



Septembre 2023

Phase 1 Diagnostic synthétique et orientations stratégiques

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC SYNTHÉTIQUE

1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE p.6
2. CONTEXTE INSTITUTIONNEL p.7
3. LE GRAND PAYSAGE p.8
4. EVOLUTION URBAINE DU BOURG p.10
5. AVANT/APRÈS CATASTROPHE DU 2 OCTOBRE 2020 p.14
6. PHOTOS D'ÉPOQUE p.16
7. ANALYSE DIACHRONIQUE p.18

2.CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1. PARC NATIONAL DU MERCANTOUR p.28
2. SCOT DE LA CARF p.29
3. LE PLH DE LA CARF p.30
4. RISQUES D'ÉBOULEMENTS p.32
5. PATRIMOINE ET PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES p.33

3.ANALYSE TERRITORIALE

1. TOPOGRAPHIE p.38
2. BOURG ET HAMEAUX p.40
3. RÉSEAU VIAIRE COMMUNAL p.42
4. HYDROGRAPHIE p.44
5. TRAME VERTE ET BLEUE - LE BOURG p.46
6. TRAME VÉGÉTALE DU SECTEUR OPÉRATIONNEL p.47
7. SÉQUENCES DE VILLE p.48
8. POINTS DE VUE REMARQUABLES p.49
9. FORMES URBAINES p.50
10. ESPACE PUBLIC/ESPACE PRIVÉ p.52
11. TRANSPORTS COLLECTIFS p.54
12. EQUIPEMENTS p.55
13. OCCUPATION COMMERCIALE p.56
14. RESTAURANTS ET BARS p.57
15. TERRAINS DE SPORTS ET AIRES DE JEUX p.58
16. POINTS D'INTENSITÉ URBAINE p.59
17. STATIONNEMENT p.60
18. CARTE ISOCHRONES PIÉTONS p.62
19. CARTE ISOCHRONES CYCLES p.64

4.DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

1. DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES p.68
2. DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES p.71

5.AXES STRATÉGIQUES

1. ADAPTATION ET RÉSILIENCE : LE DÉVELOPPEMENT EXEMPLAIRE p.74
2. UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET CONFORTABLE p.75
3. UNE VILLE EN MOUVEMENT p.76
4. LES RESSOURCES INEXPLOITÉES p.77

1. DIAGNOSTIC SYNTHÉTIQUE

La commune de Tende se situe à l'extrémité est de la région Sud, à la frontière avec l'Italie. C'est aussi la plus vaste commune du département des Alpes maritimes, avec 177 km² de superficie.

Près d'un tiers de la commune est compris dans le périmètre du Parc national du Mercantour. De part sa superficie et son caractère montagneux, la densité de population est très faible (12 habitants par km²).



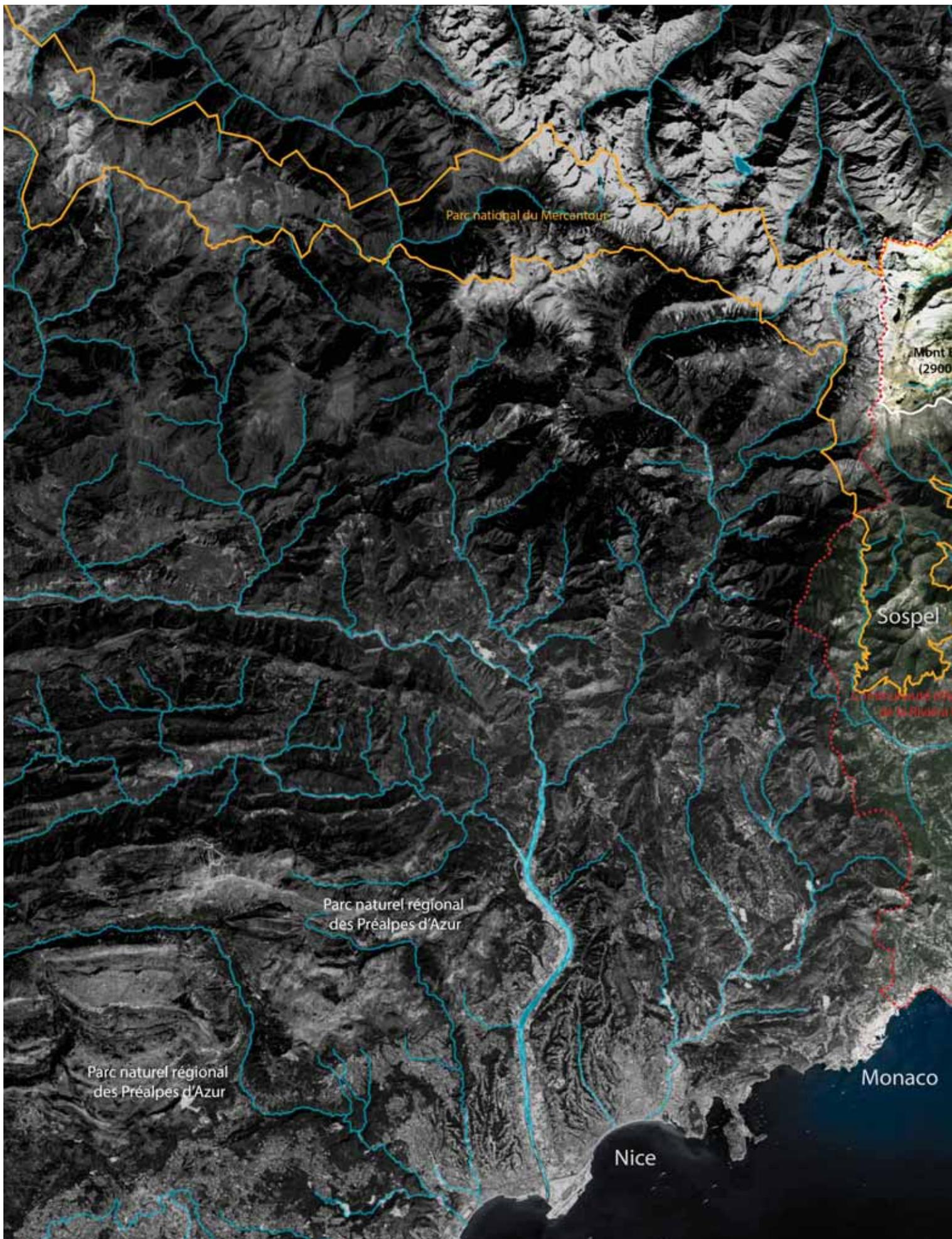
La commune de Tende est inscrite depuis le 1er janvier 2014 dans le territoire de la Communauté d'agglomération de la Riviera française.

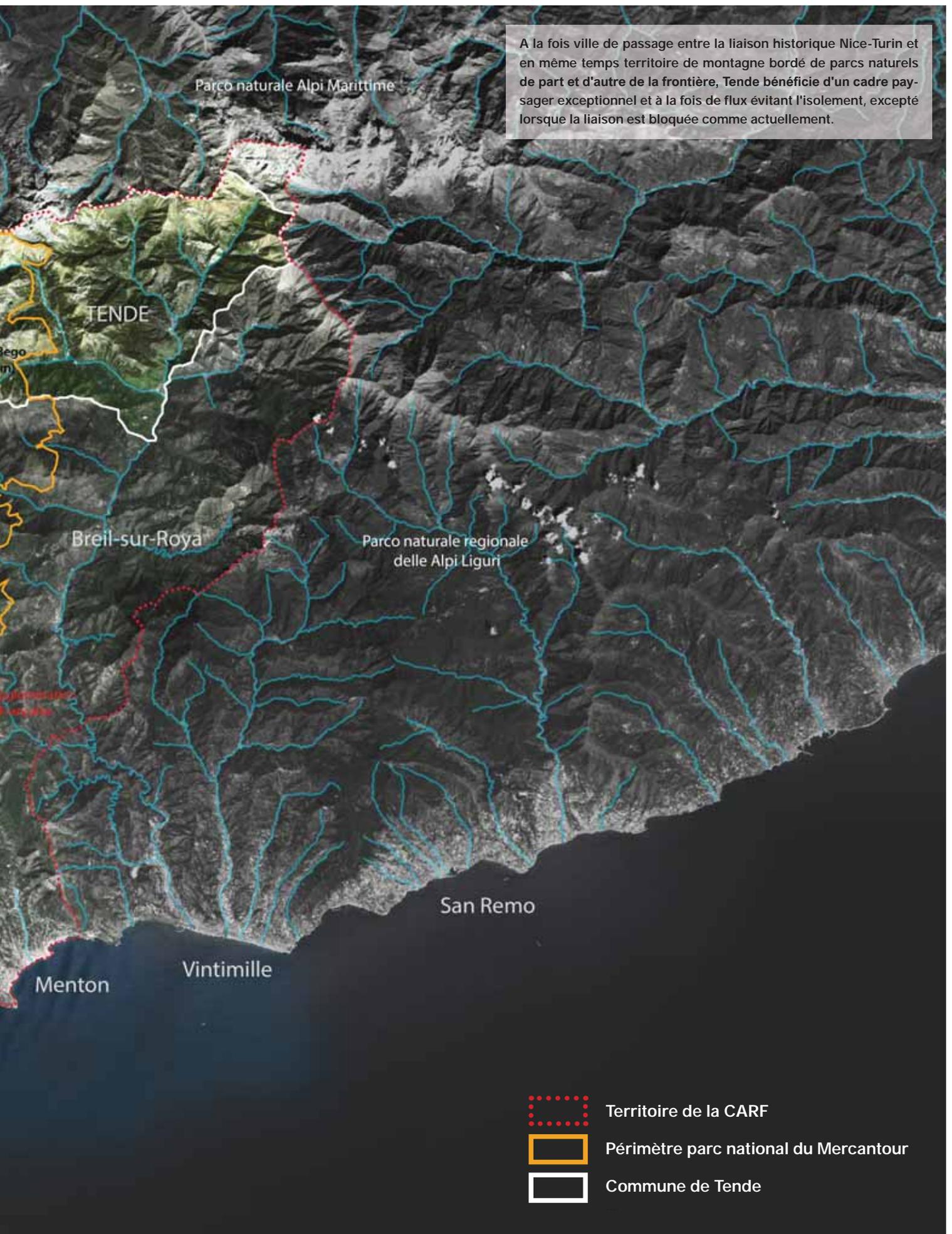
C'est la 5ème commune la plus peuplée sur les 15 inscrites sur ce territoire entre mer et montagne. Menton étant la commune principale avec ses 30 000 habitants et son maire président de la CARF.

La collectivité, frontalière avec l'Italie, s'étend sur 660 km² de superficie et recueille pas loin de 75 000 habitants, principalement répartis le long du littoral.

Source : SCOT de la CARF







1944

Le développement de Tende est très contraint par la topographie et s'est développé le long du rocher des sauveurs, en contre-haut du lit de la Roya. La gare et la caserne militaire sont alors les éléments les plus récents, délimitant l'entrée de ville nord.

La place de la République est fermée du côté de la rue Sébastien Grandis. Le lit majeur de la rivière est large et planté, sans habitation aux abords.



1964

La rue Sébastien Grandis est percée au niveau de l'Eglise Saint Michel, provoquant l'agrandissement de la place du Général de Gaulle. Quelques bâtiments sont construits de manière isolée au nord, esquisant les futures limites de l'entrée de ville. Deux bâtiments d'habitation sont créés au sud du pont du bourg neuf, au sein du lit majeur de la Roya.



0 125 250 500m

1974

L'entrée de ville nord s'étend au delà de l'actuel bâtiment de l'office du tourisme. On voit apparaître des constructions dans le lit majeur de la rivière. Le bâtiment de la gare semble déjà isolé, déconnecté du centre-bourg par son manque d'aménagements.



0 250m 500m

1995

L'urbanisation se prolonge encore en entrée nord, le long de la route départementale. Des terrains de sport sont aménagés non loin du parvis de la gare. L'hôpital Saint-Lazare vient s'implanter en surplomb du lit mineur de la Roya.



2019

Le lit majeur de la rivière a été en grande partie bâti au sud de la voie ferrée. Des équipements sportifs ont également été implantés, parfois accolés au lit mineur comme la piscine municipale et les terrains de tennis déplacés du quartier de la gare. Faute d'espace, ce qui était autrefois un espace ouvert et récréatif est devenu un lieu d'habitation et vient former une couture progressive entre le centre ancien et le centre-bourg.



2022

Les stigmates de l'inondation d'octobre 2020 sont bien visibles. Les coulées de boue ont emportés toute la végétation, dessinant les nouveaux contours d'une zone *non aedificandi*.



Place section Tende - La Brigue



Rue de France



Place de la République

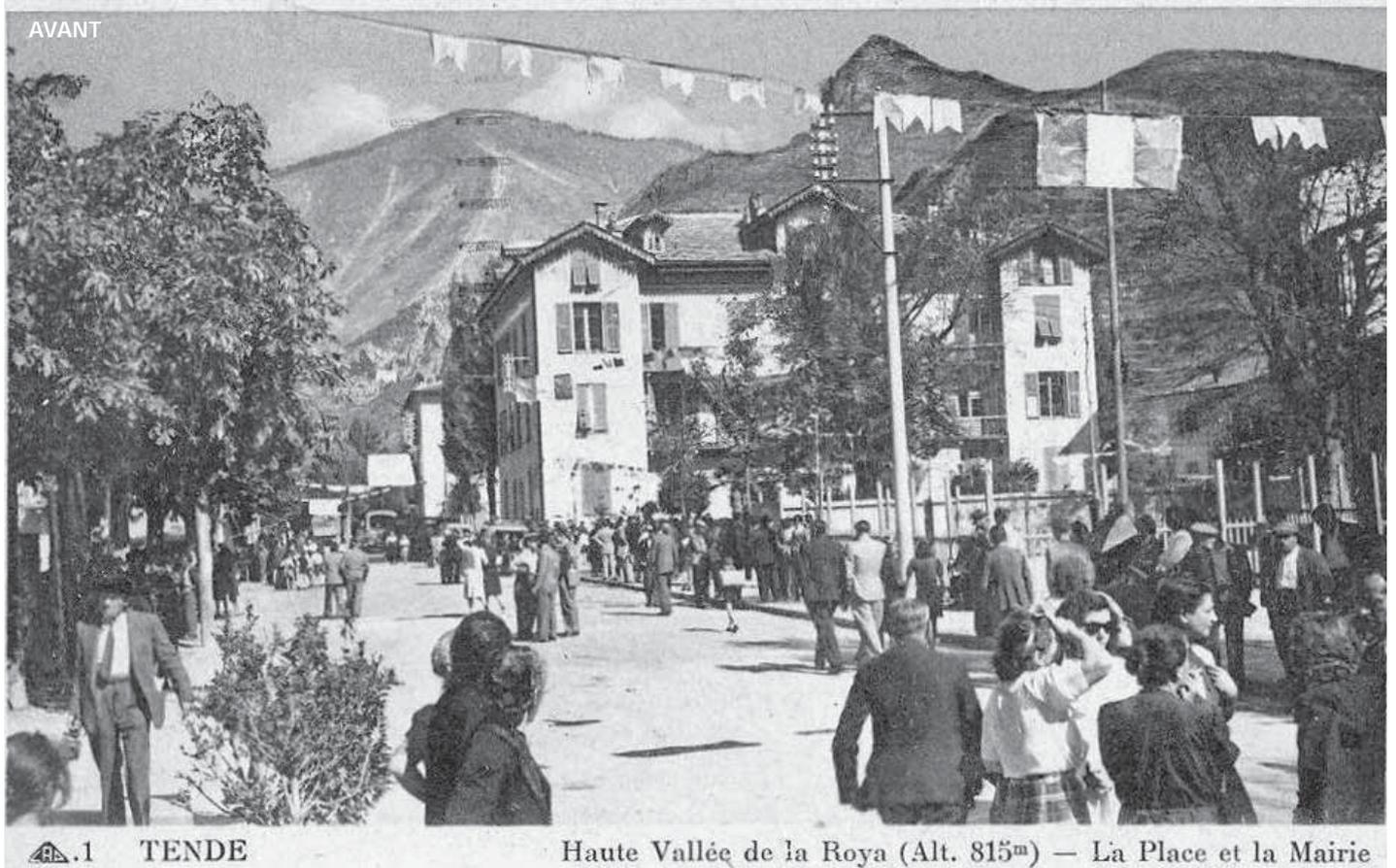
Avenue du 16 septembre 1947



Vue d'ensemble



Avenue du 16 septembre 1947

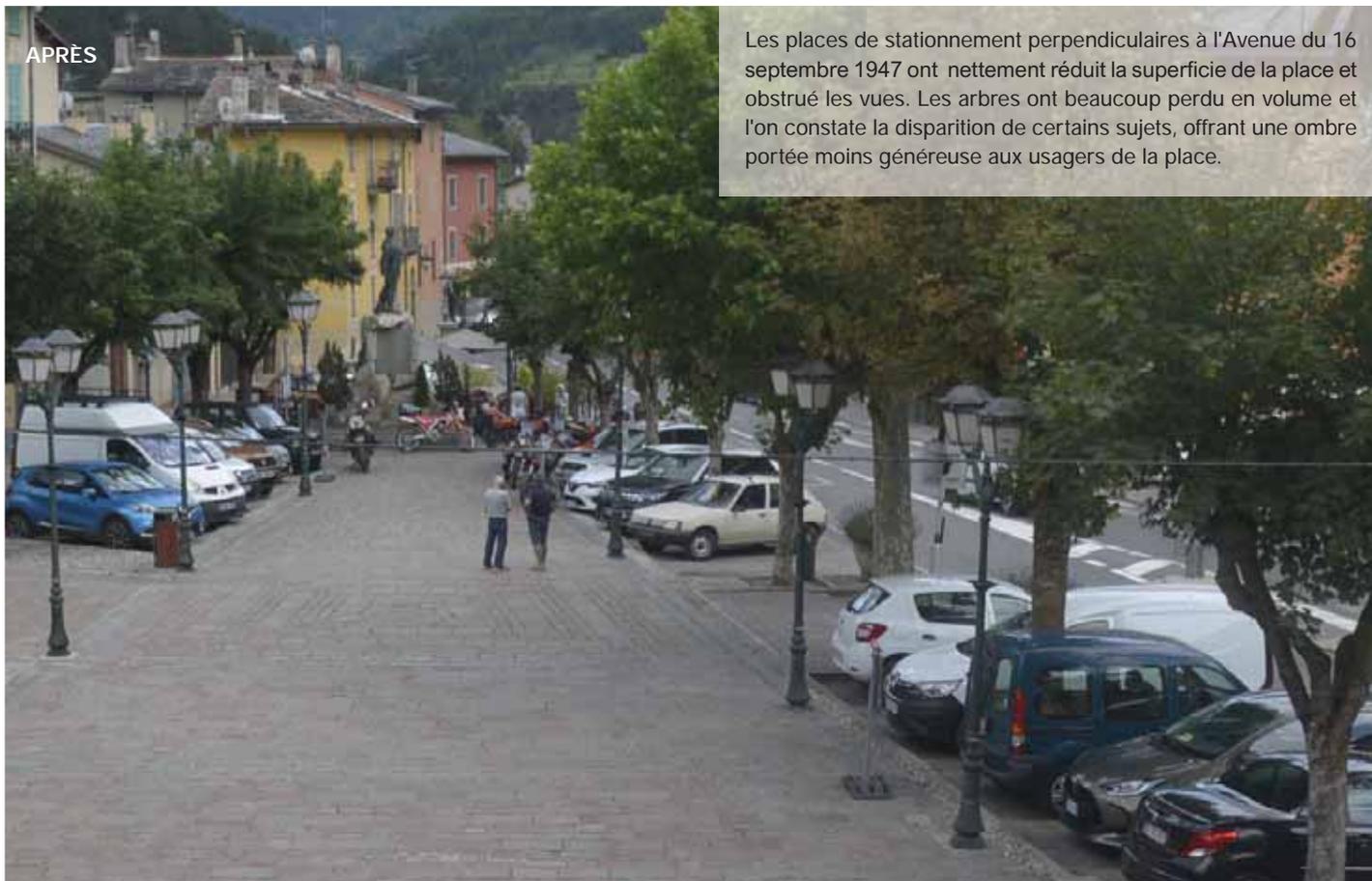


Place de la République

AVANT



APRÈS



Les places de stationnement perpendiculaires à l'Avenue du 16 septembre 1947 ont nettement réduit la superficie de la place et obstrué les vues. Les arbres ont beaucoup perdu en volume et l'on constate la disparition de certains sujets, offrant une ombre portée moins généreuse aux usagers de la place.

