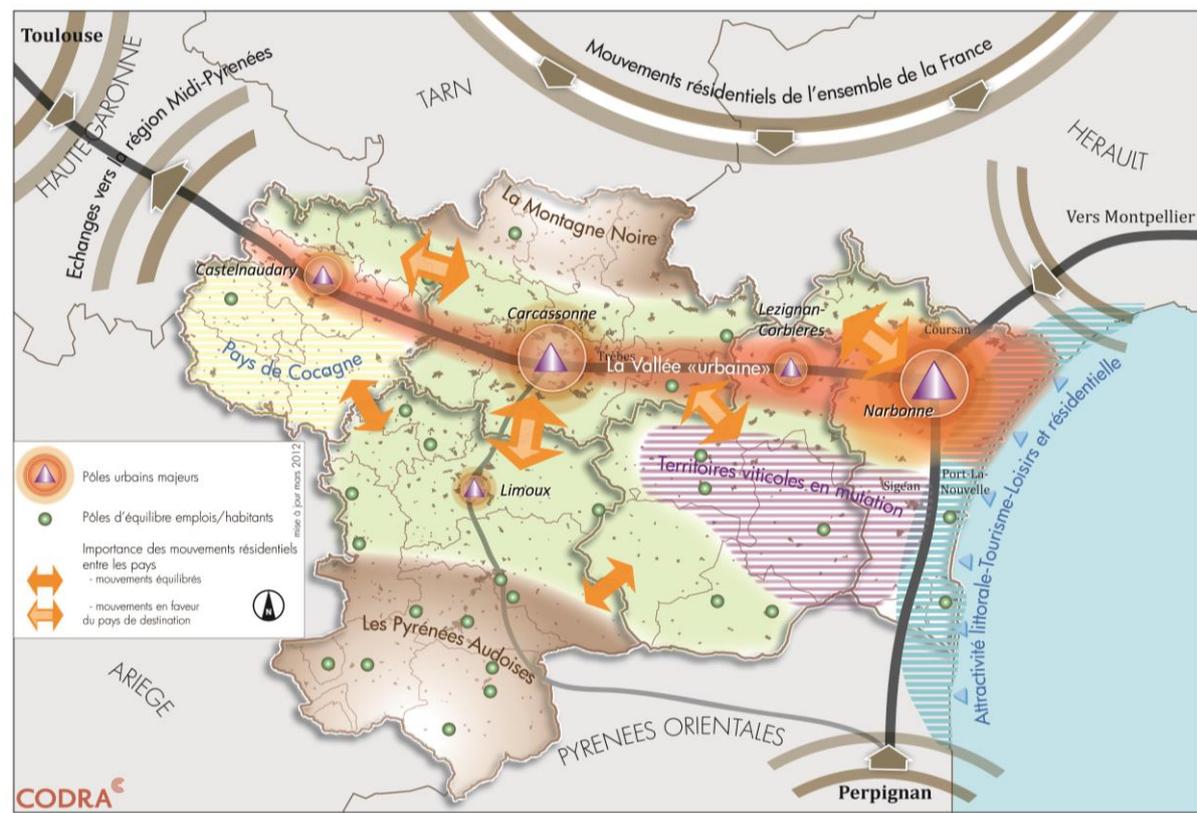


Plan Départemental de l'Habitat de l'Aude



Du diagnostic aux orientations – Juin 2013

Préface

Depuis de nombreuses années, les dispositifs en matière de politiques publiques du logement ont été nombreux et très diversifiés. Malgré des moyens financiers mobilisés importants, les récentes enquêtes d'opinion montrent que le logement demeure l'une des principales préoccupations des français.

Dans un contexte de hausse du coût de l'énergie et de crise économique, il est plus que jamais nécessaire que l'offre de logement se diversifie pour que chacun dispose d'un toit qui convienne à ses aspirations et à ses besoins, en fonction de sa capacité contributive : jeunes démarrant dans la vie, personnes âgées valides ou dépendantes, grandes familles autant que personnes seules, personnes à mobilité réduite, personnes en grande difficulté, locataires ou accédants à la propriété.., tous doivent pouvoir trouver une solution à leurs besoins.

L'État et les collectivités locales disposent des compétences et des outils qui leur permettent d'agir pour le développement et l'amélioration de l'habitat.

L'Etat et le Conseil Général travaillent ensemble depuis longtemps sur les questions d'habitat. A l'origine, la préoccupation commune concernait surtout le logement des plus démunis, avec la mise en place du fonds de solidarité pour le logement (FuL) et le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Forts de ces acquis, il convient de renforcer la cohérence et la complémentarité de nos actions et de poursuivre la mobilisation en faveur du logement des Audois.

La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) a créé l'outil « Plan Départemental de l'Habitat (PDH) », à mettre en place sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du Département. L'élaboration du PDH de l'Aude a permis, au travers de nombreux ateliers de travail, d'associer les acteurs du logement sur tout le territoire départemental. Elus, professionnels, monde associatif, tous ont largement contribué à la définition des grandes priorités de ce plan :

- promouvoir un aménagement du territoire équilibré et équitable (reconquête des centres déqualifiés, développement économique, transports),
- améliorer et maintenir la qualité des logements afin que chacun ait accès à un niveau de confort acceptable (lutte contre l'indignité et l'insalubrité),
- permettre aux personnes âgées et handicapées de pouvoir vivre dans des logements adaptés à leurs besoins,
- promouvoir un habitat durable économe en espace et en énergie, et respectueux du cadre de vie.

Le Conseil Général a inscrit les objectifs de ce plan dans le volet « habitat » de son Schéma Départemental d'Aménagement du Territoire. Par ce PDH, l'Etat et le conseil général réaffirment l'ambition conjointe d'une politique de l'habitat encore plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée au contexte départemental.

A la fois outil stratégique partagé par les acteurs, outil de mise en cohérence territoriale et sociale et outil prospectif, le PDH fixe le cadre de la mobilisation de tous les acteurs en faveur du logement. Dans ce contexte, les intercommunalités ont la charge de se saisir de cette question et de décliner, par un Plan Local de l'Habitat par exemple, une stratégie et un plan d'actions adapté à leur territoire.

Bonne lecture à tous

Le préfet

Le président du conseil général

Sommaire

LE DIAGNOSTIC

7

INTRODUCTION	9
I. Objectifs et enjeux d'un Plan Départemental de l'Habitat.....	11
II. Le PDH de l'Aude.....	15
LES HABITANTS ET LEUR LOGEMENT	19
I. Les habitants de l'Aude	21
II. Le parc des logements de l'Aude.....	39
ETAT DES LIEUX DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ	49
I. Le rythme de construction s'est accéléré depuis 2004	51
II. L'accession à la propriété, un marché dynamique	61
III. Le locatif privé : une part restreinte, mais assez homogène sur le territoire.....	79
IV. Un parc locatif social faiblement représenté dans l'Aude.....	83
LES POLITIQUES À L'ŒUVRE SUR LES TERRITOIRES	95
I. Les politiques de planification territoriale en amont des politiques de l'habitat.....	97
II. Les politiques locales d'habitat développées dans les territoires	101
III. L'amélioration du parc ancien, des dispositifs départementaux et locaux bien mobilisés jusqu'alors	105
LA PRISE EN COMPTE DES PUBLICS SPÉCIFIQUES	111
I. Les personnes défavorisées, publics et dispositifs	113
II. Les jeunes, des besoins en logement et hébergement, pas forcément bien satisfaits	121
III. Les personnes âgées et handicapées, des besoins assez bien satisfaits mais de plus en plus prégnants	125
CONCLUSIONS	131
I. Des dynamiques du marché aux dynamiques résidentielles.....	133
II. Les enjeux qui se dessinent pour les orientations du PDH.....	138

LES ORIENTATIONS

141

Introduction.....	143
L'ÉVALUATION DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS À L'HORIZON 2020	145
I. Le cadrage quantitatif à l'échelle de l'Aude	147
II. Le cadrage qualitatif.....	151
III. Proposition de territorialisation des objectifs à l'échelle de l'Aude.....	159
RELEVER LES TROIS GRANDS DÉFIS POUR L'HABITAT.....	169
Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire	171
Accompagner les parcours résidentiels pour répondre aux besoins des populations spécifiques.....	175
Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires	180
La synthèse des orientations par bassin d'habitat et selon le profil des communes.....	188

ASSURER UN SUIVI PARTAGÉ DE L’HABITAT DÉPARTEMENTAL.....	191
I. Mettre en synergie les politiques et veiller à la cohérence des développements de l’habitat	193
II. Partager, observer, évaluer : faire du PDH un outil partagé de connaissance territoriale	195
III. Les pilotes et les partenaires des actions	199
 MONOGRAPHIES DES BASSINS D’HABITAT DU DÉPARTEMENT.....	 201
Le bassin Carcassonnais.....	203
Le bassin de la Narbonnaise	207
Le Corbières-Minervois.....	211
Le Bassin Lauragais	215
La Haute Vallée de l’Aude.....	219

Le diagnostic

Introduction

Les habitants et leur logement

Etat des lieux des dynamiques de marché

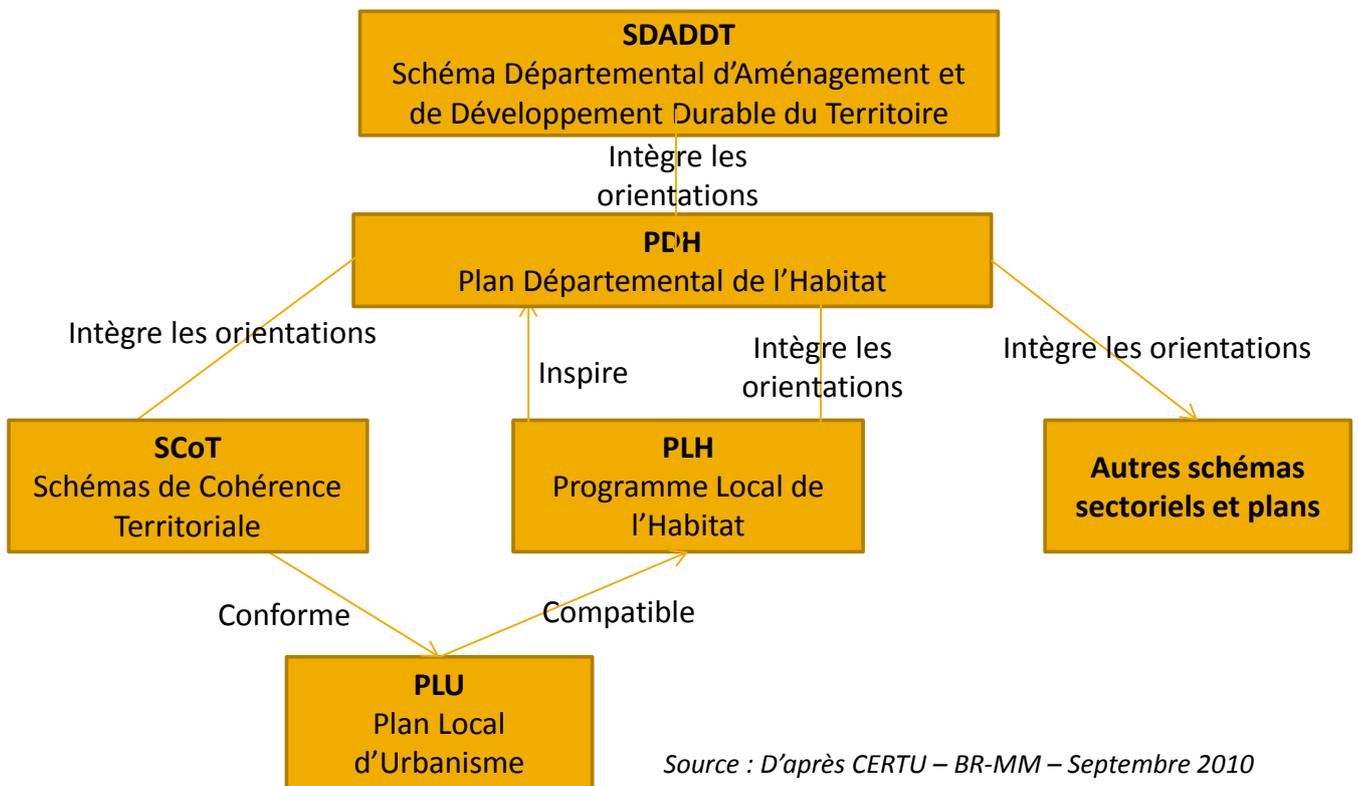
Les politiques à l'œuvre sur les territoires

La prise en compte des publics spécifiques

Conclusions

Introduction

LA COORDINATION DES DÉMARCHES TERRITORIALES, DU SDADDT AU PLU ...



Source : D'après CERTU – BR-MM – Septembre 2010

I. Objectifs et enjeux d'un Plan Départemental de l'Habitat

► *La loi impose depuis 2006 l'élaboration d'un PDH dans chaque département*

La loi portant engagement national pour le logement – ENL – du 13 juillet 2006 a institué l'obligation d'élaborer, dans chaque département, un Plan Départemental de l'Habitat (PDH). L'élaboration de ce PDH doit permettre d'*assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.*

Le Conseil Général de l'Aude conduit parallèlement son Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SDADD) qui doit permettre de définir une stratégie partenariale de développement et d'aménagement du territoire. Il promeut ainsi une vision stratégique partagée des enjeux de l'aménagement du territoire départemental pour le long terme et une déclinaison de ces enjeux dans un volet opérationnel. L'élaboration du PDH, de façon concomitante, doit permettre de faire le lien entre les stratégies globales d'aménagement et de développement du SDADD et les politiques de l'habitat.

► *Un outil pour assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées sur le département*

L'élaboration du PDH doit permettre d'articuler les différentes politiques de l'habitat menées par diverses collectivités locales du département. Il définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département en vue d'assurer une cohérence territoriale.

Le PDH reprend également les orientations résultant des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH), et il définit les orientations dans les autres secteurs, sur la base des analyses des marchés et de la connaissance des besoins en logements.

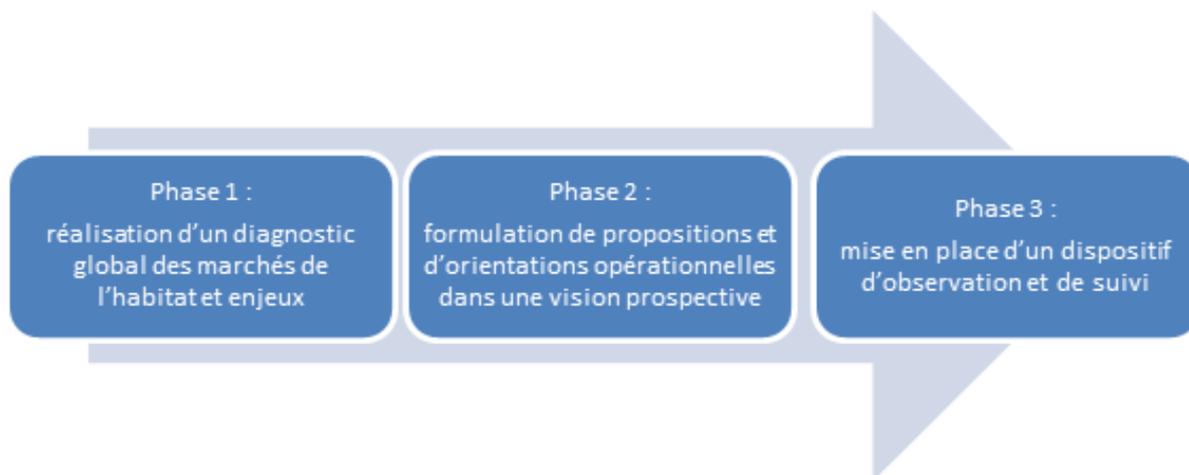
Le PDH doit également assurer la cohérence entre la politique de l'habitat et la politique sociale sur le département. En particulier, il doit prendre en compte les politiques et orientations définies par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties d'établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale.

► *Une concertation large de l'ensemble des partenaires impliqués dans les politiques de l'habitat*

La concertation en vue de l'élaboration du PDH est menée dans le cadre d'une section départementale du comité régional de l'habitat, avec l'ensemble des acteurs des politiques locales de l'habitat (maires, EPCI dotés ou non de PLH, opérateurs privés et bailleurs sociaux, 1% logement, ANAH, associations, ...).

► Le contenu d'un PDH⁽¹⁾

LES TROIS PHASES D'ÉLABORATION DU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT



Un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement

Le PDH s'appuie sur un diagnostic partenarial partagé, qui permet d'identifier les enjeux en matière d'habitat, les compétences et les responsabilités de chacun des partenaires.

Le diagnostic doit être réalisé à l'échelle des bassins d'habitat, territoires cohérents où les ménages organisent leurs choix résidentiels au regard de l'emploi.

Le diagnostic comprend une analyse de la situation existante, des évolutions en cours qui portent autant sur l'adéquation de l'offre et de la demande par secteur de marché (locatif social et privé, accession à la propriété) que sur les effets de chaîne entre les différents segments de marché.

Selon le cas, il pourra s'attacher à mettre en évidence :

- une analyse du parc public et privé (typologie et qualité de l'offre) et des capacités d'hébergement ;
- une analyse des besoins en logements actuels et futurs, tenant compte des évolutions démographiques prévisibles et des besoins répertoriés dans le PDALPD, besoins en logements sociaux et très sociaux, en places d'hébergement, y compris en logements temporaires (résidences sociales et maisons relais). L'analyse prendra en compte les besoins identifiés dans les différents schémas sectoriels ;
- une analyse des dysfonctionnements constatés en matière de mixité sociale et de leurs conséquences ;
- une analyse des disponibilités foncières et des capacités de construction ;
- une évaluation des politiques menées sur ces bassins d'habitat et leurs effets sur le marché du logement ;
- une analyse de la capacité des opérateurs publics et privés à répondre à la demande de logements.

(1) D'après Circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat

Le document d'orientation

Le document d'orientation énonce par bassin d'habitat, au vu du diagnostic, les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine de l'habitat, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre de transport en commun, de définir une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements.

Les orientations du PDH porteront notamment sur une mise en cohérence de l'offre de logement sur les différents territoires afin d'éviter l'inadéquation entre produits offerts, lieu d'implantation et diversité de la demande (statuts d'occupation, taille des ménages, capacités financières...).

Ces orientations peuvent également porter sur les priorités à donner à la production d'une offre dans le parc public ou le parc privé, mettre l'accent sur des logements spécifiques dédiés à certaines catégories de population (établissements pour personnes âgées ou personnes handicapées, résidences sociales ou maisons relais, résidences pour étudiants...) et sur le type de financement (PLS, PLUS, PLAI) ou sur le type d'outils à mettre en place dans le parc privé.

Quelle que soit la situation du département, que le Conseil général soit délégataire ou non, l'élaboration du PDH doit créer une dynamique positive en permettant à tous les acteurs de mieux comprendre et partager les enjeux des différents territoires et les interactions entre eux.

Ces orientations majeures ont été construites avec les acteurs, suite à des ateliers thématiques et géographiques. Elles constituent un cadre de l'action sur les sujets majeurs de l'habitat, avec trois volets : l'évaluation des besoins en nouveaux logements, les trois défis identifiés pour le département et les modalités de mises en œuvre de la politique départementale (cf. schéma ci-contre).

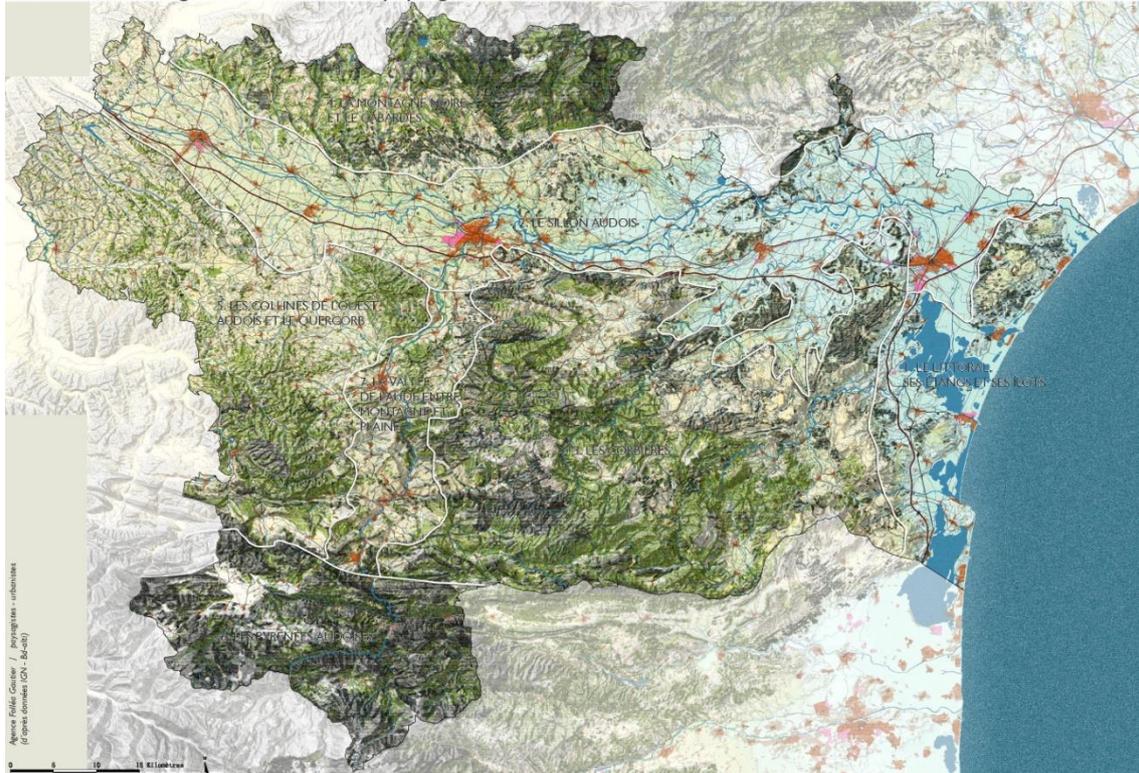
Le dispositif d'observation

La pérennité et la légitimité du PDH dépendra d'une part du partage du diagnostic et d'autre part, du pragmatisme du dispositif d'observation partenarial sur le fonctionnement des marchés du logement.

Le dispositif d'observation du PDH doit se construire après identification des dispositifs infra départementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles, qu'ils soient portés ou non par des acteurs différents, de manière à construire un dispositif partenarial qui utilise les données et observations déjà formalisées.

L'observatoire départemental s'appuiera sur grille d'indicateurs homogènes sur la totalité du département, suivis dans la durée, partagés et alimentés par tous les protagonistes. C'est là son intérêt majeur.

L'Aude : carte des grands ensembles de paysage



II. Le PDH de l'Aude

1. Portrait géographique

L'Aude est un des départements de la région Languedoc-Roussillon. Elle est limitrophe des départements des Pyrénées-Orientales au sud, de l'Ariège à l'ouest, de la Haute-Garonne au nord-ouest, du Tarn au nord et de l'Hérault au nord-est.

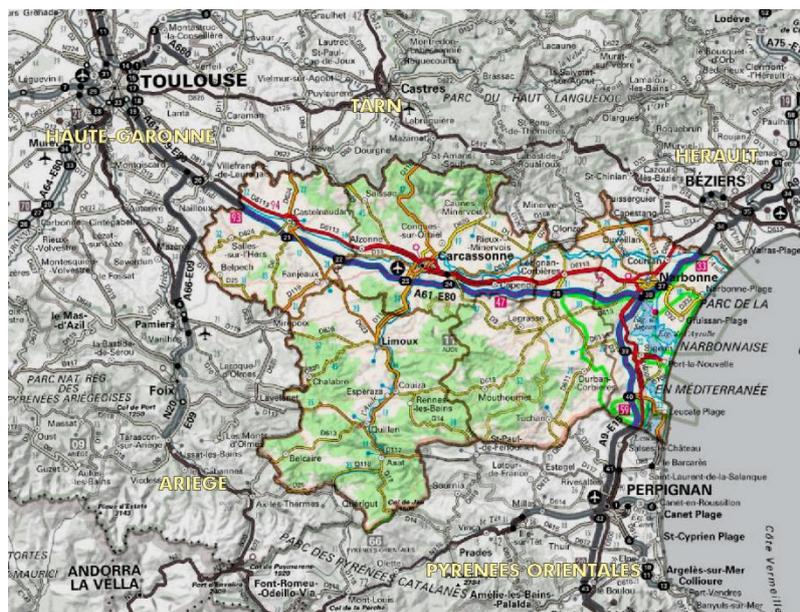
À l'est, le département est bordé par la Méditerranée (Golfe du Lion) sur 47 km, ce qui n'est pas la moindre de ses spécificités, qui font de ce département un espace attractif pour des développements touristiques et de plus en plus résidentiels.

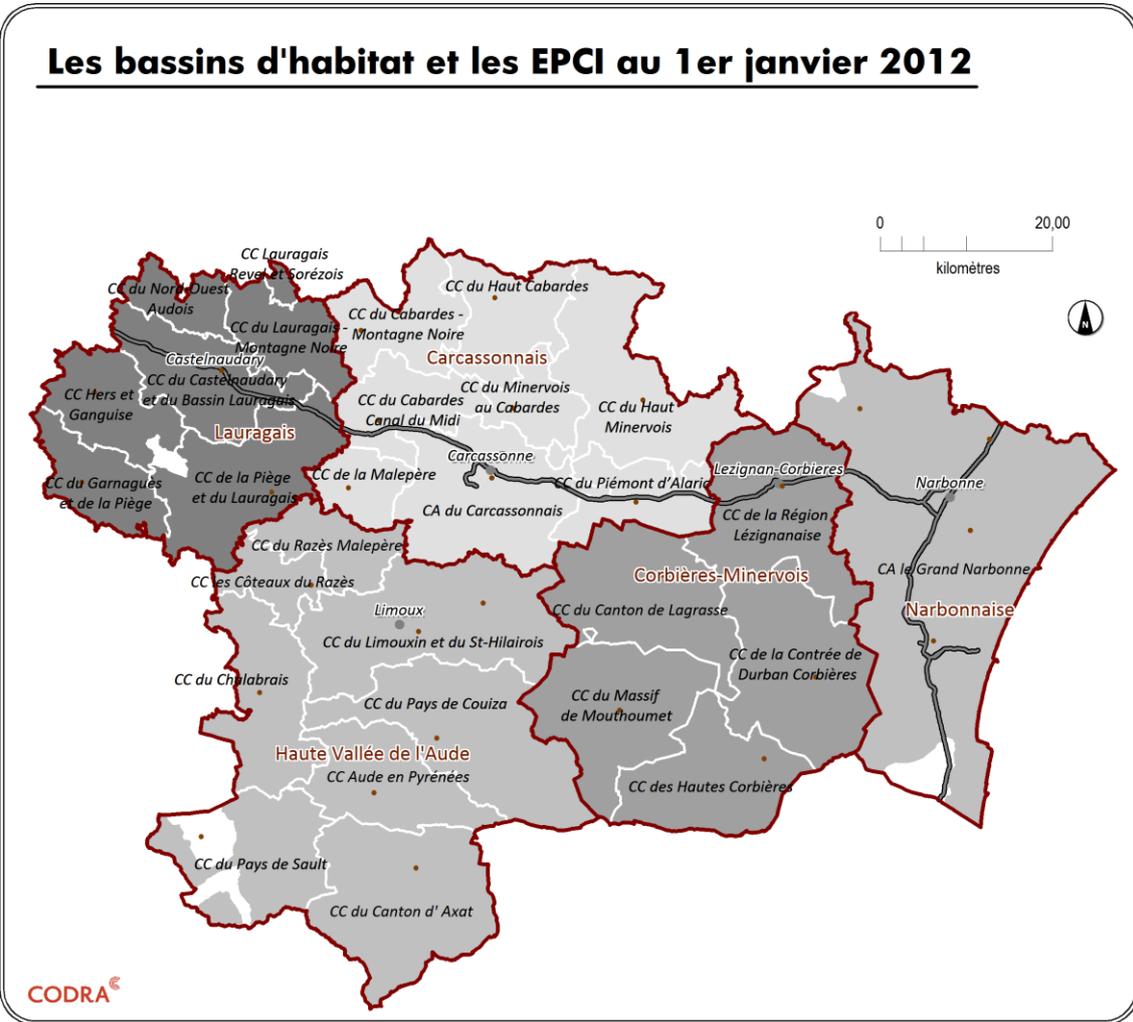
Sa superficie est de 6 343 km² ce qui le classe au 39^{ème} rang des départements français. L'Aude est aussi un département pyrénéen dont le point culminant est le pic de Madrès (2 469 m), mais cette particularité forte au plan des paysages impacte moins les phénomènes migratoires.

Deux grands axes routiers traversent le département de l'Aude. De l'ouest à l'est, l'autoroute des Deux Mers ou A61 permet de rejoindre Toulouse et Narbonne en passant par la préfecture de l'Aude, Carcassonne. Du nord au sud, en suivant la côte méditerranéenne, l'autoroute A9 permet de rejoindre l'Espagne vers le sud et Montpellier vers le nord.

Le réseau ferré suit le même trajet que le réseau routier. Il est constitué d'un réseau à faible vitesse mais un projet de construction d'une ligne à grande vitesse est en cours pour rejoindre l'Espagne dans le cadre du réseau ferroviaire transeuropéen (RTE). Aujourd'hui, seule Narbonne est une gare TGV. Le réseau se prolonge jusqu'à Limoux et s'améliore avec le réseau TER de Toulouse vers Castelnaudary.

