Caisses de Retraites**, la **M.S.A...**

Au-delà des partenaires institutionnels, tous échanges et mutualisations d'expériences seront envisagés avec les territoires voisins : Parc Naturel Régional du Verdon, Pays Dignois, Syndicat Mixte du Pays du Verdon...

CONCLUSION

La crise du logement ne concerne pas que les zones urbaines qui subissent un marché très tendu. La pénurie de foncier et de logements sociaux, la flambée des prix sur le marché immobilier, le renchérissement des loyers sont des phénomènes qui concernent aujourd'hui les zones rurales, entraînant des problèmes d'accès au logement, surtout pour les ménages les plus fragiles. Le Plan de Cohésion Sociale affiche une priorité sur le logement, avec un objectif de 500.000 logements locatifs sociaux supplémentaires d'ici 2009.

Sur le territoire du Pays A3V, la convergence des problématiques encourage les élus à envisager les fondements d'une politique de l'habitat sur du long terme, pour répondre à plusieurs enjeux :

- développer et diversifier l'offre de logements, en remettant sur le marché des logements de qualité et de grande taille,
- maîtriser les prix des loyers,
- encourager et développer l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire tout en organisant une action de fond sur l'isolation des bâtiments, à la fois pour maîtriser les dépenses d'énergie, favoriser un développement économique respectueux du patrimoine naturel (structuration de la filière bois), et conforter l'identité du Pays,
- encourager le développement économique à travers un redéploiement de l'activité économique autour du secteur du bâtiment,
- développer les actions d'accompagnement sur les espaces publics et accompagner les communes dans leurs choix d'aménagement du territoire,
- mobiliser les propriétaires privés pour la valorisation de leur patrimoine.

Pour inverser la tendance d'un « Pays aux volets clos », il est vital que le territoire se mobilise pour créer une dynamique d'accueil et de maintien d'une population à l'année, condition sine qua non de survie du tissu économique local. Il a été démontré que le logement était un levier important de cette dynamisation, c'est pourquoi il constitue un axe prioritaire du projet de développement du Pays A3V.

Les élus des 39 communes du Pays ont montré leur détermination à infléchir la tendance en cours en limitant l'envolée des prix du foncier et en favorisant l'installation de jeunes actifs pour revitaliser le territoire.

L'Etat affiche ses ambitions à l'échelle de notre Région avec la signature d'une convention entre les bailleurs sociaux et le Préfet de Région. L'objectif est de produire 32.000 logements sociaux au cours des cinq prochaines années.

La Région P.A.C.A, de son côté, annonce une politique volontariste face à la crise profonde et structurelle de l'offre de logements (on estime à 96.000 le nombre de logements manquants au titre de la loi S.R.U sur le territoire régional). Cette volonté se traduit par de nouvelles orientations stratégiques destinées à réduire les inégalités urbaines et sociales sur l'ensemble de son territoire, à lutter contre la spéculation foncière et à développer davantage le partenariat avec les acteurs locaux. Elle met d'ailleurs particulièrement l'accent sur le soutien à la réhabilitation en centre ancien.

Le Conseil Général des Alpes de Haute Provence a été confronté à de profonds changements (notamment avec la venue du projet ITER sur son territoire) qui ont eu des répercussions sur les prix du foncier et qui ne manqueront pas d'avoir des conséquences sur le marché du logement locatif. Ces bouleversements l'encouragent à prendre des orientations et à réfléchir aux fondements d'une politique active en matière d'habitat.

C'est dans ce contexte que le Pays A3V est déterminé à être l'acteur de son propre développement et qu'il décide, pour atteindre ses objectifs, d'intégrer la question de l'habitat à une approche globale des problématiques de son territoire. Il a besoin, pour y parvenir, du soutien de ses partenaires, car seule la mise en commun de toutes les volontés et de toutes les énergies lui permettra de demeurer un territoire innovant, respectueux de son environnement et des hommes qui y vivent.