Hotel Impérial



Place de la République

AVANT



APRÈS



Les places de stationnement perpendiculaires à l'Avenue du 16 septembre 1947 ont nettement réduit la superficie de la place et obstrué les vues. Les arbres ont beaucoup perdu en volume et l'on constate la disparition de certains sujets, offrant une ombre portée moins généreuse aux usagers de la place.

Place de la République

AVANT



APRÈS



La place de la République a énormément perdu en lisibilité. L'espace autrefois simple et unitaire autour de la fontaine s'est peu à peu obstrué avec l'apparition d'une bordure autour de la fontaine, puis de barrières, de bacs à fleur en granit, de troncs d'arbres... Tout ceci participe à rendre cet espace sous-utilisé car impraticable. L'âne sur la photo ancienne aurait du mal à se frayer un chemin aujourd'hui pour venir se désaltérer. A ce propos, la fontaine ne coule plus et c'est regrettable.

Place de la République

AVANT

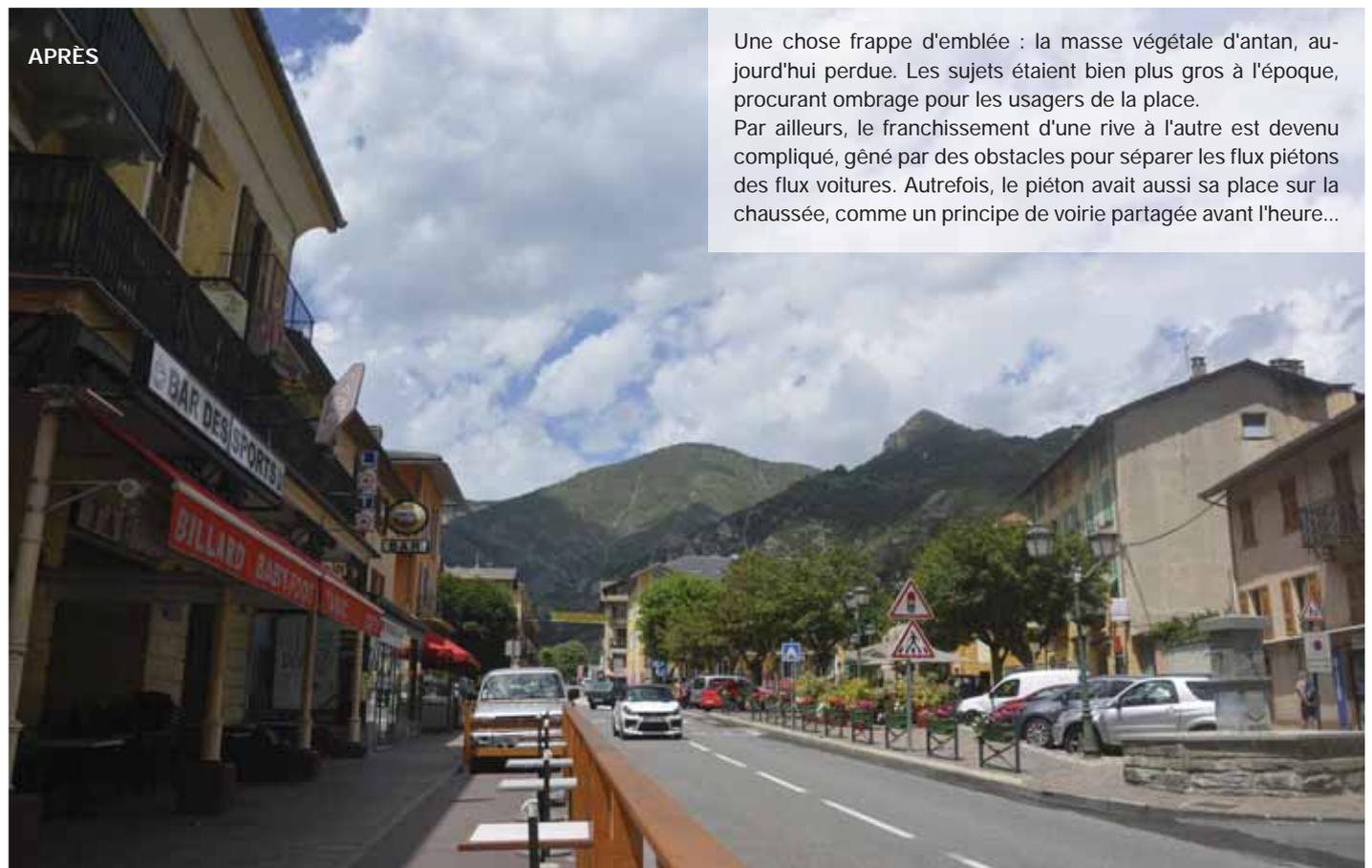
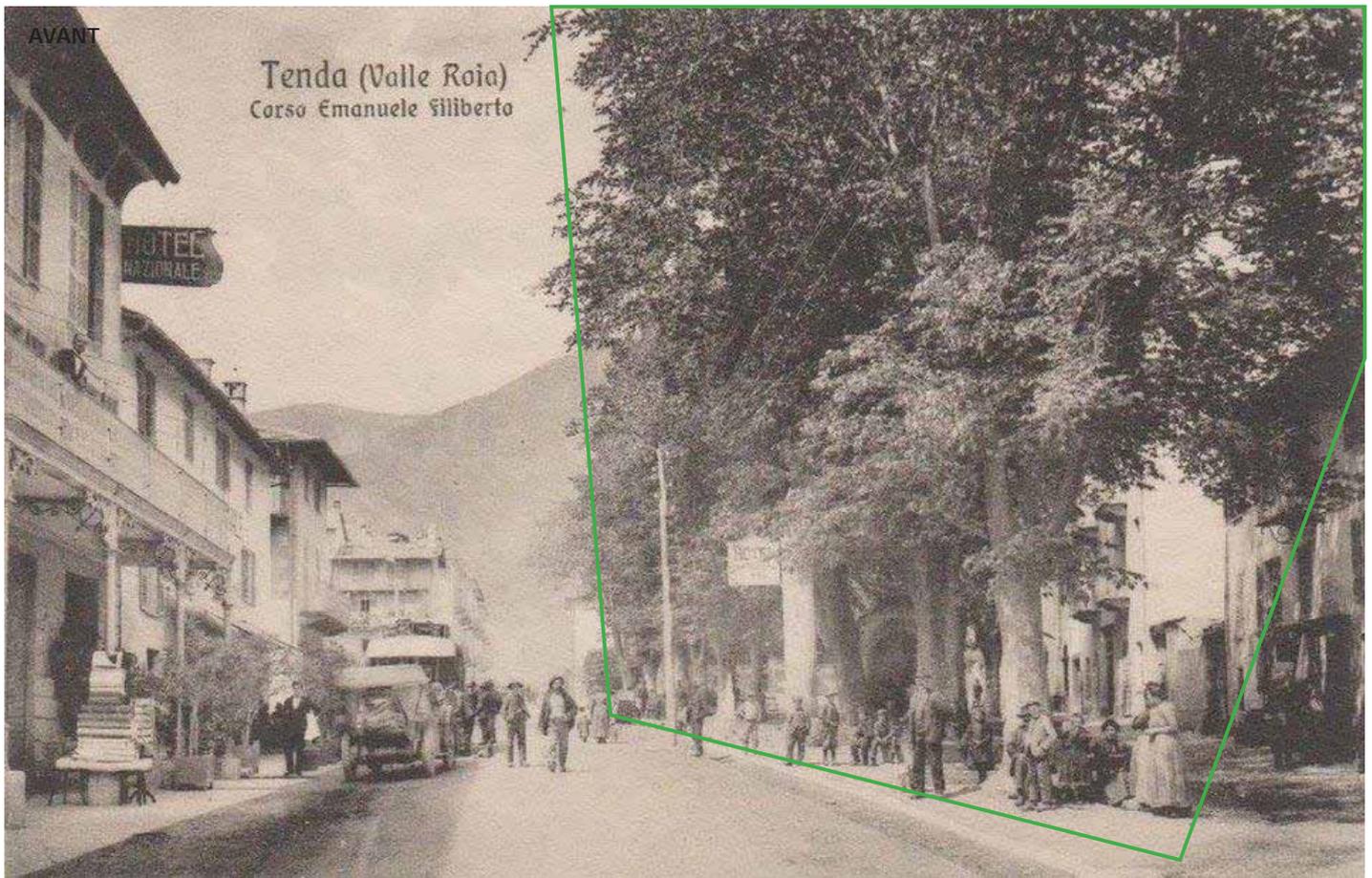


APRÈS

De l'autre côté de la place qui porte difficilement son nom, un terre-plein sépare la départementale de la rue de France. L'abris-bus obstrue la vue sur la rue de France. Les tables du bar du centre sont déconnectées, isolées de celui-ci et les places de stationnement en épis viennent compléter cette césure. Ce n'est aujourd'hui plus une place mais un simple îlot démarquant deux voies de circulation et ne mettant pas en valeur le patrimoine bâti.



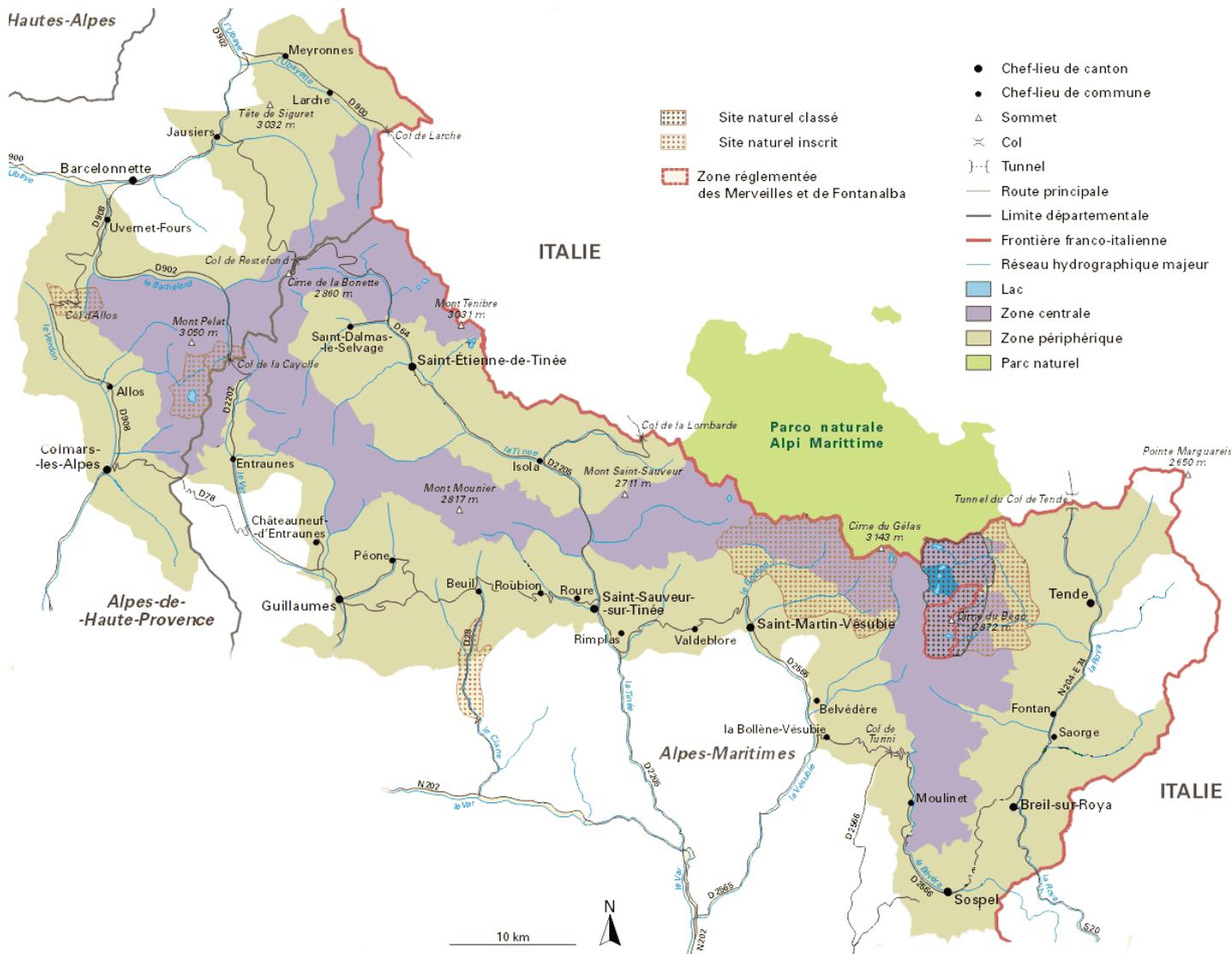
Avenue du 16 septembre 1947



Avenue du 16 septembre 1947



2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



Source : SCOT Riviera - Arrêté le 12 septembre 2019

Le territoire de la commune de Tende est inclus pour environ un tiers de sa superficie dans le parc national du Mercantour.

Créé en 1979, il sera jumelé 8 ans plus tard avec le *Parco naturale Alpi Marittime* situé en Italie, dont ils possèdent 33km de frontière commune. Ces deux entités forment aujourd'hui une coopération transfrontalière considérée comme laboratoire en matière de gestion d'espaces naturels protégés. Certains sites dont la commune de Tende est concernée sont d'ailleurs inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Il bénéficie d'un attrait touristique fort, avec plus de 800 000 visiteurs par an. La vallée des Merveilles située en partie sur le territoire de Tende fait partie des sites les plus visités du parc.

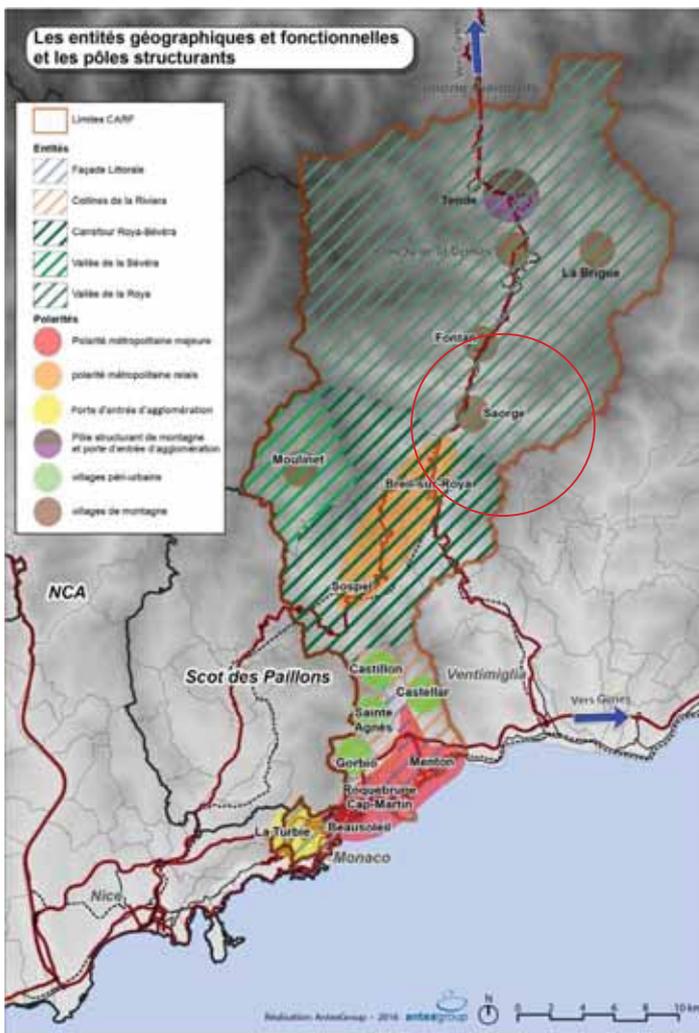
Bien que l'attractivité de ce territoire soit forte, le caractère naturel reste prédominant, malgré quelques tentatives échouées de grands projets de tourisme de masse tels que les *Balcons du Mercantour* lancés en 2008 par Christian Estrosi.



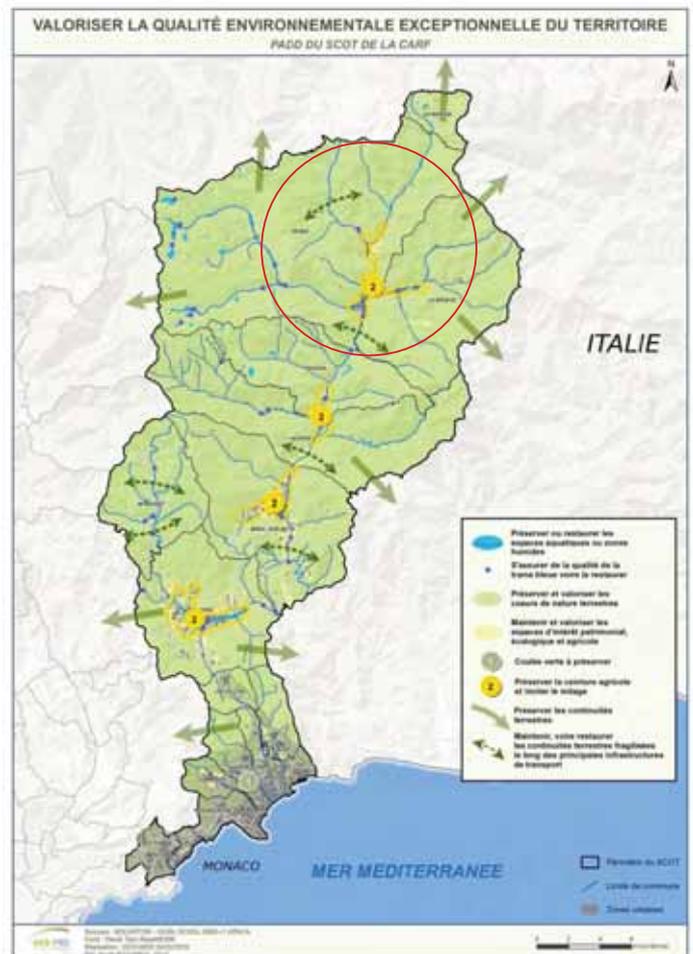
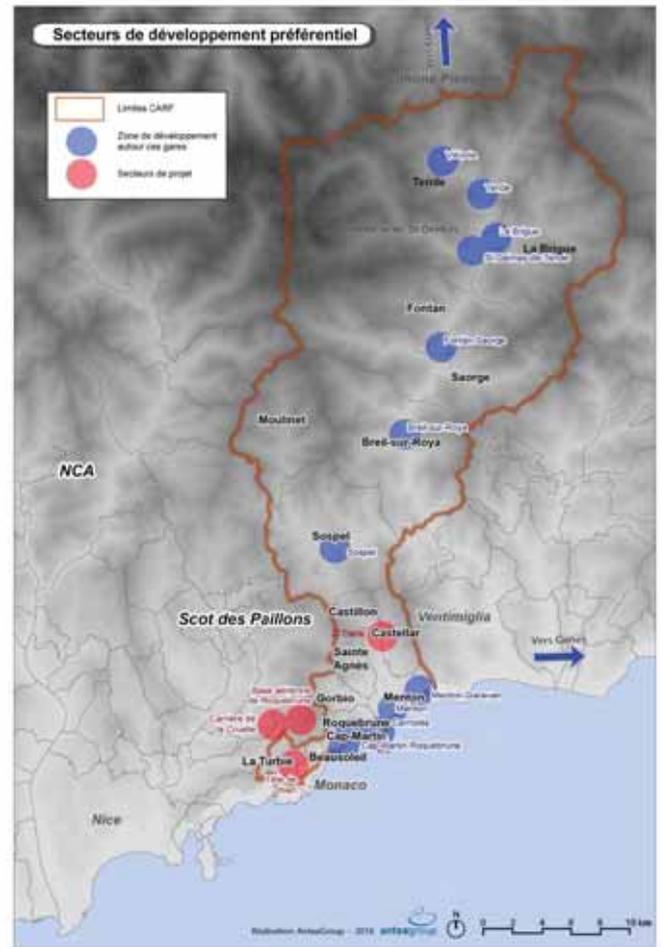
La commune est inscrite dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) depuis 2014. Celui-ci comprend aujourd'hui 15 communes s'étirant le long de la frontière italienne depuis le littoral jusqu'au sommet du massif du Mercantour. Son territoire s'étend sur environ 660km² et son territoire regroupe environ 74 000 habitants au dernier recensement (2019).