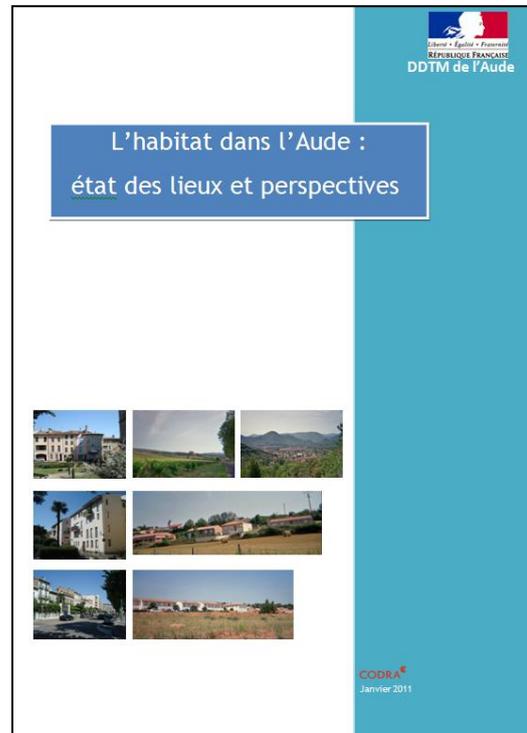
Enfin, l'Aude est traversée par le canal du Midi qui est un axe fluvial majeur touristique permettant de passer de l'océan Atlantique à la mer Méditerranée. Il pénètre à l'ouest dans l'Aude au niveau du seuil de Naurouze puis rejoint la Méditerranée au niveau de Sète.





2. Un état des lieux de l'habitat décliné par bassin

Une première phase de diagnostic a été menée fin 2010 début 2011 au sein de la Direction des Territoires et de la Mer de l'Aude. Cette première réflexion a permis d'aboutir à un diagnostic des situations de l'habitat du département. Cette réflexion a été reprise et complétée dans le cadre de la démarche de Plan Départemental de l'Habitat. Depuis 2011, la carte de l'intercommunalité du département a évolué, avec notamment l'agrandissement de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, qu'ont rejoint la Communauté de Communes de Corbières en Méditerranée et la Communauté de Communes du Canal du Midi Sud Minervois. Cette évolution de l'intercommunalité amène également une évolution du périmètre du Pays de la Narbonnaise, qui intègre ainsi l'extrémité nord du Pays Corbières Minervois pour ne devenir qu'une seule intercommunalité : la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne. Cette évolution récente implique de remanier en partie les éléments de diagnostic fournis lors de l'étude de 2011 pour la DDTM.



Les sous-ensembles de références :

- Le département
- Les cinq bassins d'habitat :
 - Carcassonnais
 - Corbières-Minervois
 - Haute Vallée de l'Aude
 - La Narbonnaise, qui correspond désormais au périmètre de la CA du Grand Narbonne et qui révise son PLH
 - Le Lauragais
- Les EPCI du département :
 - La Communauté d'agglomération du Grand Narbonne
 - La Communauté d'agglomération du Carcassonnais qui dispose d'un PLH
 - Les vingt-huit Communautés de Communes

Les habitants et leur logement

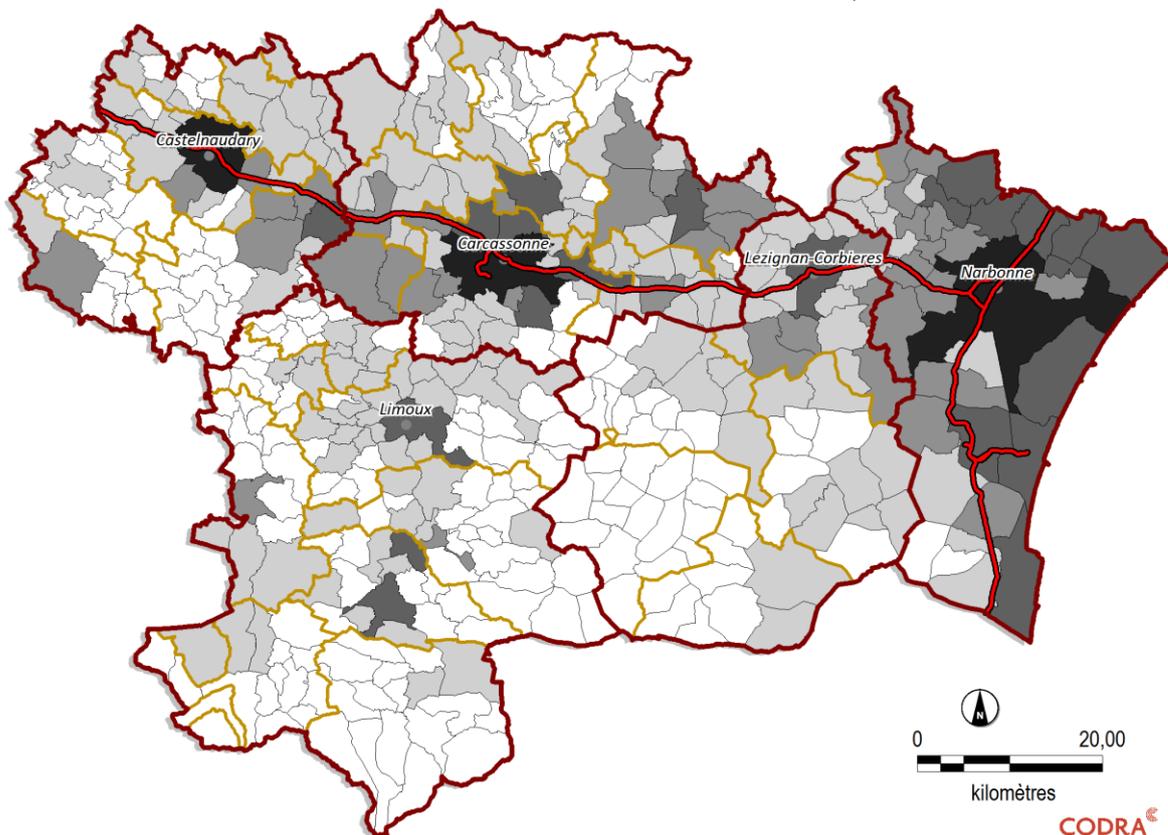
Poids de population en 2008

Source : INSEE RP2008

Poids de population en 2008

- plus de 10 000 habitants
- 2 000 à 10 000 habitants
- 1 000 à 2 000 habitants
- 200 à 1 000 habitants
- moins de 200 habitants

Population Aude : 349 237 habitants



I. Les habitants de l'Aude

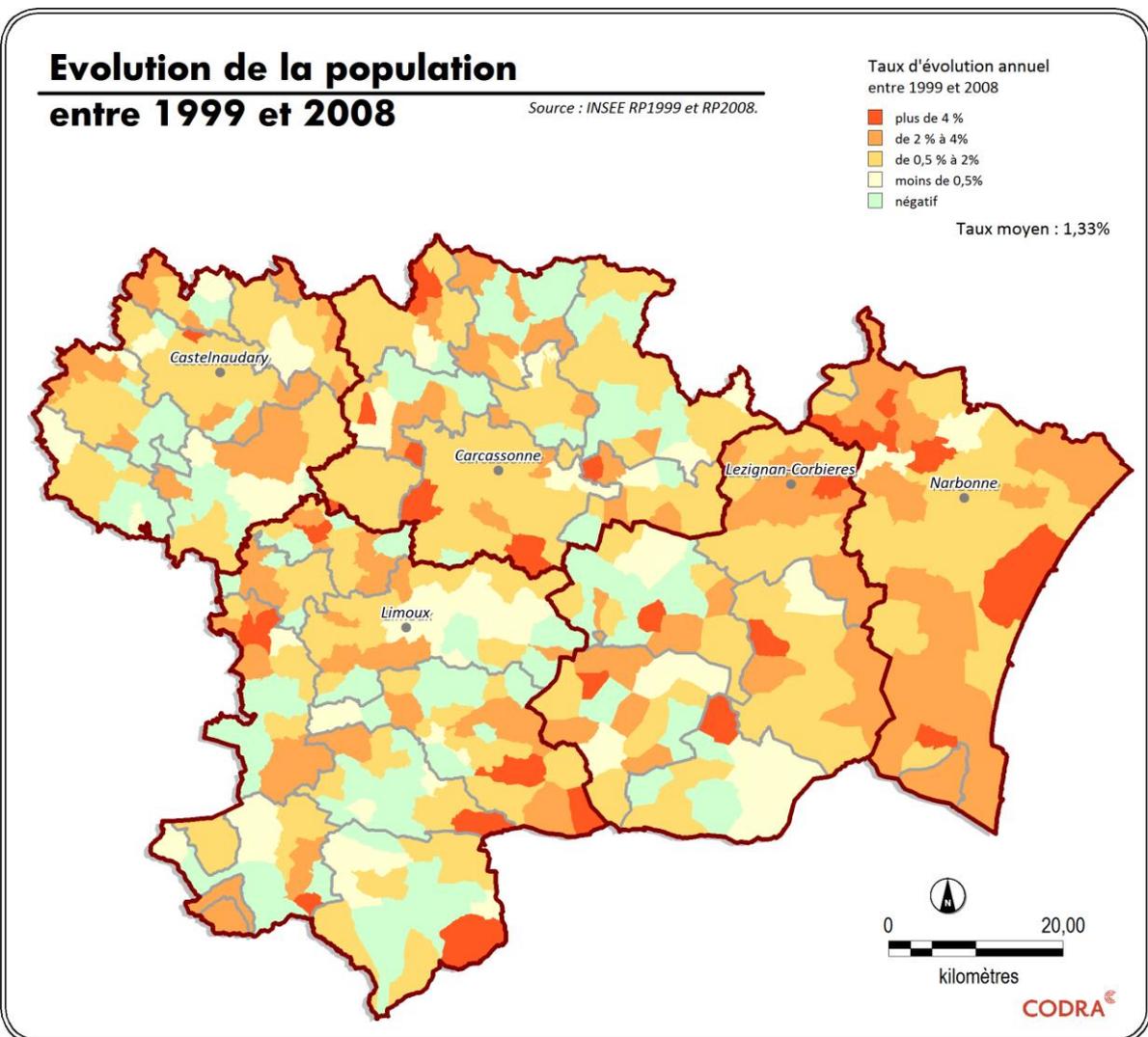
1. Un contexte de croissance démographique soutenue

► Une répartition de la population contrastée

Evolution de la population entre 1999 et 2008				
		Population en 2008 (princ)	Population en 1999 (princ)	Taux d'évolution annuel 99-08
	CA du Carcassonnais	72 527	65 931	1,07%
	CARCASSONNE	47 634	43 937	0,90%
Carcassonnais		115 130	104 516	1,08%
	CC de la Région Lézignanaise	22 530	18 798	2,03%
	LEZIGNAN-CORBIERES	9 968	8 278	2,09%
Corbières-Minervois		32 834	28 305	1,66%
	CC du Limouxin et du St-Hilairois	19 004	17 628	0,84%
	LIMOUX	9 781	9 411	0,43%
Haute Vallée de l'Aude		43 876	41 389	0,65%
	CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	18 864	17 173	1,05%
	CASTELNAUDARY	11 544	10 880	0,66%
Lauragais		37 672	33 891	1,18%
	CA le Grand Narbonne	119 289	101 478	1,81%
	NARBONNE	51 005	46 506	1,03%
Narbonnaise		119 725	101 851	1,81%
Aude		349 237	309 952	1,33%

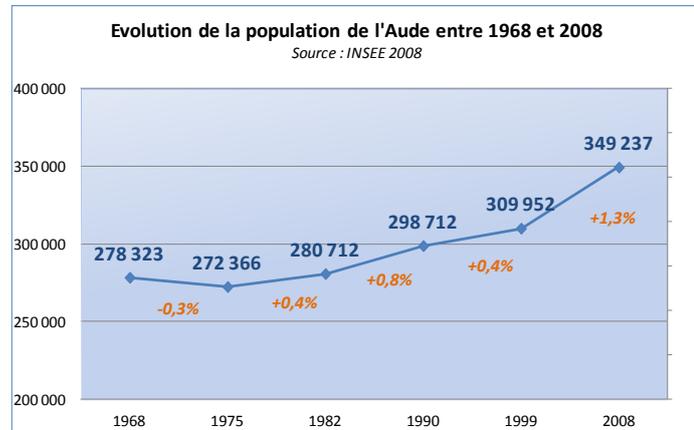
Source : INSEE 08

Selon le dernier recensement de l'INSEE de 2008, le département de l'Aude compte près de **350 000 habitants**. Le Carcassonnais et la Narbonnaise sont les bassins d'habitat les plus peuplés, avec respectivement 115 130 habitants (soit 33% de la population de l'Aude) et 119 725 habitants (soit 34% de la population départementale). Les trois autres bassins d'habitat ont une population comprise entre 32 000 et 44 000 habitants.



► Une croissance démographique forte presque partout

Le département audois compte 35 820 habitants supplémentaires par rapport à 1999. Cette croissance de population se fait au rythme annuel moyen de 1,33% entre 1999 et 2008, identique à celui du Languedoc Roussillon mais bien supérieur à la moyenne nationale (0,7%).



Confortant le dynamisme démographique du département ces dernières années, ce taux d'évolution annuel est nettement plus fort que les décennies précédentes : une perte de population entre 1968 et 1975, une progression moyenne jusqu'en 1982, puis une croissance ralentie jusqu'en 1999.

Témoignant de l'attractivité croissante du département dans l'arc méditerranéen, c'est le solde migratoire qui compense le léger déficit lié au solde naturel (-0,1% de moyenne annuelle), même si ce dernier tend à ralentir. Le taux d'évolution annuel moyen lié au solde migratoire de 1,5% est le plus élevé des dernières décennies.

Toutefois cette croissance démographique ne s'est pas réalisée dans les mêmes proportions d'un bassin d'habitat à l'autre, même si tous ont connu un gain de population.

Si les deux bassins d'habitat les plus ruraux du Corbières-Minervois et la Haute Vallée de l'Aude ont connu récemment une croissance démographique positive après une perte ou une stagnation de population durant les périodes précédentes, cette évolution n'a pas été de même ampleur :

- La Narbonnaise a la croissance la plus marquée, avec un taux d'évolution annuel de 1,81%,
- A l'inverse, la Haute Vallée de l'Aude est caractérisée par l'évolution la plus modérée, avec un taux d'évolution de 0,6% par an. La zone de Corbières-Minervois est dynamique, avec une croissance démographique élevée (+1,7% par an), supérieure à la moyenne départementale. Elle accueille notamment une périurbanisation sous la pression littorale.

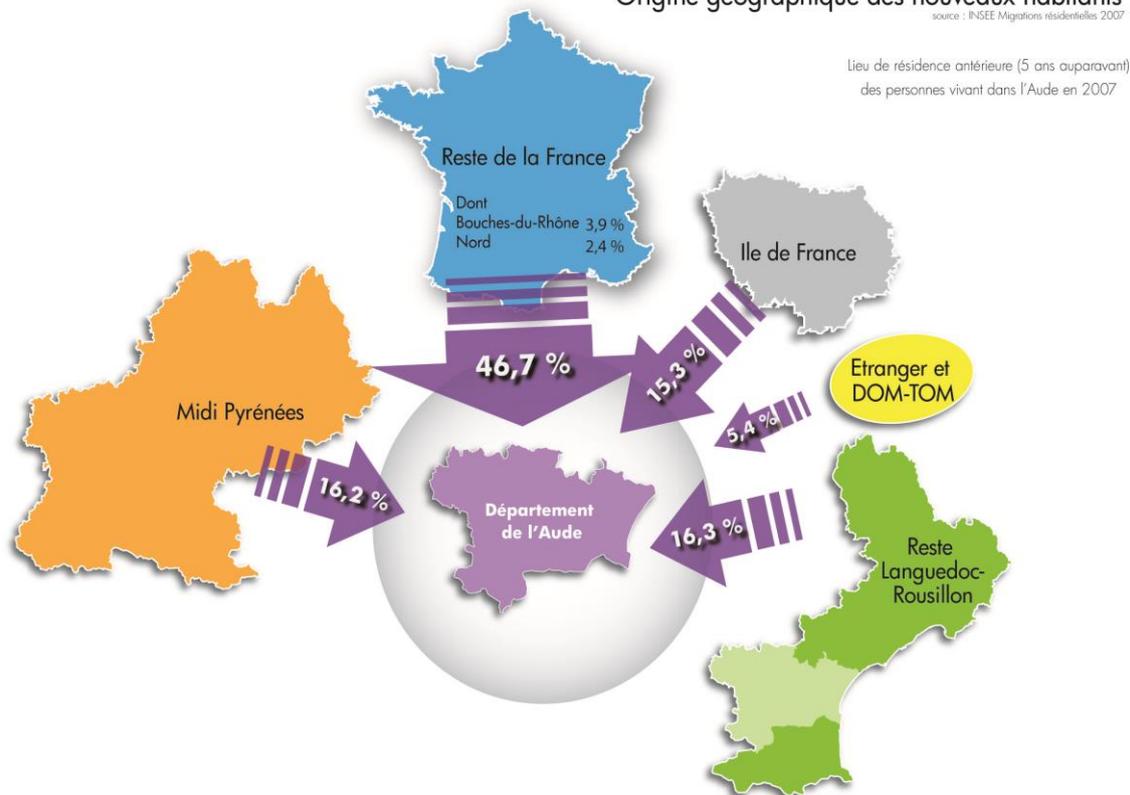
Le Carcassonnais et le Lauragais ont été portés pas une croissance légèrement inférieure à celle de l'Aude, avec, respectivement, une moyenne annuelle de 1,08% et 1,18% durant la période 1999 -2008.

Il faut souligner ce constat de croissance démographique pour toutes les communautés de communes ou communautés d'agglomération, hormis la communauté de communes du Canton d'Axat dans la Haute Vallée de l'Aude qui a enregistré une décroissance démographique de -0,63% par an.

Les mouvements résidentiels extra départementaux

Origine géographique des nouveaux habitants

source : INSEE Migrations résidentielles 2007



Les mouvements résidentiels internes aux cinq bassins d'habitat du département de l'Aude (anciens périmètres)

pays de résidence actuelle	pays d'origine (5 ans avant)												Total Flux	Total %
	Carcassonnais		Corbières-Minervois		Haute Vallée de l'Aude		Lauragais		Narbonnaise		Total Flux	Total %		
	Flux	%	Flux	%	Flux	%	Flux	%	Flux	%				
Carcassonnais	9 734	76,03%	519	4,06%	998	7,79%	764	5,97%	788	6,16%	12 804	100,00%		
Corbières-Minervois	627	11,36%	2 146	38,91%	83	1,50%	55	1,01%	2 605	47,22%	5 516	100,00%		
Haute Vallée de l'Aude	868	17,52%	141	2,84%	3 516	70,98%	273	5,51%	156	3,15%	4 954	100,00%		
Lauragais	643	16,38%	75	1,91%	254	6,47%	2 831	72,14%	122	3,11%	3 925	100,00%		
Narbonnaise	721	8,10%	1 281	14,39%	178	1,99%	122	1,37%	6 600	74,14%	8 902	100,00%		
Total général	12 594	34,88%	4 162	11,53%	5 028	13,93%	4 046	11,21%	10 271	28,45%	36 101	100,00%		

► Zoom sur les migrations résidentielles récentes

Les mouvements résidentiels au cours des cinq dernières années sont importants, contribuant ainsi aux évolutions démographiques soutenues de ce département. La carte ci-contre représente les origines géographiques des nouveaux habitants et force est de constater que l'on vient de toute la France pour s'installer dans l'Aude, qui se positionne (spontanément) comme un nouvel espace d'évolution résidentiel dans le sud de la France.

Sur les 48 797 nouveaux habitants de l'Aude, on peut noter que :

- 33,9 % se sont installés dans le bassin d'habitat de la Narbonnaise (ancien périmètre), avec un afflux significatif en provenance de la région Languedoc-Roussillon : c'est le territoire d'attractivité d'évidence entre tropisme littoral et zone urbaine en développement,
- 28,4 % dans le Pays Carcassonnais, preuve que ce Pays comporte également des atouts et une attractivité plus abordable pour les ménages en évolution résidentielle, notamment les retraités. On note une part plus importante de population étrangère.
- 12,7 % en Corbières-Minervois (ancien périmètre),
- 13,1 % dans le Lauragais. Ce Pays est davantage marqué par l'arrivée de ménages provenant de la région Midi-Pyrénées,
- 11,9 % dans la Haute Vallée de l'Aude.

Mais les mouvements résidentiels sont également importants à l'intérieur du département et de chacun des Pays, comme le montre le tableau ci-contre.

En général, près des trois quarts de mouvements sont internes à chacun des bassins d'habitat sauf pour celui des Corbières Minervois, qui accueillait davantage qu'il n'émettait, en provenance du littoral Narbonnais en premier lieu puis du Carcassonnais : c'est donc un territoire qui apparaît comme un réceptacle des pressions démographiques émanant des zones plus urbaines. Sa position d'entre deux, le long de la vallée, lui confère des atouts résidentiels réels, d'autant que l'offre s'est beaucoup développée récemment. Toutefois, l'évolution du périmètre intercommunal va atténuer quelque peu ce constat.

Le Carcassonnais est celui qui aura accueilli le plus de ménages originaires de l'Aude, sa position centrale au cœur du département le rendant davantage attractif auprès des bassins d'habitat ruraux environnants, du Lauragais et de la Haute Vallée. Mais contrairement à l'idée reçue générale qui consiste à penser que ce pays est en retrait, les migrations résidentielles indiquent des dynamiques en faveur du Carcassonnais dont il faut tenir compte.

2. Les caractéristiques sociales de la population et des ménages influenceront sur la prospective

La dimension socio-économique des ménages est un facteur influant le développement de l'offre de logement. Plus les ménages auront des ressources moyennes ou faibles, plus ils auront besoin d'une offre de logement adaptée à leurs ressources.

Par ailleurs, l'évolution de la structure des ménages et l'impact du vieillissement de la population sont essentiels à prendre en compte dans les besoins futurs de logements.

► La diminution de la taille des ménages correspond à des besoins différenciés de logements

De même que la croissance démographique, l'évolution de la structure des ménages génère des besoins de logements. Décohabitation des jeunes, séparation des familles et aussi vieillissement de la population induisent une production de nouveaux logements pour satisfaire ces évolutions, dont l'ampleur a été parfois insuffisamment intégrée dans les politiques locales.

	Taille des ménages 2008	taille des ménages 1999	Evolution annuelle en %
CA du Carcassonnais	2,24	2,37	-0,66
CARCASSONNE	2,14	2,26	-0,65
Carcassonnais	2,28	2,41	-0,60
CC de la Région Lézignanaise	2,36	2,43	-0,32
LEZIGNAN-CORBIERES	2,41	2,50	-0,38
Corbières-Minervois	2,30	2,36	-0,30
CC du Limouxin et du St-Hilairois	2,31	2,46	-0,70
LIMOUX	2,23	2,39	-0,77
Haute Vallée de l'Aude	2,22	2,35	-0,61
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	2,41	2,51	-0,46
CASTELNAUDARY	2,31	2,44	-0,60
Lauragais	2,41	2,52	-0,47
CA le Grand Narbonne	2,19	2,31	-0,59
NARBONNE	2,09	2,22	-0,68
Narbonnaise	2,20	2,31	-0,58
Aude	2,26	2,38	-0,56

Source : INSEE 2008

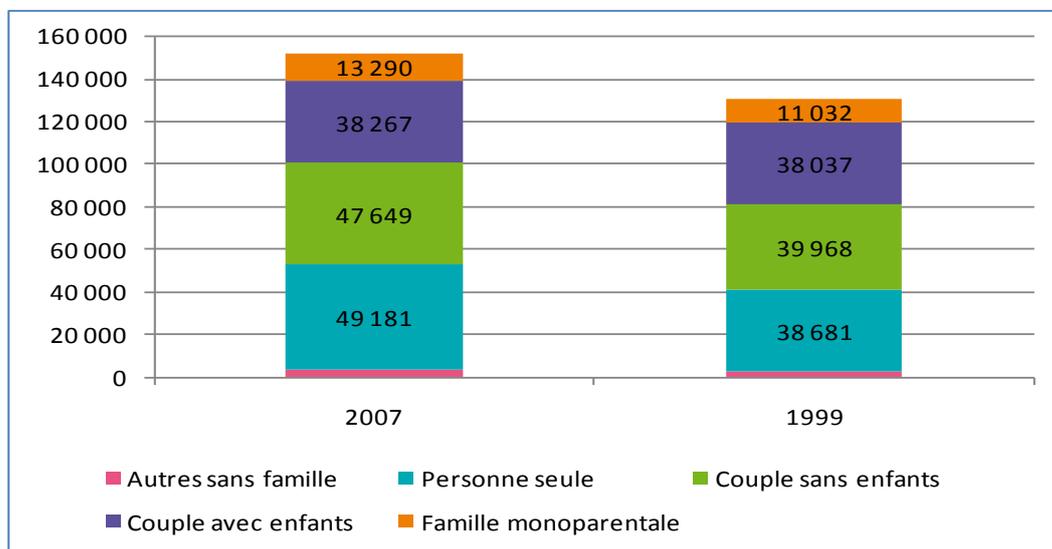
L'augmentation du nombre de ménages et concomitamment la réduction de leur taille sont des phénomènes généralisés à l'échelle nationale.

L'évolution des ménages dans l'Aude ne fait pas exception et suit cette tendance générale.

La taille moyenne des ménages en 2008 dans le département était de 2,26⁽¹⁾. Le Lauragais est le territoire où la taille moyenne des ménages est la plus forte (2,41). Au contraire, la Narbonnaise connaît la taille moyenne des ménages la plus basse (2,20).

(1) La taille moyenne des ménages ici est le rapport entre la population des ménages et le nombre de résidences principales

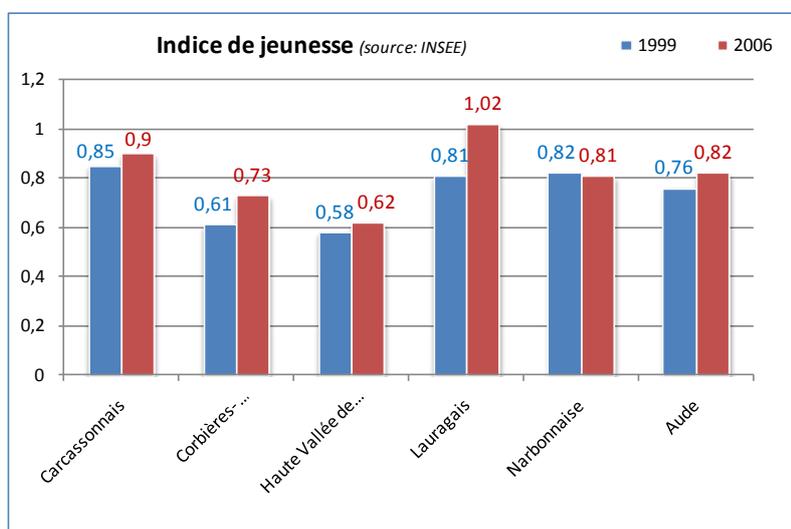
Cette diminution de la taille des ménages (-0,56% par an entre 1999 et 2008) s'explique en partie par l'évolution de la composition des ménages et par le vieillissement de la population : **le nombre de ménages augmente, tandis que la taille diminue**. En effet, selon l'INSEE, entre 1999 et 2007, on constate une augmentation de 3,05% par an de personnes seules, de 2,35% par an pour les familles monoparentales et une stabilisation du nombre de couples (+0,08%).



Source : INSEE 2008

► **Le vieillissement de la population devient déterminant pour le développement de l'offre de logements**

En 2007, l'indice de jeunesse⁽¹⁾ est faible, de 0,82 sur le département contre 1,15 en France en moyenne. L'Aude comporte davantage de personnes de plus de 60 ans, que de moins de 20 ans. Toutefois, la tendance au vieillissement de la population semble s'être ralentie, voire inversée vers un rajeunissement des habitants. En effet, le poids des jeunes est légèrement plus important. L'indice de jeunesse en 1999 était de 0,76 et en 1990 de 0,80. Ces deux catégories de population, moins de 20 ans et 60 ans et plus, ont un impact déterminant dans l'évolution de la taille des ménages et des besoins en logements (décohabitation, personnes seules...).

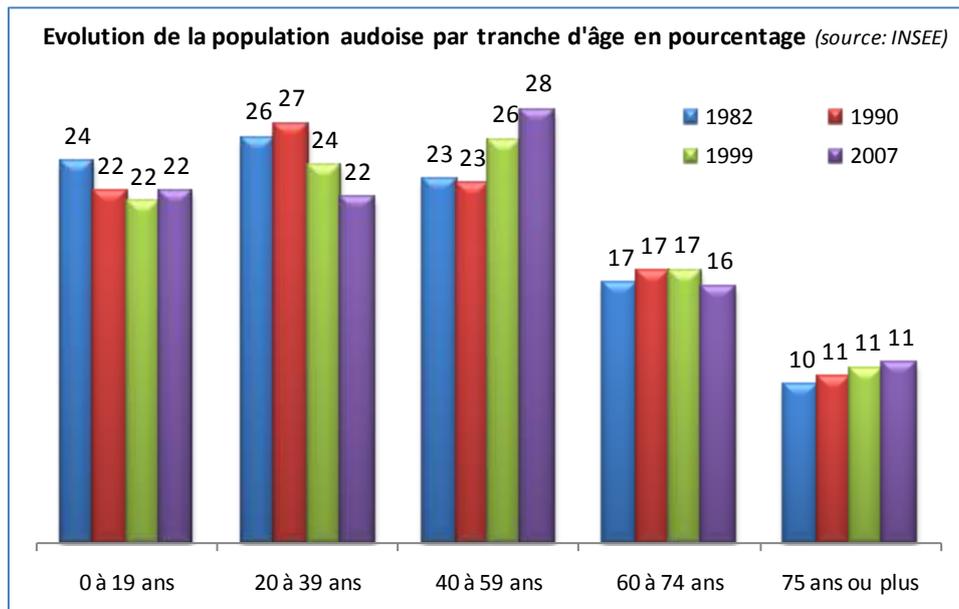


(1) L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans sur les plus de 60 ans

L'indice de jeunesse apparaît contrasté d'une zone à l'autre même s'il s'est stabilisé ou a augmenté partout. Les espaces les plus ruraux – Corbières Minervois et Haute Vallée – possèdent les indices de jeunesse les plus déficitaires (respectivement 0,73 et 0,62). Le Lauragais est l'unique pays à présenter davantage d'habitants de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, se traduisant par un indice de jeunesse de 1,02.

