

Pyrénées 2000

Association pour un urbanisme raisonné
et pour la protection de l'environnement

Monsieur le maire, mesdames et messieurs les adjoints et conseillers,

Notre association créée il y a 9 ans a demandé à vous informer de notre réflexion concernant le PLU. Nous vous remercions d'avoir eu la gentillesse de nous y autoriser.

Nous avons déjà eu l'occasion de nous exprimer dans des réunions de comités consultatifs mais c'étaient des réunions à thème : économie, environnement... Il était donc difficile d'exprimer une logique d'ensemble, tout devant être lié pour former un projet harmonieux.

Et puis, nous souhaitons vous présenter directement, à vous, nos élus, qui êtes chacun les représentants de la population et les garants de l'avenir de Bolquère, cette réflexion globale sur l'urbanisme car vous avez des décisions importantes à prendre.

L'urbanisme est au cœur de la vie d'une commune. Il ne doit pas seulement être affaire de spécialistes mais aussi de citoyens qui participent ainsi à la vie de leur village. C'est dans cet esprit que notre association oeuvre depuis 9 ans.

Notre association prône un urbanisme raisonné ce qui veut dire un urbanisme réfléchi.

Voici donc la synthèse de notre réflexion sur le PLU. Celle-ci s'appuie sur des rapports d'Etat, sur des enquêtes que nous avons menées, sur des témoignages de gens d'ici...

On pourrait l'intituler : **P.L.U. Bolquère : qu'en est-il de l'intérêt général ?**

Un **1^{er} constat** issu de notre enquête d'il y a deux ans auprès des loueurs de meublés louant depuis au moins 10 ans. Ils constatent une baisse de l'ordre de 30% (avant crise). Accroissement du nombre de meublés, logements démodés sont certainement les raisons qui ont abouti à cette baisse. Le résultat est qu'une partie de notre parc locatif reste vide plus longtemps ; on parle alors de «lits froids». Et les lits froids cela ne fait pas des personnes présentes pour faire fonctionner l'économie locale.

1^{ère} enseignement : Il est inintéressant, économiquement parlant, d'avoir des lits qui restent inoccupés. Que faire ?

2^{ème} constat : l'échec des résidences de tourisme. Nous avons auguré lors de la réflexion sur la zone 1NA (UTN) que construire tant d'appartements ne garantissait pas de les remplir. On nous a répondu que la qualité de ces futurs logements, minimum 3 étoiles, garantissait un fort taux d'occupation futur.

Aujourd'hui une seule résidence de tourisme a vu le jour mais sa fréquentation est décevante et les deux autres projets sont abandonnés ; faut il le regretter ?

2^{ème} enseignement : Créer de nouveaux logements, même de qualité, n'implique pas qu'ils soient occupés. Augmenter les logements n'est pas LA solution miraculeuse pour l'économie locale.

3^{ème} constat issu des 2 précédents : notre offre de logements dépasse aujourd'hui la demande. Résultat : des propriétaires qui louent de moins en moins leurs meublés.

3^{ème} enseignement : la politique d'accroissement des logements déséquilibre le marché du logement touristique. Les propriétaires commencent à en subir les effets économiques négatifs (valeurs des biens et ressources locatives en baisse). Faut-il continuer cette politique?

4^{ème} constat : après avoir fouillé la voie de l'augmentation des logements divers et variés, on perçoit aujourd'hui l'idée de se diriger vers celle des logements haut de gamme.

4^{ème} enseignement : si c'est pour augmenter le nombre de logements vides alors ce ne sera que la poursuite de cette « fuite en avant ». Un autre mirage économique illusoire !

Et l'intérêt général dans tout ça ?

Où est l'intérêt du plus grand nombre (économique, social, environnemental) ?

L'intérêt général est que nos logements soient occupés et conservent leur valeur,

que nos artisans, commerçants et agriculteurs aient du travail,

que la population puisse bénéficier de services lui permettant de vivre confortablement.

Que, si nouveaux logements il doit y avoir, ils fassent travailler l'artisanat local sinon on a tout faux en ce qui concerne l'emploi.

L'intérêt général est aussi que notre environnement soit préservé.

Que, si nouveaux logements il doit y avoir, ils préservent nos paysages. Sinon on a tout faux en ce qui concerne la qualité de notre cadre de vie, qui représente un atout certain pour notre commune et la population qu'elle souhaite attirer.