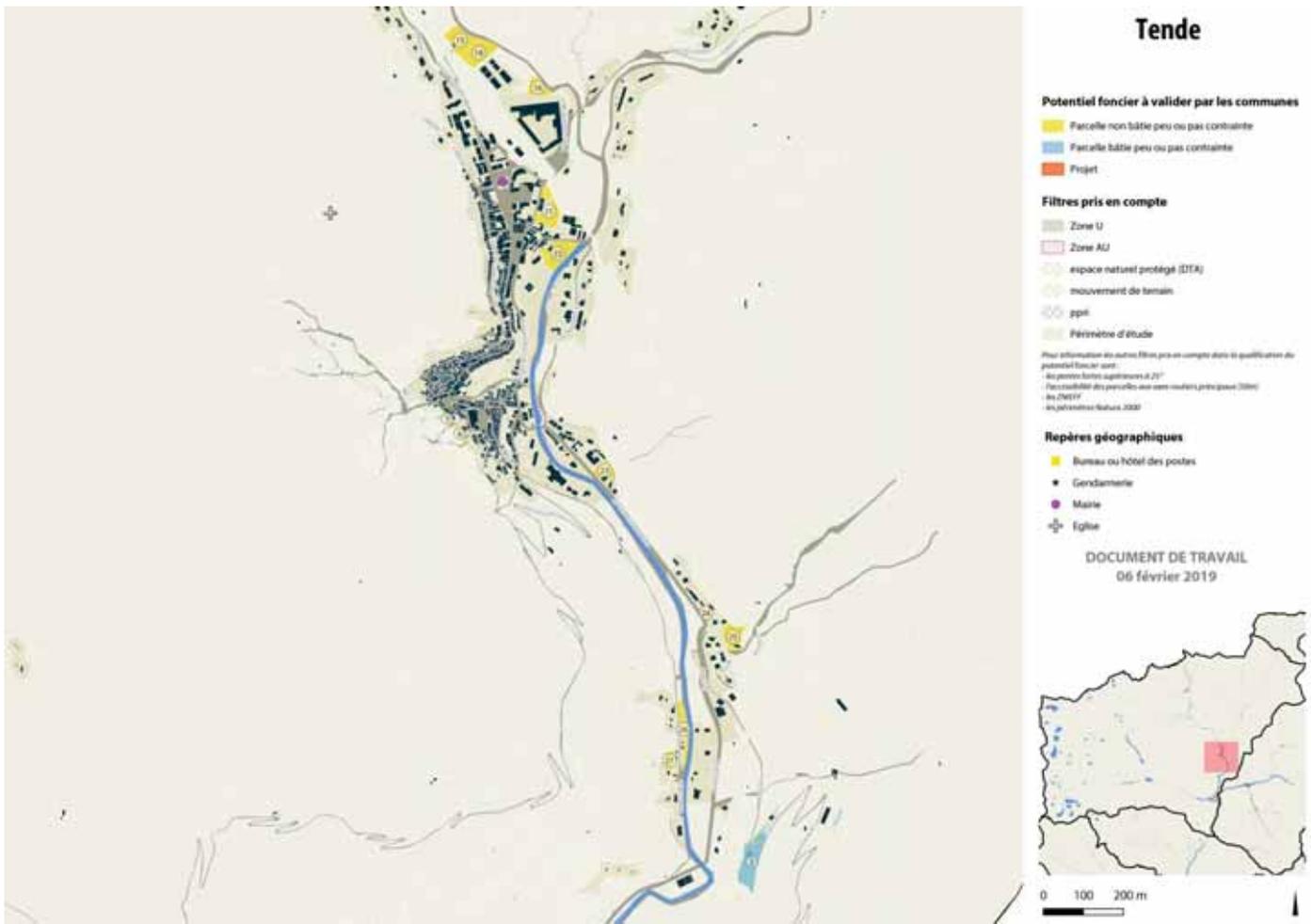
Concernant le projet de Plan guide, il faut modifier le paragraphe relatif au SCOT. Le périmètre n'a pas changé. En revanche, aucun SCOT n'a jamais été approuvé. Le dernier, datant de 2019, a été arrêté mais pas approuvé, ses dispositions ne sont donc pas applicables.

Il faut préciser que Tende fait bien partie du périmètre et que l'élaboration du SCOT a été prescrite par délibération du Conseil communautaire de la CARF du 15 septembre 2022.



Source : SCOT de la CARF -





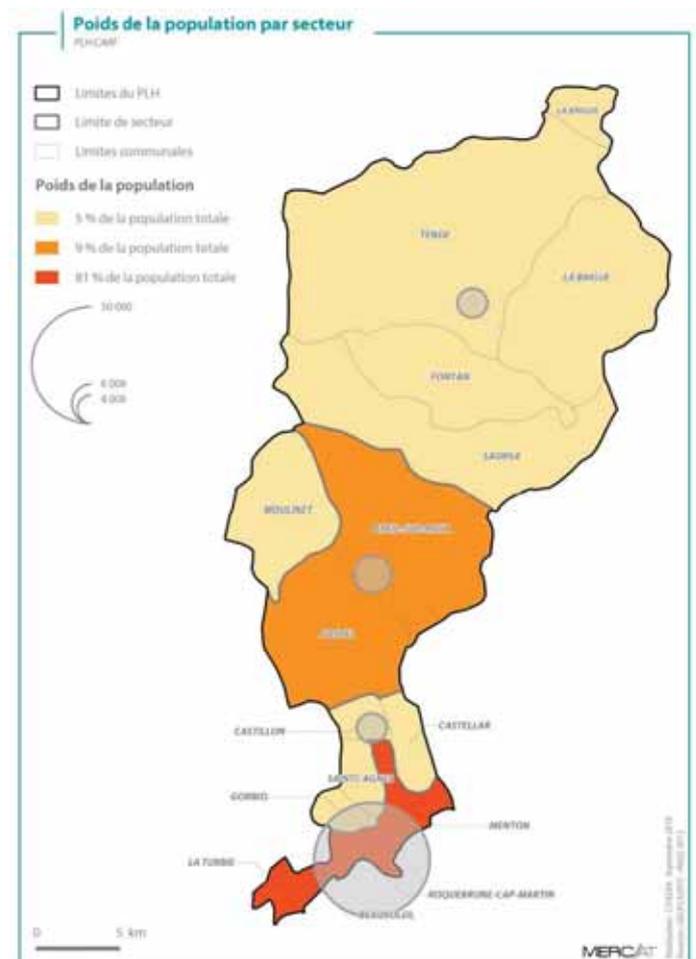
Source : extrait du PLH

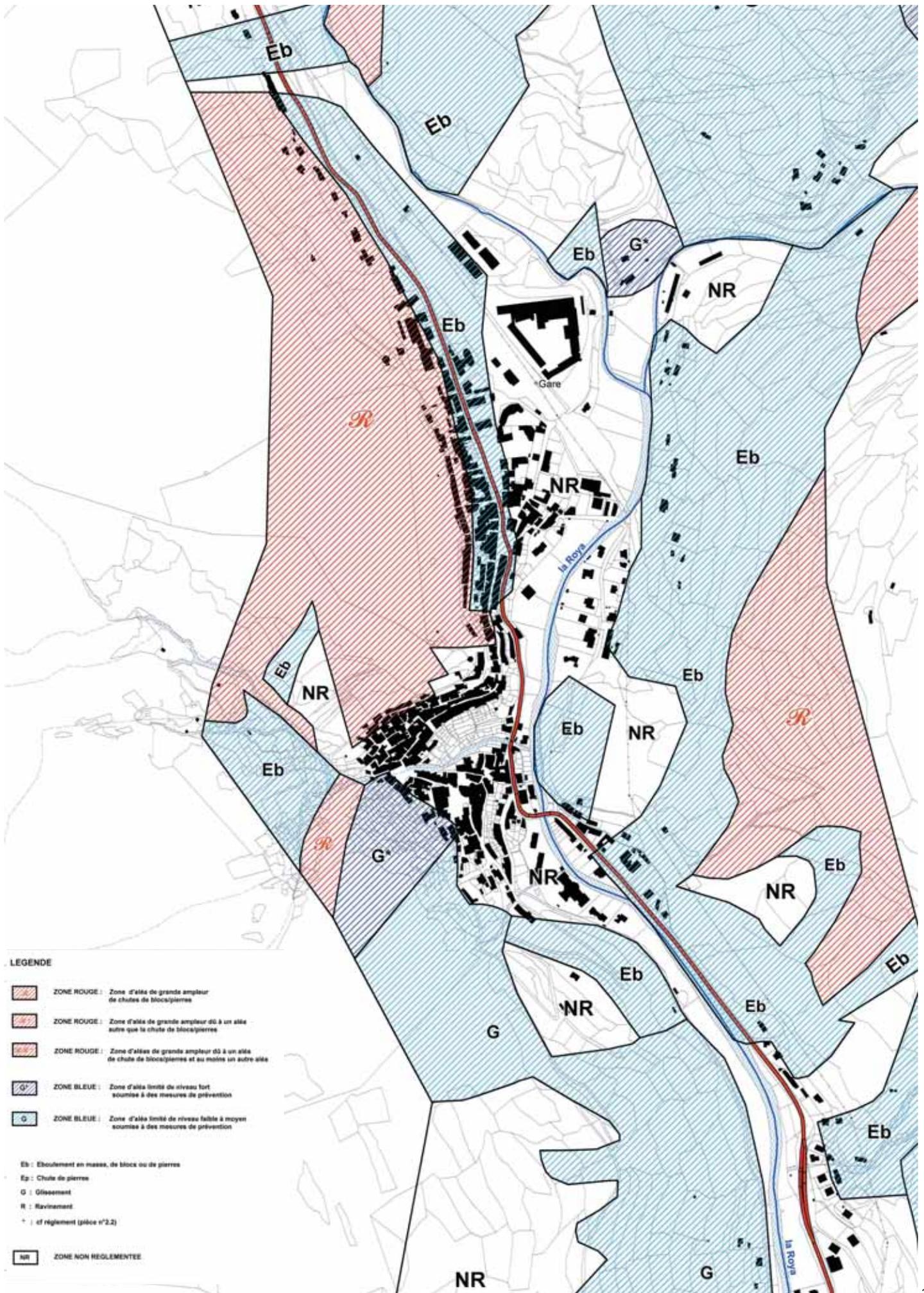
Le Programme Local d'Habitat (PLH) de la CARF a été élaboré en 2013. Il concernait environ 70 000 habitants sur 15 communes.

Le diagnostic faisait état de certains points notables :

- un solde migratoire négatif, notamment chez les jeunes (étudiants),
- Des secteurs de montagne peu attractifs pour les familles avec enfants
- Des disparités de revenus entre le littoral et l'arrière-pays
- Des dynamiques à l'origine d'un vieillissement (très fort pour les communes de montagne) et d'une baisse de la taille moyenne des ménages (2 pour Tende en 2013),
- Un taux de résidences secondaires très élevé (de 40 à 60% pour Tende),
- Une part élevée de grands logements pour Tende,
- Une vacance élevée dans l'ancien (de 12 à 18% à Tende)

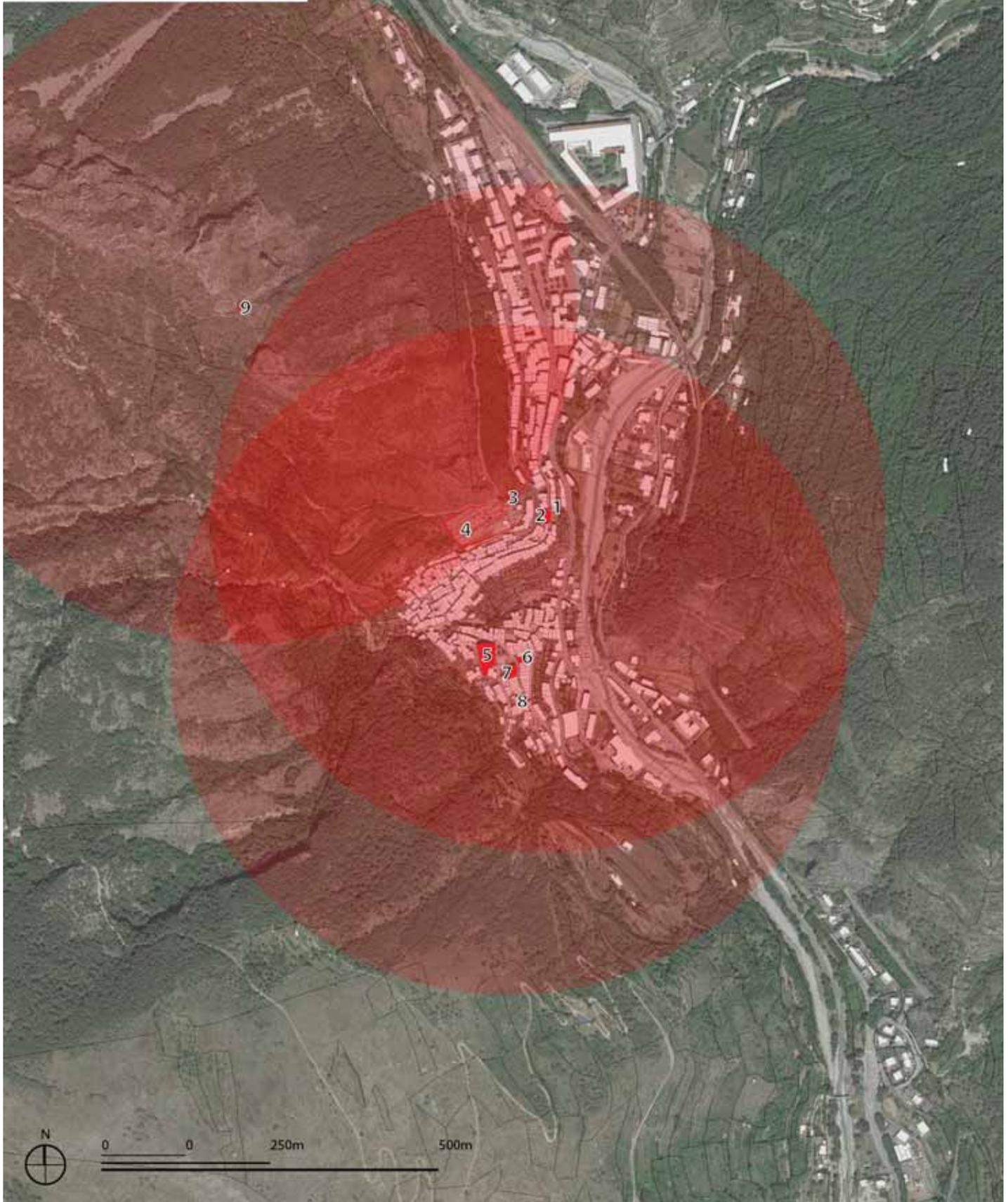
Le PLH indique en annexe les potentialités foncières de chaque commune. L'étude a été réalisée en 2019 et ne tient donc pas compte des conséquences liés aux intempéries. Mais les deux cartes ci-dessus montrent tout de même un manque de potentialités foncières en terme de parcelles non bâties, en dehors de Saint-Dalmas. Cependant, elle ne montre pas le taux de vacance et le potentiel important de réhabilitation des logements dans le Vieux Tende.





1. Vestige de la Porte Nord
2. Chapelle de l'Annonciade
3. Vestige de l'angle nord-est de la tour carré
4. Vestige de l'enceinte du château
5. Notre Dame de L'Assomption
6. Chapelle de la Miséricorde
7. Chapelle de l'Annonciation
8. Vestige de la Porte Sud
9. Chapelle Saint-Sauveur

La commune de Tende possède un patrimoine bâti intéressant de part sa riche histoire ainsi que sa localisation à cheval entre deux cultures. On peut voir une forte influence de l'architecture italienne, ne serait-ce par le nombre de bâtiments religieux très colorés, à l'image de Notre-Dame de l'Assomption. Par ailleurs, les vestiges du château et des forts sur la ligne de crête sont des témoins du système défensif médiéval, à préserver.