Celui de la Narbonnaise est le seul à avoir légèrement baissé.

La catégorie des 20-39 ans est celle qui diminue le plus en proportion depuis 1990, passant de 27% à 22% en 2007.



► Une précarité lisible à partir du niveau de revenus des ménages

La question des revenus et de la précarité de l'emploi est un facteur important pour la définition des politiques de l'habitat. Les moyennes départementales affichent des contrastes qui sont encore plus grands dans le détail des territoires.

L'Aude est en butte à une forte précarité. De plus, quel que soit le minimum social, l'Aude se trouve parmi les départements les plus concernés. Deuxième département métropolitain pour le taux de bénéficiaires du RMI par rapport à la population totale, il a un taux important de personnes bénéficiaires de l'Allocation de Parent Isolé (API).

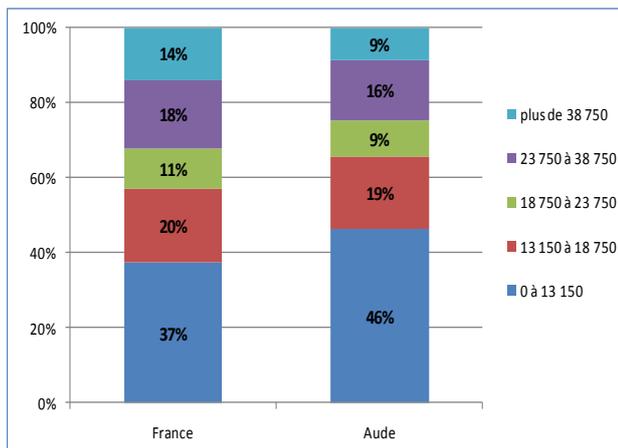
La crise viticole, une relative faiblesse de l'emploi local et un manque de formation et de qualification sont les facteurs essentiels d'une situation difficile, tant pour les personnes concernées que pour les collectivités chargées de l'insertion, en particulier le Conseil Général.

46% des foyers fiscaux dans l'Aude déclarent moins d'un équivalent SMIC (estimation sur la base de la DGI)

Selon les données des impôts (DGI), les ménages audois sont plutôt modestes, avec un niveau de revenus moyens de 18 040 € annuels par foyer fiscal inférieur à la moyenne nationale (22 707 €).

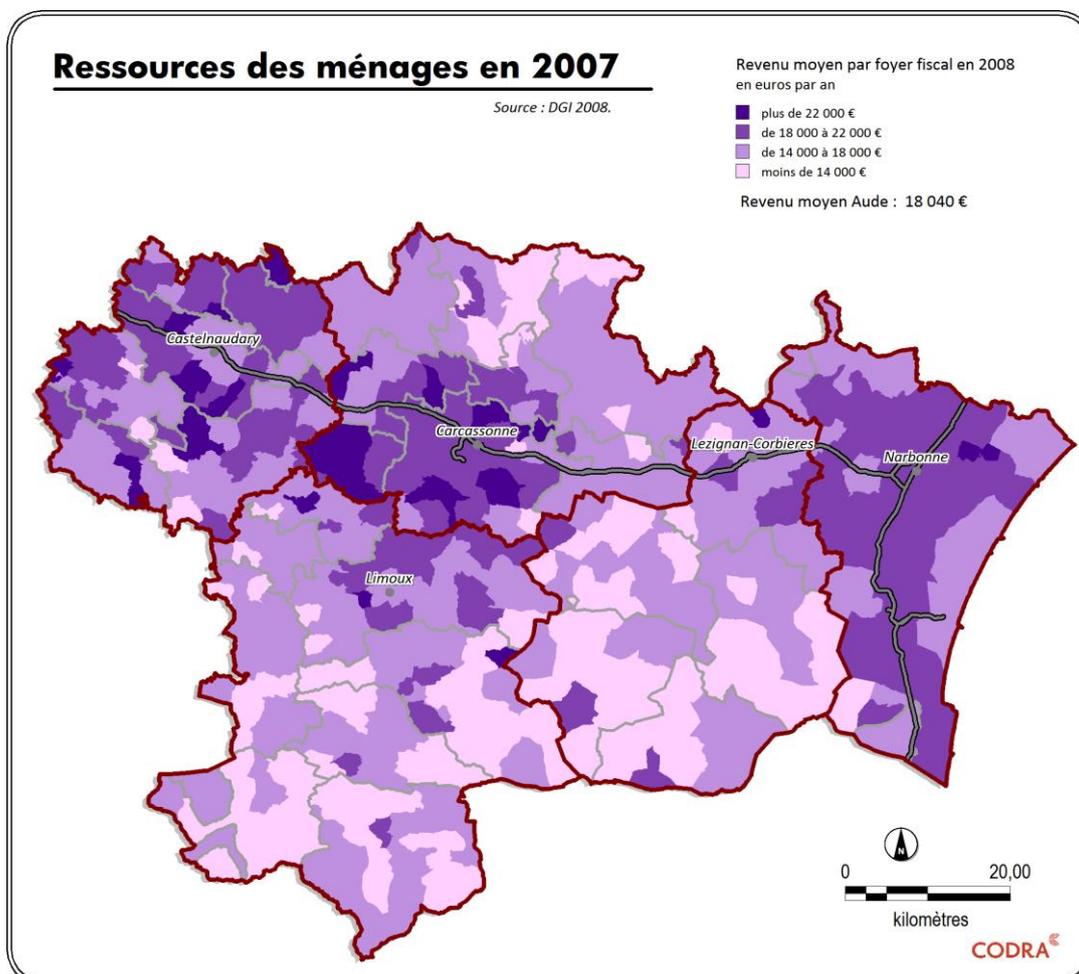
46% des foyers fiscaux déclarent moins de 13 150 € par an, soit l'équivalent d'à peine moins d'un SMIC. C'est 9 points de plus qu'à l'échelle nationale.

Il existe des écarts importants entre les territoires qui mettent en évidence des profils différents, comme le montre la carte ci-après.



Les revenus des ménages en 2007 par tranche – Source : DGI

Les ménages disposant des plus grandes ressources se concentrent dans les villes centres (Narbonne, Carcassonne) et surtout dans la périphérie immédiate. En effet, on note une corrélation entre le niveau des revenus qui augmente avec la périurbanisation : ces territoires accueillent des ménages en situation (financièrement) de s'engager dans un projet d'accession. Ces disparités sont également à mettre en lien avec la situation des départements face à l'emploi. Notamment, la Narbonnaise, le Carcassonnais et le Lauragais se démarquent par de nombreuses communes avec un revenu fiscal moyen égal ou supérieur à la moyenne nationale. A l'inverse, les zones de Corbières-Minervois et de la Haute Vallée de l'Aude sont constituées majoritairement de communes dont le revenu moyen par foyer fiscal est inférieur à 18 000 €, voire à 14 000 €.



► **68% des ménages audois pourraient prétendre à un logement aidé classique (PLUS)**

Niveau des revenus en 2009 des Audois par rapport aux plafonds HLM, après évolution des plafonds HLM							
≤ 60%		60%-100%		100%-130%		> 130%	
<i>compatible PLAi</i>		<i>compatible PLUS</i>		<i>compatible PLS</i>		<i>pas compatible HLM</i>	
Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
60 422	39%	45 100	29%	21 562	14%	26 734	17%

Source : Filocom 2009

Niveau des revenus des Audois en 2007 par rapport aux plafonds HLM en 2007, avant évolution des plafonds HLM							
≤ 60%		60%-100%		100%-130%		> 130%	
<i>compatible PLAi</i>		<i>compatible PLUS</i>		<i>compatible PLS</i>		<i>pas compatible HLM</i>	
Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
69 224	47%	44 744	30%	16 469	11%	17 844	12%

Source : Filocom 2007

39% des ménages audois ont des revenus compatibles avec le locatif très social PLAi. 68% des ménages ont des revenus inférieurs à 100% du plafond HLM et pourraient donc prétendre à un logement social classique type PLUS.

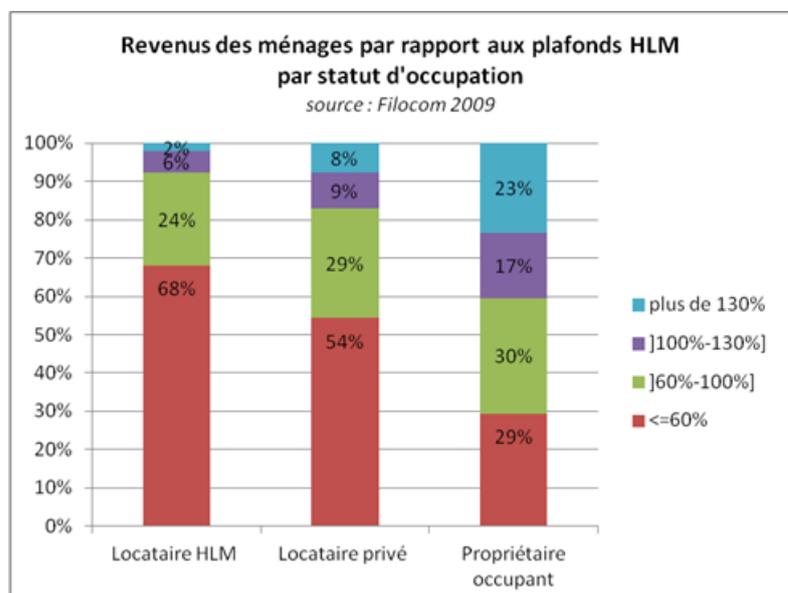
82% auraient des revenus compatibles avec les PLS même si en réalité seuls les ménages dont les revenus sont compris entre 100 et 130% des plafonds sont véritablement concernés (soient 14% des ménages).

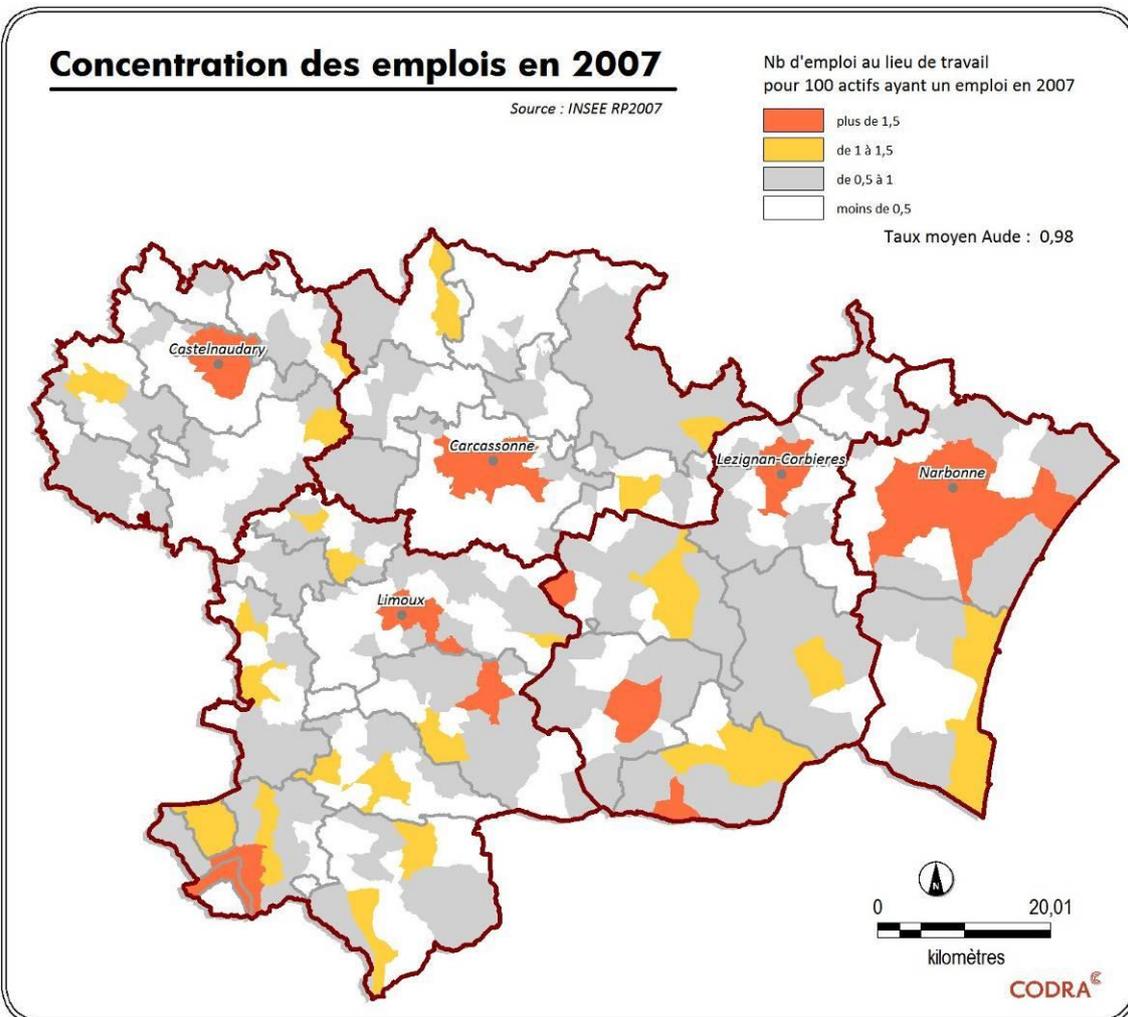
Les ménages éligibles au parc social étaient plus nombreux en 2007 qu'en 2009 : 77% éligibles au PLUS contre 68% en 2009. Pour autant, cela ne signifie pas que les revenus des ménages ont augmenté. En effet, les plafonds sur lesquels se basent Filocom 2009 tiennent compte de la minoration de 10,3 % des plafonds applicable à compter du 1er juin 2009, en application du VI de l'article 65 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

On note que 83% des locataires du parc locatif privé ont des ressources théoriquement compatibles avec l'entrée en locatif aidé.

Et 54% d'entre eux se situent en dessous de 60% de ces plafonds.

Ces données peuvent faire penser que le parc locatif privé joue le rôle de parc social.

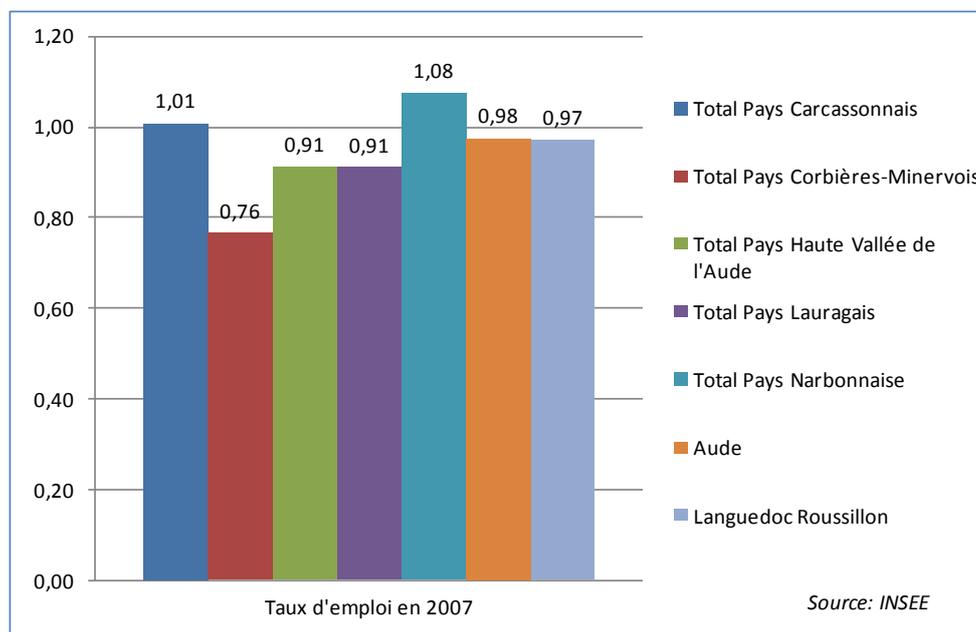




3. Le niveau d'activité économique a suivi l'évolution démographique

► Un nombre d'emplois en nette hausse

Le département proposait 121 685 emplois sur son territoire en 2007, soit 19 504 emplois supplémentaires par rapport à 1999 (+19%). Ce dynamisme concerne toutes les zones. Néanmoins, les bassins d'habitat de Corbières Minervois et du Narbonnais ont connu l'évolution la plus forte, avec une hausse annuelle du nombre d'emplois de 3% entre 1999 et 2007. Cette croissance économique a évidemment eu un impact en termes de croissance démographique pour ces deux bassins.



Le taux d'emploi⁽¹⁾ de l'Aude est à l'équilibre : 0,98 en 2007, identique à celui de la région (0,97). Avec un taux d'emploi respectif de 1,08 et 1,01, les bassins de la Narbonnaise et du Carcassonnais ont un taux d'emploi supérieur à la moyenne départementale. Les autres zones ont un taux d'emploi inférieur à celui de l'Aude, en particulier le Pays Corbières-Minervois (0,76).

La CA du Carcassonnais est l'intercommunalité avec le taux d'emploi le plus élevé (1,25). La CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais (taux d'emploi de 1,18) ainsi que la CA du Grand Narbonne (1,11) ont également un taux d'emploi supérieur à celui du département. Au contraire, la CC de la région Lézignanaise est plus dépendante des territoires limitrophes, avec un taux d'emploi de 0,88, proche de l'équilibre toutefois.

(1) Le taux d'emploi exprime le nombre d'emplois au lieu de travail pour 100 actifs ayant un emploi.

► **Mais le taux de chômage reste élevé, malgré sa contraction récente**

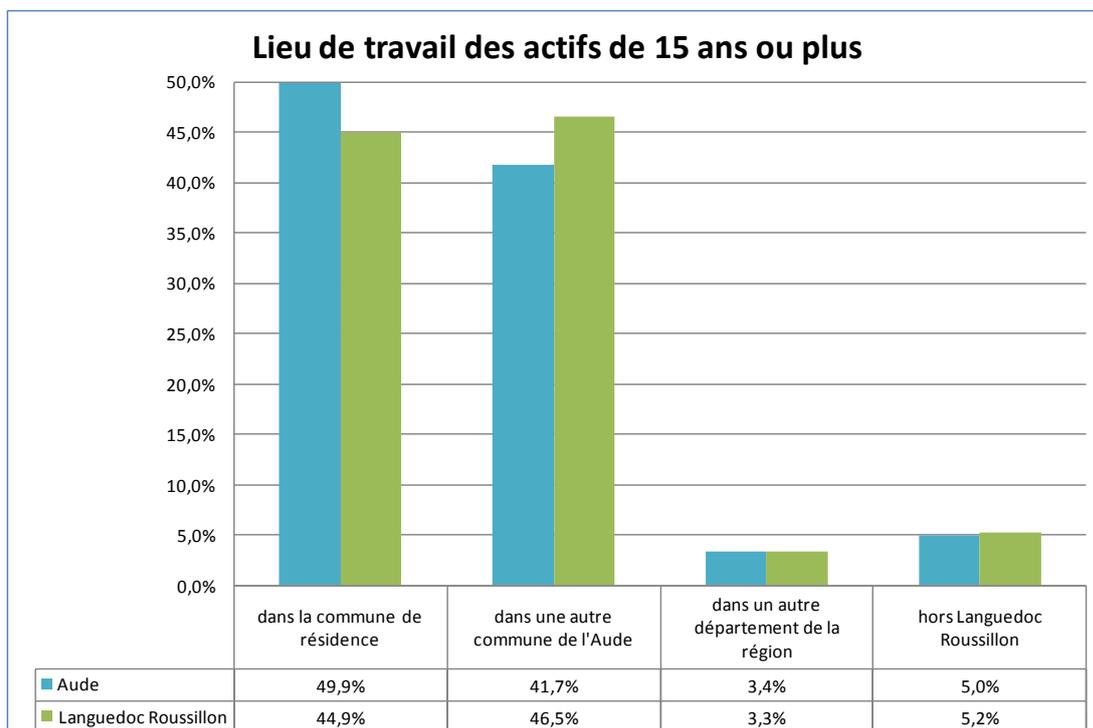
En 2007, le département de l'Aude comptait 144 732 actifs de 15 à 64 ans (qu'ils aient un emploi ou non), soit 17 579 actifs supplémentaires correspondant à une augmentation de 14%. Le taux d'activité des audois âgés de 15 à 64 ans, population réellement en âge de travailler, était de 67,7%, c'est-à-dire une légère forte hausse par rapport à 1999 (67%).

Le taux de chômage a diminué entre 1999 et 2006, passant de 18% à 14,8%. La Narbonnaise était le plus touché par le chômage en 2006, avec un taux de 16,7%. A l'inverse, le Pays Lauragais connaissait le taux le moins fort (11,5%).

Néanmoins, en 2009, le nombre de chômeurs a augmenté de 16,4% dans le département pour atteindre le chiffre de 16 350 personnes, confirmant un nombre de demandeurs d'emplois très élevé.

► **Des actifs qui résident à proximité de leur lieu d'emploi**

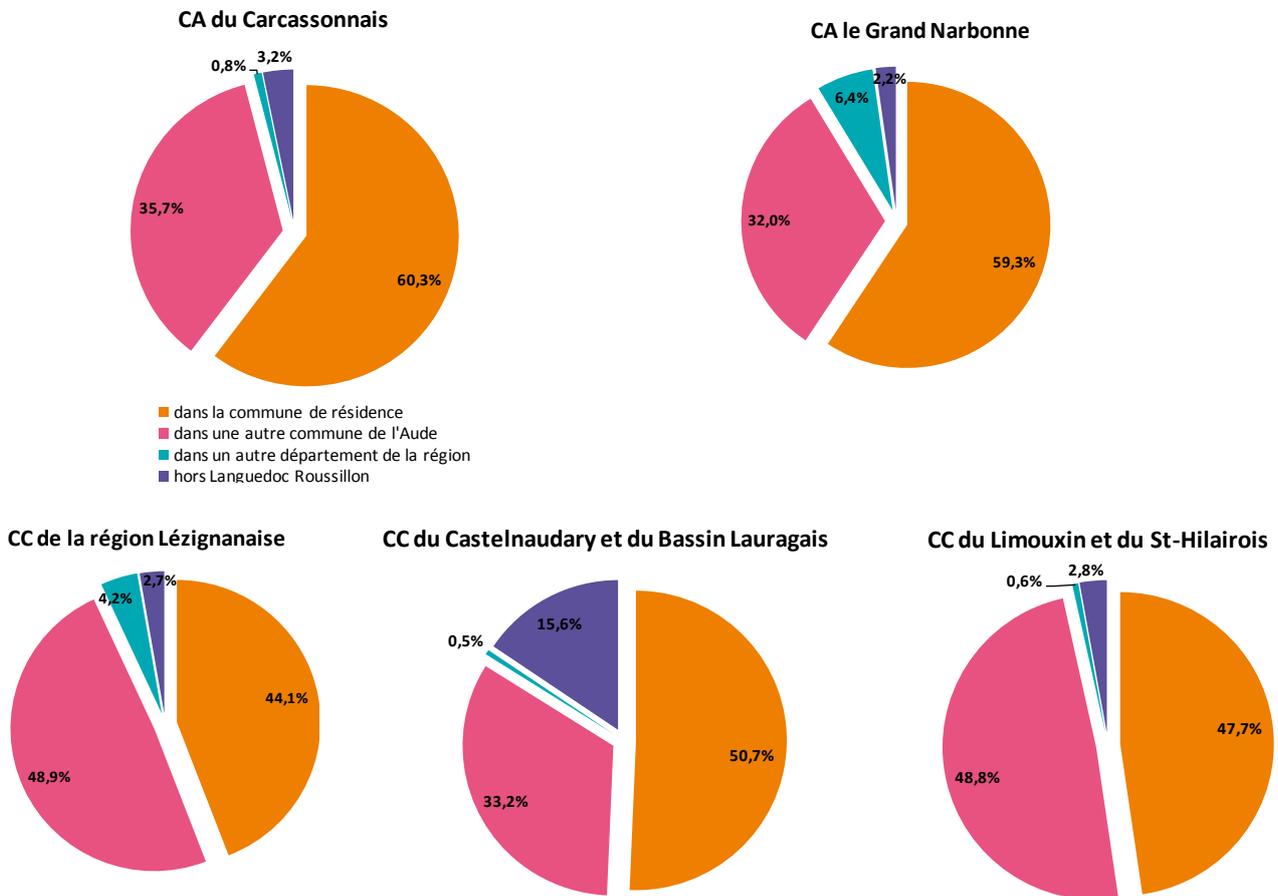
Un actif de 15 ans ou plus sur deux (50%) travaille dans sa commune de résidence en Aude. Cette part est plus forte que la moyenne régionale (45%). L'essentiel des audois travaillent dans le département (92%). La nature des activités économiques (agriculture et viticulture notamment) peut expliquer en partie cette plus faible mobilité.



LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI (source: INSEE 2007)

La mobilité de la population active diffère selon les intercommunalités. Les actifs des CA du Carcassonnais et du Grand Narbonne travaillent essentiellement dans leur commune (60%), proposant davantage d'emplois que la moyenne départementale. Au contraire, il y a plus d'actifs qui se déplacent dans une autre commune du département (49%) que dans leur lieu de résidence dans les CC du Limouxin et du St-Hilairois et de la région Lézignanaise.

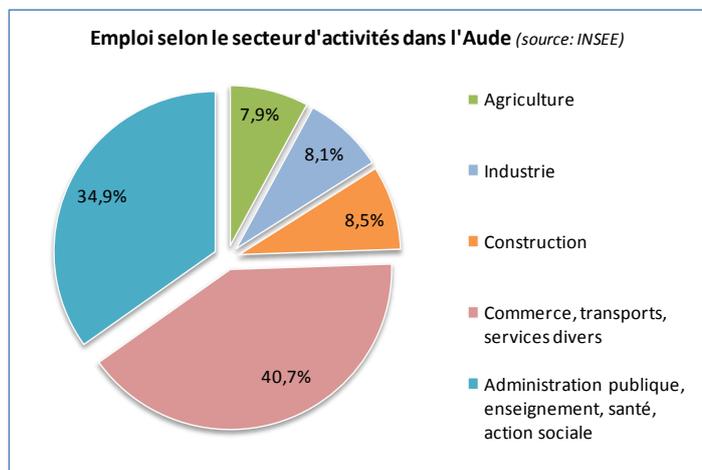
Par ailleurs, on observe l'attractivité de l'agglomération toulousaine en termes d'emplois dans la CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais. En effet, près de 16% des actifs de cette intercommunalité se rendent en dehors du Languedoc-Roussillon pour travailler.

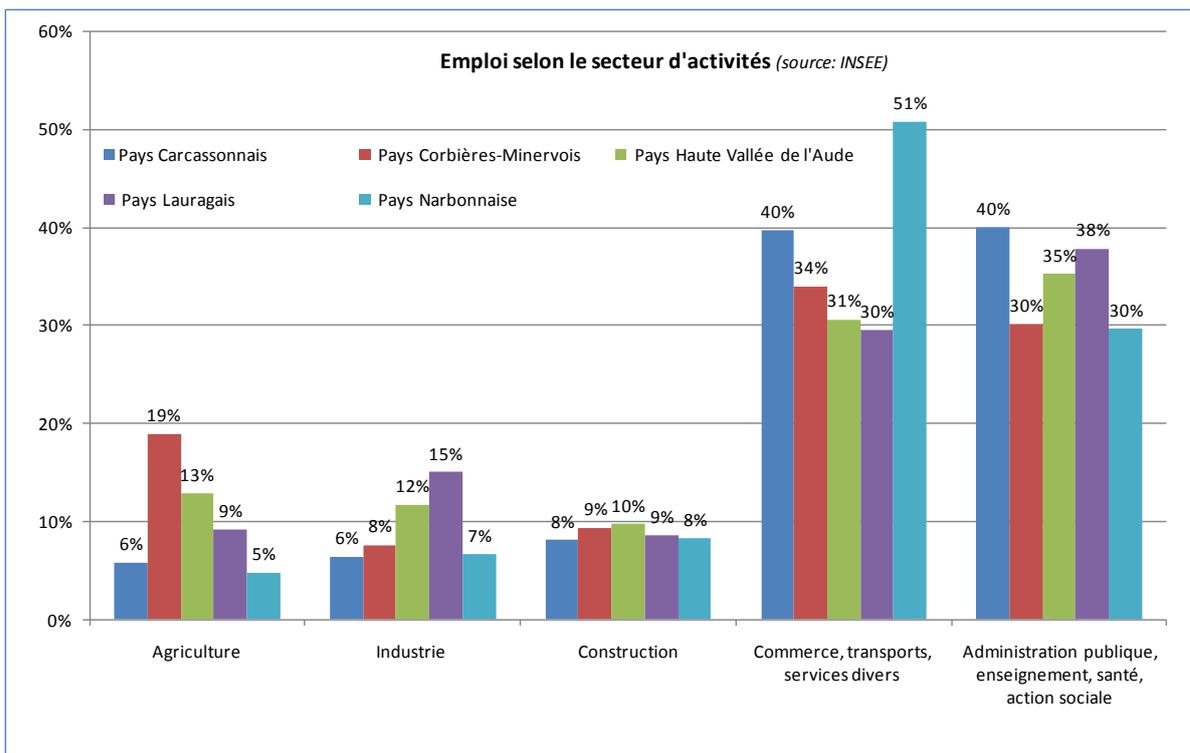


► **L'emploi est structuré autour des activités de services**

L'essentiel des emplois dans l'Aude concerne le secteur du commerce, transports et services divers (41%) et l'administration, enseignement, santé, action sociale (35%). La part des emplois liée à l'agriculture est néanmoins plus importante dans le département (8% des emplois) que dans la région (5%). Cette part atteint même 19% dans le Pays Corbières-Minervois et 13% dans le Pays de la Haute Vallée de l'Aude avec la viticulture, et 9% dans le Pays Lauragais où l'agriculture céréalière domine.