L'intérêt général est aussi que notre agriculture soit plus diversifiée.

Que, si nouveaux logements il doit y avoir, ils préservent aussi nos terres agricoles. Le bureau d'étude n'a-t-il pas constaté que nous manquions de terres agricoles? Il serait bon de développer et diversifier notre production agricole (emploi, vie locale, production de produits artisanaux que recherchent les touristes...). L'agriculture peut nous nourrir, pas les logements vides !

Mais, avant toute chose, interrogeons-nous d'abord sur la nécessité de construire de nouveaux logements. Le développement de la construction n'est-il pas une idée et un besoin du passé ? En effet, si la création d'un parc d'hébergements est indispensable au bon fonctionnement d'une station touristique, 40 ans après sa création, alors que le nombre de logements est devenu supérieur à la demande, ne doit-on pas changer de voie?

Et c'est la municipalité qui montre la voie d'un urbanisme durable : celle de l'amélioration de l'habitat. N'avez-vous pas rénové deux bâtiments publics, l'école puis la mairie ? En les chauffant, qui plus est, avec une énergie locale et durable : le bois.

Nous avons aussi constaté avec plaisir, lors de la dernière cérémonie des vœux, M. le maire, que vous souhaitiez créer un label BOLQUERE qui s'appliquerait notamment aux

appartements rénovés de la commune. C'est une mesure très intéressante qu'il conviendrait d'insérer dans une véritable POLITIQUE d'amélioration de l'habitat.

Car ce qui doit être **au cœur de la politique d'urbanisme**, donc du PADD, c'est **l'amélioration des logements existants**. Seule politique durable : qui ne « laisse pas tomber » les logements neufs d'hier (et leurs propriétaires),

- qui ne gaspille pas l'espace,
- qui préserve l'environnement,
- qui ne sature pas le marché du logement touristique,
- qui offre du travail à nos artisans,
- qui maintient, voire augmente, la valeur des biens existants,
- qui nous préservera des friches touristiques en maintenant les logements en bon état.

Et le chantier est considérable :

* Rénovation : thermique pour faire face aux augmentations du prix de l'énergie ; esthétique pour rendre ces logements attrayants.

* Remplacement des constructions existantes par d'autres plus attrayantes.

Il y aura du travail pour nos entreprises et ces logements nous permettront d'accueillir largement la population et les touristes dont nous avons besoin, à toutes les saisons, pour donner vie à la commune.

Qu'à côté de ce chantier, on continue à proposer du logement neuf pour élargir une dynamique artisanale, d'accord ; à condition que cela se fasse avec une grande mesure et sur des terrains déjà en zones urbanisées (les dents creuses ou par division de terrains bâtis).

Ne pas ouvrir de grandes zones à l'urbanisation :

- Incitera les acheteurs à acquérir des biens existants et à les améliorer¹ (voire à les remplacer par démolition/reconstruction).
- Dissuadera les promoteurs de bâtir au détriment des artisans locaux.
- Evitera de saturer encore plus le marché du logement
- Evitera de rogner, encore, les terres agricoles ou naturelles
- Limitera la spéculation immobilière au bénéfice d'une économie plus « réelle »

C'est aussi mener une politique de préservation du foncier qui permettra de disposer dans l'avenir d'une réserve foncière pour faire face aux besoins à venir (construction, agriculture...).

Revenons sur la tentation d'une politique de logements haut de gamme (pour faire venir des gens qui ont de l'argent). Là non plus, pas de miracle à espérer car pour attirer une clientèle « haut de gamme », il manque à Pyrénées 2000 la plupart des atouts qui font le succès des

¹ Il y a un véritable lien de cause à effet entre la restriction des terrains constructibles et les achats de logements existants (au dire des agences immobilières). C'est la 1^{ère} mesure à prendre, fondamentale, pour mener une politique d'amélioration de l'habitat et d'optimisation de l'occupation des logements.

grandes stations... Megève, Tignes ou Courchevel. Quels sont les clients « haut de gamme » qui seront attirés par nos boutiques de luxe, nos établissements branchés, notre immense domaine skiable, nos loisirs variés, etc. ? Alors que Bolquère risque d'avoir bientôt le record des stations françaises pour la saison de ski la plus courte, qui peut viser une clientèle « haut de gamme » ?