3 et 4



5



5



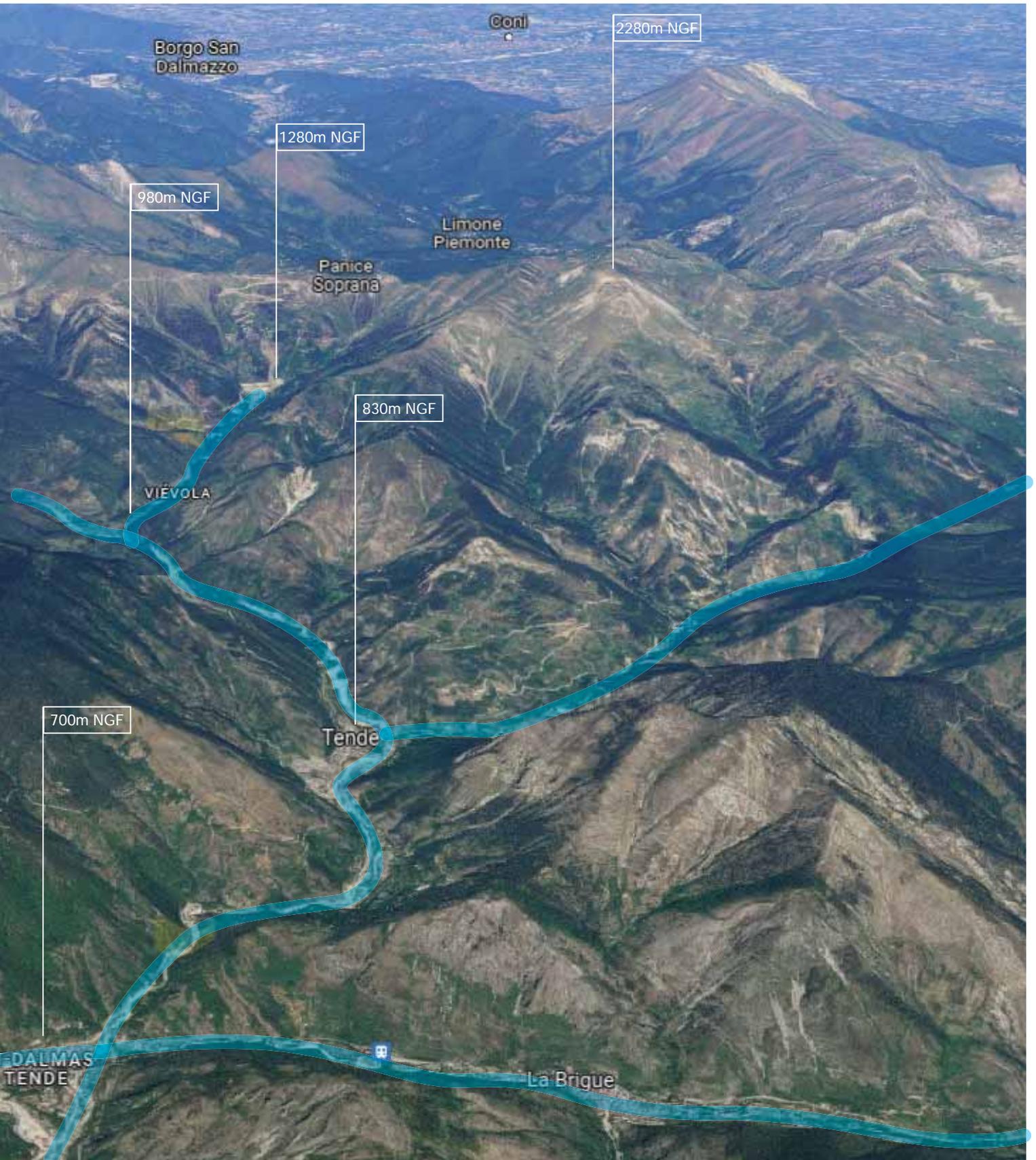
2



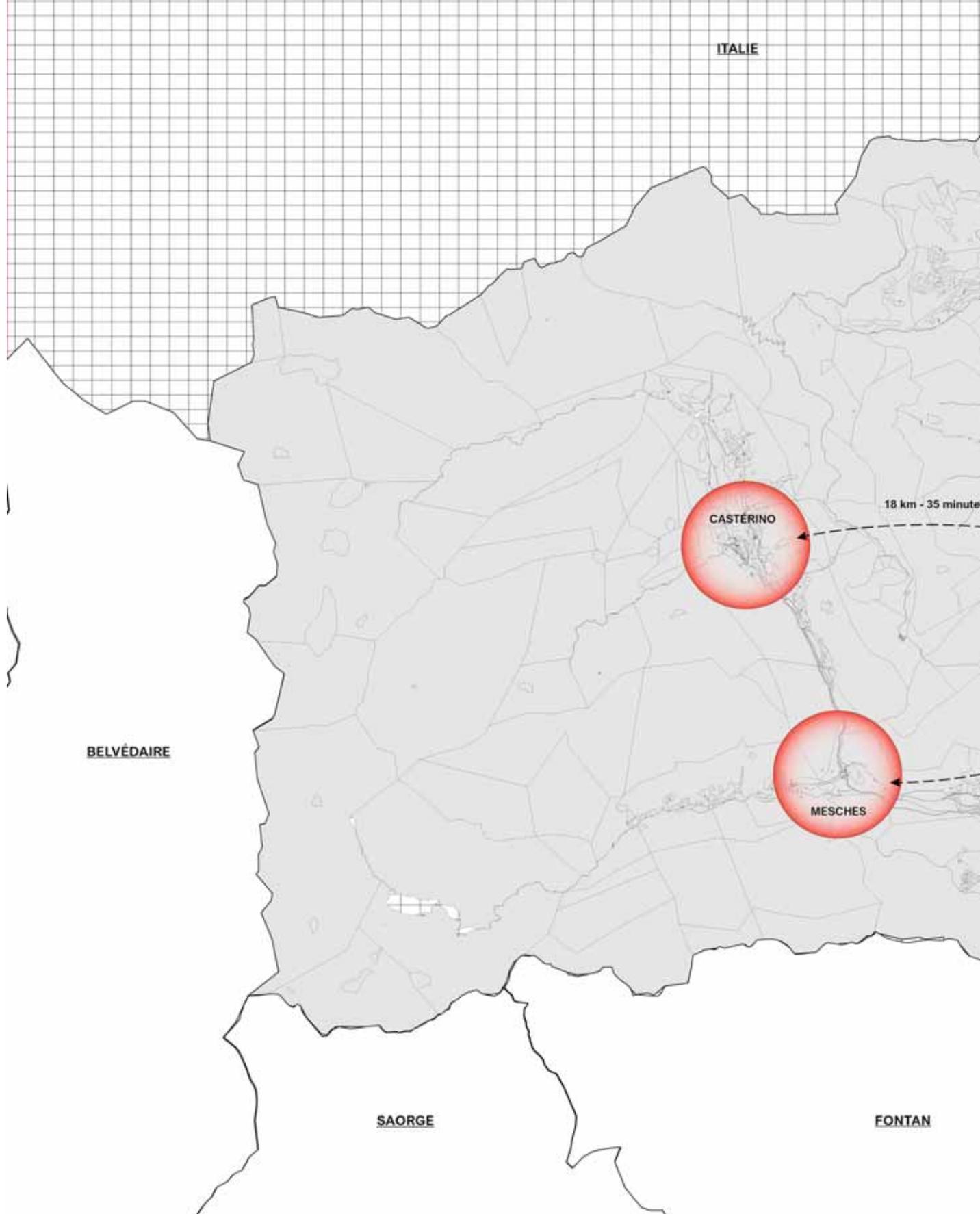
8

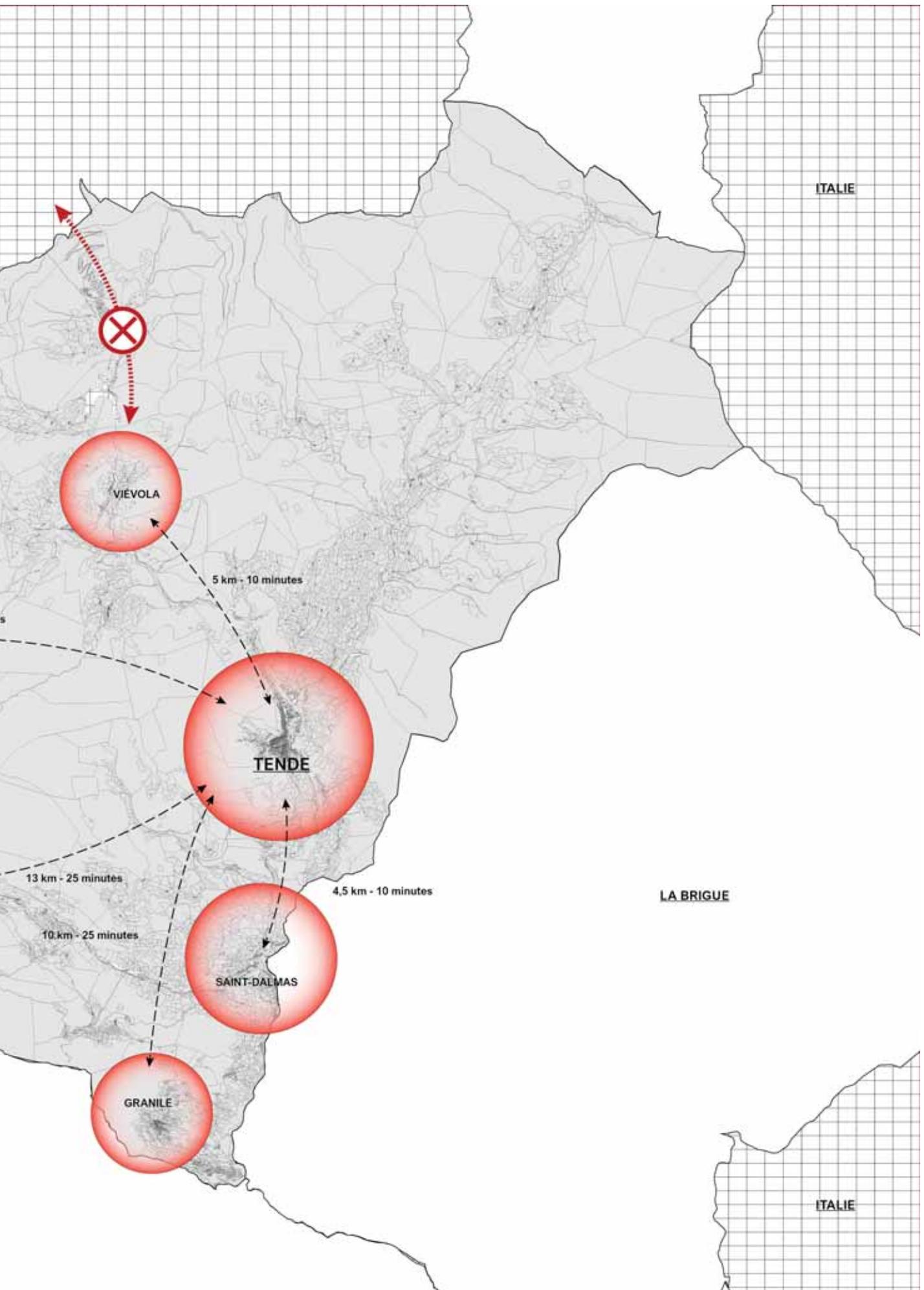
3. ANALYSE TERRITORIALE

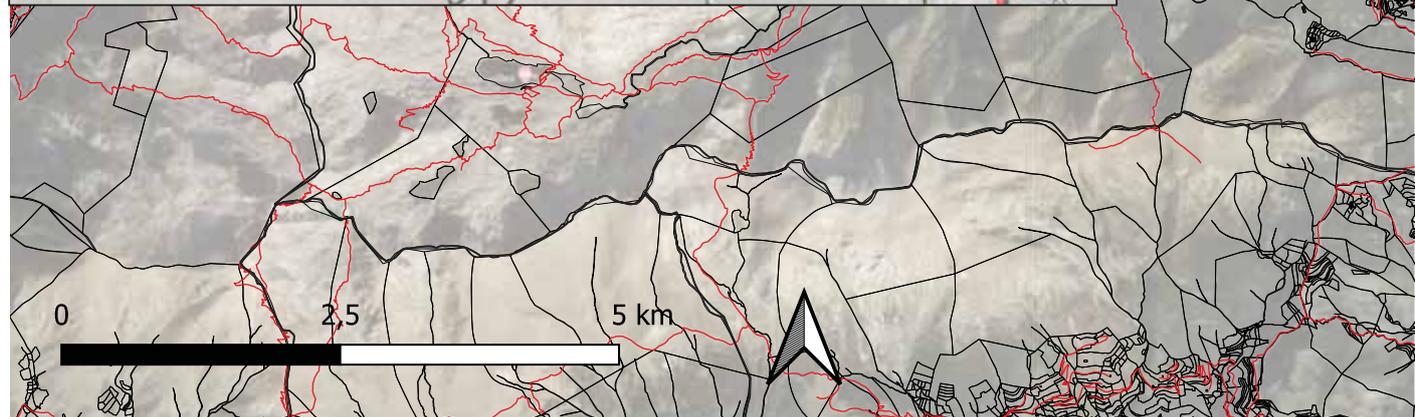
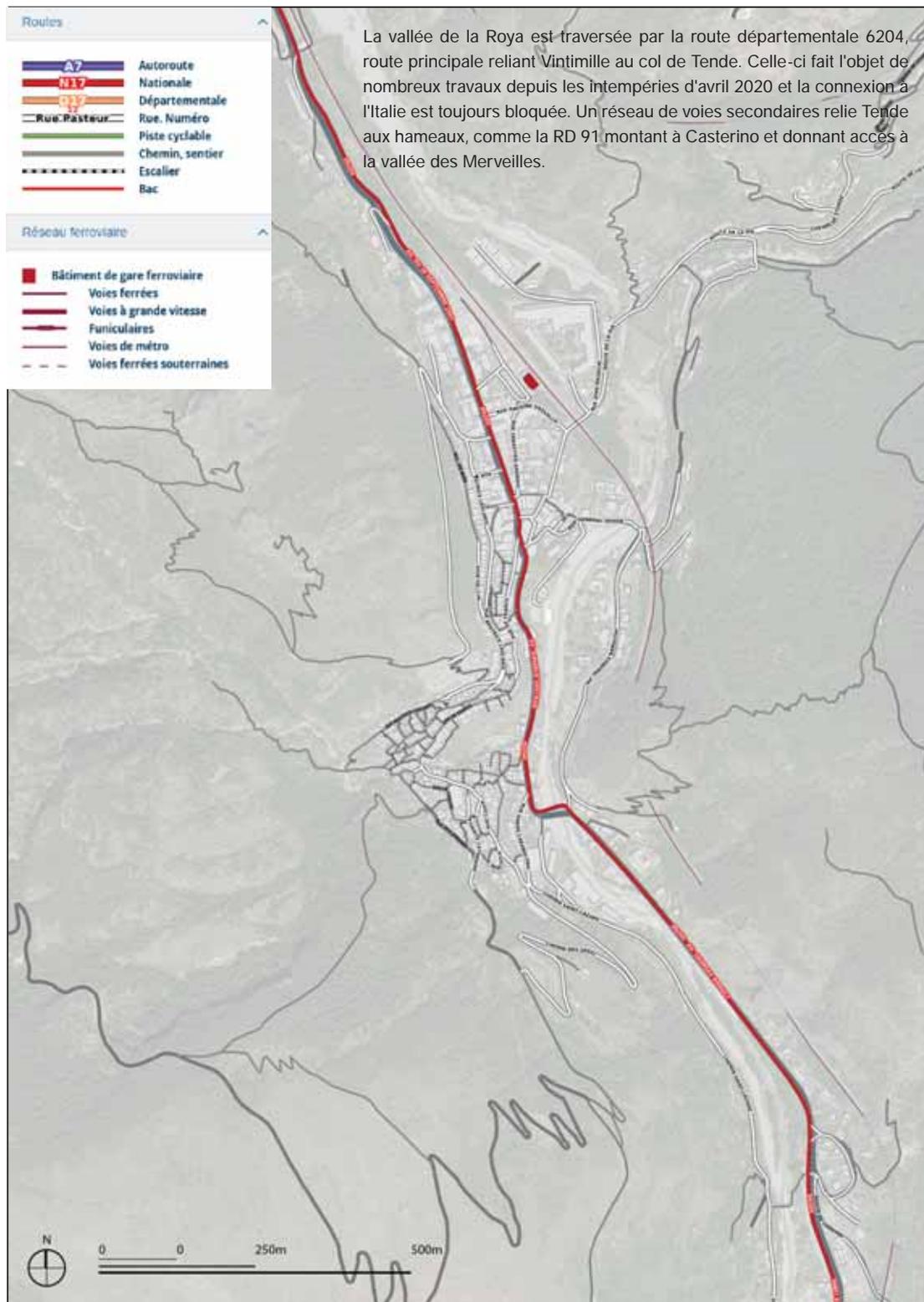


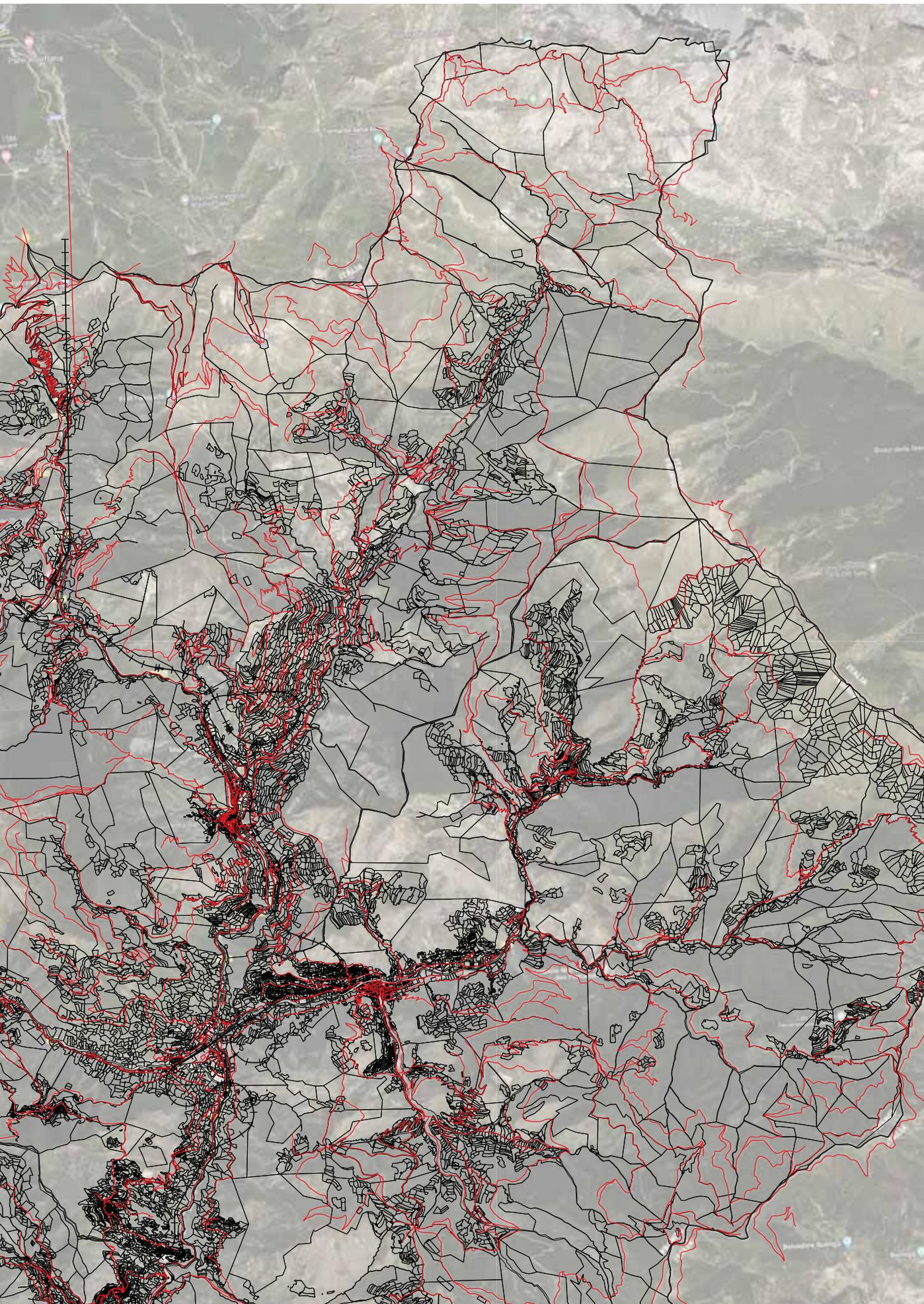


Le territoire communal se compose de Tende, ville-centre, et de 5 hameaux gravitant autour. Saint-Dalmas étant le plus important. Saint-Dalmas et Viéola bénéficient d'une desserte ferroviaire. Casterino, Mesches et Granile sont quant à eux plus isolés, reliés par des petites routes de montagnes. Ils ont une destination essentiellement touristique.