Les emplois du service se concentrent surtout dans les pays Narbonnaise (51% des emplois) et Carcassonnais (40%). L'emploi industriel ne représente que 8% des emplois dans l'Aude. Cette part atteint 15% dans le Lauragais, où se localise Castelnaudary, 1^{ère} ville industrielle du département avec 1 200 emplois dans la filière agroalimentaire. L'activité industrielle est également représentée dans la Haute Vallée de l'Aude (surtout dans l'arrondissement de Limoux) et représente 12% des emplois.

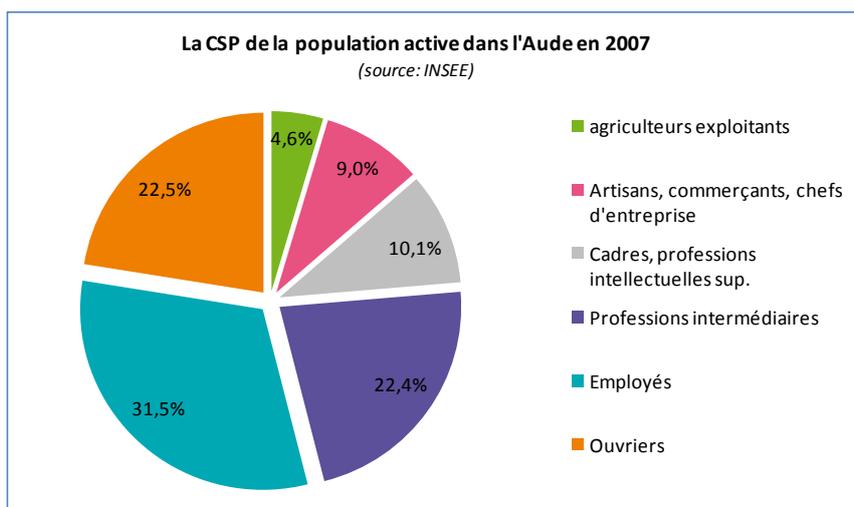




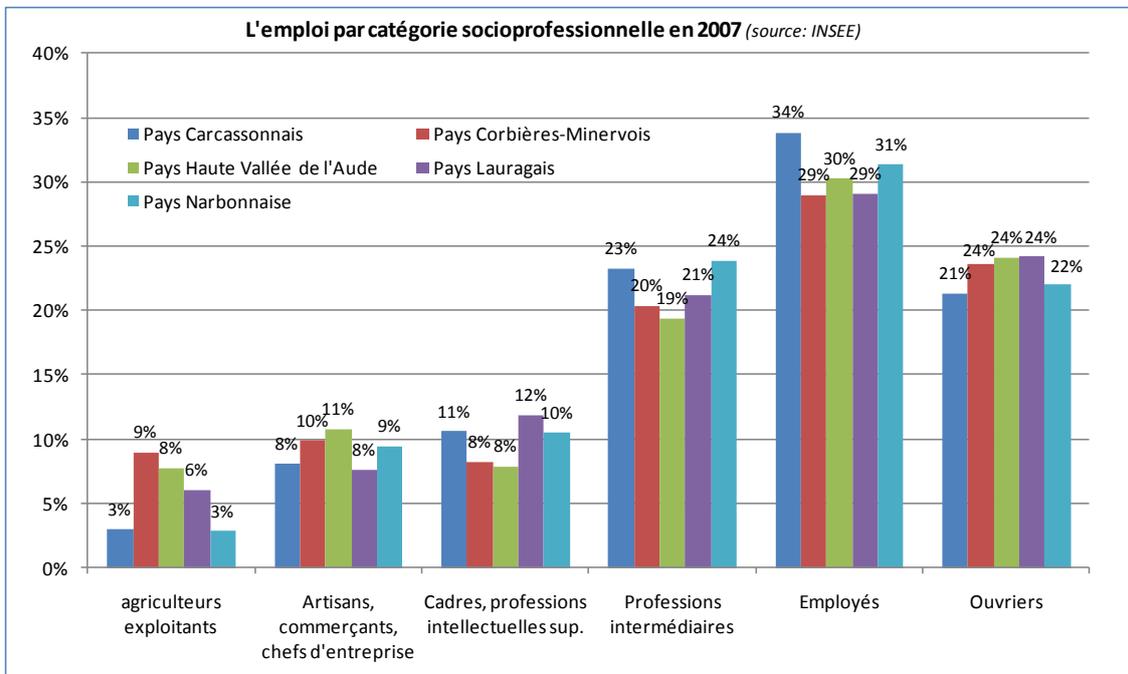
► **Les catégories socioprofessionnelles révèlent le profil des ménages**

La population audoise se caractérise par une part relativement importante d'employés (31,5% de la population active occupée de 15 à 65 ans, contre 30,4% pour la région) et d'ouvriers (22,5% contre 20,2% pour le Languedoc-Roussillon, à mettre en lien avec la part importante d'emploi dans le secteur de l'industrie). En comparaison avec la région, la part d'agriculteurs n'est pas négligeable (4,6% contre 2,8% pour le Languedoc-Roussillon).

En revanche, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentés (seulement 10,1% contre 13,1% dans la région).

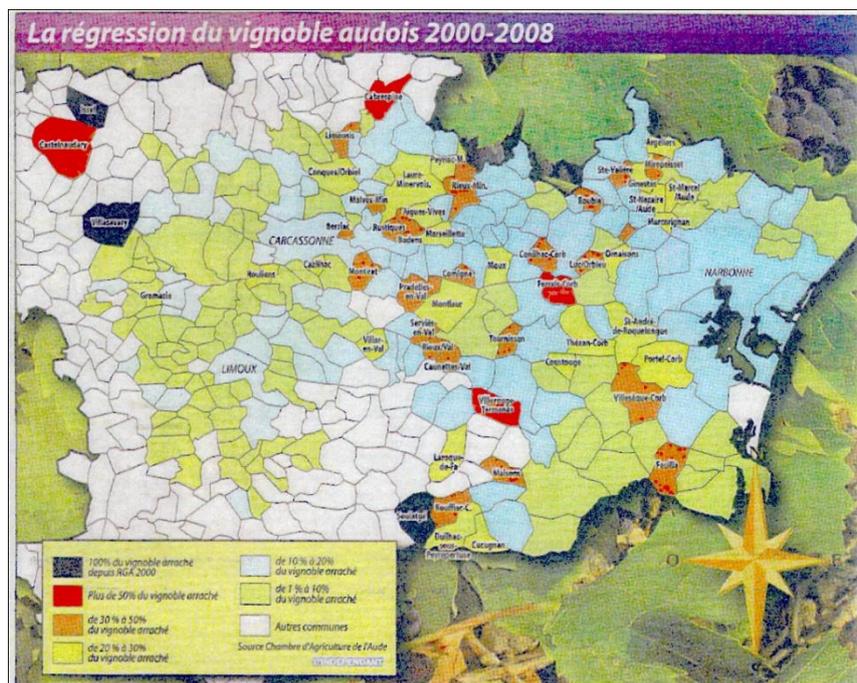


Dans les zones de la Narbonnaise et du Carcassonnais, où l'emploi tertiaire est le plus développé, les employés et les professions intermédiaires sont davantage représentés. Au contraire, dans les autres Pays, plus ruraux, la part des agriculteurs et des ouvriers est plus élevée.



► **La viticulture comme première économie du département**

L'Aude est un pays agricole où la viticulture domine à l'Est avec les vins de Corbières ou de la Clape, dans le centre avec le Minervois et les côtes de Malpeyre et dans le Sud avec la blanquette de Limoux. L'Aude bénéficie d'un terroir riche et varié. De nombreux crus sont présents dans le département allant des vins de table aux AOCs en passant par les vins de pays et les VDQS. Toutefois, depuis les années 2000, le territoire de l'Aude a perdu 15 000 hectares de vignes. Actuellement, le vignoble audois s'étend sur une surface de 70 000 ha mais les perspectives d'arrachage qui sont figurées ci-contre dans le Journal l'Indépendant laisse présager des évolutions importantes dans les prochaines années. Ceci n'est pas sans impact sur les mutations territoriales à attendre.



II. Le parc des logements de l'Aude

1. Grands traits du parc de logements audois

En 2008, selon l'INSEE, l'Aude comptait 234 205 logements, contre 201 390 en 1999. La progression nette a donc été de 32 815 logements.

EPCI Principal Commune principale Bassin d'Habitat	Logements 2008	Logements 1999	Résidences principales 2008	Part des RP	Résidences principales 1999	Rés. Secondaires 2008	Part des RS	Logements vacants 2008	Part des LV
CA du Carcassonnais	37 465	31 136	32 439	86,6%	27 776	856	2,3%	4 171	11,1%
Carcassonne	26 133	21 975	22 302	85,3%	19 399	510	2,0%	3 321	12,7%
Carcassonnais	61 488	51 893	50 392	82,0%	43 318	4 617	7,5%	6 478	10,5%
CC de la Région Lézignanaise	12 007	9 791	9 536	79,4%	7 727	1 377	11,5%	1 094	9,1%
Lézignan-Corbières	4 630	3 690	4 131	89,2%	3 315	112	2,4%	386	8,3%
Corbières-Minervois	20 439	17 410	14 293	69,9%	11 988	4 285	21,0%	1 862	9,1%
CC du Limouxin et du St-Hilairois	9 992	8 560	8 232	82,4%	7 169	748	7,5%	1 012	10,1%
Limoux	5 081	4 425	4 383	86,3%	3 934	143	2,8%	554	10,9%
Haute Vallée de l'Aude	28 754	25 449	19 733	68,6%	17 619	6 382	22,2%	2 638	9,2%
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	9 036	7 768	7 832	86,7%	6 841	241	2,7%	962	10,6%
Castelnaudary	5 767	5 044	5 001	86,7%	4 466	26	0,5%	741	12,8%
Lauragais	18 876	16 204	15 600	82,7%	13 449	1 445	7,7%	1 830	9,7%
CA le Grand Narbonne	104 381	90 200	54 351	52,1%	43 846	45 189	43,3%	4 842	4,6%
Narbonne	31 747	27 422	24 376	76,8%	20 903	5 304	16,7%	2 067	6,5%
Narbonnaise	104 649	90 434	54 535	52,1%	44 012	45 236	43,2%	4 877	4,7%
Total Aude	234 205	201 390	154 553	66,0%	130 386	61 966	26,5%	17 686	7,6%

Source : INSEE 2008

Les logements vacants représentent une part moyenne du parc de 7,6% au global dans l'Aude, alors que la moyenne française est de 6,5%. Le nombre de logements vacants a augmenté entre 1999 et 2008 (+ 2 734).

Au contraire des quatre autres bassins d'habitat qui possèdent un taux de vacance compris entre 9% et 10% indicateur d'un marché détendu, celui de la Narbonnaise présente un taux de logements inoccupés faible : 4,7%. Pour la Narbonnaise, le gisement potentiel semble donc ténu, même si le nombre de logements vacants a légèrement augmenté depuis 1999 (-569 logements).

L'INSEE fourni des données de cadrage global sur le parc de logements, l'analyse des données FILOCOM des impôts a également été faite. Les volumes sont très sensiblement différents puisque selon FILOCOM, le taux de vacance serait supérieur à 10% dans le département et compterait 26 949 logements vacants soit 11% du parc des logements.

► Les résidences secondaires en hausse

On compte 61 966 résidences secondaires, soit 26,5% au global sur le département, avec une importante disparité entre les bassins d'habitat, allant de 7,7% pour le Pays Lauragais à 43,2% pour celui de la Narbonnaise. C'est une caractéristique essentielle de ce département attractif au plan touristique et cette progression atteste de sa montée en puissance sur cet axe de développement.

Les bassins d'habitat de Corbières-Minervois et de la Haute Vallée de l'Aude ont également un taux de résidences secondaires élevé, respectivement 21% et 22%, dû en grande partie au tourisme lié aux Pyrénées et à des prix de l'immobilier plus abordables. Dans ces territoires, les logements secondaires sont en nette augmentation : +2,5% par an de moyenne entre 1999 et 2007.

Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels augmente dans l'Aude (+ 5 914 entre 1999 et 2008), même si sa part dans l'ensemble du parc diminue, passant de 27,8% à 26,5%.

► **Le parc des résidences principales a évolué de 1,96% par an entre 1999 et 2007**

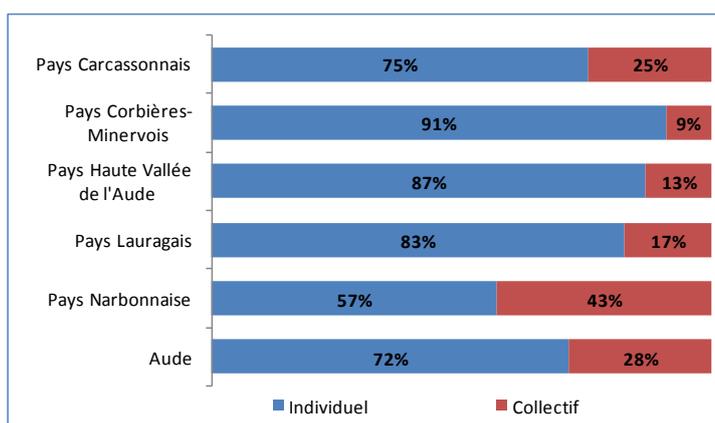
	Résidences principales		Evolution	
	1999	2007	Nombre	Taux moyen annuel
Aude	130 386	152 331	21 945	1,96%
Languedoc-Roussillon	968 654	1 127 736	159 082	1,92%
France entière	24 334 438	26 992 532	2 658 094	1,30%

Source : INSEE 1999-2007

Le parc de résidences principales a continué d'évoluer de manière relativement importante dans le contexte de croissance démographique et d'évolution de la structure des ménages que connaît l'Aude. Entre 1999 et 2007, ce parc a gagné 21 945 résidences principales supplémentaires.

► **La maison individuelle domine en stock comme sur le marché**

A l'échelle de l'Aude, 72% du parc de logements est en individuel. Dans tous les bassins d'habitat, la part de l'individuel domine plus largement, à l'exception de celui de la Narbonnaise qui compte seulement 57% d'individuel : il s'agit d'une zone plus structurée autour d'un pôle urbain et qui offre en outre un plus grand nombre de logements sociaux en collectif.



Source : INSEE 2007

La tendance est plutôt au développement de la part du collectif, mais le caractère encore rural du département laisse une place importante à la maison individuelle, plébiscitée par les ménages, les opérateurs et les collectivités locales.

Jusqu'à présent, l'urbanisation en pavillonnaire était une évidence et le passage à des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, n'est pas nécessairement acquis : la qualité de l'offre de logements va avoir un rôle déterminant à l'avenir, répondant autant aux enjeux d'un développement plus compact de l'offre de logements, qui par ailleurs doit s'adresser à des ménages de plus en plus isolés.

► Une majorité de propriétaires en 2009

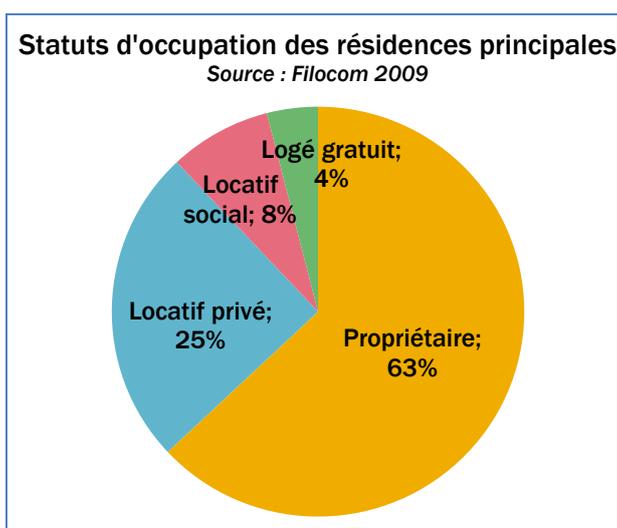
	Propriétaires		Locataires HLM		Locataires du privé		Autre		Résidences principales
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Carcassonnais	30 990	61%	4 897	10%	13 370	26%	1 892	4%	51 149
CA du Carcassonnais	17 873	54%	4 285	13%	9 996	30%	832	3%	32 986
Corbières-Minervois	14 289	73%	646	3%	3 763	19%	905	5%	19 603
CC de la Région Lézignanaise	6 574	69%	459	5%	2 071	22%	380	4%	9 484
Haute Vallée de l'Aude	13 063	69%	738	4%	3 980	21%	1 238	7%	19 019
CC du Limouxin et du St-Hilaireois	5 283	65%	313	4%	2 104	26%	427	5%	8 127
Lauragais	9 905	63%	819	5%	4 196	27%	724	5%	15 644
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	4 389	56%	635	8%	2 460	32%	285	4%	7 769
Narbonnaise	30 003	60%	5 362	11%	13 286	26%	1 543	3%	50 194
CA le Grand Narbonne	23 429	58%	4 686	12%	11 033	27%	1 113	3%	40 261
Aude	98 494	63%	12 467	8%	38 636	25%	6 343	4%	155 940
Languedoc Roussillon	663		109		320 630		34 944		1 128 858
	488	59%	796	10%		28%		3%	

Source : FILOCOM 2009 et 2007 (pour les données régionales)

La part majoritaire (63%) de propriétaires est partagée dans tous les bassins d'habitat et intercommunalités centres.

La Narbonnaise et le Carcassonnais se distinguent avec une plus importante part de locataires HLM : respectivement 11% et 10% avec leur communauté d'agglomération possédant un taux légèrement supérieur. Toutefois, le marché du locatif social reste limité sur le territoire de l'Aude : 8% de locataires du social selon Filocom.

Avec au global 25% de locataires, le parc privé est trois fois supérieur à celui du social. Toutefois, tous les bassins et leur principale intercommunalité (hormis la CC du Castelnaudary et la CA du Carcassonnais) sont en deçà de la moyenne régionale (28%).



2. Le parc de logements actuel : ses qualités, ses potentiels et ses besoins d'évolution

► *Le confort du parc des résidences principales*

Près de 7% des résidences principales classées 7 et 8 au classement cadastral

L'état du parc, en particulier son niveau de confort, est un sujet à prendre en compte dans les facteurs d'évaluation des besoins du parc. Sur ce thème, on ne peut parler que d'une approche statistique car seule une étude très locale et préopérationnelle peut permettre une connaissance réelle et précise de l'état du parc.

Au vu du classement cadastral, 7,1% des résidences principales manqueraient fortement de confort en 2009 (catégorie 7 et 8), soit 11 114 logements. Le bassin d'habitat de Corbières-Minervois (dont la CC de la Région Lézignanaise) est particulièrement concerné par ce niveau d'inconfort, avec 14% des résidences principales classées 7 et 8.

La part de logements en état moyen (classement cadastral 6) est également élevée, avec 66% des résidences principales qui seraient concernées, correspondant à 103 537 logements.

Au final, seulement une résidence sur quatre présente un confort satisfaisant au vu des bases cadastrales, et seulement 13% en Corbières-Minervois et 20% dans celui de la Narbonnaise.

2009	CC < 5	CC 6	CC 7 et 8
Carcassonnais	33%	62%	5%
<i>CA du Carcassonnais</i>	38%	60%	3%
Corbières-Minervois	13%	73%	14%
<i>CC de la Région Lézignanaise</i>	13%	73%	14%
Haute Vallée de l'Aude	28%	65%	7%
<i>CC du Limouxin et du St-Hilairois</i>	31%	63%	6%
Lauragais	40%	55%	5%
<i>CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais</i>	41%	55%	4%
Narbonnaise	20%	72%	7%
<i>CA le Grand Narbonne</i>	20%	73%	7%
Aude	26%	66%	7%

Source : Filocom 2009

La comparaison avec les données Filocom 2003 montrent tout de même un recul de l'inconfort pour tous les pays, sans doute lié aux effets des actions programmées d'amélioration. Le stock de logements en classement cadastral 7-8 est passé de 14 761 logements à 10 998, soit une baisse de 3 763 logements en quatre ans (environ 940 améliorations par an).

2003	CC < 5	CC 6	CC 7 et 8
Carcassonnais	27%	64%	9%
<i>CA du Carcassonnais</i>	30%	64%	6%
Corbières-Minervois	11%	70%	20%
<i>CC de la Région Lézignanaise</i>	11%	71%	18%
Haute Vallée de l'Aude	25%	63%	12%
<i>CC du Limouxin et du St-Hilairois</i>	27%	62%	11%
Lauragais	36%	55%	9%
<i>CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais</i>	37%	54%	9%
Narbonnaise	19%	71%	10%
<i>CA le Grand Narbonne</i>	19%	71%	10%
Aude	23%	66%	11%

Source : Filocom 2003

Les locataires du privé, davantage concernés par l'inconfort

Toutes les catégories d'habitants ne sont pas touchées de la même manière par l'inconfort. Le niveau général du parc locatif social, bien que ce dernier soit parfois ancien, est régulièrement entretenu par les bailleurs et n'est pas concerné par l'inconfort (seulement 0,5% des logements classés 7 et 8).

Si le volume le plus important de logements inconfortables se situe chez les propriétaires occupants (6 965 logements, soit 7,4% des propriétaires), les locataires privés sont proportionnellement davantage concernés (11,5% des locataires privés soit 3 974 logements).

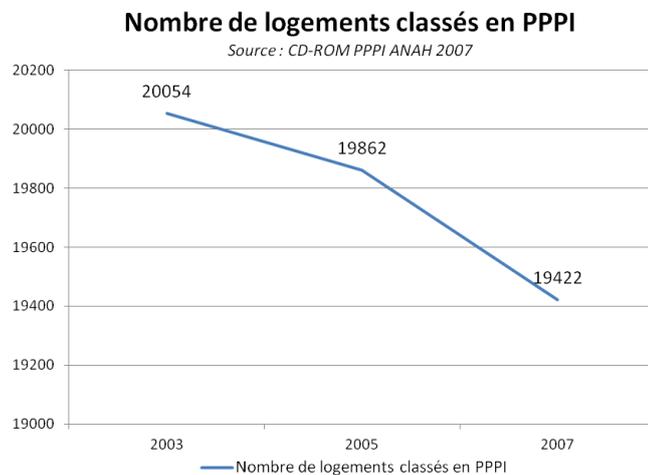
2009	Locatif social		Locatif privé		Propriétaires	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Classement cadastral 6	11 669	93,60%	26 508	69%	60 957	61,89%
Classement cadastral 7 et 8*	59	0,47%	3 603	9,3%	6 541	6,64%

Source : Filocom 2009

► Un parc privé potentiellement indigne conséquent mais en diminution

Les données du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) croisent les indicateurs de niveau de confort du parc (classement cadastral) et de revenus des ménages. On considère que la probabilité d'être en situation d'indignité est plus importante dans le parc de faible qualité initiale occupé par des ménages modestes. La méthode d'évaluation du parc privé potentiellement indigne a récemment évolué afin d'assurer une meilleure fiabilité des données. Cette évolution de méthode a amené à réactualiser les données fournies initialement pour les années 2003 et 2005.

Le nombre de logements du parc privé potentiellement indignes de l'Aude est important. En effet, 19 422 logements étaient recensés en 2007 comme potentiellement indignes, soit 14,3% du parc privé. Néanmoins, les estimations du PPPI montre une légère diminution du volume de logements depuis 2003 : 632 logements classés en PPPI de moins.



Les logements anciens sont les premiers concernés

69% du PPI a été construit avant 1949. Ce classement confirme le risque de précarisation de certains ménages logés dans le parc privé. Le PPPI concerne a priori essentiellement des logements individuels puisque seul 10% d'entre eux (2 006) seraient en copropriété.

Le PPPI est presque également réparti dans le parc privé : 48% du PPPI est occupé par des propriétaires et 44% par des locataires. Néanmoins, la part de locatif privé potentiellement indigne est plus importante (24,8%) que la part de propriété potentiellement indigne (9,9%).

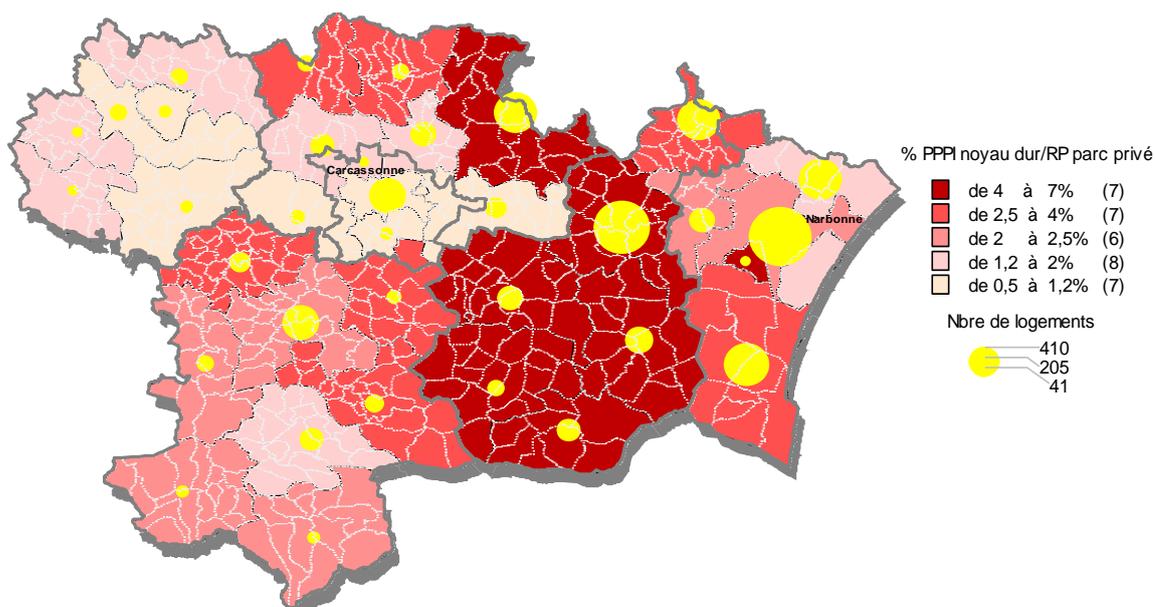
|| *Eléments sur l'occupation du PPPI : des ménages plutôt âgés mais aussi des familles avec enfants*

Le parc potentiellement indigne semble concerner plutôt les ménages âgés que les ménages jeunes puisque seul 4,6% (888 logements) des ménages occupants le PPPI ont moins de 25 ans contre 40,6% (7 898 logements) ayant plus de 60 ans.

L'étude du PPPI ne fait pas apparaître de liaison entre logements indignes et suroccupation lourde des logements puisque seule 331 logements sont concernés par la suroccupation soit 1,7% du PPPI.

Parmi les logements construits avant 1949 et occupés par des ménages avec enfants de 6 ans ou moins, 1 646 logements seraient en PPPI soit 32,8% du parc privé d'avant 1949 occupés par des jeunes enfants. La présence de ces logements signale un risque de saturnisme dans certains des logements, risque présent du fait notamment de peintures au plomb, utilisées dans les logements anciens.

Carte du PPPI, pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé - DDTM11/SHBD/UFLRU/ HI



► **De la vacance, signe d'un marché peu tendu mais aussi de « gisements » à revaloriser**

La vacance selon Filocom :

Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier.

Cette définition est susceptible de surestimer la vacance frictionnelle (correspondant au temps de latence qui existe lors des changements d'occupant notamment). La comparaison avec le chiffre produit par l'INSEE va dans ce sens : il y a 8 400 logements d'écart entre ces deux sources, ce qui conduit à des interprétations très sensiblement différentes.

	Logements vacants 2003		Logements vacants 2007		Logements vacants 2009		Evolution 2003-2007		Evolution 2007-2009	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	Taux	Nb	Taux
Carcassonnais	6 838	12%	8 328	13%	8 244	13%	1 490	21,80%	-84	-1,01%
CA du Carcassonnais	3 717	11%	5 199	14%	5 016	13%	1 482	39,90%	-183	-3,52%
Corbières-Minervois	3 559	12%	3 568	13%	3 845	13%	9	0,30%	277	7,76%
CC de la Région Lézignanaise	1 478	13%	1 510	13%	1 631	13%	32	2,20%	290	21,63%
Haute Vallée de l'Aude	4 502	14%	4 511	13%	4 841	16%	9	0,20%	330	7,32%
CC du Limouxin et du St-Hilairois	1 487	16%	1 484	15%	1 669	16%	-3	-0,20%	159	10,53%
Lauragais	2 178	17%	2 480	16%	2 462	12%	302	13,90%	-18	-0,73%
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	1 080	12%	1 341	15%	1 202	13%	261	24,20%	-282	-19,00%
Narbonnaise	6 329	7%	7 723	8%	7 463	8%	1 394	22%	-260	-3%
CA le Grand Narbonne	5 349	9%	6 461	10%	6 112	9%	1 112	20,80%	-349	-5,40%
Aude	23 473	10,80%	26 697	11,40%	26 949	11,02%	3 224	13,70%	252	0,94%

Source : Filocom 2003 – 2007 - 2009

Avec 11% de vacance (Filocom 2009) en moyenne dans l'Aude, soit 26 949 logements inoccupés sur l'ensemble du département, on peut considérer que le marché de l'habitat est peu tendu. Ce manque de pression se confirme avec une augmentation de la vacance de l'ordre de 15% entre 2003 et 2009.