Et surtout, il ne s'agit pas seulement de vendre de l'immobilier de luxe, mais de faire séjourner la clientèle dans l'intérêt de l'économie locale. Hors, passé le stade de la construction ou de l'achat (investissement), ce n'est pas vraiment le cas car ces gens ont peu de temps libre (à consacrer à la Cerdagne).

D'autre part, parmi ces chalets déjà construits, peu sont mis en location et ceux qui le sont ne sont loués que peu de semaines (1/3 ne sont loués que deux semaines ou moins pendant les vacances de février; 2/3 ne sont loués qu'une semaine ou moins hors vacances). Cela ne peut donc faire que des maisons vides supplémentaires. Le seul intérêt serait d'offrir une jolie vitrine à la station. Mais comme pour les commerces, une belle vitrine ne fait pas le magasin. Méfions nous des apparences trompeuses ! De toute façon, il s'est déjà construit des logements haut de gamme et il s'en construira encore. Il n'est donc nullement besoin d'en faire le sujet central de notre politique d'urbanisme en donnant l'impression qu'il s'agit d'une mesure économiquement miraculeuse. C'est un leurre !

Ne nous y trompons pas, les logements haut de gamme semblent plus poursuivre l'intérêt restreint de quelques promoteurs ; de même que la mise en zone urbanisée de terrains privés, poursuit l'intérêt de certains propriétaires terriens. On est loin de l'intérêt général !

Aujourd'hui, l'heure n'est plus à l'extension du nombre de lits mais au contrôle d'un certain équilibre :

- entre l'offre et la demande d'hébergements,
- entre quantité et qualités des logements,
- entre zones urbaines et zones naturelles ou agricoles.

Enfin le réalisme nous impose de tenir compte du changement climatique. Après 40 ans de développement tiré uniquement par les sports d'hiver, les bases de ce modèle se délitent. Il va falloir mettre en valeur nos autres atouts, ceux d'une région où il fera bon vivre dans un environnement préservé et ensoleillé. A proximité, les grandes cités comme Barcelone, Toulouse ou Montpellier vont souffrir d'étés de plus en plus caniculaires. Leurs habitants pourraient trouver en Cerdagne des lieux de séjour plus faciles d'accès que les îles lointaines ou les destinations exotiques. Les communes de Cerdagne Capcir pourraient s'unir pour faire étudier un nouveau développement touristique, fondé sur la saison d'avenir...l'été !

Et, pour en revenir à notre commune et à son PLU, **L'heure est à la prise de conscience que seule compte, pour la vie et l'économie locales, la PRESENCE DE PERSONNES.**

La recherche de **l'optimisation de l'occupation des logements** est le seul moyen durable qui n'affecte pas le reste.

Il s'agit là d'une vraie recherche d'intérêt général ; d'une vraie politique d'urbanisme raisonné parce que durable.

A vous² de mettre cet objectif au cœur du PADD. A nous tous de trouver les moyens³ pour l'atteindre.

Monsieur le maire, mesdames et messieurs les adjoints et conseillers, vous êtes nos représentants. Nous comptons sur vous pour mener cette réflexion à bien avec clairvoyance et lucidité. Nous comptons sur vous pour que le PLU poursuive l'unique intérêt général.

Il en va de l'avenir de notre commune !

² Nous ne sommes pas les seuls à faire face à cette problématique. Toutes les stations touristiques sont dans le même cas, chacune ayant, par ailleurs, ses particularités. Leurs élus ont alerté l'Etat qui a commencé en 2008 à se pencher sur cette question du marché du logement touristique. Cela a donné lieu à plusieurs missions et rapports :

Rapport des Ponts et chaussée de janvier 2008 : Le dysfonctionnement des marchés du logement touristique

www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/084000193/index.shtml

Rapport Miquel/Mougey/Rivière de février 2010 : La réhabilitation de l'immobilier de loisirs en France

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/006747-01_rapport_cle273a2d.pdf

³ Trois pistes d'action se dégagent :

- 1) Restriction des terrains constructibles pour inciter à l'achat des logements existants.
- 2) Label rénovation avec incitations financières et contreparties (louer x semaines/an, classer son meublé de tourisme...).
- 3) Mesures fiscales donnant un avantage aux propriétaires qui occupent ou louent leur logement pendant une durée minimum.