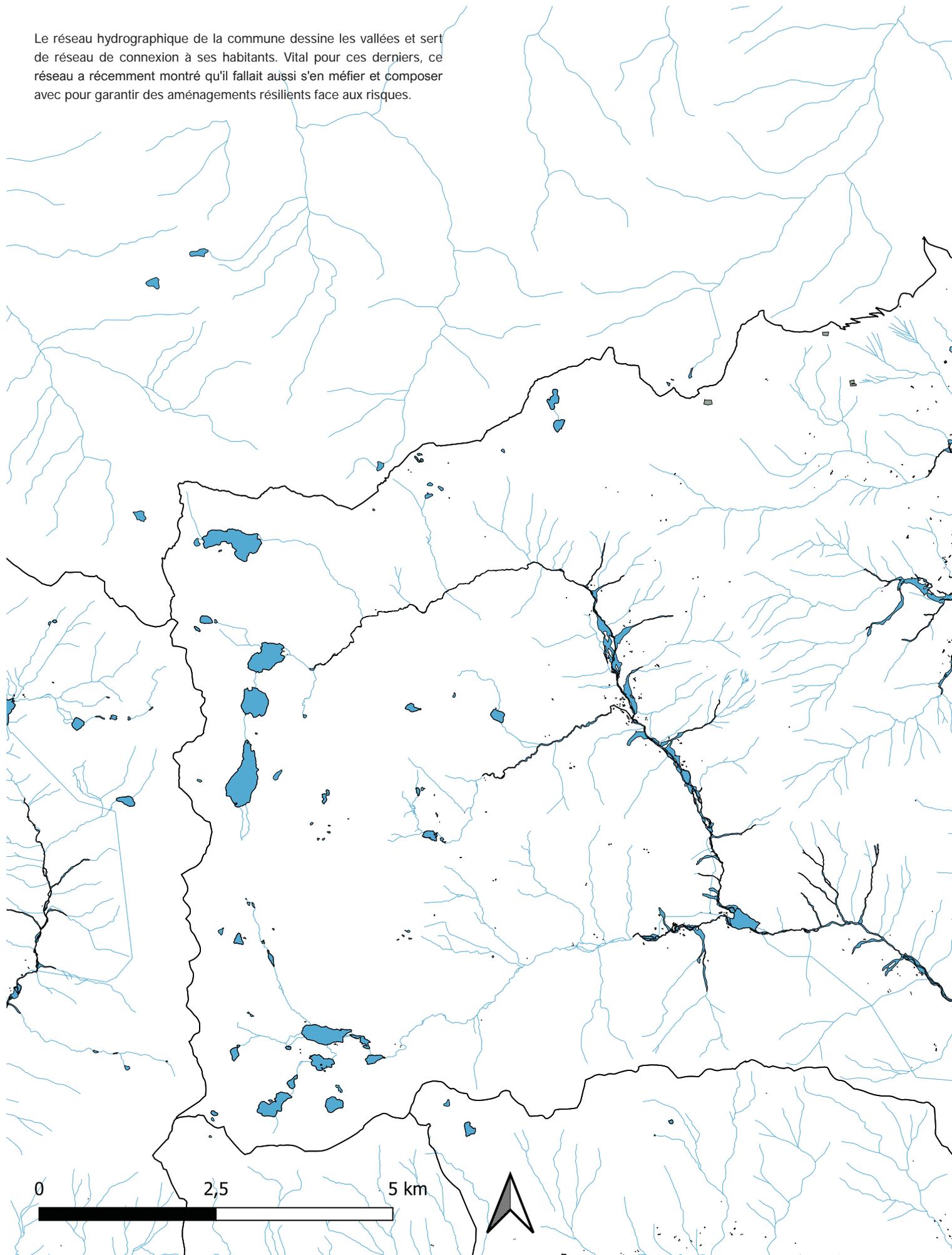


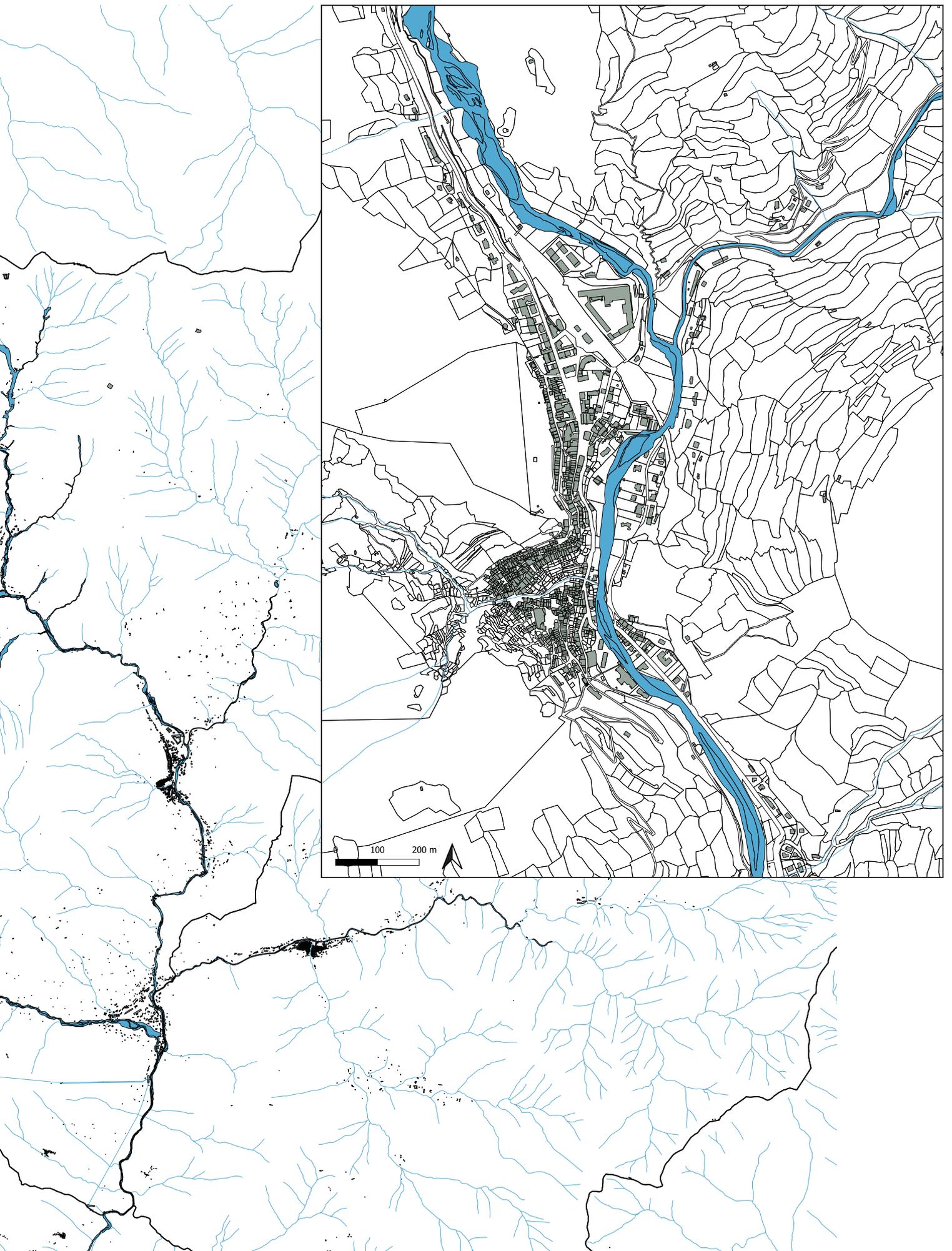


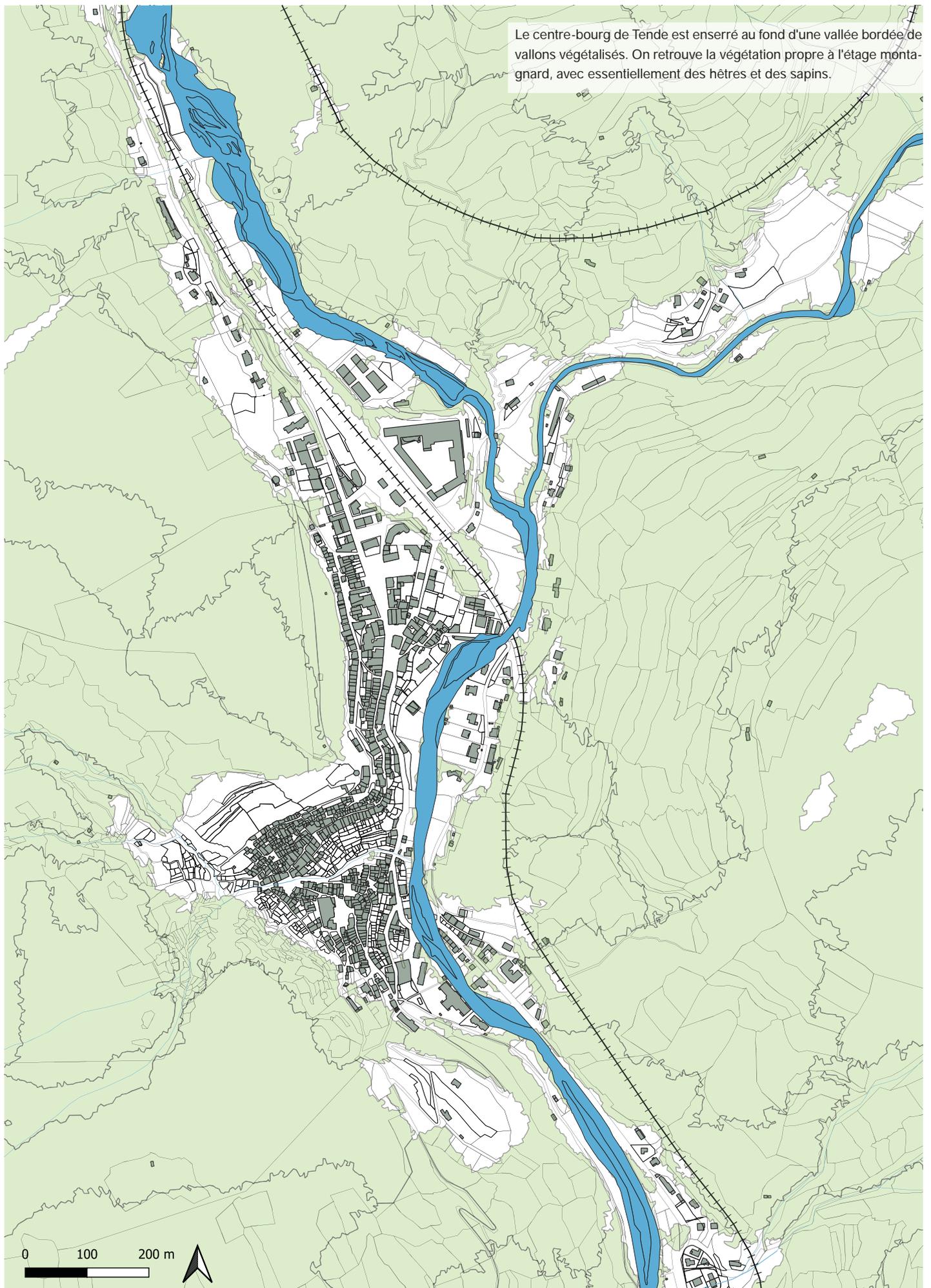




Le réseau hydrographique de la commune dessine les vallées et sert de réseau de connexion à ses habitants. Vital pour ces derniers, ce réseau a récemment montré qu'il fallait aussi s'en méfier et composer avec pour garantir des aménagements résilients face aux risques.

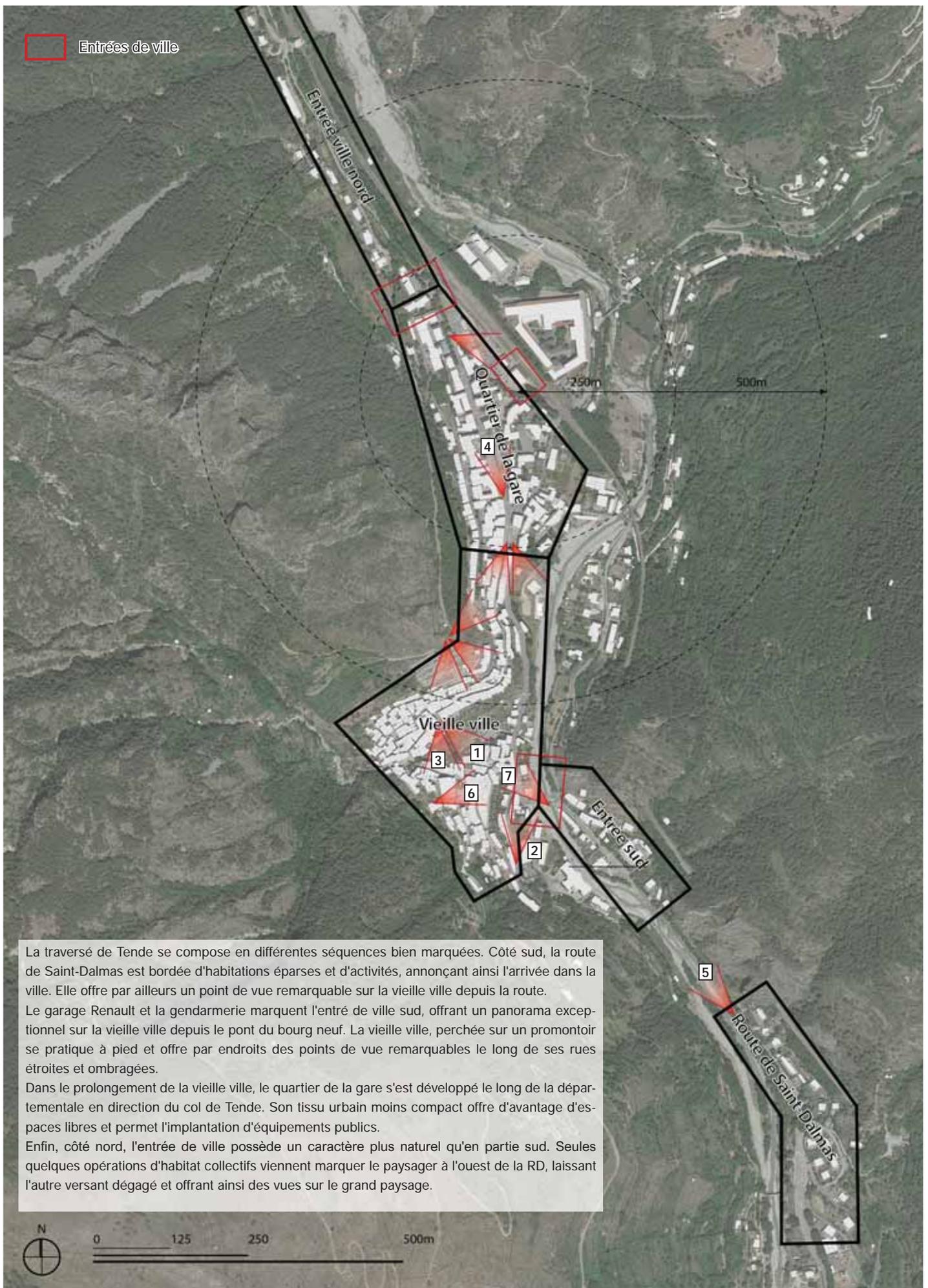






En comparant les photos historiques avec la photo aérienne d'aujourd'hui et les photos d'époque des espaces publics, on observe une réduction significative de la taille des sujets, ainsi qu'un nombre légèrement moins important du nombre d'arbres, notamment sur la place du général de Gaulle. Par ailleurs, le lit de la rivière a également perdu de sa surface végétale, par les constructions d'une part, par les récentes intempéries d'autre part. Un travail de revégétalisation et de renaturation doit être mis en oeuvre pour offrir à nouveau un espace vert de qualité pour tous les habitants, centre-bourg et bourg historique.





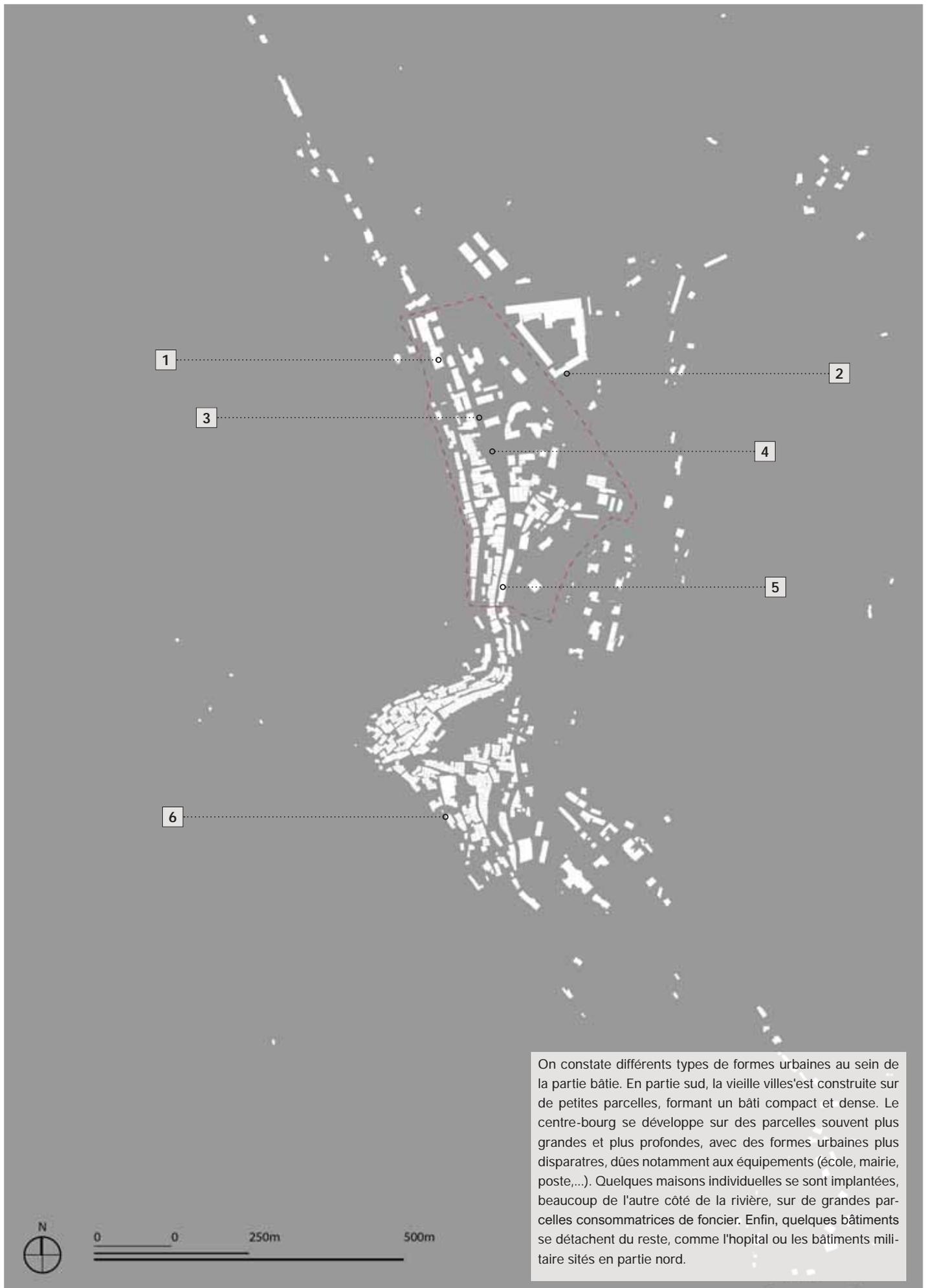
La traversée de Tende se compose en différentes séquences bien marquées. Côté sud, la route de Saint-Dalmas est bordée d'habitations éparées et d'activités, annonçant ainsi l'arrivée dans la ville. Elle offre par ailleurs un point de vue remarquable sur la vieille ville depuis la route.