Sur la période 2003-2007, la hausse de la vacance est particulièrement significative dans les bassins d'habitat du Carcassonnais (+22% entre 2003 et 2007) et de la Narbonnaise (+22%). Les effets des programmes de défiscalisation ont influencé ces résultats sur la vacance, du fait d'une surproduction passagère. Sur la période 2007-2009, la vacance a un peu diminué sur ces territoires. En revanche, elle a augmenté assez fortement (autour de 7%) sur la zone de Corbières-Minervois et de la Haute Vallée de l'Aude.

La vacance en volume se concentre dans les intercommunalités urbaines, mais on observe également quelques gisements répartis sur l'ensemble du territoire. Le territoire le plus concerné par un problème de vacance reste la Haute Vallée de l'Aude, avec 16% de logements inoccupés.

► **28% du parc vacant est en mauvais état de confort**

Le classement établi par la DGI permet d'évaluer un volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de préciser en amont, que ce classement cadastral, s'établit selon divers aspects relatifs au logement et que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les catégories de classement cadastral inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.

La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen.

Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre, c'est à dire : des bâtiments d'aspect architectural plus ou moins délabré, une qualité de construction allant jusqu'à particulièrement déficiente, une relative exigüité des pièces, l'absence de pièces de réception, l'absence courante de locaux d'hygiène, des WC parfois extérieurs, l'absence courante d'autres équipements (chauffage central, ascenseur...), une impression d'ensemble médiocre à très médiocre.

Enfin, les données qui concernent moins de 11 unités sont « effacées » au titre du secret statistique

2009	CC<=5		CC 6		CC 7 &8		vacant total 2009
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
CA du Carcassonnais	1225	24%	2867	57%	924	18%	5016
CARCASSONNE	1 074	27%	2 275	57%	645	16%	3 994
Carcassonnais	1 499	18%	4 663	57%	2 082	25%	8 244
CC de la Région Lézignanaise	96	6%	860	53%	675	41%	1631
LEZIGNAN-CORBIERES	46	6%	491	68%	184	26%	721
Corbières-Minervois	213	6%	2 071	54%	1 561	41%	3 845
CC du Limouxin et du St-Hilairois	227	14%	977	59%	465	28%	1669
LIMOUX	180	20%	551	60%	180	20%	911
Haute Vallée de l'Aude	563	12%	2 971	61%	1 307	27%	4 841
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	276	23%	668	56%	258	21%	1202
CASTELNAUDARY	218	24%	515	56%	191	21%	924
Lauragais	444	18%	1 465	60%	553	22%	2 462
CA le Grand Narbonne	982	16%	3869	63%	1261	21%	6112
NARBONNE	510	14%	2 492	68%	641	18%	3 643
Narbonnaise	1 212	16%	4 729	63%	1 522	20%	7 463
Aude	3 940	14,62%	15 953	59,20%	7 056	26,18%	26 949

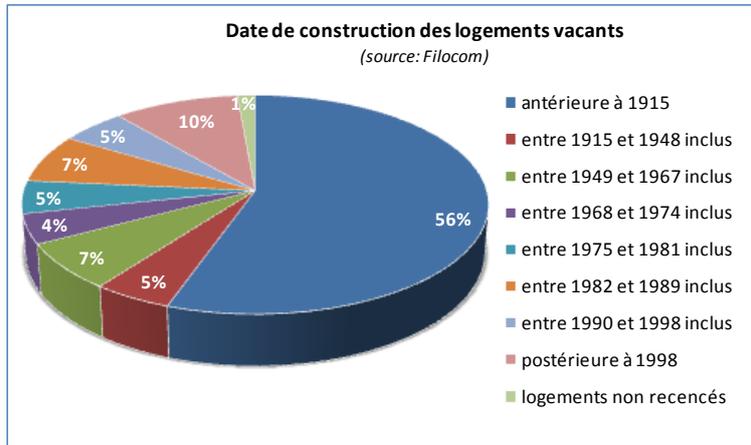
Source : Filocom 2009

7 398 logements vacants sont classés 7 et 8 au classement cadastral. La vacance est donc sans doute encore liée pour plus d'un quart (28%) à la question du confort des logements. Le taux d'inconfort renseigné est donc bien plus élevé pour les logements vacants que pour les résidences principales, où 8% des logements sont en état médiocre et très médiocre.

Les logements vacants inconfortables sont très importants en Corbières-Minervois et dans la Haute Vallée de l'Aude, avec 45% et 30% de logements classés 7 et 8.

► **Des logements vacants globalement anciens**

Les logements vacants dans le département de l'Aude sont souvent très anciens : plus d'un logement sur deux date d'avant 1948 (57%). Cette part est très forte dans les pays les plus ruraux : 71% en Corbières-minervois, 66% dans le Lauragais, 59% en Haute Vallée de l'Aude.



	Avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	Après 1998	NR
Carcassonnais	55%	5%	7%	4%	3%	5%	4%	15%	2%
Corbières-Minervois	71%	5%	3%	3%	2%	6%	3%	6%	1%
Haute Vallée de l'Aude	59%	6%	8%	4%	4%	6%	6%	5%	-
Lauragais	66%	4%	7%	3%	4%	7%	3%	6%	1%
Narbonnaise	43%	4%	8%	6%	9%	11%	8%	10%	1%
Aude	56%	5%	7%	4%	5%	7%	5%	10%	1%

Source : Filocom 2007

Etat des lieux des dynamiques de marché

I. Le rythme de construction s'est accéléré depuis 2004

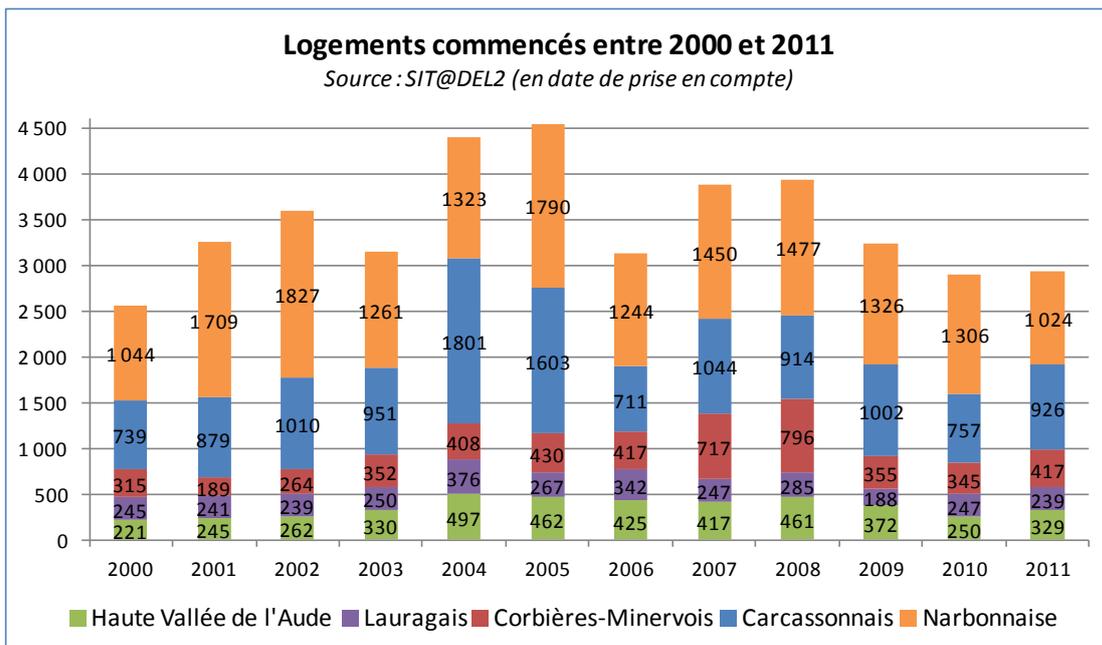
Précision méthodologique : La source de référence permettant de suivre l'évolution de la construction neuve, est la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements), gérée par les Directions Régionales de l'Équipement. Elle est alimentée par les informations que collectent les services instructeurs de permis (mairies ou DDE). Plusieurs types d'informations sont collectés dont les autorisations de construire (annulées et non annulées) et les logements commencés.

1. Etat des lieux de la construction depuis 2000

Pour la période 2000-2009, la base Sitadel indique que 35 720 logements ont été commencés dans l'Aude, soit **3 572 logements par an en moyenne**. Il s'agit sans discernement de résidences principales et de logements secondaires (dont on estime, au vu des évolutions intercensitaires, qu'ils ont représentés environ 700 unités par an).

On constate une légère évolution de la construction depuis 2004, comme au plan national. Ainsi, le rythme moyen est passé de 3 143 logements par an entre 2000 et 2003 à 3 858 logements par an entre 2004 et 2009.

Pour les années 2010 et 2011⁽¹⁾, un tassement de la construction neuve s'observe au global, avec sur ces deux années, en moyenne 2 920 logements commencés. Ce tassement est surtout perceptible sur le Carcassonnais et la Narbonnaise, différence marquée par rapport aux importants volumes mis en chantier précédemment. Ce tassement s'explique par la crise immobilière, la baisse du nombre de produits défiscalisés mis en chantier sur les années précédentes et la sortie des opérations sociales soutenues par le Plan de Cohésion Sociale.



(1) Ces deux années ne sont pas encore consolidées. Elles proviennent de Sit@del2 Internet.

Hormis la Narbonnaise, tous les bassins d'habitat sont concernés par cette poussée de la construction neuve depuis 2004. La Narbonnaise affiche un rythme de construction très soutenu et ce avant même 2004.

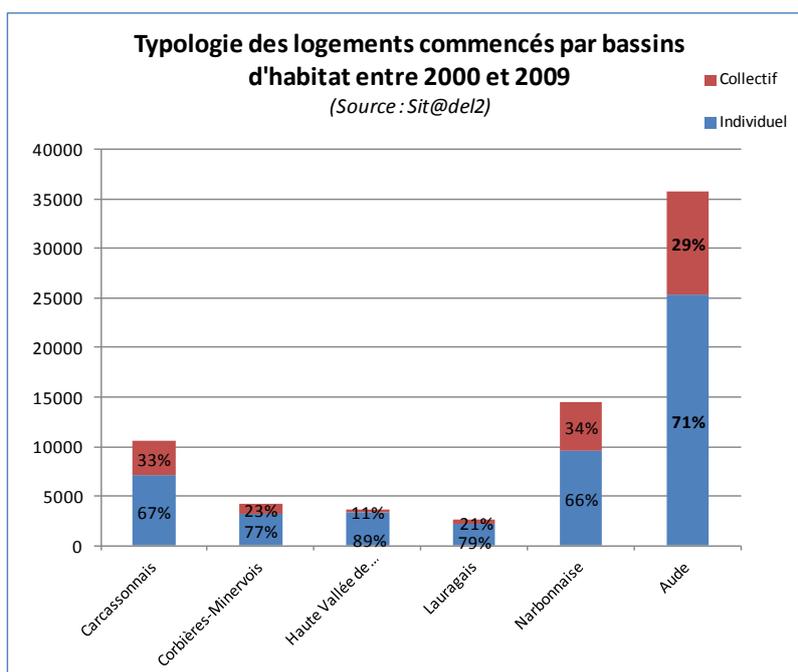
Dans chaque bassin d'habitat, la construction neuve s'effectue majoritairement dans l'intercommunalité de la ville centre. Ainsi, dans le Carcassonnais, 67% l'ont été dans la CA du Carcassonnais ; dans les autres bassins d'habitat, l'intercommunalité de la ville centre réalise près de 50% de la construction neuve.

		Rythme annuel 2000-2009	dont rythme 2000-2003	dont rythme 2004-2009	Poids respectifs des logements commencés dans l'ensemble du territoire
	CA du Carcassonnais	713	575	805	20%
Carcassonnais		1 065	895	1 179	30%
	CC de la Région Lézignanaise	285	194	346	8%
Corbières-Minervois		424	280	521	11,6%
	CC du Limouxin et du St-Hilairois	169	121	202	5%
Haute Vallée de l'Aude		370	265	439	10,5%
	CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	112	112	113	3%
Lauragais		268	244	284	7,5%
	CA le Grand Narbonne	1 408	1 409	1 407	40%
Narbonnaise		1 445	1 460	1 435	41,0%
Aude		3 572	3 143	3 858	100%

Source : SITADEL

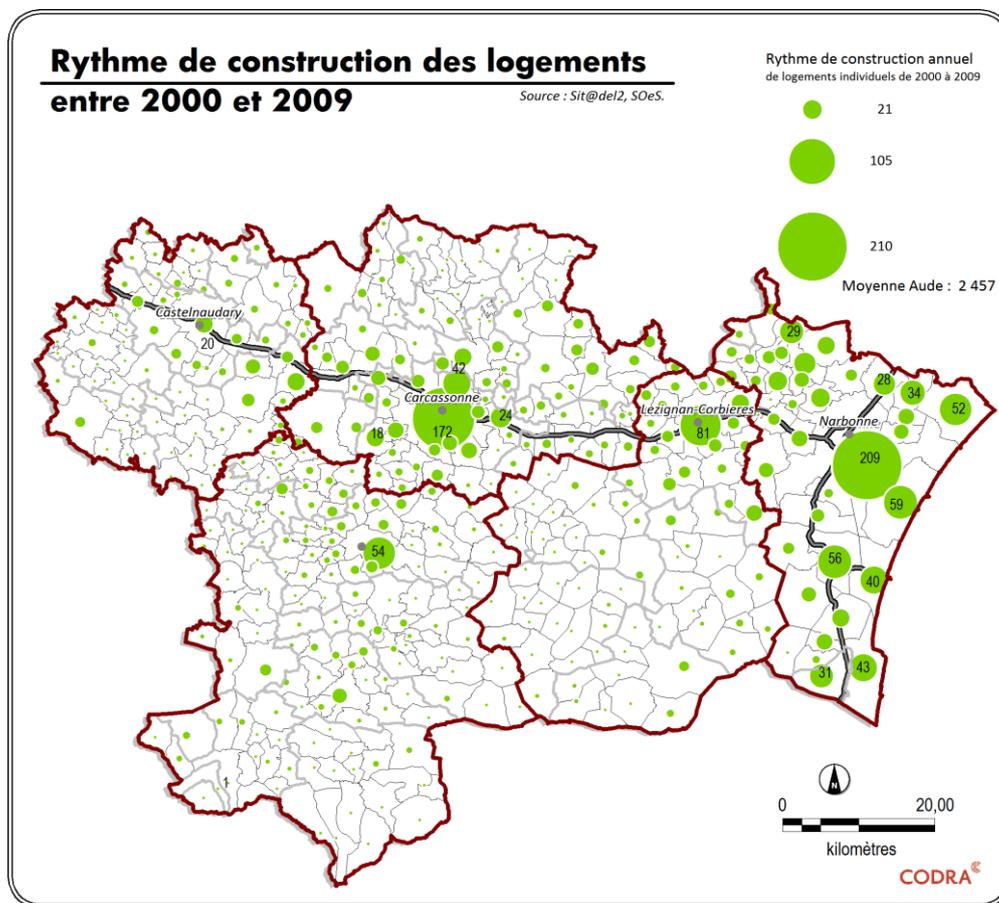
► **Une construction récente essentiellement individuelle**

71% des logements commencés dans le département de l'Aude sont de l'individuel. La part du collectif reste limitée, même si elle a progressé depuis 2004 (impact probable des promotions destinées à la défiscalisation de Robien).



La disponibilité de terrains, accessibles financièrement, favorise le développement de la construction individuelle dans le périurbain ne plaidant pas en faveur d'un développement durable du territoire. Témoinnant de cette tendance, les villes centres ont un taux d'évolution annuel de population souvent inférieur à celui de leur intercommunalité et du département. Ainsi, alors que les villes de Limoux, Carcassonne, Castelnaudary et Narbonne ont connu une croissance démographique annuelle respective de 0,39%, 1,01%, 0,48% et 1,24%, celle des autres communes de leur intercommunalité était de 1,36%, 1,44%, 1,74% et 2,10% (1999-2007).

Néanmoins, cette production accompagne une demande des ménages qui probablement préfèrent de prime abord une maison qu'un appartement. Par conséquent, ils décident globalement de s'installer dans l'espace rural ou périurbain davantage que dans les villes. Ils s'installent en fonction de l'offre. Cette tendance lourde du mode d'habiter ne pourra pas être ignorée dans les perspectives, bien qu'un recentrage sur l'urbain soit impératif pour tenir compte des besoins des ménages.



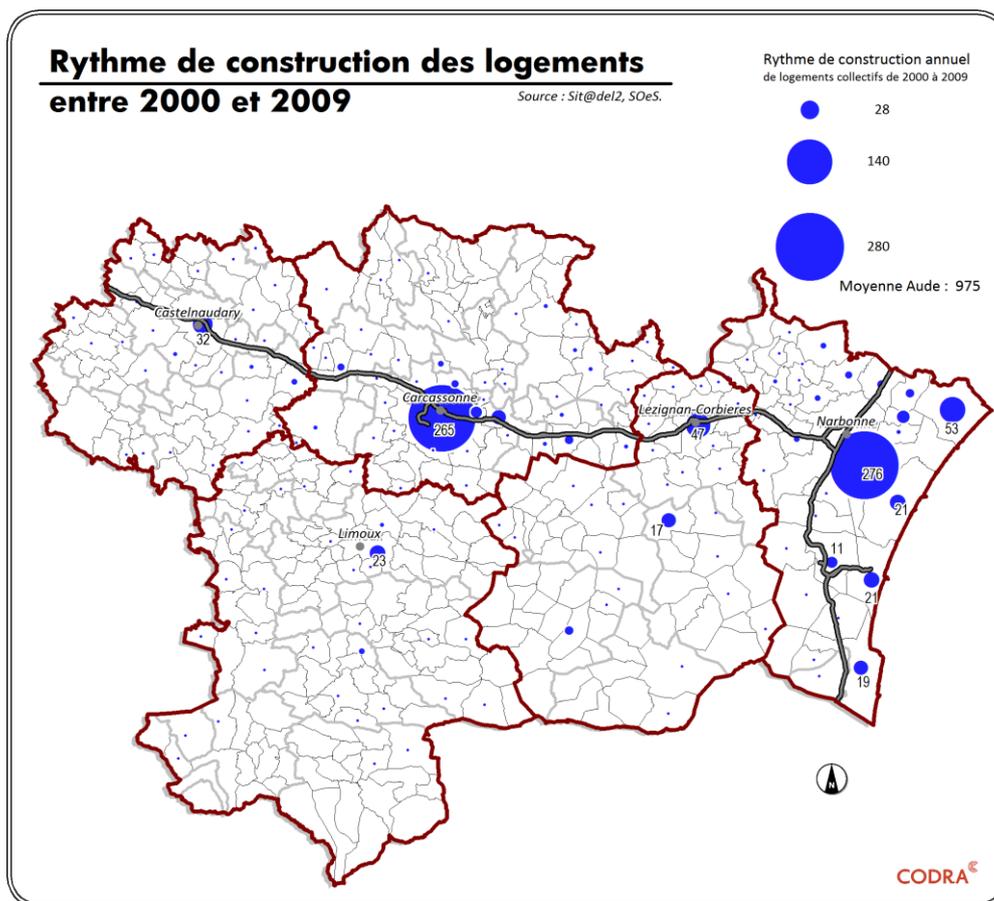
► **Le collectif est centré sur les pôles urbains**

Entre 2000 et 2009, « seulement » 29% des constructions ont été réalisées en collectif, soit 1 037 logements par an. En comparaison à la typologie actuelle du parc de logements selon le recensement de l'Insee 2007 – 71% de logements individuels, 29% de logements collectifs – le logement collectif ne progresse pas.

Le collectif apparaît beaucoup plus ciblé géographiquement que l'individuel, il se concentre essentiellement sur les communes centres des bassins d'habitat. Ainsi, à Carcassonne, Castelnaudary, et Narbonne, les logements commencés en collectif sont majoritaires,

représentant respectivement 61%, 60%, et 57% de la construction neuve. Entre 2000 et 2009, les villes de Carcassonne et Narbonne ont construit 54% des logements collectifs du département.

La part du collectif a toutefois tendance à augmenter depuis 2000 et surtout 2004, cela est en partie lié à la promotion privée défiscalisable qui se fait quasi-exclusivement sous cette forme, pour des raisons de zonage, de rentabilité et de contexte de marché.



2. La construction dans l'Aude : pour quels besoins ?

Il s'agit ici d'évaluer à quels types de besoin a servi la construction récente dans le département.

Ces constructions ont pu participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- **le renouvellement du parc de logements,**
- **le desserrement** : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages, le vieillissement démographique
- **l'évolution démographique,**
- **l'alimentation des réserves de fluidité.**

► *Le renouvellement du parc de logements*

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Parc de logements total en 2007	-	Parc de logements total en 1999	=	Variation du parc entre 1999 et 2007
230 399	-	201 390	=	29 009
<hr/>				
Nombre de logements construits après 1999	-	Variation du parc de logements entre 1999 et 2007	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
28 544	-	29 009	=	-465

Sur cette période, le renouvellement de parc a été « négatif », c'est-à-dire que l'augmentation du parc de logements a été supérieure au volume de construction. De nouveaux logements ont donc été créés par un autre biais (changement d'affectation, division d'un logement en plusieurs logements, transformation de bâti agricole...).

C'est un résultat relativement atypique, qui témoigne des mutations en cours dans des espaces ruraux. En général, on considère que le parc des résidences principales se renouvelle à un rythme compris entre 0,1 et 0,2% des résidences principales chaque année.

Dans la prospective, il ne sera pas question de compter encore sur une mobilisation aussi importante du bâti existant. Si ce phénomène peut encore arriver dans l'Aude, compte tenu de ce qui a été fait, il deviendra marginal et en tout cas ponctuel.

► Les phénomènes de desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2007 (taille des ménages de 2,27) avait été atteint dès 1999.

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 2007 était atteinte en 1999 ⁽¹⁾	-	Résidences principales en 1999	=	Logements nécessaires au desserrement
136 550	-	130 386	=	6 164

6 164 logements construits entre 1999 et 2007 ont servi au desserrement des ménages, soit 770 logements par an. La satisfaction de cette catégorie de besoin représenterait en théorie 21% de la construction totale de logements entre 1999 et 2007.

PRÉCISION IMPORTANTE : Cette conclusion ne veut pas dire que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement les logements neufs. Mais l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements qui ont satisfait ces besoins en décohabitation

► La variation des résidences secondaires et des logements vacants est un facteur important dans le département

Entre 1999 et 2007, le nombre de logements vacants s'est renforcé (+ 1 475 logements). De même, celui des résidences secondaires et logements occasionnels a augmenté nettement (+ 5 589 logements).

Par conséquent, le stock de logements inoccupés a augmenté sur la période. Ainsi 7 064 logements ont été utilisés pour répondre au besoin généré pour compenser cette vacance. Représentant 24% du parc, cette part n'est pas négligeable dans la construction neuve.

► La croissance démographique

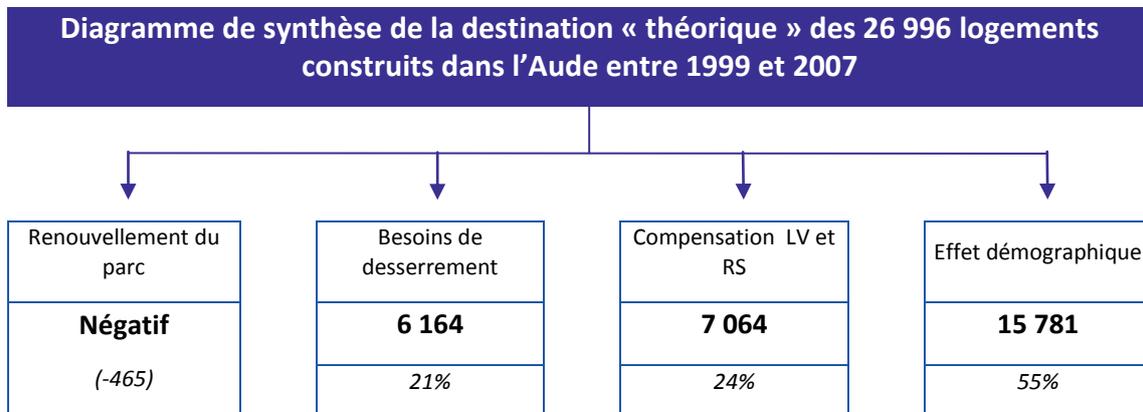
Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 1999 et 2006	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Variation vacance et résidences secondaires	=	Logements pour la croissance démographique
26 996	+	465	-	6 164	-	7 064	=	15 781

Les 15 781 logements restants ont été utiles à l'effet démographique (la croissance externe, par flux migratoires notamment), soit 55% de la production neuve.

(1) La formule est : population 1999 divisée par taille des ménages 2007

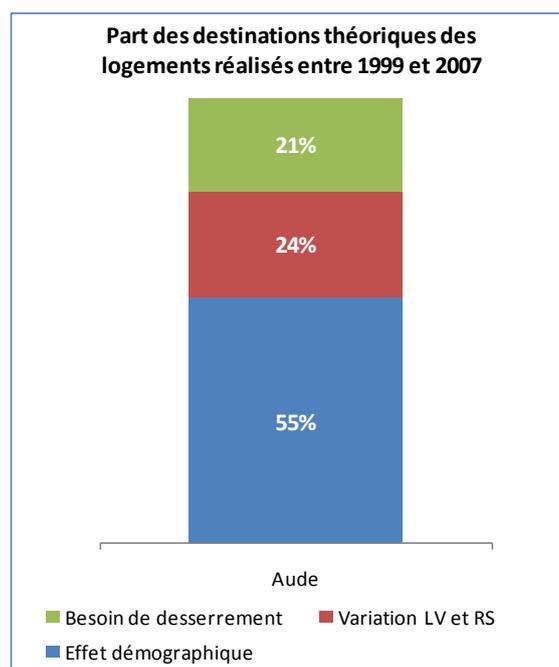
► **Retour sur la période 1999-2007 : utilisation de la construction**



La construction qui favorise l'accroissement du parc des résidences secondaires reste importante puisque un quart de la production est destiné à ce secteur (quel que soit le Pays d'ailleurs).

La majorité des logements produits entre 1999 et 2007 ont servi à répondre aux besoins liés à la croissance démographique (55%), le département a produit près de 15 781 logements qui ont conduit à ces évolutions démographiques.

Le desserrement des ménages n'a pas été très important, comparé à ceux liés aux évolutions démographiques et même un peu moins que la production réservée au parc secondaire. Cela signifie qu'à population constante, le département de l'Aude a produit près de 6 164 logements pour permettre ces évolutions de la composition familiale des ménages de l'agglomération. Toutefois, on a vu avec la diminution rapide de la taille des ménages que le besoin de desserrement était satisfait.



Construction 2000-2007	Renouvellement du parc	Besoins de desserrement	Variation de la vacance et des résidences secondaires	Effet démographique
Aude 28 544	Négatif (-465 logements)	6 164 besoins 21%	7 064 logements 24%	15 781 logements 55%
Carcassonnais 8 738	285 logements 3%	2 309 besoins 27%	1 828 logements 21%	4 316 logements 49%
Corbières-Minervois 3 092	471 logements 15%	350 besoins 11%	595 logements 19%	1 676 logements 54%
Haute Vallée de l'Aude 2 859	Négatif (-8 logements)	902 besoins 31%	975 logements 34%	990 logements 35%
Lauragais 2 207	Négatif (-136 logements)	521 besoins 22%	515 logements 22%	1 307 logements 56%
Narbonnaise 11 648	Négatif (-1 077 logements)	2 024 besoins 16%	3 150 logements 25%	7 551 logements 59%

Le tableau de synthèse ci-dessus analyse la construction en fonction de la nature des besoins de logement des ménages sur la période 1999-2007, d'après les données de l'INSEE :

- **Le Carcassonnais** présente une analyse relativement proche de la moyenne audoise, toutefois une part plus importante est consacrée au besoin de décohabitation des ménages (27%).
- **Le Corbières-Minervois** au cours de cette période a réalisé des logements afin de satisfaire les besoins liés à la croissance démographique (54% des constructions), notamment au détriment de ceux corrélés à la décohabitation.
- **La Haute Vallée de l'Aude**, la construction a servi de manière équilibrée les catégories de besoins de démographie, de desserrement et de réserves de fluidité.
- **Le Lauragais**, 2 207 logements ont été construits au cours de cette période. Plus de la moitié (56%) ont servi à l'accueil de nouvelle population, le reste se partageant entre les besoins de desserrement et augmentation de la vacance et des résidences secondaires.
- **La Narbonnaise** se caractérise par une réponse aux besoins de desserrement des ménages qui n'a pas été importante (16%). Les besoins liés à la variation de la vacance et des résidences secondaires et à l'effet démographique ont nécessité une part de construction neuve légèrement supérieure à la moyenne départementale. 3 150 logements ont été créés par un autre biais que la construction neuve (changement d'affectation, division d'un logement en plusieurs logements...).

3. La ventilation de la construction par grande famille de logements

A l'échelle du département, la répartition de la construction neuve tous logements confondus est approximativement (1) la suivante :

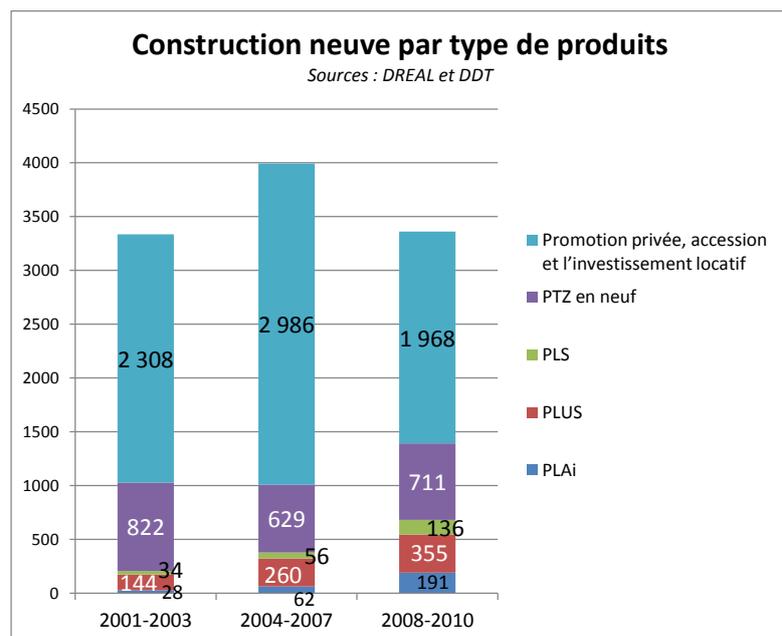
Constructions tous logements confondus	2001-2003		2004-2007		2008-2010	
	En moyenne par an sur les 3 ans		En moyenne par an sur les 4 ans		En moyenne par an sur les 3 ans	
	3 336	100%	3 993	100%	3 360	100%
PLAi	28	1%	62	1,5%	191	5,7%
PLUS	144	4%	260	6,5%	355	10,6%
PLS	34	1%	56	1,0%	136	4,0%
PTZ en neuf	822	25%	629	16,0%	711	21,2%
Promotion privée, accession et l'investissement locatif	2 308	69%	2 986	75%	1 968	58,6%

Cette ventilation est imparfaite car elle associe des statistiques de la construction commencée et celles des financements accordés. Néanmoins, elle permet d'évaluer la place de chaque segment de marché dans l'offre neuve au global.

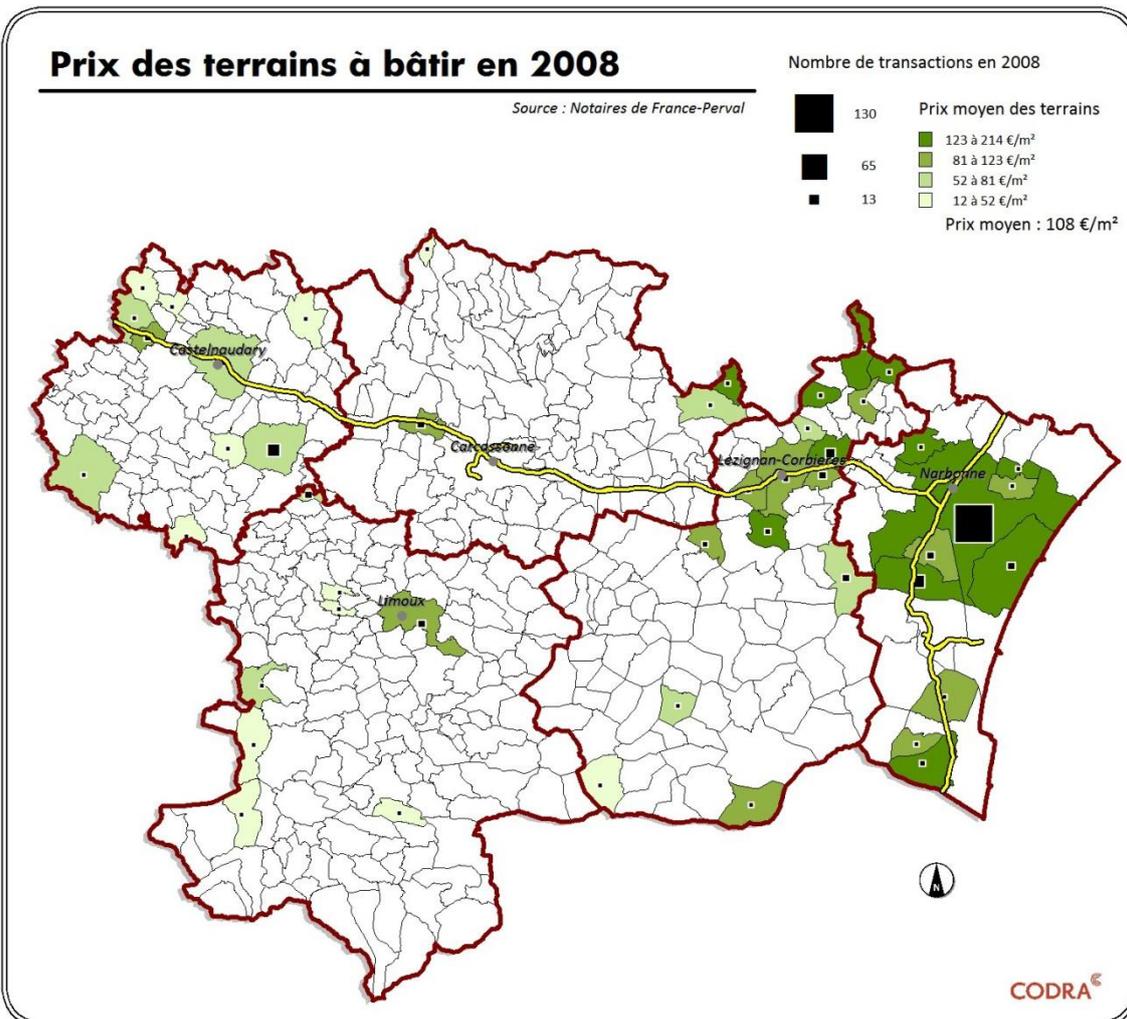
L'emballlement de la promotion privée a continué à forcer le rythme de la construction depuis 2004 : ainsi, l'accession privée (dont l'investissement locatif) occupe la plus grande part de l'offre globale, et cette part passe de 69% à 75% entre 2001-2003 et 2004-2007.

L'offre locative sociale dans l'Aude (y compris le PLS) augmente en volume, et sa part s'accroît sensiblement (de 6 à 18%).

L'accession maîtrisée (PTZ) a enregistré une légère baisse en nombre et en part entre la période 2001-2003 et la période 2004-2007 : 16% de l'offre en neuf entre 2004 et 2007 contre 25% entre 2001 et 2003. Le volume est resté sensiblement le même sur la période 2008-2010 mais avec au global une place plus grande de l'accession maîtrisée dans la production globale de ces deux années (21,2%).



(1) Approximativement en effet car l'on mêle des données de diverses sources : Sitadel pour la construction globale, financements pour le social (chiffres a priori), prêts à taux zéro mobilisés par année (constat a posteriori)



II. L'accession à la propriété, un marché dynamique

Remarque importante

Des éléments chiffrés portant sur les transactions foncières et immobilières sont issus de la base de données Perval qui regroupe des statistiques fournies par les notaires. Cette base de données est très partielle dans le département de l'Aude qui affiche le plus mauvais taux de retour des transactions notariales. Si les indications de prix ont une valeur (taux de retour estimé à 30% des transactions), les volumes sont très indicatifs et peuvent biaiser certaines interprétations. Les données présentées ci-dessous s'appuient sur les anciens périmètres de l'intercommunalité de la CA du Grand Narbonne et du Pays et du Pays Corbières Minervois.

1. Le marché de l'accession, d'abord une question d'offre foncière

On l'a vu, 71% de la construction se fait en individuel. La disponibilité d'une offre de terrains constructibles constitue donc la base de ce marché important dans l'Aude, même s'il pose question en termes de consommation d'espace et donc de l'aménagement durable du territoire.

EPCI	2008	2006	2004
CA du Carcassonnais	5		44
CC du Cabardes - Montagne Noire	1		
CC du Cabardes Canal du Midi			1
CC du Haut Cabardes		1	
CC du Haut Minervois	3		
CC du Minervois au Cabardes		1	1
CC du Piémont d'Alaric			1
Carcassonnais	9	2	47
CC de la Région Lézignanaise	29	36	17
CC des Hautes Corbières	1	4	
CC du Canal du Midi en Sud Minervois	6	15	14
CC du Massif de Mouthoumet	2		
Corbières Minervois	38	55	31
CC Aude en Pyrénées	1		
CC du Chalabrais	2		
CC du Limouxin et du St-Hilairois	8		8
CC du Pays de Sault	1		
CC du Razès Malepère	5	1	
Haute Vallée de l'Aude	17	1	8
CC de la Piège et du Lauragais	16		
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	8		1
CC du Garnaguès et de la Piège	1		1
CC du Lauragais - Montagne Noire	1		
CC du Nord-Ouest Audois	2		
CC Hers et Ganguise			1
Lauragais	28		3
CA le Grand Narbonne	154	172	19
CC Corbières en Méditerranée	5	16	
Narbonnaise	159	188	19
Total Aude	251	246	108

Source : Perval/ cession de terrains à bâtir en 2004/2006/2008

► Les terrains à bâtir

De tous les départements du Languedoc-Roussillon, c'est dans l'Aude que le prix moyen des transactions foncières a le plus nettement augmenté. La hausse globale des prix a été forte entre 2006 et 2007 (+13,5%) et 2007 et 2008 (+8,7%), soit une évolution annuelle bien supérieure à celles de la région (+0,8% entre 2007 et 2008) et de la France (+2,9%).

La pression foncière est liée à plusieurs phénomènes⁽¹⁾ :

- L'augmentation de la population audoise dont une partie arrive avec un pouvoir d'achat élevé et qui contribuent à faire monter le prix du foncier,
- L'activité touristique qui est une activité consommatrice d'espace,
- Le développement du modèle pavillonnaire (une maison individuelle avec un grand terrain et sa piscine),
- Le développement des axes de circulation (entre autres, le projet de la future ligne TGV).

Les prix des terrains à bâtir dans l'Aude et leur évolution

Année	Nombre de ventes		Prix moyen		Prix (€/m ²)				Surface des terrains	
					moyen		médian			
2007	1 107	-1,4% (2006-07)	62 870€	+13,5% (2006-07)	66	+25,6% (2006-07)	86	+22,1% (2006-07)	957 m ²	-9,6% (2006-07)
2008	944	+14,7% (2007-08)	68 354€	+8,7% (2007-08)	80	+22,1% (2007-08)	100	+16,3% (2007-08)	852 m ²	-11% (2007-08)

Source : les Cahiers de l'Habitat en Languedoc Roussillon, MEEDDM-CGDD

01/03/2011 au 29/02/2012						
	< 600 m ²	600 à 900 m ²	900 à 1500 m ²	1500 à 2500 m ²	2500 à 5000 m ²	Ensemble
Aude	52 500 €	57 500 €	72 100 €	65 000 €	67 000 €	60 000 €

Source : www.immoprix.com

Toutefois, avec 80 €/m², le prix moyen des terrains dans l'Aude reste l'un des moins élevés des départements de la région.

Le droit à construire moyen s'établissait en 2008 à **68 354 €**. Pour référence, les terrains à bâtir ont été vendus en moyenne 94 897€ en Languedoc-Roussillon.

En lien avec la hausse des prix, la taille moyenne des terrains échangés a baissé de manière conséquente : -9,6% entre 2006 et 2007, -11% entre 2007 et 2008. Néanmoins, le foncier continuant à être moins cher dans l'Aude, la surface moyenne des terrains achetés reste supérieure à celle du Gard, des Pyrénées Orientales et de la moyenne départementale.

La hausse des prix conduit à exclure une partie de la population de l'Aude de ce segment de marché (partie la plus modeste et précaire) et entretient la périurbanisation.

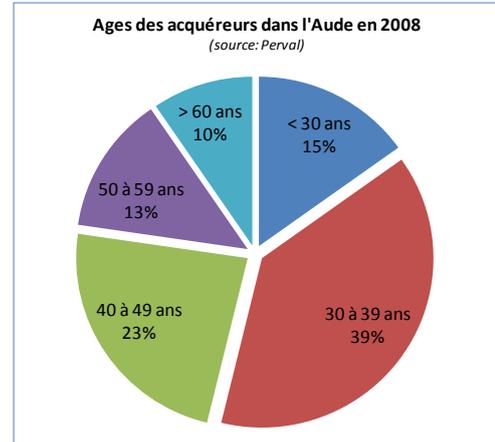
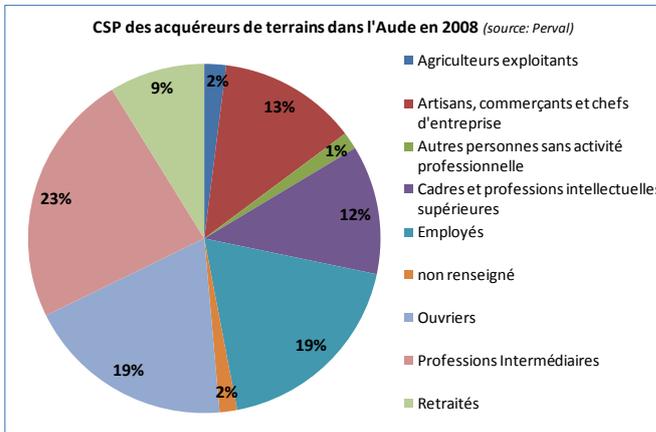
Le profil des acquéreurs : surtout de classe moyenne et jeune

Le marché de l'acquisition foncière préalable à la construction attire de manière relativement équilibrée la plupart des catégories socioprofessionnelles. Les professions intermédiaires (23% des acquéreurs), les employés et les ouvriers (19%) sont les plus nombreux. Au contraire, les

(1) Source : Conseil Général de l'Aude

agriculteurs exploitants, faiblement concernés par ce type d'acquisition, ne représentent que 2% de ce marché.

Plus de la moitié des jeunes acquéreurs se rend propriétaire d'un terrain et fait construire.



2. L'accession « clé en main »

La base de données notariale fournit également des éléments sur le marché de l'accession dans le neuf, pour les maisons et appartements. Ce marché se situe sur des niveaux de prix sensiblement supérieurs à ceux de la revente. Cela constitue une alternative moins abordable pour les ménages modestes du territoire. D'ailleurs, en individuel comme en collectif, ce segment de marché est tourné vers des ménages extérieurs au département.

► L'achat d'une maison neuve

Nombre de ventes de maisons en neuf selon Perval depuis 2000

EPCI	2000	2002	2004	2006	2008	Moyenne
CA du Carcassonnais	1	2	56	39	6	21
CC du Cabardes - Montagne Noire				1		1
CC du Cabardes Canal du Midi		1		1		1
CC du Haut Minervois				30	13	22
CC du Piémont d'Alaric		2				2
CC du Minervois au Cabardes				2		2
Total Carcassonnais	1	5	56	73	19	31
CC de la Région Lézignanaise			36	4	5	15
CC de la Contrée de Durban Corbières					6	6
CC du Canal du Midi en Sud Minervois		3				3
Total Corbières-Minervois	0	3	36	4	11	11
CC du Limouxin et du St-Hilairois		1				1
CC du Pays de Couiza				1	1	1
Total Haute Vallée de l'Aude	0	1	0	1	1	1
CC de la Piège et du Lauragais						
CC du Nord-Ouest Audois				1		1
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais					1	1
Total Lauragais	0	0	0	1	1	0
CA le Grand Narbonne	2	62	112	97	60	67
CC Corbières en Méditerranée	1	4	75	26	21	25
Total Narbonnaise	3	66	187	123	81	92
Total général	4	75	279	202	113	135

Au moins 113 maisons neuves en 2008

L'accession de maisons neuves (en VEFA) est un marché peu présent sur le territoire de l'Aude, même s'il reste inférieur à celui des maisons dans l'ancien en termes de volume de transactions. 71% des transactions ont été effectuées dans le Pays de la Narbonnaise, et 53% uniquement dans la CA du Grand Narbonne.

L'achat d'une maison « clé en main » reste plus cher que l'achat d'une maison standard sur un terrain attenant. En 2008, selon Perval, il faut compter en moyenne 180 079 € pour l'achat d'une maison neuve dans l'Aude. Le niveau de prix semblerait plus élevé dans le Pays Lauragais (275 920 € l'acquisition d'une maison neuve). Le Pays de la Narbonnaise connaît le niveau de prix le plus bas du département avec en moyenne 169 203 € le prix de vente. La tension du marché narbonnais explique la présence plus importante de cette offre, en général limitée.

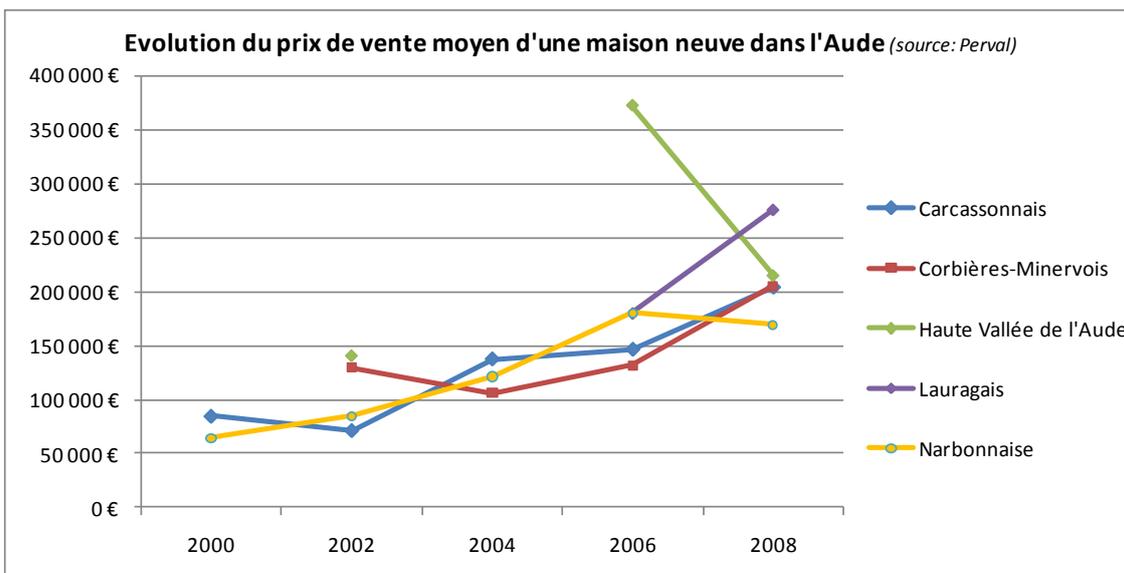
Entre 2006 et 2008 les prix ont augmenté de 3,6% par an dans l'Aude. La hausse des prix se fait davantage sentir dans le Pays Carcassonnais, et à l'inverse a tendance à diminuer dans celui de la Narbonnaise, après une forte augmentation entre 2004 et 2006.

Année 2008	Nombre de ventes	Prix moyen	Surface habitable	Prix au m ²
Carcassonnais	19	203 207 €	94 m ²	2 167 €/m ²
Corbières-Minervois	11	205 247€	72 m ²	2 843€/m ²
Haute Vallée de l'Aude	2	214 465 €	114 m ²	1 890 €/m ²
Lauragais	1	275 920 €	192 m ²	1 437 €/m ²
Narbonnaise	81	169 203 €	82 m ²	2 065 €/m ²
Aude	114	180 079 €	84 m²	2132 €/m²

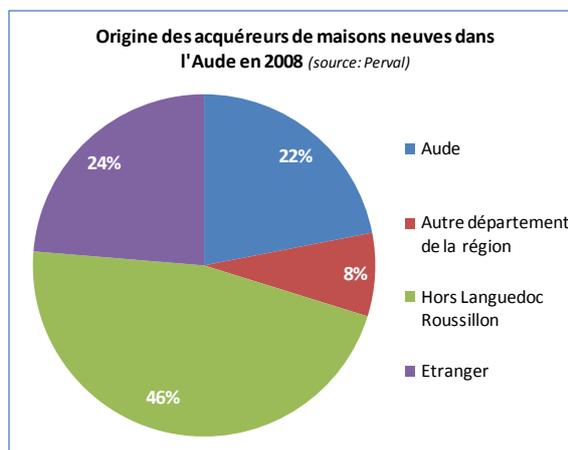
Source : données notariales Perval

Exemples de programmes:

Lieu	Typologie	Prix	Surface
Castelnaudary	4 pièces	150 000 €	90m ²
Narbonne (à proximité)	4 pièces	190 000 €	96m ²
Lézignan-Corbières	6 pièces	185 000 €	90m ²

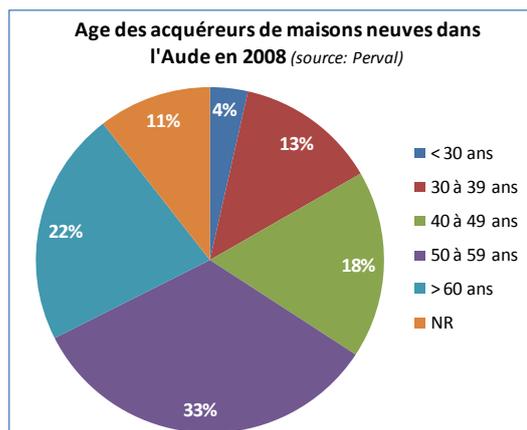


Seulement 22% des acquéreurs sont originaires de l'Aude. Ces offres de maison en VEFA semblent davantage commercialisées vers des acquéreurs extérieurs au département, plus aisés.



Ce segment de marché, relativement cher, s'adresse donc à un public ciblé qui a des revenus plus élevés. Par conséquent ce marché va davantage concerner des ménages plus âgés (avec le phénomène de retour des personnes âgées dans les cœurs urbains). Seulement 4% des acquéreurs avaient moins de 30 ans, et 17% moins de 39 ans.

L'acquisition de biens en résidences secondaires peut être surreprésentée.



► L'achat d'un appartement : un marché d'investisseurs

Nombre de ventes d'appartements en neuf selon Perval

EPCI	2000	2002	2004	2006	2008	Moyenne
CA du Carcassonnais	36	72	418	137	5	134
CC du Cabardes - Montagne Noire	2	1	3	3		2
CC du Cabardes Canal du Midi						
CC du Haut Minervois					1	1
CC du Minervois au Cabardes	1					1
Total Carcassonnais	39	73	421	140	6	136
CC de la Région Lézignanaise				5		5
Total Corbières-Minervois	0	0	0	5	0	1
CC du Limouxin et du St-Hilairois					4	4
Total Haute Vallée de l'Aude	0	0	0	0	4	1
CC de la Piège et du Lauragais		1		1		1
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais					1	1
Total Lauragais	0	1	0	1	1	1
CA le Grand Narbonne	2	51	172	121	204	110
CC Corbières en Méditerranée			15	4	11	10
Total Narbonnaise	2	51	187	125	215	116
Total général	41	125	608	271	226	254

► Au moins 226 appartements neufs vendus en 2008

Année 2008	Nombre de ventes	Prix moyen	Surface habitable	Prix au m ²
Carcassonnais	6	94 242 €	50 m ²	1 891 €/m ²
Corbières-Minervois	-	-	-	-
Haute Vallée de l'Aude	4	128 136 €	72 m ²	1 780 €/m ²
Lauragais	1	75 669 €	55 m ²	1 376 €/m ²
Narbonnaise	215	125 528 €	52 m ²	2 405 €/m ²
Aude	226	124 522 €	52 m²	2 372 €/m²

Source : données notariales Perval

Sur la période de mars 2011 à février 2012, le prix moyen selon immoprix pour un appartement neuf est de 2 970 €/m².

Exemples de programmes:

Lieu	Nom du programme	Typologie	Prix	Surface
Narbonne	Le Jardin des oiseaux	T4	189 000 €	70m ²
Lézignan-Corbières	-	T2 au T3	81 900 € à 120 750 €	39m ² à 62m ²
Carcassonne	Les Dryades	Studio au T3	72 000 € à 250 000 €	22m ² à 83m ²



Le jardin des Oiseaux, Narbonne

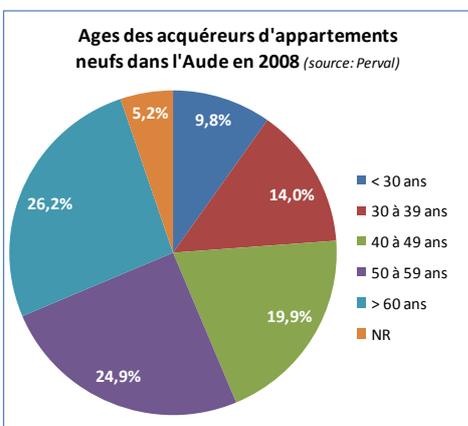
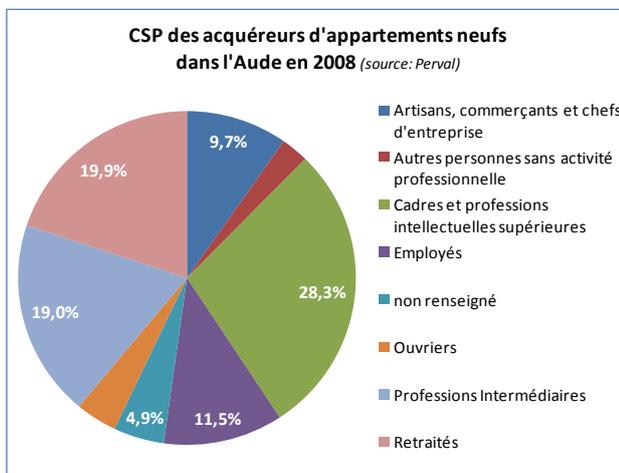
Lézignan-Corbières

Les Dryades, Carcassonne

La vente des appartements neufs est limitée en nombre de transactions par rapport au marché de l'ancien. Toutefois l'offre est bien présente sur le territoire, en très grande majorité dans la Narbonnaise, dont le profil « urbain » est davantage marqué, autant que son attractivité touristique.

En 2008, un appartement neuf valait en moyenne 124 522 € dans le département. C'est le Pays de la Narbonnaise qui fixe cette moyenne. L'évolution des prix est conséquente : + 9% par rapport à 2006, +33% par rapport à 2004.

Les logements neufs sont particulièrement attractifs pour les cadres et professions intellectuelle supérieures (28% des acquéreurs), ainsi que les retraités (20%) et les professions intermédiaires (19%).

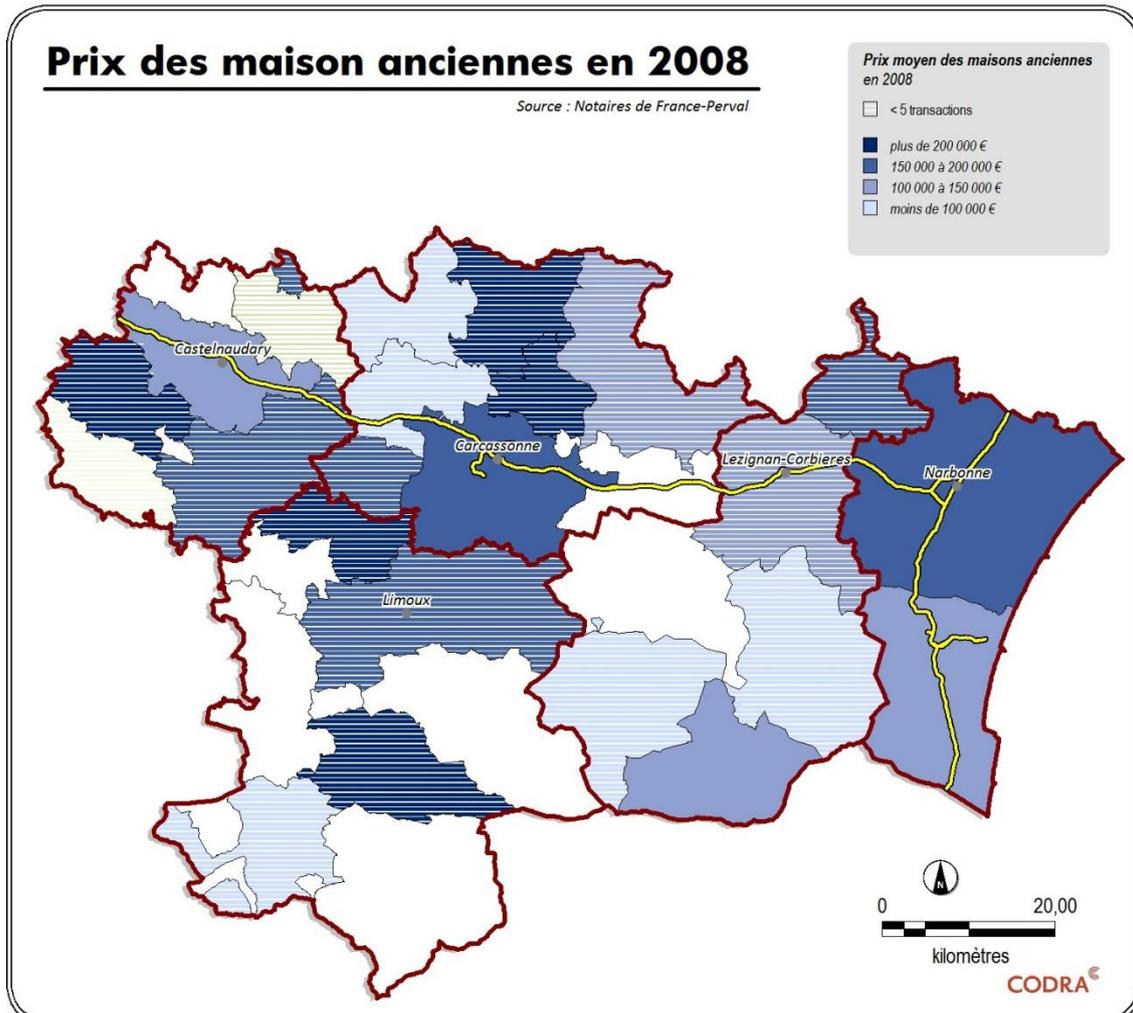


Même si ce marché est davantage accessible pour les jeunes ménages que celui des maisons neuves, 10% des acquéreurs ayant moins de 30 ans, il attire beaucoup les personnes âgées, les plus de 60 ans représentant 26% des acheteurs. C'est le marché des investisseurs

3. La revente de logements contribue normalement à fournir des réponses alternatives au neuf

Les dynamiques de marché concernent également la revente des biens. Les données notariales sont également précieuses pour mesurer les évolutions de prix et le volume de transactions, quoi que le taux de couverture du département de l'Aude soit très moyen.