Le garage Renault et la gendarmerie marquent l'entrée de ville sud, offrant un panorama exceptionnel sur la vieille ville depuis le pont du bourg neuf. La vieille ville, perchée sur un promontoir se pratique à pied et offre par endroits des points de vue remarquables le long de ses rues étroites et ombragées.

Dans le prolongement de la vieille ville, le quartier de la gare s'est développé le long de la départementale en direction du col de Tende. Son tissu urbain moins compact offre d'avantage d'espaces libres et permet l'implantation d'équipements publics.

Enfin, côté nord, l'entrée de ville possède un caractère plus naturel qu'en partie sud. Seules quelques opérations d'habitat collectifs viennent marquer le paysager à l'ouest de la RD, laissant l'autre versant dégagé et offrant ainsi des vues sur le grand paysage.





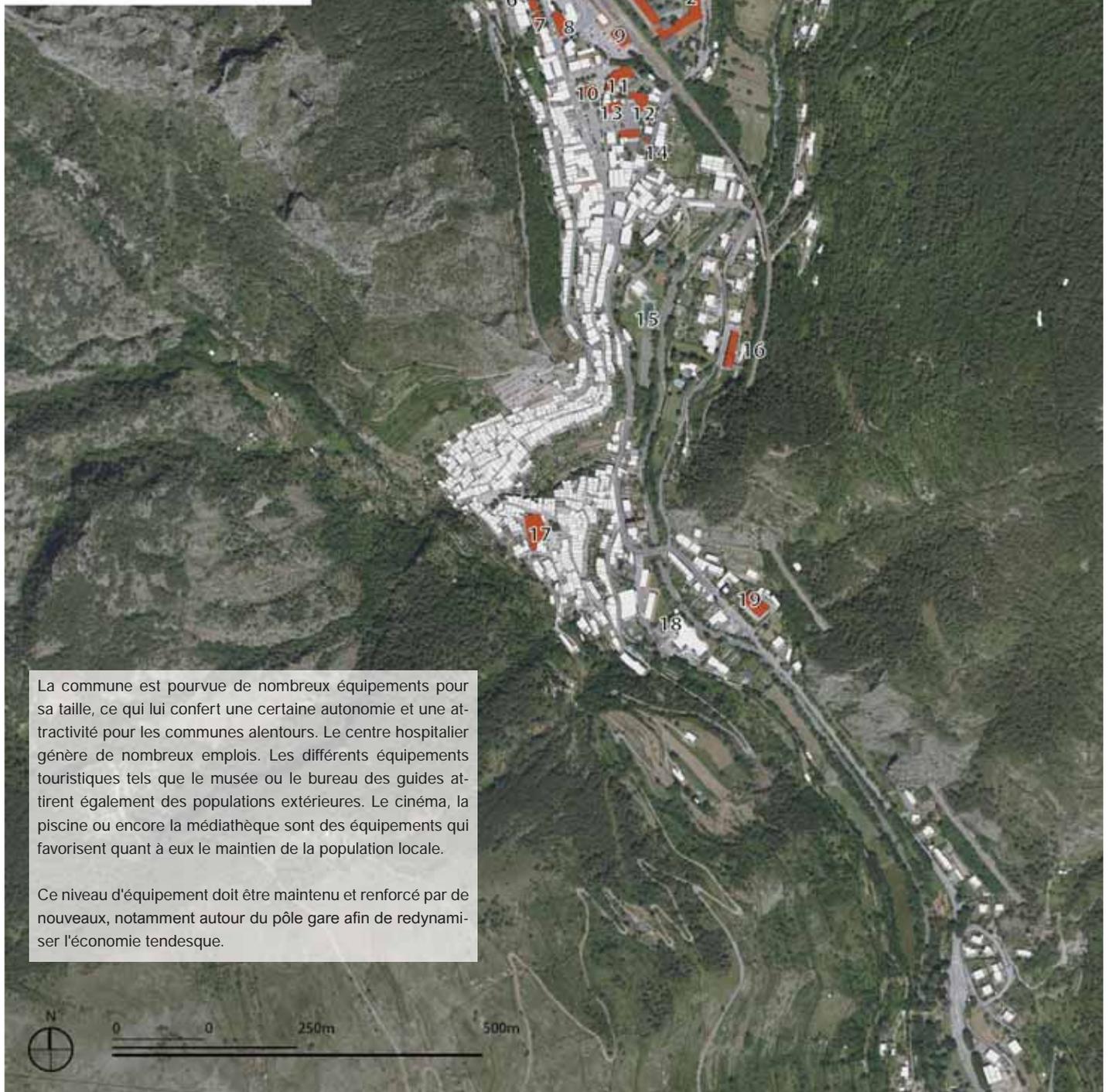
On constate différents types de formes urbaines au sein de la partie bâtie. En partie sud, la vieille ville est construite sur de petites parcelles, formant un bâti compact et dense. Le centre-bourg se développe sur des parcelles souvent plus grandes et plus profondes, avec des formes urbaines plus disparates, dues notamment aux équipements (école, mairie, poste,...). Quelques maisons individuelles se sont implantées, beaucoup de l'autre côté de la rivière, sur de grandes parcelles consommatrices de foncier. Enfin, quelques bâtiments se détachent du reste, comme l'hôpital ou les bâtiments militaires situés en partie nord.







1. Camping municipal
2. Centre hospitalier régional
3. Maison de retraite
4. Centre de secours
5. La Poste
6. Musée départemental
7. Office de tourisme
8. Cinéma Le Bégo
9. La gare
10. Mairie de Tende
11. Bureau des Guides du Mercantour
12. Ecole élémentaire
13. Eglise Saint-Michel
14. Crèche les p'tites merveilles
15. Piscine
16. Médiathèque
17. Collégiale Notre-Dame-De-Tende
18. Hopital Saint-Lazare
19. Commissariat

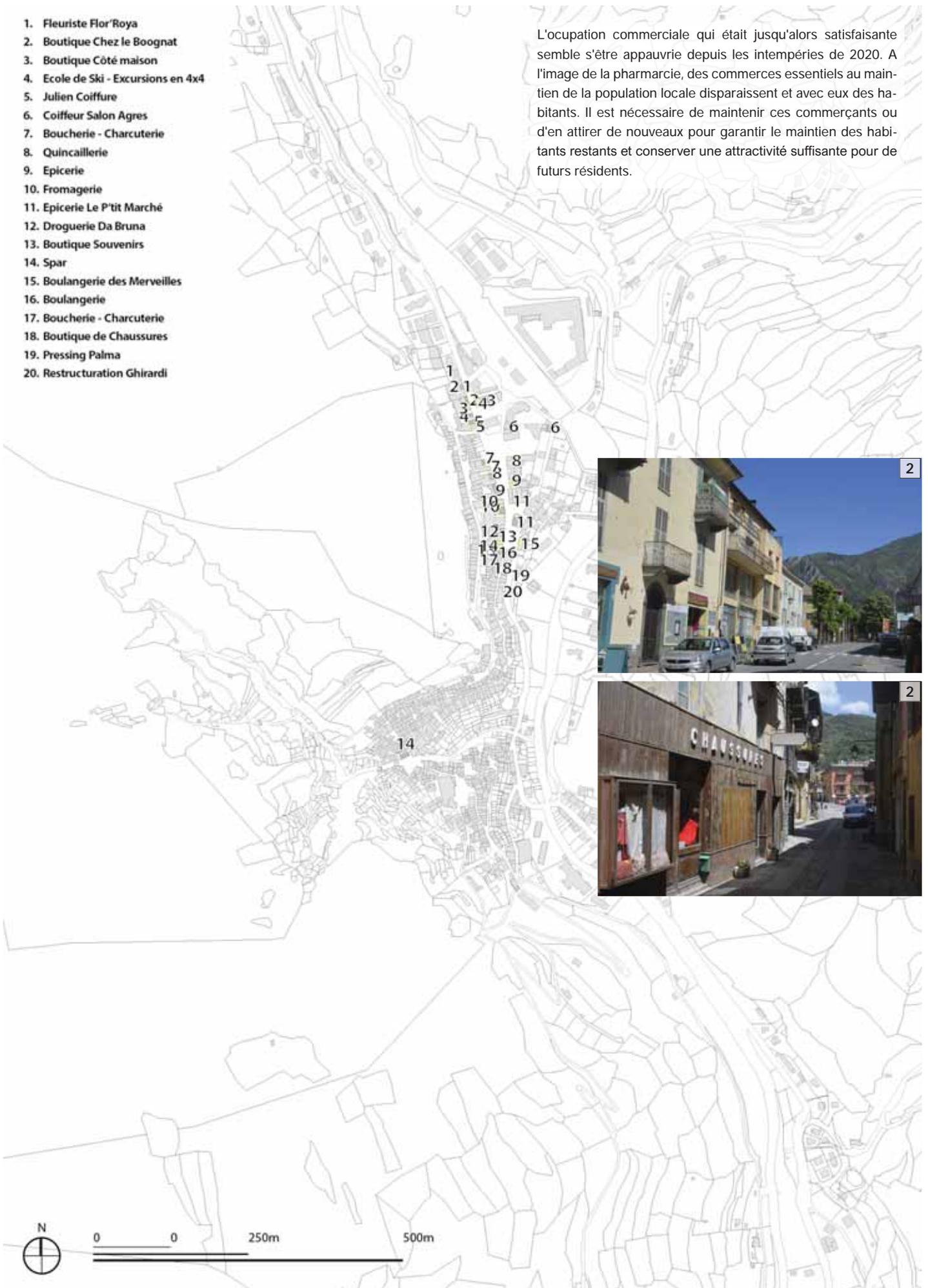


La commune est pourvue de nombreux équipements pour sa taille, ce qui lui confère une certaine autonomie et une attractivité pour les communes alentours. Le centre hospitalier génère de nombreux emplois. Les différents équipements touristiques tels que le musée ou le bureau des guides attirent également des populations extérieures. Le cinéma, la piscine ou encore la médiathèque sont des équipements qui favorisent quant à eux le maintien de la population locale.

Ce niveau d'équipement doit être maintenu et renforcé par de nouveaux, notamment autour du pôle gare afin de redynamiser l'économie tendesque.

1. Fleuriste Flor'Roy
2. Boutique Chez le Boognat
3. Boutique Côté maison
4. Ecole de Ski - Excursions en 4x4
5. Julien Coiffure
6. Coiffeur Salon Agres
7. Boucherie - Charcuterie
8. Quincaillerie
9. Epicerie
10. Fromagerie
11. Epicerie Le P'tit Marché
12. Droguerie Da Bruna
13. Boutique Souvenirs
14. Spar
15. Boulangerie des Merveilles
16. Boulangerie
17. Boucherie - Charcuterie
18. Boutique de Chaussures
19. Pressing Palma
20. Restructuration Ghrardi

L'occupation commerciale qui était jusqu'alors satisfaisante semble s'être appauvrie depuis les intempéries de 2020. A l'image de la pharmacie, des commerces essentiels au maintien de la population locale disparaissent et avec eux des habitants. Il est nécessaire de maintenir ces commerçants ou d'en attirer de nouveaux pour garantir le maintien des habitants restants et conserver une attractivité suffisante pour de futurs résidents.



1. PMU Bar Tabac
2. Restaurant chez Jo
3. Restaurant Le Miramonti
4. Bar Edelweiss
5. Restaurant La Taverne
6. Bar du Colombier
7. Restaurant Le P'tit Chez Soi
8. Restaurant La Marguerita
9. Bar des Sports
10. Restaurant Le Gourmand
11. Restaurant La Merenda
12. Bar du Centre
13. Restaurant La Gruppia
14. Restaurant

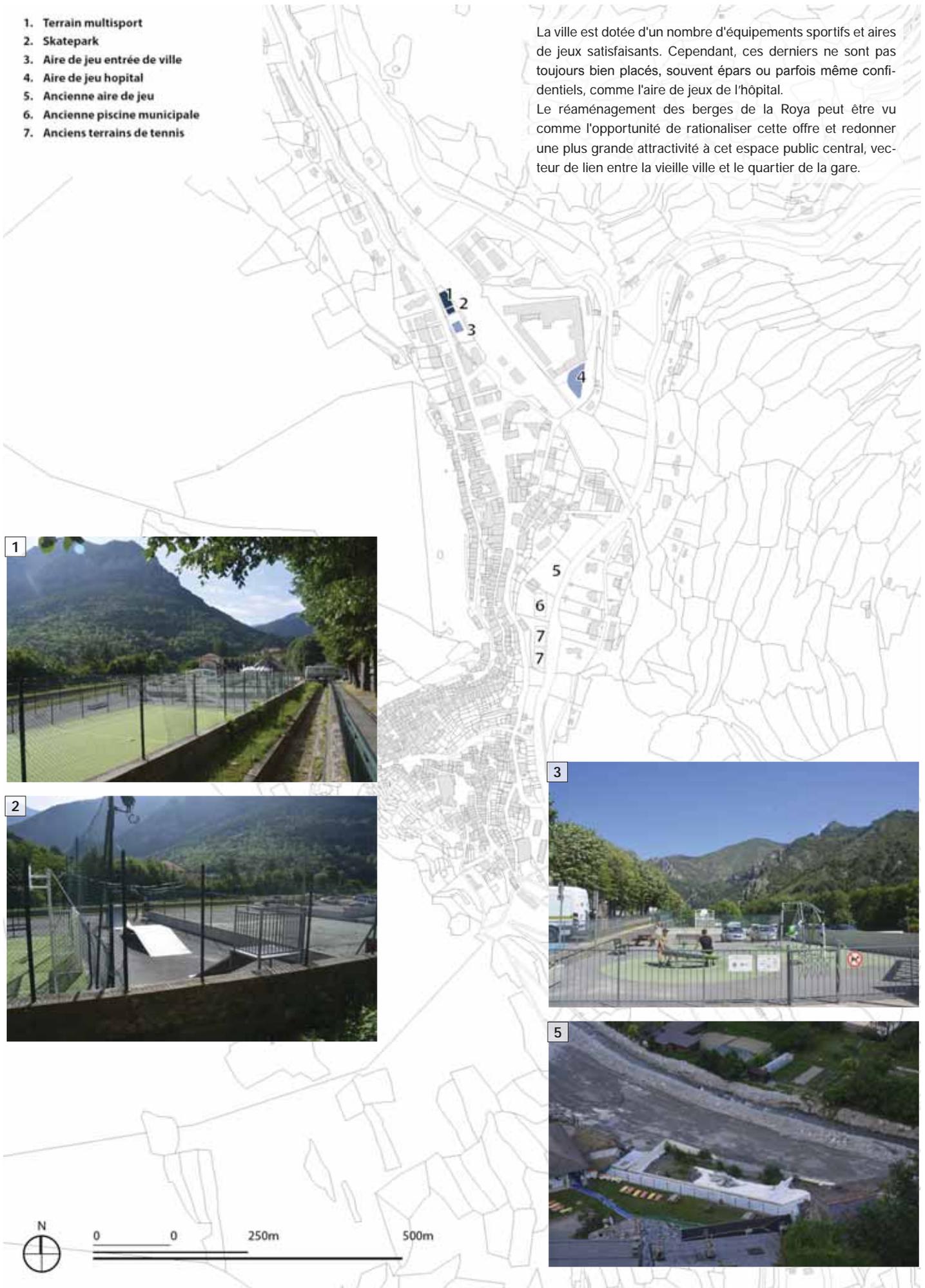
Avant les intempéries, on recevait un nombre important de restaurants, mais celui-ci s'est nettement réduit depuis. Cependant, on note le retour d'une certaine attractivité dans la vieille ville, notamment sur la place de la section TB. Signe qu'avec une politique adaptée de réaménagement de ses plaquettes, certains endroits peuvent reprendre vie, avec plus de confort pour les piétons, moins de voitures et de l'ombrage.



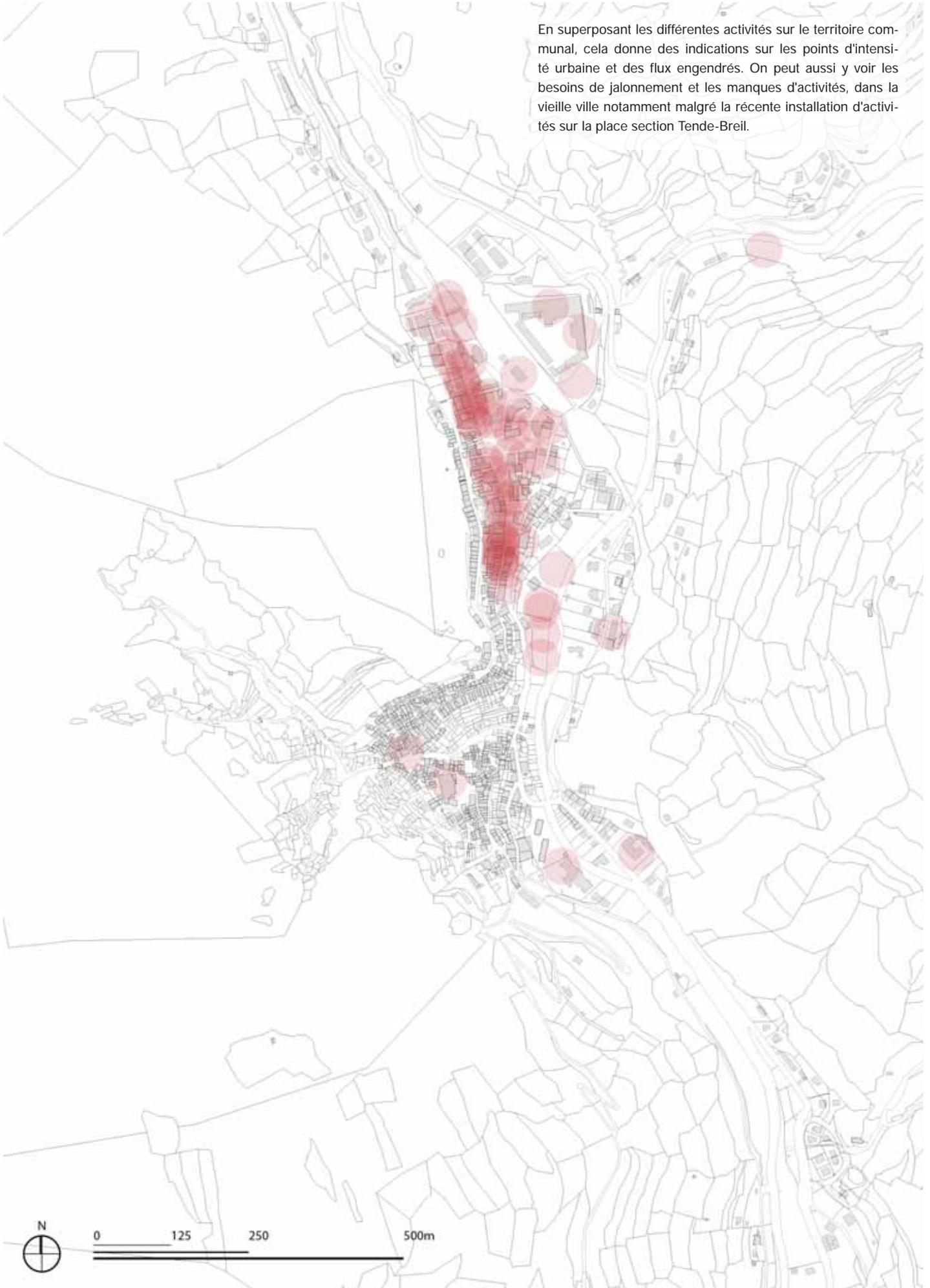
15. TERRAINS DE SPORTS ET AIRES DE JEUX

- 1. Terrain multisport
- 2. Skatepark
- 3. Aire de jeu entrée de ville
- 4. Aire de jeu hopital
- 5. Ancienne aire de jeu
- 6. Ancienne piscine municipale
- 7. Anciens terrains de tennis

La ville est dotée d'un nombre d'équipements sportifs et aires de jeux satisfaisants. Cependant, ces derniers ne sont pas toujours bien placés, souvent éparés ou parfois même confidentiels, comme l'aire de jeux de l'hôpital. Le réaménagement des berges de la Roya peut être vu comme l'opportunité de rationaliser cette offre et redonner une plus grande attractivité à cet espace public central, vecteur de lien entre la vieille ville et le quartier de la gare.