On observe une augmentation soutenue des prix, jusqu'à 2006, mais les chiffres de 2008 montrent une légère baisse pour les appartements, et une hausse modérée pour les maisons.



► Au moins 239 maisons vendues en 2008

En 2008, la base de données notariale (Perval), enregistrait 239 transactions pour en moyenne 149 111 € dans l'Aude. 69% des transactions recensées se situent sur le Pays de la Narbonnaise (soit 164 échanges) : les notaires de ce secteur remontent probablement davantage l'information. Sur la période de mars 2011 à février 2012, le prix moyen selon immoprix pour une maison ancienne est de 140 000€.

L'évolution des prix reste soutenue entre 2000 et 2006, avec une croissance annuelle de 13% par an (contre 0,8% par an entre 2006 et 2008). Entre 2004 et 2008, le Pays Carcassonnais a connu une hausse des prix supérieure à celle du Pays de la Narbonnaise (respectivement +11,6% et 7,2%).

Le nombre de reventes de maisons depuis 2000

EPCI	2000	2002	2004	2006	2008	Moyenne
CA du Carcassonnais	44	58	27	32	15	35
CC du Cabardès - Montagne Noire	7	4		1	3	4
CC du Haut Minervois	3	1	3	8	2	3
CC du Minervois au Cabardès	5	7	1	6	1	4
CC du Haut Cabardès	2	2		3	1	2
CC du Cabardès Canal du Midi		3	2		1	2
CC du Piémont d'Alaric	1	1	3	3		2
Total Carcassonnais	62	76	36	53	23	50
CC de la Contrée de Durban Corbières	2			2	1	2
CC de la Région Lézignanaise	4	1	4	5	5	4
CC du Canal du Midi en Sud Minervois	4	7	6	8	5	6
CC du Massif de Mouthoumet		1		1	2	1
CC des Hautes Corbières				3	17	10
CC du Canton de Lagrasse	1	1				1
Total Corbières-Minervois	11	10	10	19	30	16
CC du Chalabrais	1			8		5
CC du Limouxin et du St-Hilairois		2	1	3	3	2
CC du Pays de Couiza				3		3
CC du Canton d' Axat	1					1
CC du Razès Malepère	2	2		1	2	2
CC les Côteaux du Razès		1	1	2		1
CC du Pays de Sault				4	2	3
Total Haute Vallée de l'Aude	4	5	2	21	7	8
CC de la Piège et du Lauragais	2	4	1		1	2
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	5	3	2	7	10	5
CC Aude en Pyrénées	1		1	1	1	1
CC du Garnaguès et de la Piège	1		1			1
CC du Lauragais - Montagne Noire	1	1	1	1		1
CC Hers et Ganguise	1	1		1	1	1
CC Lauragais Revel et Sorézois		1			1	1
CC du Nord-Ouest Audois	1		2			2
Total Lauragais	12	10	8	10	14	11
CA le Grand Narbonne	74	57	73	93	104	80
CC Corbières en Méditerranée	22	19	9	27	60	27
Total Narbonnaise	96	76	82	120	164	108
Total général	185	177	138	223	238	192

Année 2008	Nombre de ventes	Prix moyen	Surface habitable	Prix au m ²
Carcassonnais	24	157 008 €	102 m ²	1 533 €/m ²
Corbières-Minervois	30	137 759 €	103 m ²	1 339 €/m ²
Haute Vallée de l'Aude	8	182 883 €	127 m ²	1 444 €/m ²
Lauragais	13	160 638 €	101 m ²	1 586 €/m ²
Narbonnaise	164	147 471 €	65 m ²	2 253 €/m ²
Aude	239	149 111 €	78 m²	1 915 €/m²

Source : données notariales Perval

Exemples

Lieu	Typologie	Prix
Secteur Carcassonne	3 à 5 pièces	139 200 € à 168 600 €
Secteur de Limoux	4 pièces	106 400 €
Secteur de Narbonne	3 à 5 pièces	162 000 € à 218 800 €

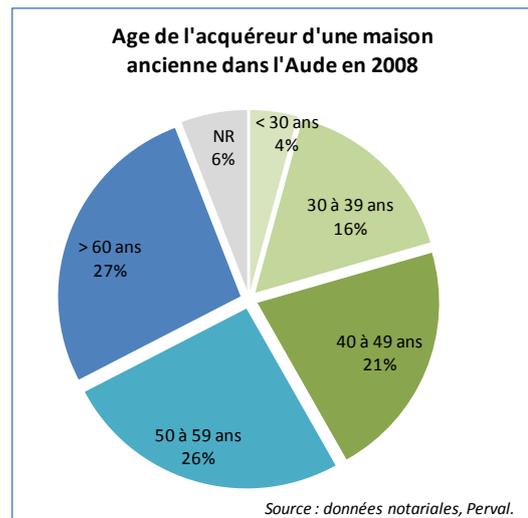
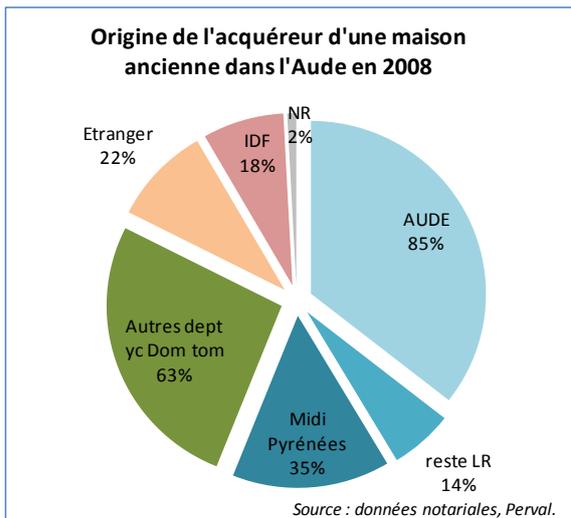
Le profil des acquéreurs

Le marché de la revente de maisons est un segment attractif pour les locaux mais pas pour les jeunes ménages :

85% des acquéreurs originaires de l'Aude

4% des acquéreurs ont moins de 30 ans et 16% entre 30 et 39 ans.

Avec la hausse des prix, les jeunes ménages qui souhaitent devenir propriétaires en individuel ne semblent pas se positionner sur ces produits de la revente, pourtant souvent une alternative intéressante au neuf en termes financiers. Mais on peut remarquer que la construction neuve est très compétitive par rapport aux prix de revente



► **La dynamique de revente des appartements anciens**

EPCI	2000	2002	2004	2006	2008	Moyenne
CA du Carcassonnais	21	19	16	35	38	26
CC du Cabardes - Montagne Noire			2	1		2
CC du Haut Minervois	1		2			2
CC du Minervois au Cabardes	1				1	1
CC du Piémont d'Alaric						
Total Carcassonnais	23	19	20	36	39	27
CC de la Contrée de Durban Corbières					3	3
CC de la Région Lézignanaise	1				3	2
CC du Canal du Midi en Sud Minervois				1		1
CC du Canton de Lagrasse		1			1	1
Total Corbières-Minervois	1	1	0	1	7	2
CC du Chalabrais				1	1	1
CC du Limouxin et du St-Hilairois					1	1
CC du Pays de Couiza				1	1	1
CC du Pays de Sault					1	1
Total Haute Vallée de l'Aude	0	0	0	2	4	1
CC de la Piège et du Lauragais		3	3	2	1	2
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais			1	2	7	3
CC du Nord-Ouest Audois	1			1		1
Total Lauragais	1	3	4	5	8	4
CA le Grand Narbonne	186	141	198	296	364	237
CC Corbières en Méditerranée	75	72	47	75	212	96
Total Narbonnaise	261	213	245	371	576	333
Total général	286	236	269	415	634	368

Source : données notariales Perval



On note là aussi la prédominance du secteur de la Narbonnaise, qui s'explique probablement par la remontée d'information mais aussi par le marché touristique et

secondaire qui est particulièrement mobile. On note d'ailleurs que la moyenne des surfaces à la vente est plus réduite et le prix au m² sensiblement supérieur aux autres territoires.

Année 2008	Nombre de ventes	Prix mini	Prix maxi	Prix moyen	Surface habitable	Prix au m ²
Carcassonnais	39	18 000€	172 500 €	78 465 €	62m ²	1 264 €/m ²
Corbières-Minervois	7	34 000€	160 000 €	75 106 €	55m ²	1 369 €/m ²
Haute Vallée de l'Aude	4	12 230€	80 000 €	58 008 €	46m ²	1 254 €/m ²
Lauragais	8	30 000€	113 800 €	71 575 €	73m ²	984 €/m ²
Narbonnaise	576	15 000€	340 000 €	84 309 €	39m ²	2 187 €/m ²
Aude	634	12 230 €	340 000 €	83 521 €	41m²	2 054 €/m²

Exemples de produits à la vente

Lieu	Typologie	Prix	Surface
Narbonne	T6	195 000 €	156m ²
Narbonne	T2	56 000 €	32m ²
Carcassonne	T2	45 000 €	33m ²
Castelnaudary	T2	86 000 €	47m ²
Castelnaudary	T3	138 500 €	88m ²
Limoux	T3	90 000 €	66m ²



En collectif, le marché de la revente représente au moins 3 fois celui de la construction neuve.

Avec 634 ventes en 2008, le marché de la revente d'appartements anciens est relativement dynamique et compétitif avec le neuf en termes de prix (environ 2 400€/m² contre 2 000€/m² dans l'ancien).

Sur la période de mars 2011 à février 2012, le prix moyen selon immoprix pour une maison ancienne est de 2 170€/m².

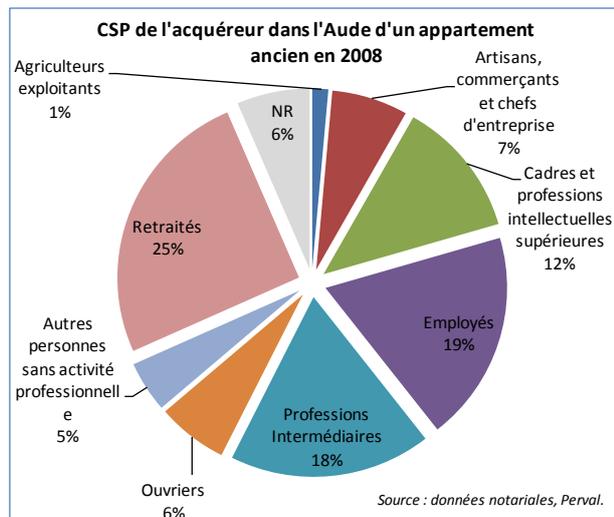
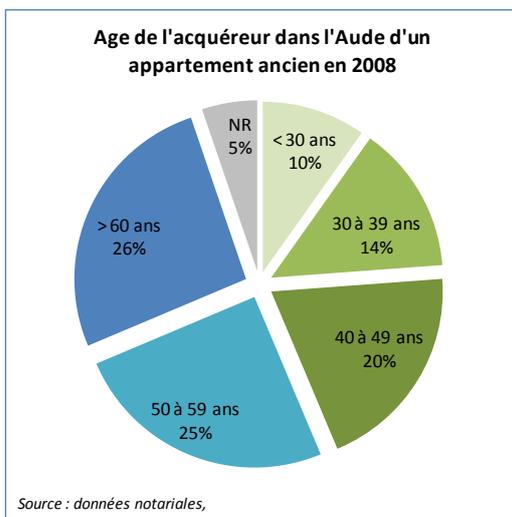
Après une hausse importante des prix entre 2000 et 2006 (+17,6% par an), les prix moyens de reventes ont légèrement baissé entre 2006 et 2008 (-1,3% par an).

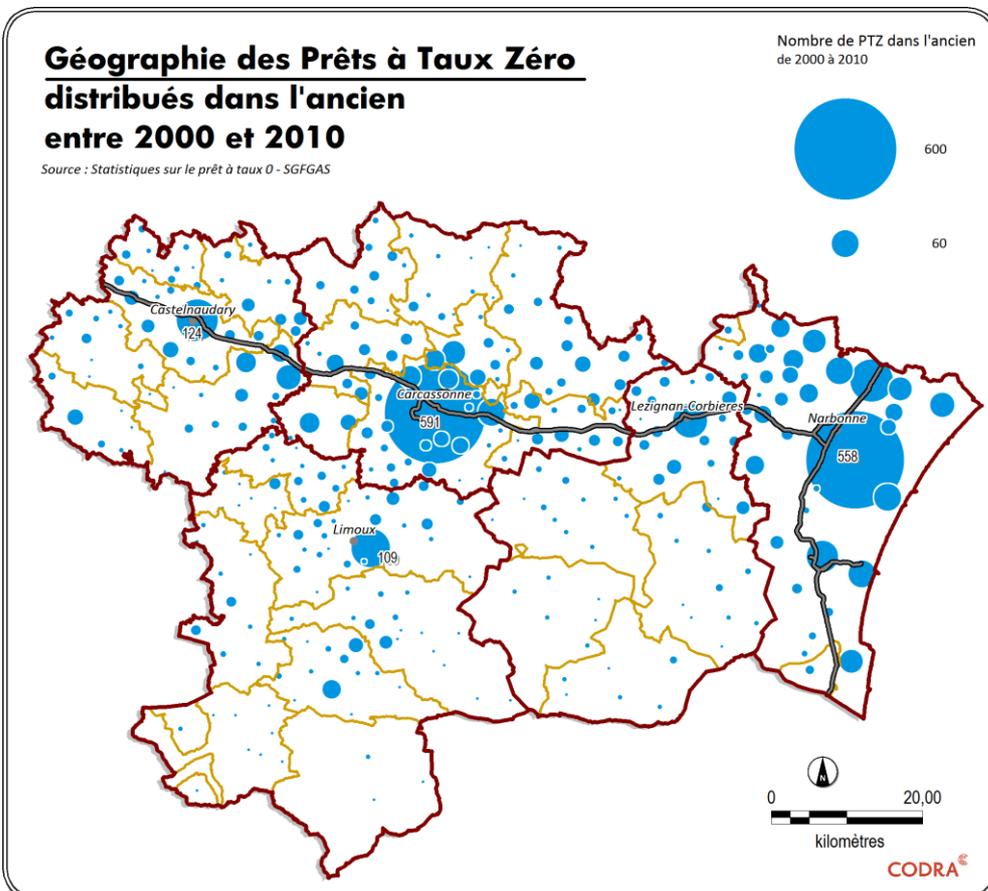
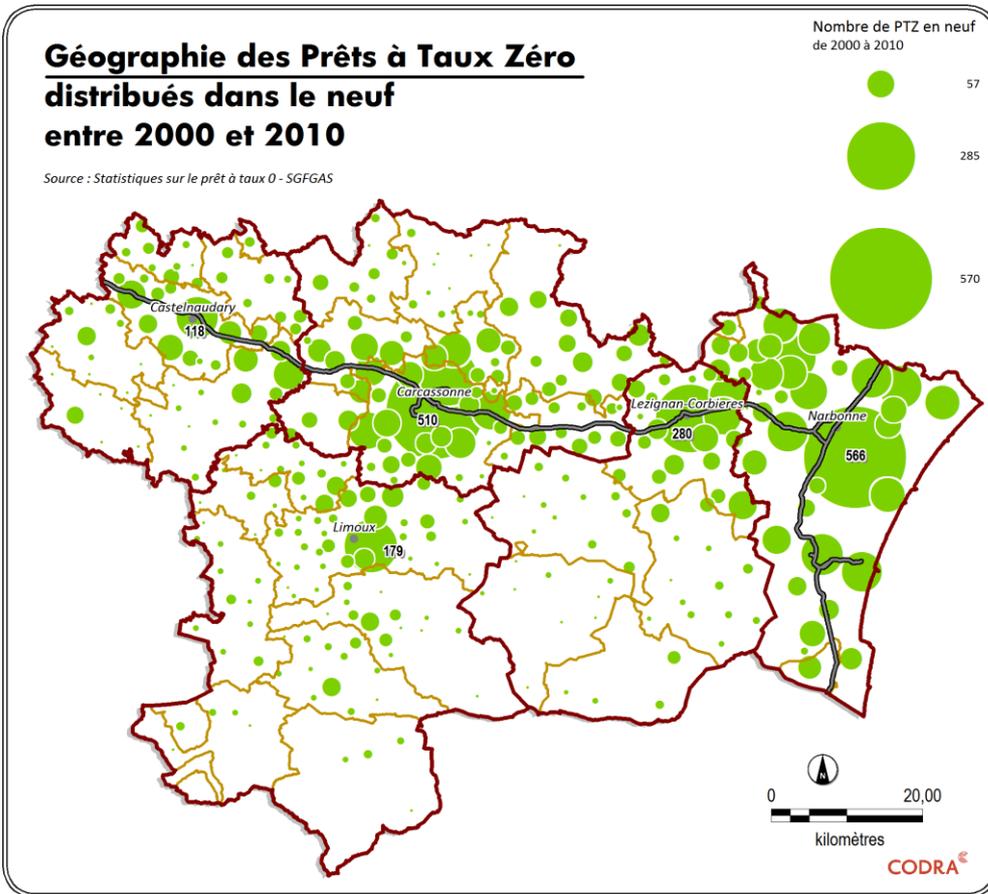
Le profil des acquéreurs est très marqué

La revente d'appartements est un segment de marché attractif pour les personnes âgées et retraitées (plus de 25% des acquéreurs). On identifie ici clairement les stratégies résidentielles d'implantation d'une nouvelle population arrivant de l'ensemble de la France.

Seulement 10% ont moins de 30 ans, mais un autre tiers des acquéreurs est constitué de 30-50 ans, correspondant à des actifs disposant de revenus intermédiaires à supérieurs.

Les ménages disposant de revenus modestes et moyens sont moins représentés que pour l'accession en individuel.





4. La mobilisation du Prêt à Taux Zéro dans les projets d'accession

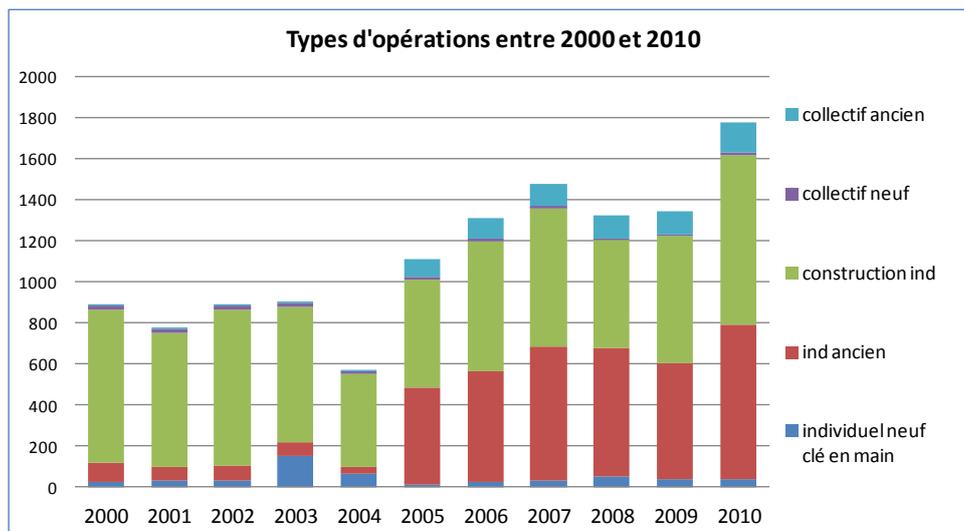
Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) :

Aide de l'Etat pour accéder à la propriété. Elle est accordée aux ménages dont le niveau de revenus est inférieur à certains plafonds de ressources. Il s'agit d'un crédit sans intérêt, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le foyer, de la zone géographique et de l'ancienneté du logement. Depuis février 2005, le PTZ avait été ouvert à l'acquisition d'un logement neuf ou ancien sans condition de travaux. Les statistiques montrent l'effet important sur les territoires de l'ouverture de l'ancien. Néanmoins, depuis 2012, le PTZ+ ne subsiste désormais que pour l'achat en neuf. Les effets de cette évolution sur le marché de l'ancien ne sont pas encore connus. Toutefois, compte tenu du volume de PTZ dans l'ancien mobilisé jusqu'alors, cela risque d'avoir un impact sur le marché de l'accession dans sa globalité. Ce sera un élément fondamental à observer au fil du temps.

► Un volume significatif de PTZ distribués chaque année

Sur la période 2000-2010, 12 379 Prêts à Taux Zéro ont été attribués.

Depuis l'ouverture du PTZ dans l'ancien en 2005, cela correspond en moyenne par an à 1 392 PTZ. L'année 2010 se caractérise par une montée en charge du dispositif, au global et spécifiquement dans l'ancien.



Depuis 2005 :

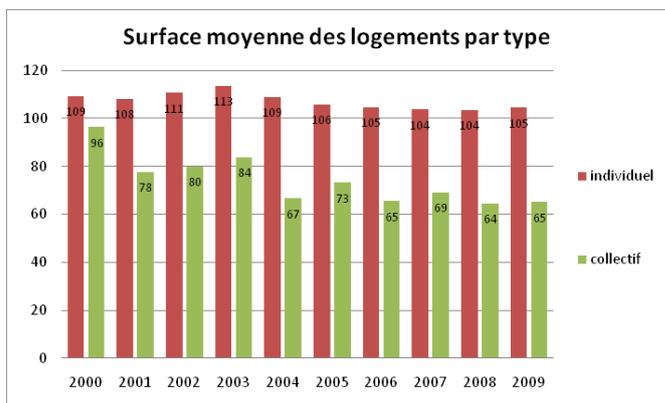
- 45% des PTZ ont concerné les projets de construction en individuel
- 43% des PTZ en acquisition dans l'ancien en individuel
- 8% des PTZ en acquisition dans l'ancien en collectif
- 3% des PTZ en acquisition en individuel neuf clé en main (probablement une partie des produits fléchés lors des projets soutenus par de l'accession sociale avec la contribution du Pass Foncier)
- Marginalement des accédants en collectif neuf

On peut apprécier sur les cartes ci-contre la grande dispersion sur le territoire audois de la mobilisation de ce soutien à l'accession intermédiaire (représentation à la commune des PTZ accordés entre 2000 et 2010).

Le rythme de distribution du PTZ entre 2000 et 2003 est assez stable, mais il enregistre une légère diminution en 2004. Cette tendance à la baisse s'inverse rapidement, avec une forte augmentation des attributions à partir de 2005 : celle-ci est liée à des facteurs structurels de rehaussement des plafonds et surtout d'ouverture du Prêt à l'ancien sans travaux.

Le PTZ reste surtout mobilisé en individuel, sa part relative ne bouge pas : 90%. La place du collectif reste tenue.

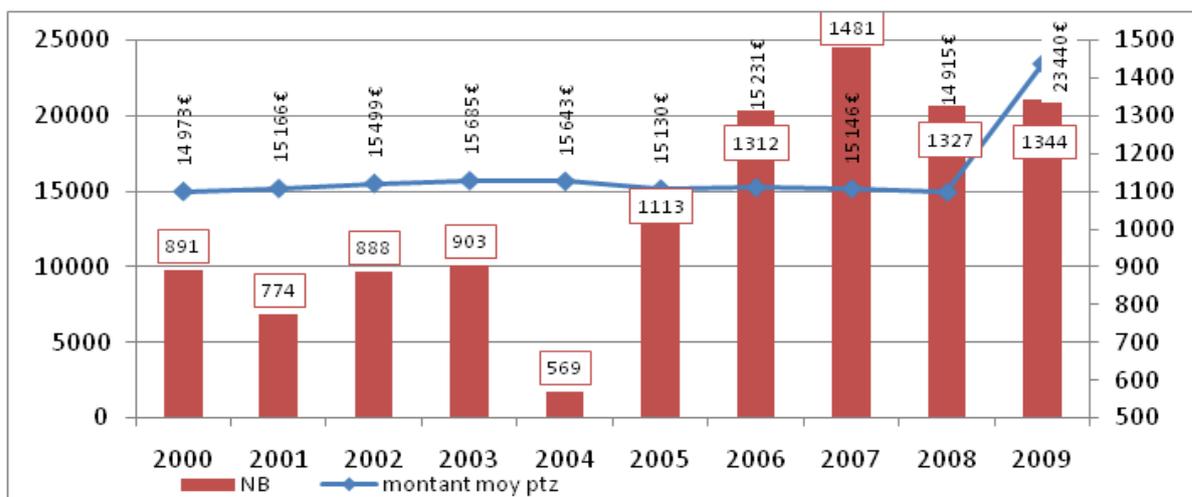
Ce marché intermédiaire occupe une place non négligeable dans l'accession. Il permet aux primo-accédants, d'acquérir leur logement même avec les revenus moyens disponibles dans l'Aude.



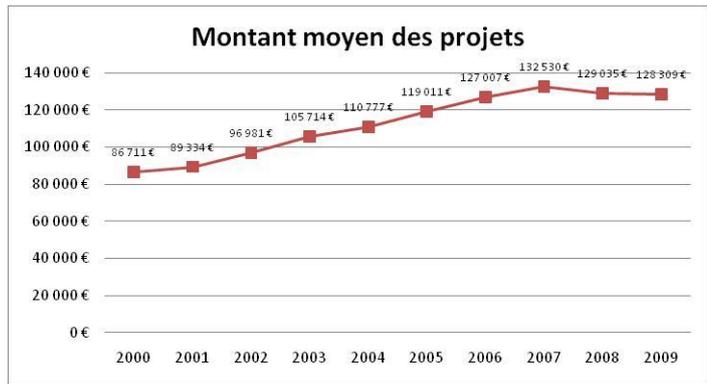
On note sur les 10 années observées une légère tendance à la baisse des surface des logements financés, en individuel comme en collectif. Ce sont les petits ajustements par rapport au marché probablement.

► La place du PTZ dans le montage financier des acquéreurs

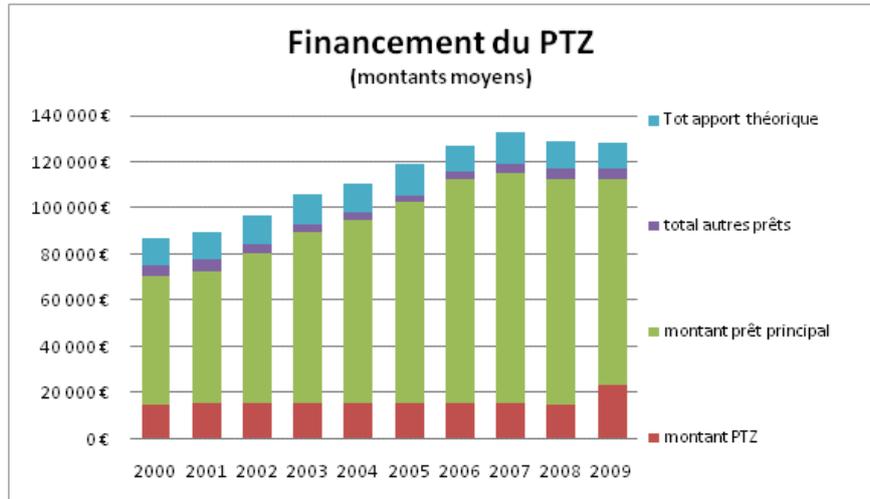
A l'exception de l'année 2009 où le montant moyen du PTZ est supérieur (23 440€) et qui correspond probablement aux effets du montage du Pass-Foncier, la contribution du PTZ est restée stable pendant les 10 dernières années, avec environ 15K€.



En revanche, le montant moyens des projets a augmenté jusqu'en 2007 et semble se tasser en 2008 et 2009.