En superposant les différentes activités sur le territoire communal, cela donne des indications sur les points d'intensité urbaine et des flux engendrés. On peut aussi y voir les besoins de jalonnement et les manques d'activités, dans la vieille ville notamment malgré la récente installation d'activités sur la place section Tende-Breil.

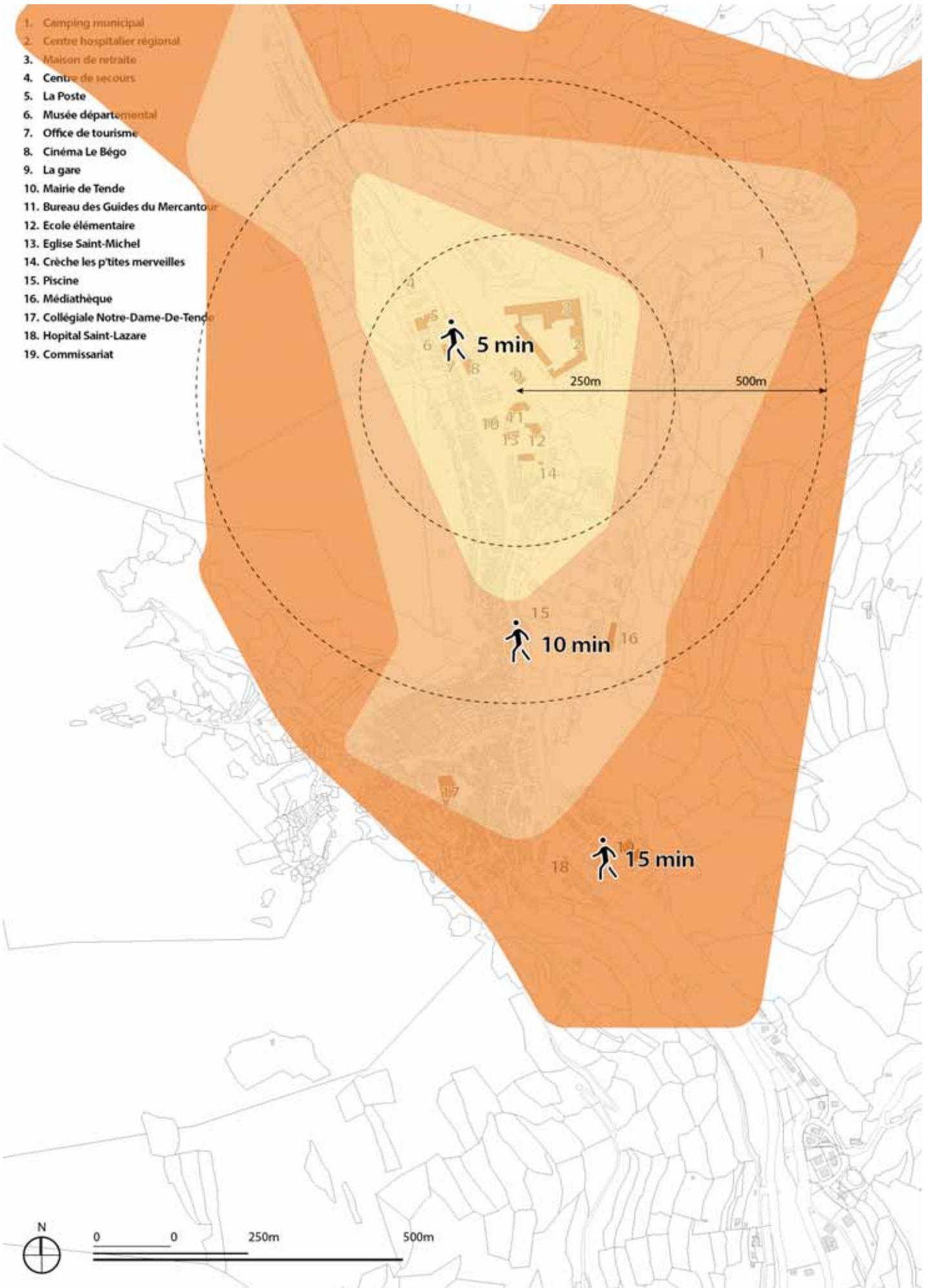


Le stationnement, comme dans de nombreuses communes de petite taille, occupe une place prépondérante de l'espace libre à Tende. Comme l'analyse diachronique précédente le montre, la place de la voiture individuelle a peu à peu investi l'espace autrefois réservé à la déambulation piétonne. Aujourd'hui, celle-ci

est rendue difficile par cette même raison. Pourtant ce n'est pas une fatalité, même si la voiture reste un mode de mobilité très prisé en milieu rural, les capacités de rationalisation sont importantes, notamment sur le secteur gare.







La gare, porte d'entrée oubliée de la ville



Tende est une ville dense et c'est un atout indéniable pour le piéton. La cartographie isochrone ci-contre nous montre que Tende est la ville des dix minutes, ce lieu de vie idéal ou tout ce dont on a besoin ou presque est accessible en moins de 10 minutes à pied. Pas besoin de voiture pour ses trajets du quotidien, la marche garantie une bonne santé, une plus grande convivialité entre les habitants, une plus grande proximité qui fait la richesse des petites villes.

Cependant, la mobilité douce doit être accompagnée d'aménagements adéquats pour être pratiquée. A Tende, nombreuses sont les barrières physiques qui n'incitent pas à la pratique de la marche au sein même du bourg. Et la topographie n'est sans doute pas la première barrière.

L'analyse diachronique dans le chapitre précédent nous montre une ville qui s'est peu à peu encombrée de la voiture, mais aussi de mobiliers urbains routiers ayant pour effet d'isoler le piéton dans l'espace public.

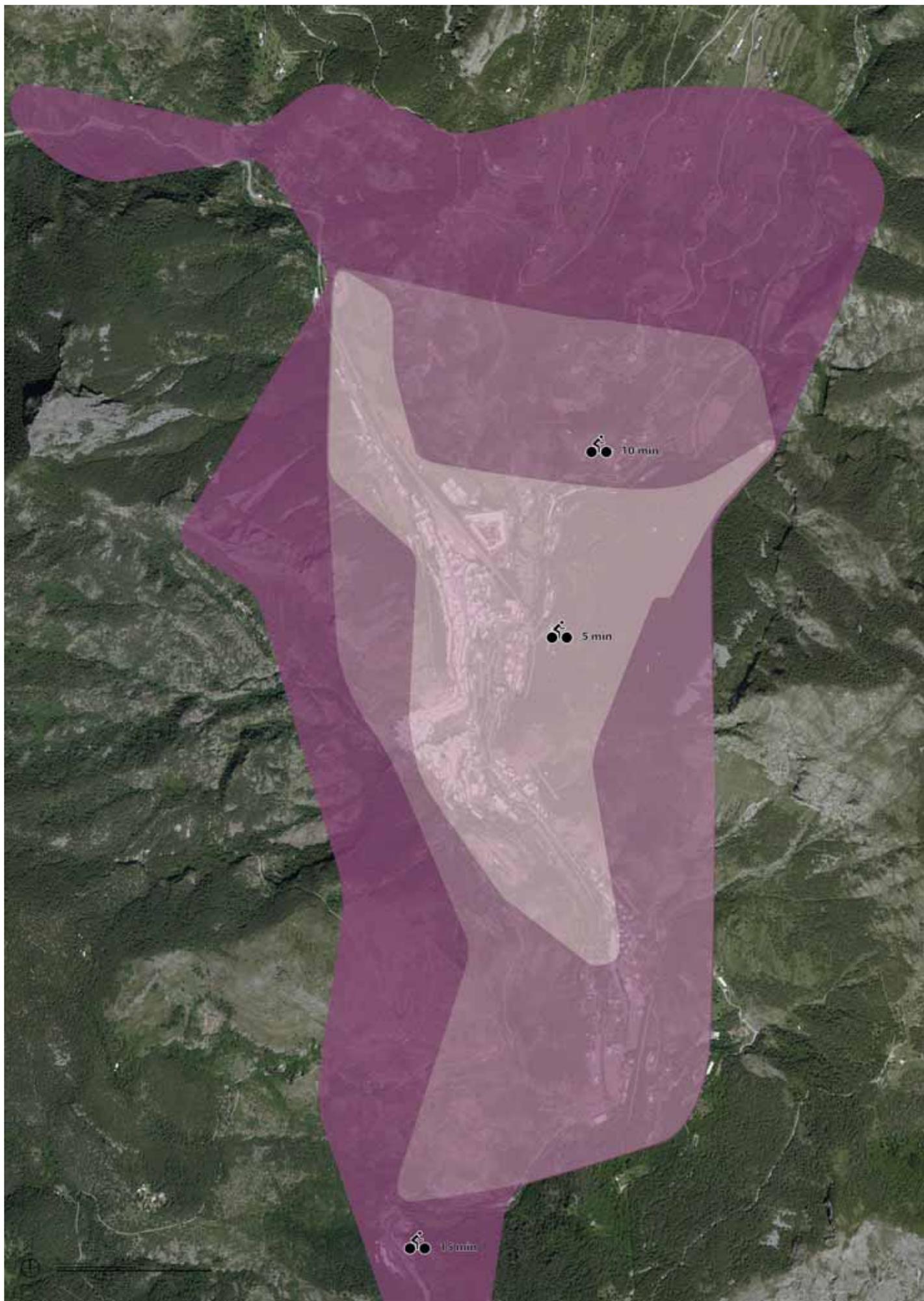
Tende a toutes les cartes en main pour devenir une petite ville exemplaire en matière de mobilité, en s'appuyant sur ses atouts de densité et de ville connectée, à la condition de proposer des aménagements plus adaptés à la mobilité douce, accompagnés d'une signalétique adéquate et de parcours thématiques.

Le verrou entre pôle gare et cœur de bourg malgré la proximité immédiate



Un manque de lisibilité du piéton





Un territoire déjà très prisé des cyclistes, touristes ET habitants



Absence de piste cyclable. Source : openstreetmap



Tende, prochaine destination de choix pour le cyclo-tourisme ?

En découvrant le centre-ville, une chose retient l'attention : de nombreuses personnes circulent sur de gros VTT électriques. Touristes ou habitants, il est surprenant de voir que c'est ici un moyen de locomotion très prisé, que l'on voit rarement ailleurs dans de telles proportions.

Non seulement le territoire communal bénéficie d'un terrain de jeu exceptionnel, pour tout type de vélo confondu (VTT de descente, vélo de route, gravel...), mais l'apparition des vélos à assistance électrique vient concurrencer l'utilisation d'autres véhicules motorisés pour des déplacements courts, du centre-bourg à la vieille ville, ou même aux proches hameaux. Cependant les aménagements pour la pratique du vélo ne sont pas à la hauteur du potentiel de développement. Aucune piste cyclable n'est répertoriée sur la commune, pas de magasin/réparateur de vélo, la signalétique n'intègre pas la pratique.

Et pourtant tout est réuni pour développer l'activité. La desserte de la commune par trois gares est un atout exceptionnel pour l'accessibilité aux différents spots. Sa situation transfrontalière est également un atout pour rayonner à l'échelle européenne.

Reste à répondre aux manques : hébergement adapté pour les pratiquants, commerces dédiés, espaces de mise à disposition d'outils en libre service, développement d'une application indiquant les pistes et leurs difficultés, en s'inspirant du modèle de la station de ski, aujourd'hui menacé...)

Un événement sportif d'envergure pourrait donner au territoire une nouvelle dynamique et une attractivité dont elle a besoin aujourd'hui.

Des aménagements à poursuivre



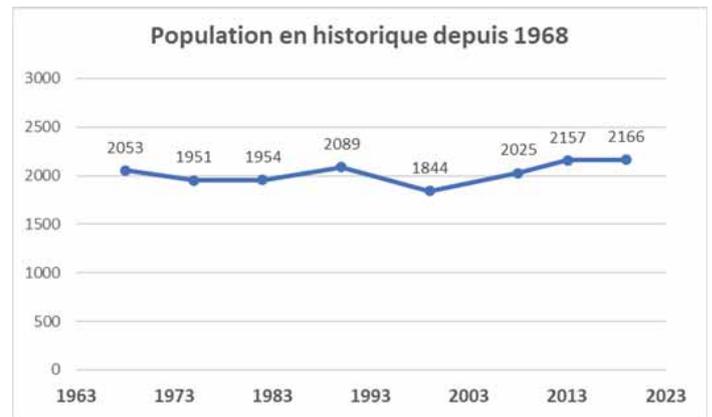
4. DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

1 - DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Une stabilisation démographique de la commune de Tende entre 2000 et 2200 habitants depuis 50 ans. Ces 20 dernières années on observe une légère hausse continue représentant 322 habitants supplémentaires entre 1999 (qui avait représenté une forte baisse par rapport à 1990) et 2019, soit environ 16 nouveaux habitants par an en moyenne.

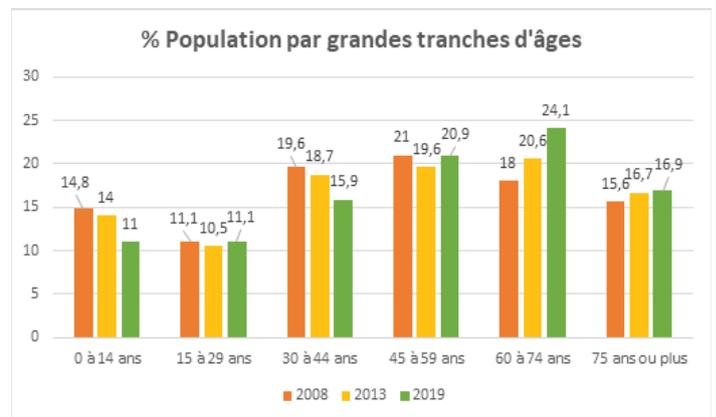
Le solde naturel négatif depuis 1968 (entre - 1,1 et - 1,9 %) est compensé par le solde migratoire pendant la même période (entre - 0,2 et + 3,1 %).

Le taux de natalité est toujours très inférieur au taux de mortalité depuis 1968. Depuis 2008 le taux de natalité s'élève à 3,7 ‰ et celui de mortalité à 21,2 ‰.



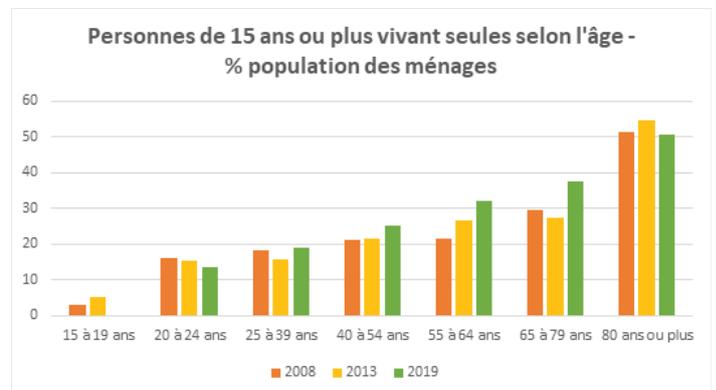
2 - EVOLUTION DE LA POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES

Une baisse de la population des classes d'âges avant 44 ans entre 2008 et 2019 et une augmentation de la population de 45 à 74 ans dans la même période.



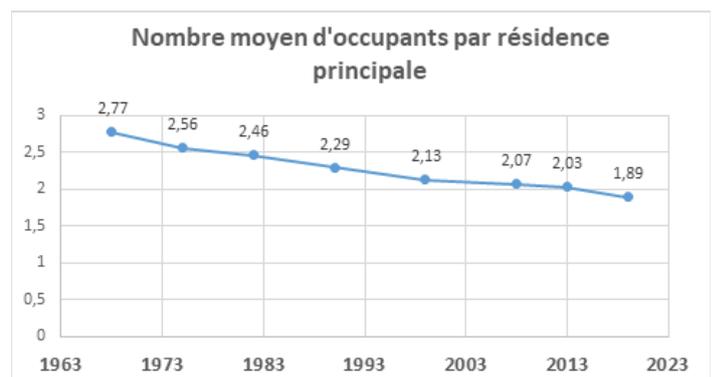
3 - PERSONNES VIVANT SEULES

Un accroissement depuis 2008 des personnes vivant seules à partir de 25 ans.



4 - ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES EN HISTORIQUE DEPUIS 1968

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale décroît de façon continue depuis 1968 (2,77 personnes par ménage) jusqu'en 2019 (1,89 personnes par ménage).



5 - ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE EN HISTORIQUE DEPUIS 1968

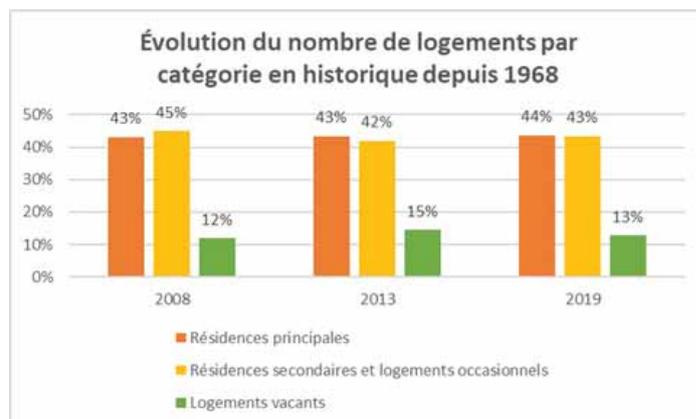
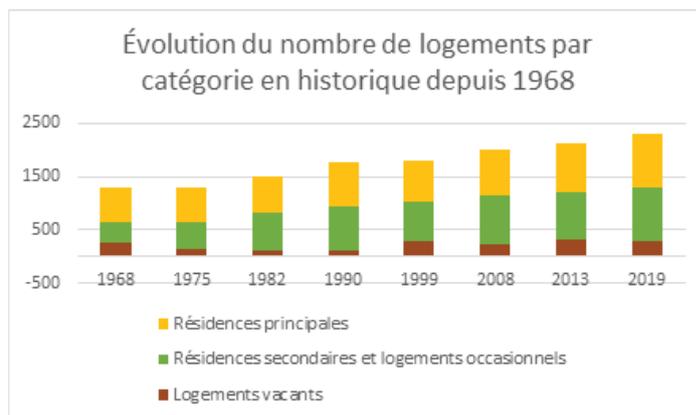
Un quasi doublement des résidences principales (665 résidences principales en 1968, 1000 en 2019). Une construction importante (près de 200 logements) dans les années 1980.

Une forte augmentation des résidences secondaires (367 en 1968, 991 en 2019).

Une augmentation des logements vacants à partir de 1990 (112 en 1990, 295 en 2019 représentant 13% du parc de logements). Ce pourcentage important de la vacance au-delà du seuil de vacance conjoncturelle répondant au besoin du marché, estimé à 7 %, indique une inadéquation durable entre 8 % du parc de logements et la demande. La vacance est principalement concentrée dans le centre ancien

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

En 10 ans entre 2008 et 2019, le pourcentage de résidences principales et de résidences secondaires affichent un taux à peu près équivalent et stable entre 42 et 45 %.



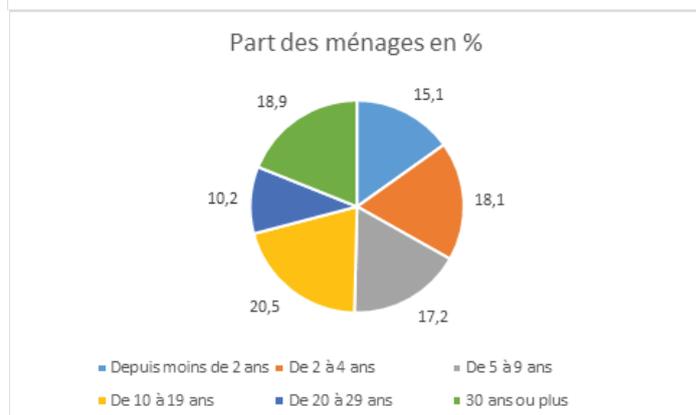
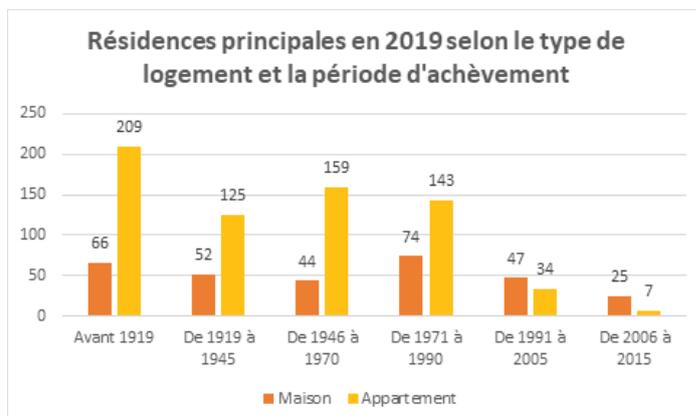
6 – Une extension pavillonnaire mesurée

Du fait de la situation montagnaise, la construction d'habitat individuel a toujours été 2 à 3 fois plus faible que celle de l'habitat collectif entre 1919 et 1990.

Entre 1991 et 2015, le volume global de constructions a fortement ralenti, passant d'environ 200 constructions pour les périodes équivalentes précédentes à 113 logements. Entre 1991 et 2015, la part d'habitations individuelles s'est inversée par rapport à l'habitat collectif, soit 72 logements individuels et 41 logements collectifs.

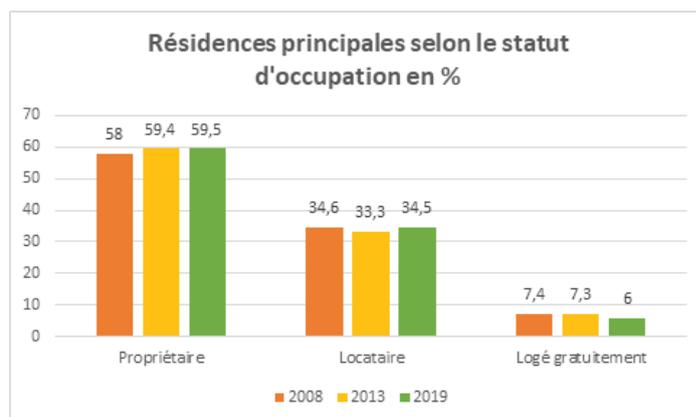
7 – UNE RELATIVEMENT FORTE ROTATION DES LOGEMENTS

En moins de 10 ans, 50% des ménages ont changé de logement.



8 – UNE LÉGÈRE DIMINUTION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

Depuis 2008, la part des ménages propriétaires de leur logement a très légèrement augmenté de 58 % à 59,5 %. La part des ménages locataires est resté stable à 34,5 %.



9 – UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS UN DÉPARTEMENT OÙ LE MARCHÉ EST TRÈS TENDU

Le marché du logement dans le département des Alpes Maritimes est très tendu et très inégalement réparti, entre un littoral où la demande et les prix sont très élevés et l'arrière-pays, moins accessible, où la demande et les prix sont plus bas.

La tendance observée sur le marché des appartements de Tende est une légère hausse de 0,9 % à 12 mois et de 0,30 % pour le marché des maisons.

Prix de vente moyen au m ² en juin 2023				source Efficity	
	Tende		Départ 06	PACA	
	moyen	haut	moyen	moyen	
Appartement	1 540 €/m ²	2 380 €/m ²	4 850 €/m ²	3 860 €/m ²	
Maison	2 320 €/m ²	3 440 €/m ²	5 160 €/m ²	3 700 €/m ²	

10 – SYNTHÈSE ET OBJECTIFS

- Une population stable sur le long terme, en légère augmentation ces 20 dernières années, grâce à un solde migratoire positif ;
- Une tendance au vieillissement de la population et un accroissement des personnes vivant seules ;
- Un centre historique de belle qualité, mais de nombreux logements en mauvais état et une forte vacance stable autour de 13% ;
- Une forte dynamique de migration interne générée par les exigences des parcours résidentiels ;
- Une production de logements (notamment collectifs) qui s'est ralentie ces 20 dernières années.

A l'échelle de la commune de Tende les principaux objectifs concernent :

- Le développement d'une offre de logements à l'intérieur des périmètres urbanisés pour répondre aux besoins des parcours résidentiels des ménages.
- L'intervention de façon volontaire sur le bâti pour offrir des logements adaptés aux nouveaux modes de vie.

Conçu à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, le PLH décrit un vaste territoire dans lequel s'exercent des dynamiques très contrastées qui peuvent difficilement être comparées tant les caractéristiques territoriales sont diverses.

Les communes de Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Beausoleil et La Turbie concentrent en effet plus de 80 % de la population et l'essentiel de l'activité économique. Ce secteur est par ailleurs fortement influencé par la proximité de Monaco qui offre un très grand nombre d'emplois et contribue à une forte tension du marché immobilier littoral. Rien de comparable avec les communes relais situées au centre (Sospel, Breil-sur-Roya) et celles des vallées de montagne (Saorge, Fontan, La Brigue et Tende) qui représentent 5 % de la population.

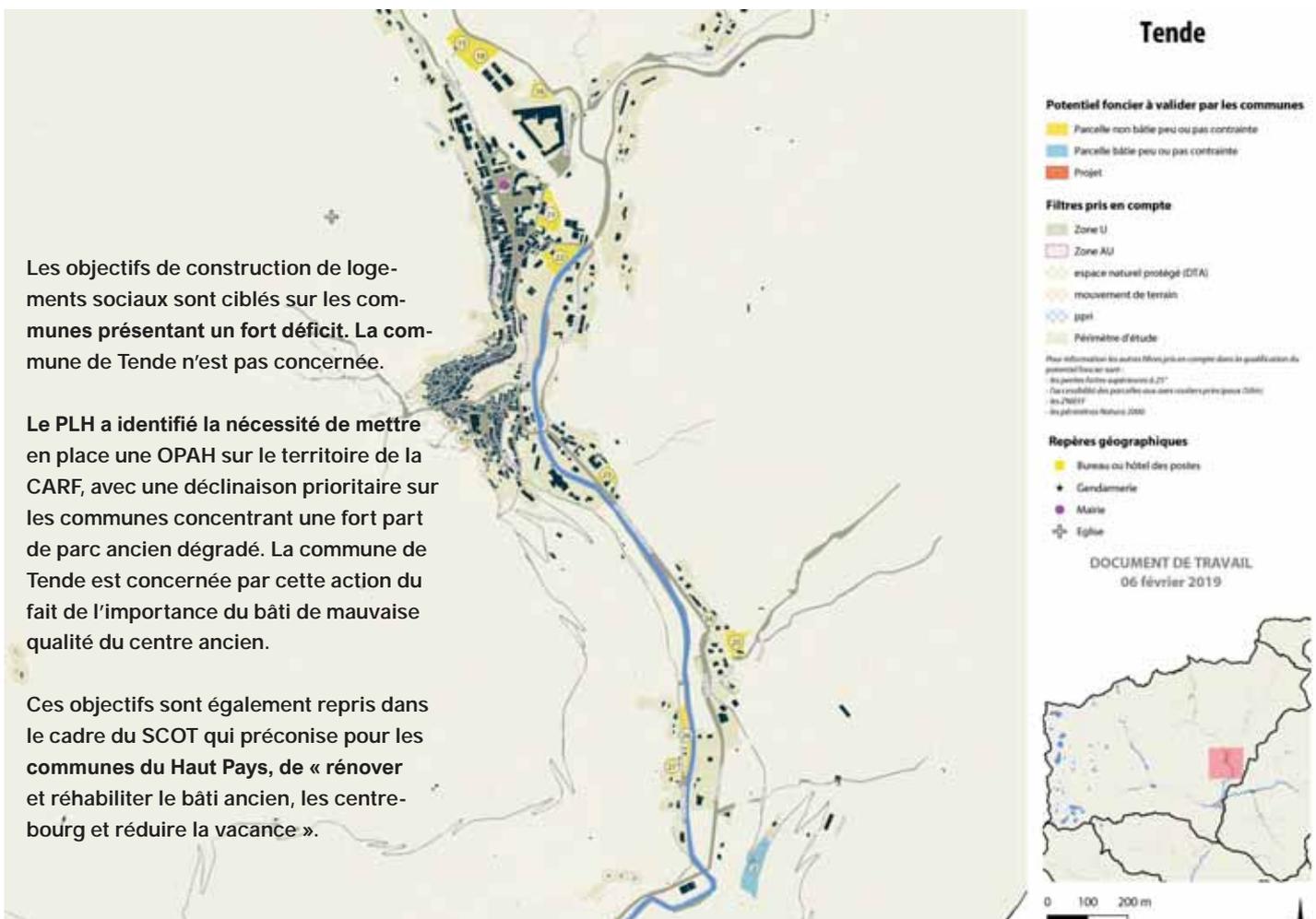
Alors que la population du secteur littoral a tendance à baisser sur la période 2008-2013 malgré un solde migratoire encore positif, celle des autres communes connaissent au contraire une croissance continue.

Le vieillissement de la population s'observe à l'échelle de la CARF et touche plus particulièrement les vallées de montagne dans lesquelles le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans augmente. Ce n'est pas le cas des communes relais qui accueillent des populations plus jeunes avec enfants.

A l'échelle de la CARF, les principaux enjeux concernent :

- La relance de la croissance démographique et le maintien des familles sur le territoire ;
- La réponse aux enjeux du vieillissement de la population sur le territoire ;
- La lutte contre la vacance structurelle et la mobilisation de ce parc pour répondre aux besoins en logements ;
- L'amélioration de la qualité et du confort du parc de logements ;
- Le frein à la croissance du parc de résidences secondaires ;
- La mise en place d'une stratégie foncière et d'intervention sur le parc existant ;
- La réponse aux enjeux du vieillissement de la population ;
- La création d'offre de logements spécifiques correspondant aux segments manquants sur le territoire.

Le scénario du PLH élaboré sur la base des projets et capacités de développement des communes, prévoit pour la commune de Tende une production de 15 logements/an, dont 7 résidences principales. Soit un total de 90 logements supplémentaires sur une période de 6 ans (dont 42 résidences principales).



Les objectifs de construction de logements sociaux sont ciblés sur les communes présentant un fort déficit. La commune de Tende n'est pas concernée.

Le PLH a identifié la nécessité de mettre en place une OPAH sur le territoire de la CARF, avec une déclinaison prioritaire sur les communes concentrant une forte part de parc ancien dégradé. La commune de Tende est concernée par cette action du fait de l'importance du bâti de mauvaise qualité du centre ancien.

Ces objectifs sont également repris dans le cadre du SCOT qui préconise pour les communes du Haut Pays, de « rénover et réhabiliter le bâti ancien, les centres-bourgs et réduire la vacance ».

5. AXES STRATÉGIQUES

=> LA VILLE DE DEMAIN, C'EST TENDE

Une ville compacte

Contrainte par sa géographie et ses risques liés, la ville de Tende s'est bâtie de manière très compacte, y compris dans sa partie plus récente. Cette forme d'urbanisation est aujourd'hui celle recherchée, par soucis énergétique et pour réduire les déplacements véhiculés. Tende a gardé cet atout précieux, très souvent disparu dans d'autres territoires moins contraints.



La ville des 10 minutes

La compacité de sa forme urbaine et l'absence de zone à caractère commerciale a engendré une concentration de ses commerces et services principalement dans le centre-bourg, ce qui en fait une petite ville où tout peut se faire à pied. C'est une grande richesse que de pouvoir se passer de voiture. Il faut cependant veiller à ce que l'accessibilité soit assurée pour tous. Les liaisons entre la vieille ville et le centre-bourg peuvent être améliorées et les déplacements des PMR et personnes âgées devront être pris en compte pour les aménagements à venir.



Une petite ville encore desservie par le train

Peu de villes de 2000 habitants sont encore desservies par le train aujourd'hui en France. Tende a la chance d'avoir non pas une gare, mais trois ! C'est un atout fort pour son territoire. Et il est impératif de le conserver. Lors des intempéries, le réseau viaire a été fortement touché et a contribué à l'isolement de la commune. Le réseau ferré s'est alors révélé être le seul vecteur de lien avec le reste du territoire. Cet atout doit être conforté grâce à l'émergence d'un pôle gare vient compléter et renforcer l'attractivité du centre-bourg. Par ailleurs, un système multimodal doit être envisagé pour que les usagers du train puissent graviter autour de Tende depuis la gare et avoir accès aux différentes activités qu'offre le territoire communal.



=> ATOUS TOURISTIQUES FONDAMENTAUX

Un territoire exceptionnel

Le territoire de Tende possède une forte attractivité par la qualité de son environnement et le caractère préservé de sa nature de plus en plus recherché par les touristes amateurs de d'activités sportives et de plein air. De plus, les activités sont nombreuses. Le terrain se prête à la fois à la randonnée, au VTT, vélo de descente, gravel, vélo de route, au ski avec la stationnement de Castérino reliée par le train !

Seule ombre au tableau, le manque d'infrastructures, à commencer par l'hébergement. Malgré la tempête Alex, l'attractivité du territoire reste forte mais l'accessibilité au territoire s'est dégradée et les infrastructures (hébergement et restauration notamment) manquent fortement pour capter le potentiel touristique. Par ailleurs, la déconnexion avec la partie italienne n'a pas joué en faveur d'un regain touristique et économique. Il est donc nécessaire de désenclaver la vallée au plus vite car cette liaison à l'Italie est historique et fait partie de l'attractivité territoriale (route du sel).



=> LES HABITANTS, UN LIEN PRÉCIEUX

Garantir un minimum de services

Le PLH notait un solde négatif des communes de montagne. Ce phénomène est observé depuis de nombreuses années déjà, et sans doute corrélé avec la perte progressive des services qu'offrait la commune. La pharmacie en est un exemple parlant. Elle offre un service indispensable aux habitants, notamment les personnes âgées.

Il est indispensable de retrouver un niveau d'équipement minimum, compte-tenu de son isolement relatif. Des services de première nécessité, mais aussi des lieux qui rassemblent, qui créent du lien entre les habitants, de l'entraide et participent au maintien de la population locale.



=> OPÉRATIONNALITÉ IMMÉDIATE

L'urgence d'un rebond

La déconnexion et l'isolement du territoire depuis la tempête Alex a engendré une perte importante des habitants, et avec eux de certains de ses commerces et services. Ces derniers sont les garants du maintien de la population. L'étiollement progressif des services et activités accélère le déclin et le départ des habitants. Il faut stopper le processus et redonner une image positive du territoire. Celui-ci a subi les images choquantes des événements d'octobre 2020 et l'activité touristique en a pâti. Il est temps d'inverser le regard et de ne plus voir cette région comme à risque mais comme région à fort potentiel !



Une volonté de changements

Il semble que la ville ne demande qu'à repartir. Comme un moulin à qui il manque de l'eau, la ville nécessite le retour des flux pour se réactiver. Bien que la réouverture du col de Tende ne semble pas pour demain, certains leviers sont à activer dès maintenant. La question du réaménagement des espaces publics pour un mieux vivre ensemble peut-être travaillé dès à présent.



Retrouver de nouvelles dynamiques grâce à l'aménagement du quartier gare, proposer un nouveau plan de stationnement pour une meilleure circulation piétonne, remettre en valeur des façades commerçantes, agrandir les terrasses, proposer de nouveaux équipements sportifs et ludiques, réaménager les berges de la Roya. Tous ces chantiers à mener participeront au retour de l'attractivité territoriale de Tende.

Valider un PLU de projet intégrant les risques

Ce projet de territoire doit s'inscrire dans un cadre légal que constitue le PLU. Il redéfinit les espaces à préserver, notamment au regard des risques, et les espaces de projet où la densification et l'intensification urbaine peut avoir lieu. Il fixe le cadre d'un développement plus harmonieux en esquisnant les grands axes d'un projet de territoire.



=> UN RAYONNEMENT RENFORCÉ

Le numérique comme support de communication

Aujourd'hui essentiel pour le développement touristique, les supports de communication numériques apportent une mise en lumière indispensable au territoire et facilitent grandement la planification de séjours touristiques. Un site internet ainsi qu'une application permettent de proposer à la fois les différentes activités de la commune, les logements disponibles, les transports et autres services de première nécessité, l'agenda culturel, etc. A l'image des stations de ski, le site peut également offrir une cartographie interactive regroupant les itinéraires de randonnée, vélo de route, VTT, gravel, en indiquant le niveau de difficulté.



Le patrimoine comme support d'accueil

Le centre ancien n'est pas très adapté à l'implantation de familles, compliqué pour l'accessibilité des personnes âgées ou à mobilité réduite. En revanche, son charme, son côté insolite et ses vues sur le grand paysage offrent un beau potentiel pour accueillir des touristes en recherche d'authenticité. Tout se fait à pied, on laisse la voiture au parking-relais et la suite se fait en marchant ou à vélo, à la rencontre des commerçants du centre-bourg et des nombreux sentiers de randonnée.



Réhabiliter le camping

L'actuel camping donne l'image d'une ville endormie depuis bien trop longtemps. Il existe peu de potentialités foncières aujourd'hui, il faut donc exploiter l'existant. A la fois proche du centre-bourg et suffisamment à l'écart pour ne pas engendrer de nuisances, il est aujourd'hui largement sous-utilisé.



=> DE NOUVEAUX ATOUTS À EXPLOITER

Promouvoir le territoire par de nouveaux événements sportifs ou culturels

Les forts à mettre en valeur grâce à une nouvelle offre culturelle, comme des festivals ou événements, pourquoi pas un festival de musique transfrontalier permettant de mixer les cultures des deux versants
Un événement sportif de grande ampleur, à l'image de Finale Ligure et sa compétition de VTT

Devenir une ville-laboratoire pour un tourisme durable et raisonné, avec une mobilité durable (train, téléphériques, marche, vélo, navettes électriques).

Développer un tiers-lieu autour de la gare