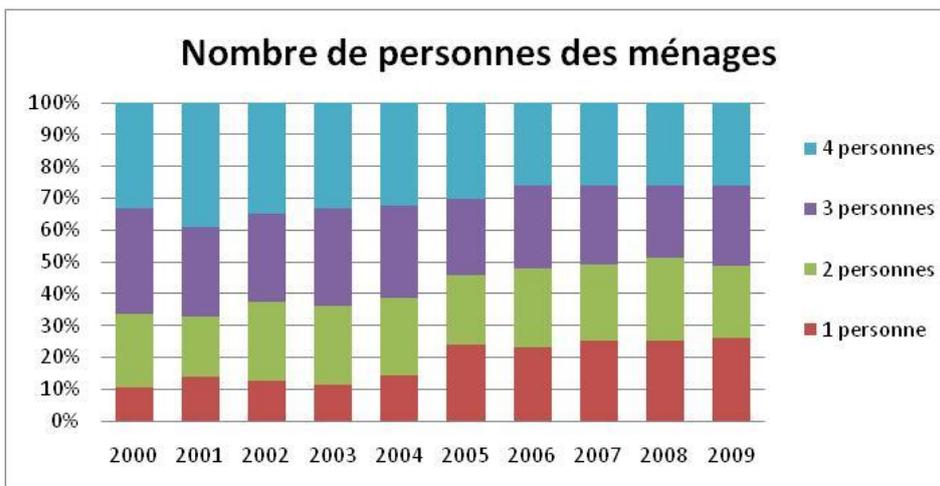


Au final, on constate donc que les ménages se sont davantage endettés en augmentant la part du prêt principal. La contribution en apport personnel existe mais elle est demeurée stable depuis 2000 (aux alentours de 12K€)



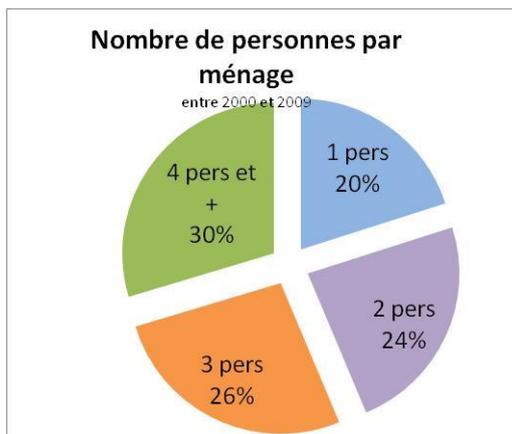
► Les caractéristiques des ménages ayant bénéficié du PTZ

De plus en plus de petits ménages de 1 ou 2 personnes

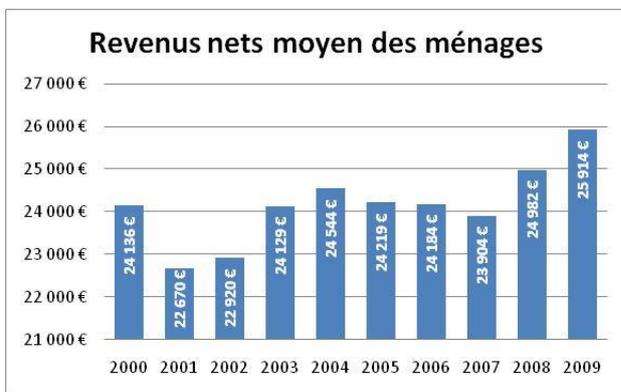


Cette statistique est un peu une surprise par rapport à l'idée que l'on se fait du public cible du Prêt à Taux Zéro et de l'accédant à la propriété. En effet, les ménages de 3 et 4 personnes ne représentent « que » 56% des acquéreurs bénéficiant d'un PTZ. Les couples représentent un quart et les personnes seules 20%.

On note dans le graphique ci-dessus que cette tendance s'amplifie au fil des ans, signe de corrélation avec les évolutions sociétales qui voient de plus en plus de ménages isolés qui ne sont pas des personnes âgées (mais des primo-accédants), en situation d'évolution de parcours résidentiel.



La moyenne des revenus des ménages accédant s'établit à environ 2 SMIC par mois

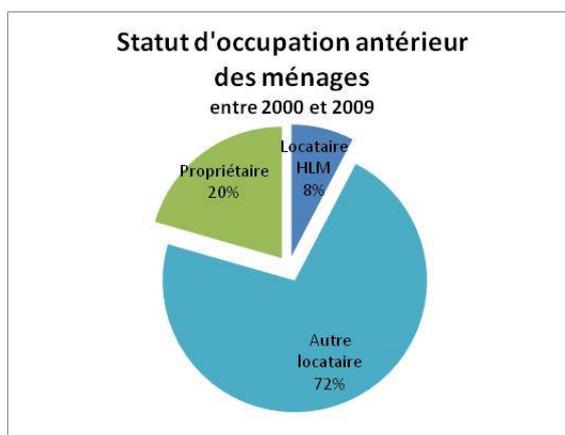


Les bénéficiaires d'un PTZ se situent dans une moyenne assez constante de revenus, avec une légère augmentation en 2009. Sur ce point, on est dans le cœur de cible de l'accession intermédiaire.

Pour autant, des variations existent qu'il faudrait rapporter à la composition familiale.

L'expression d'un parcours résidentiel

S'il est étonnant de compter 20% de propriétaires parmi les bénéficiaires du PTZ (normalement réservé aux primo-accédants), l'essentiel des acquéreurs (80%) étaient locataires auparavant, dont 10% d'occupants du parc social.



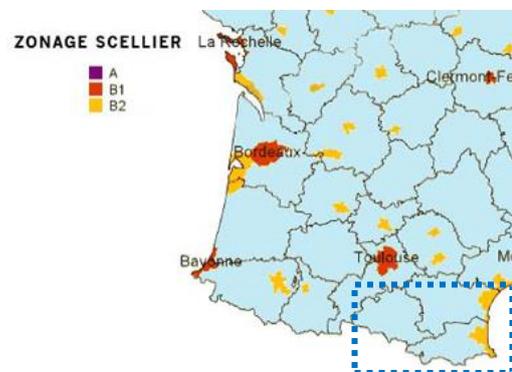
III. Le locatif privé : une part restreinte, mais assez homogène sur le territoire

Un tiers des résidences principales de l'Aude sont occupées par des locataires, soit 48 916 logements en 2008. Les locataires du privé restent majoritaires (23%) par rapport aux locataires HLM (9%).

Pratiquement tous les bassins d'habitat se situent dans la moyenne départementale sauf Corbières-Minervois qui se distingue des autres avec seulement 18% de locataires du privé (ce pays est marqué par une grande majorité de propriétaires).

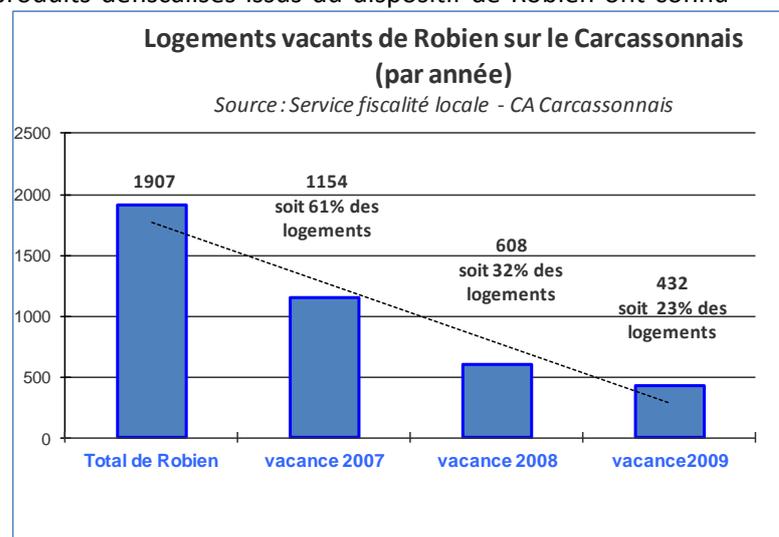
L'importance du nombre de propriétaires explique le caractère limité du parc locatif privé. Par ailleurs, les conditions de marché favorables permettent à davantage de ménages de devenir propriétaires.

Le locatif privé connaît un léger regain de l'offre nouvelle suite aux possibilités de défiscalisation ouverte par les lois successives dont le De Robien, offre qui se concentre essentiellement sur les communautés centres (Carcassonne, Narbonne, Castelnaudary...). Les effets de la loi Scellier, jugée très intéressante par les investisseurs et les promoteurs privés, mais limitée géographiquement à l'agglomération de Narbonne, prendraient fin en décembre 2012.



Néanmoins, les acteurs du territoire ont pointé le désajustement entre l'offre défiscalisée, notamment de Robien, qui a été produite à la fois sur Carcassonne et sur Narbonne. Si dans les deux agglomérations, les loyers étaient au départ élevés au regard de ceux du marché local, ces loyers se sont aujourd'hui réajustés. La défiscalisation, spécifiquement à Narbonne, a rencontré une demande compte tenu de la situation de tension que connaît le marché littoral.

En revanche, à Carcassonne, les produits défiscalisés issus du dispositif de Robien ont connu plus de difficultés, toujours du fait des loyers supérieurs à ceux pratiqués sur le marché local, mais également du fait de l'important volume de produits défiscalisés mis sur le marché au même moment, alors que le marché était d'ores et déjà détendu. Une étude produite par la CA du Carcassonnais a pointé l'important phénomène de vacance dans le parc défiscalisé, bien que cette vacance se soit progressivement réduite.



Ainsi, en 2007, 61% des logements issus de la défiscalisation de Robien produits sur l'agglomération étaient vacants. Cette vacance s'est réduite à 23% du parc en 2009 mais reste néanmoins élevé. Au-delà de cette vacance dans les logements locatifs neufs, cette production a pu également renforcer la vacance dans le parc de logements locatifs anciens, plus attractifs de prime abord. Toutefois, les charges apparaissent élevées à l'usage aux locataires, qui bougent rapidement.

Entre 1999 et 2007, l'augmentation du volume des logements privés dans l'Aude a été assez très importante, 8 783 locatifs supplémentaires selon les données INSEE. Cela a permis de renforcer légèrement la part de ce parc qui passe de 22,3% à 24,9% pour près de 38 000 logements.

► *Les loyers en vigueur : beaucoup plus élevés sur le littoral*

Prix en €/m ²	T1	T2	T3	T4	T5 &+	Total
NARBONNE	12,3	10,3	8,7	8,3	7,2	9,6
CAN (hors Narbonne)	15	9,8	8,8	8,9	7,4	9
CC CANAL DU MIDI EN MINERVOIS	14,2	9,5	8,9	9,1	8,3	9,1
CC HAUT MINERVOIS	11,6	9,3	6,9	7,9	6,7	7,5
CC REGION LEZIGNANAISE	4	9,4	6,9	7,8	7,4	7,5
CARCASSONNE	8,2	8,1	7,1	6,2	6,7	7,3
CC LIMOUXIN ST HILAIROIS	10,6	7,9	6,2	9,4	5,5	7,3
CAC (hors Carcassonne)	9,1	9,5	6	7,7	7,1	7,1
CC CASTEL BASSIN LAURAGAIS	8,8	7,6	6,1	5,7	4	6,1
CASTELNAUDARY	8,8	7,6	6,1	5,7	4	6,2

Source : Clameur / DDTM

Toutefois, la production récente semble avoir été décalée de la réalité des besoins, en termes de produits comme de niveaux de loyers, supérieurs au marché au moment de leur commercialisation. Il faudra attendre le recalage des loyers par les investisseurs pour que cette offre nouvelle finisse par être intégrée dans le marché.

Cela est un sujet de préoccupation sur Carcassonne, au point que l'on a pu suggérer aux bailleurs sociaux la reprise de ce parc. Ils sont plutôt réticents, à juste titre, du fait de la moindre qualité des programmes en général tant sur le bâti, les typologies et même leur localisation dans l'agglomération.

► *Les surfaces proposées aux locataires sont plus confortables en dehors des pôles urbains*

	T1	T2	T3	T4	T5 &+	Total
CAC (hors Carcassonne)	35	51	69	88	114	83m²
CC HAUT MINERVOIS	27	45	65	87	116	78m²
CC CANAL DU MIDI EN MIVOIS	29	46	65	86	119	77m²
CC LIMOUXIN ST HILAIROIS	26	46	66	84	114	77m²
CC REGION LEZIGNANAISE	30	44	64	87	116	75m²
CAN (hors Narbonne)	28	45	62	87	120	74m²
CASTELNAUDARY	27	47	64	81	117	72m²
CC CASTEL BASSIN LAURAGAIS	27	47	64	81	118	72m²
CARCASSONNE	28	44	67	86	112	63m²
NARBONNE	26	42	63	84	105	56m²
Moyenne Aude	28	46	65	85	115	73 m²

Source : Clameur / DDTM

► Les locataires restent trois ans en moyenne dans leur logement

Il semblerait que les locataires soient plus stables à Carcassonne que dans le Pays de la Narbonnaise en général, où les loyers sont élevés.

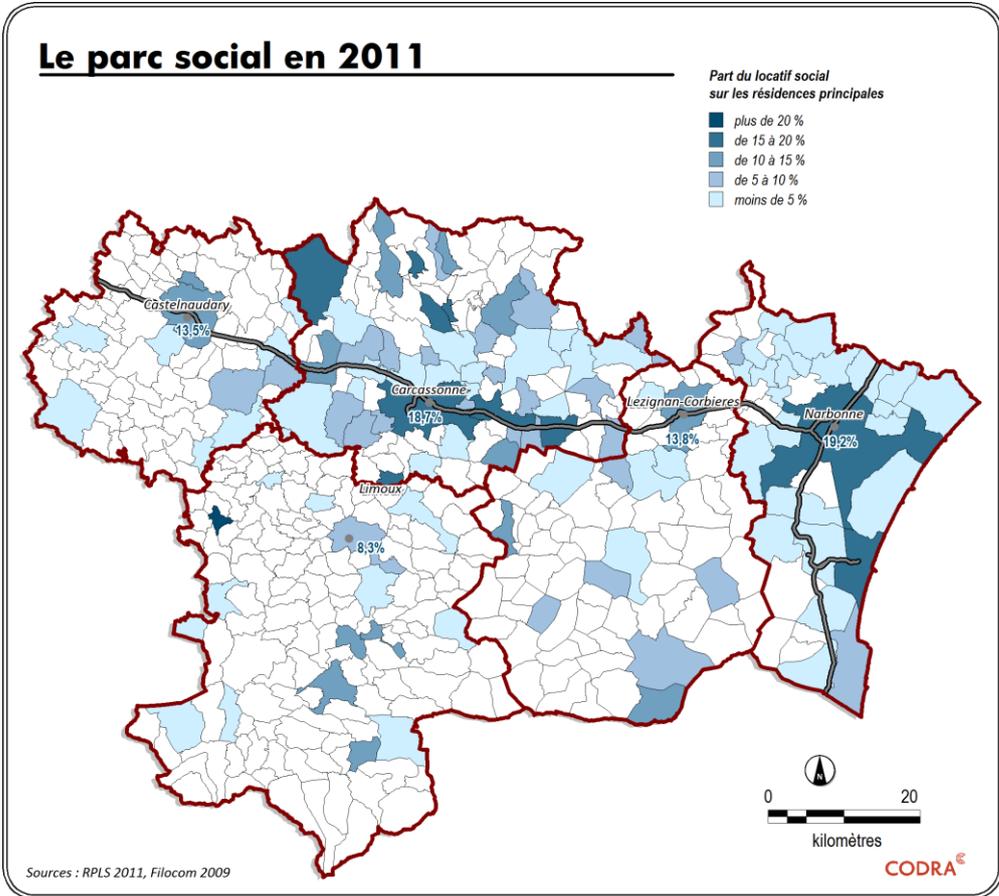
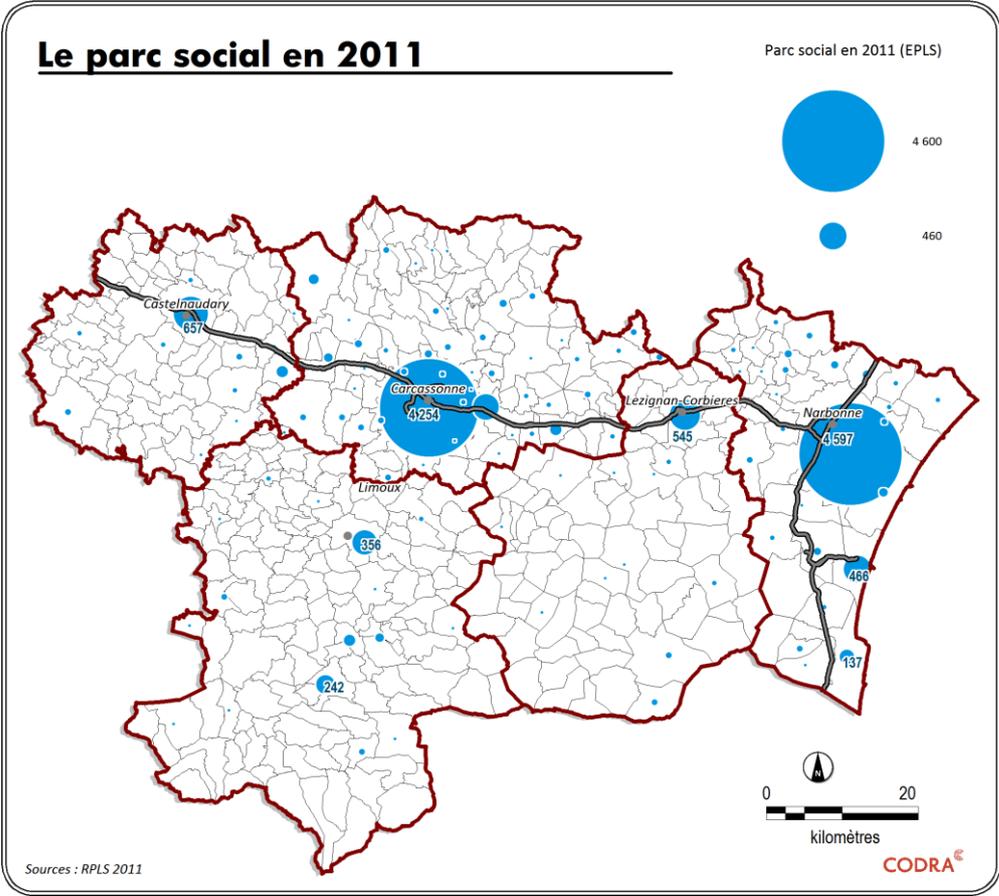
<i>en mois</i>	T1	T2	T3	T4	T5 &+	Total
CARCASSONNE	39	36	49	54	66	46
CC LIMOUXIN ST HILAIROIS	30	31	59	29	48	43
CC REGION LEZIGNANAISE	30	25	59	30	43	43
CC HAUT MINERVOIS	45	24	54	31	41	42
CASTELNAUDARY	30	31	39	61	48	42
CC CASTEL BASSIN LAURAGAIS	30	31	39	61	48	42
CAC (hors Carcassonne)	33	31	35	37	40	36
NARBONNE	23	31	30	35	40	31
CC CANAL DU MIDI EN MINERVOIS	30	27	29	31	32	30
CAN (hors Narbonne)	22	27	31	28	32	29
Moyenne Aude	28	30	34	42	40	35

Source : Clameur / DDTM

Les taux de mobilité résidentielle constatés dans le parc privé vont avec le précédent constat : les mouvements sont supérieurs dans les territoires où les loyers sont plus élevés et/ou les logements moins confortables en termes de surface. La moyenne nationale est de 27,2% (32% en Languedoc-Roussillon).

<i>en pourcentage</i>	T1	T2	T3	T4	T5 &+	Total
CAN (hors Narbonne)	54,5	45,1	38,5	42,6	37,8	41,1
CC CANAL DU MIDI EN MIVOIS	40,1	43,8	41,2	39,4	37,8	40,2
NARBONNE	51,9	38,8	40	34,6	30	39,2
CAC (hors Carcassonne)	36,4	38,7	34,8	32,1	30,3	33,2
CC HAUT MINERVOIS	26,8	50	22,1	38,9	29	28,9
CASTELNAUDARY	40,1	38,2	30,8	19,8	25,2	28,4
CC CASTEL BASSIN LAURAGAIS	40,1	38,2	30,8	19,8	25,2	28,3
CC LIMOUXIN ST HILAIROIS	40,1	38,2	20,5	41,6	25,2	27,9
CC REGION LEZIGNANAISE	40,1	47,5	20,5	40,5	27,7	27,6
CARCASSONNE	30,5	33,7	24,7	22,4	18,3	26,1

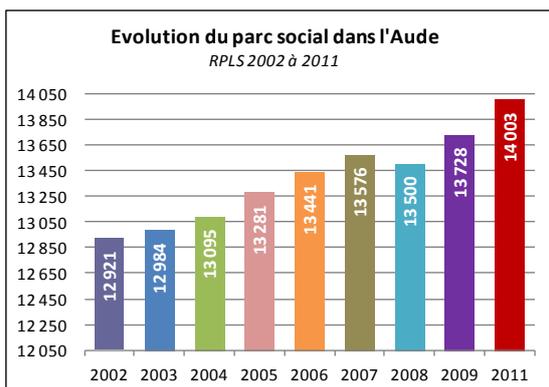
Source : Clameur / DDTM



IV. Un parc locatif social faiblement représenté dans l'Aude

1. Un parc social limité et relativement ancien

► 14 003 logements locatifs sociaux en 2011



Au 1^{er} janvier 2011, le parc de logements locatifs sociaux dans l'Aude était composé de 14 003 logements, seulement 9% des résidences principales.

Les disparités sont fortes au sein des sous-territoires, le parc social est, comme généralement, concentré dans les agglomérations et communes centres. A elles deux, les communautés d'agglomération du Carcassonnais et du Grand Narbonne regroupaient 75% du parc social de l'Aude en

2009. Pourtant, dans ces intercommunalités, la part des logements HLM reste réduite à respectivement 14,7% et 10,5% des résidences principales.

Les Corbières-Minervois et Haute Vallée de l'Aude se caractérisent par un parc social très faible ne constituant que 4,6 et 4,7% des résidences principales (EPLS 2011/Filocom 2009). Dans le Lauragais, c'est 5,2% de ces résidences. Le parc social de ces trois bassins correspond à moins de 16% de celui de l'Aude.

Le patrimoine social de l'Aude a augmenté entre 2003 et 2011, passant de 12 984 logements à 14 003, soit 1 019 logements supplémentaires. Le solde net apparaît relativement faible mais un certain nombre de démolitions ont eu lieu dans le cadre des opérations ANRU. Cependant, la part relative du logement social baisse compte tenu du rythme très soutenu de développement de l'offre résidentielle privée : 9,2% en 2003 à 8,9% en 2011.

	LS2003	LS2006	LS 2009	LS 2011	Part LS 2009	Part LS 2011
Aude	12 984	13 441	13 728	14 003	8,81%	8,98%
Carcassonnais	5 247	5 541	5 697	5 748	11,14%	11,24%
Corbières-Minervois	559	591	615	682	4,31%	4,78%
Haute Vallée de l'Aude	737	781	852	898	4,42%	4,66%
Lauragais	769	818	855	902	5,46%	5,76%
Narbonnaise	5 672	5 710	5 709	5 773	10,28%	10,40%

Source : RPLS et Filocom 2009

► Un parc composé majoritairement de logements collectifs

L'offre du parc social sur le territoire audois est essentiellement en collectif : 74% des logements locatifs sociaux. Cette constatation n'est pas rare, mais dans ce département dédié à l'habitat individuel, cela constitue un certain handicap que les bailleurs essaient de corriger dans leurs productions actuelles et futures. Toutefois, il devra rester la forme privilégiée pour des développements dans l'urbain et pour répondre aux besoins de ménages de plus en plus petits.

► *De multiples bailleurs, quatre principaux partenaires*

Bailleurs	Aude	
	En nb	En %
Habitat Audois	4 614	33,6%
SA audoise et ariégeoise d'HLM Aléogia	3 554	25,9%
OPH la Narbonnaise	3 240	23,6%
SCP HLM du Languedoc-Roussillon (Marcou habitat)	1 623	11,8%
SA HLM Rhône Logis (ERILIA)	303	2,2%
ADOMA	182	1,3%
SA HLM Française des habitations économiques (SFHE)	84	0,6%
SA HLM des régions du Sud-Est (Sud-Est Immobilière des Chemins de fer)	66	0,5%
SA HLM Domicil	32	0,2%
Foncière Logement (AFL)	30	0,2%
Total	13 728	100%

Source : EPLS 2009

La gestion du parc social en Aude repose sur dix bailleurs sociaux, dont quatre principaux.

L'Habitat Audois gère plus du tiers des logements locatifs sociaux sur le territoire.

La SA Audoise et ariégeoise d'HLM et l'OPH de la Narbonnaise sont également bien représentés, possédant respectivement 26% et 24% du parc social audois.

Enfin, Marcou habitat développe son parc locatif et propose une production en accession sociale et maîtrisée.

► *Un parc ancien constitué dans les années 60 et 70*

Département	Avant 1970	Entre 1970 et 1989	Entre 1990 et 1999	Après 1999
CA du Carcassonnais	43%	38%	13%	7%
CA de la Narbonnaise	30%	50%	16%	4%
Communes hors CA	24%	49%	12%	15%
Aude	33%	45%	13%	8%

Source : EPLS 2009

Le parc locatif social est relativement ancien, 33% des constructions ont été réalisées avant 1970 et seulement 8% après 1999. Les communautés d'agglomération possèdent globalement un parc plus ancien, avec une part de logements construits avant 1970 supérieure au reste de la moyenne départementale. Ainsi, 43% des logements locatifs sociaux dans la CA du Carcassonnais sont antérieurs à 1970. Toutefois, les communes hors CA, enregistrent dans l'ensemble une part de logements construits après 1999 plus importante.

De ce constat global, il faudra s'inquiéter du devenir de ce parc et de ses besoins de requalification au-delà de l'ANRU et au regard d'une demande devenue plus exigeante, car en situation relative de choix.

► Des logements familiaux, de grandes tailles

82% des logements locatifs sociaux ont au moins trois pièces sur le territoire audois.

Les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentent que 18% du parc social du département : on se trouve donc face à un décalage important de l'offre par rapport au profil des ménages en situation de demande.

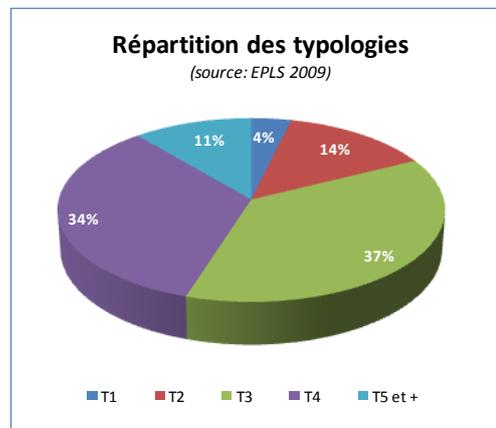


Tableau des financements des logements locatifs aidés entre 2001 et 2011

		CA du Carcassonnais	CA de la Narbonnaise	Reste du département	Total	
2001	PLUS	14	6	82	102	
	PLA-I	4	23	10	37	
	PLS	24	0	0	24	
	Total	42	29	92	163	
2002	PLUS	96	26	125	247	
	PLA-I	4	0	10	14	
	PLS	15	1	2	18	
	Total	115	27	137	279	
2003	PLUS	10	6	68	84	
	PLA-I	10	13	10	33	
	PLS	3	8	49	60	
	Total	23	27	127	177	
2004	PLUS	19	23	164	206	
	PLA-I	2	0	10	12	
	PLS	23	8	2	33	
	Total	44	31	176	251	
2005	PLUS	17	15	147	179	
	PLA-I	0	0	67	67	
	PLS	0	0	17	17	
	Total	17	15	231	263	
2006	PLUS	27	25	98	150	
	PLA-I	3	5	17	25	
	PLS	42	1	3	46	
	Total	72	31	118	221	
2007	PLUS	27	85	132	244	
	PLA-I	2	51	30	83	
	PLS	1	18	38	57	
	Total	30	154	200	384	
2008	PLUS	110	47	63	220	
	PLA-I	50	20	52	122	
	PLS	10	12	13	35	
	Total	170	79	128	377	
2009	PLUS	97	200	171	468	
	PLA-I	33	76	108	217	
	PLS	171	108	32	311	
	Total	301	384	311	996	
2010	PLUS	51	89	171	311	
	PLA-I	27	84	80	191	
	PLS	1	0	26	27	
	Total	79	173	277	529	
2011	PLUS	120	134	102	356	
	PLA-I	80	58	48	186	
	PLS	40	16	13	69	
	Total	240	208	163	611	
TOTAL	PLUS	588	656	1323	2567	60%
	PLA-I	215	330	442	987	23%
	PLS	330	172	195	697	16%
Total département		1133	1158	1960	4 251	
		27%	27%	46%		

Source : DRE

2. Le financement récent des logements sociaux

Définitions :

PLAi : Prêt Locatif Aidé d'insertion (pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM)

PLUS : Prêt Locatif à usage social (< 100% des plafonds HLM)

PLS : Prêt Locatif Social (entre 100% et 130% des plafonds HLM)

Le bilan du nombre de logements financés en sept ans de 2001 à 2011 en faveur de la création d'une offre nouvelle (financement PLA-i, PLUS, PLS) est de 4 251 logements. Les logements financés sont répartis de manière assez inégale en fonction des types de logements : 55% de PLUS pour 25% de PLA-i et 20% de PLS.

46% des logements financés se situent dans les communes non comprises dans les CA du Carcassonnais et de la Narbonnaise, avec 45% des PLA-i, 52% des PLUS et 28% des PLS.

Synthèse par territoires des financements des logements locatifs aidés entre 2001 et 2011

Territoires	PLA-i		PLUS		PLS		Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
CA du Carcassonnais	215	22%	588	23%	330	47%	1133	27%
CA de la Narbonnaise	330	33%	656	26%	172	25%	1158	27%
Reste du département	442	45%	1323	52%	195	28%	1960	46%
Aude	987	100%	2 567	100%	697	100%	4 251	100%

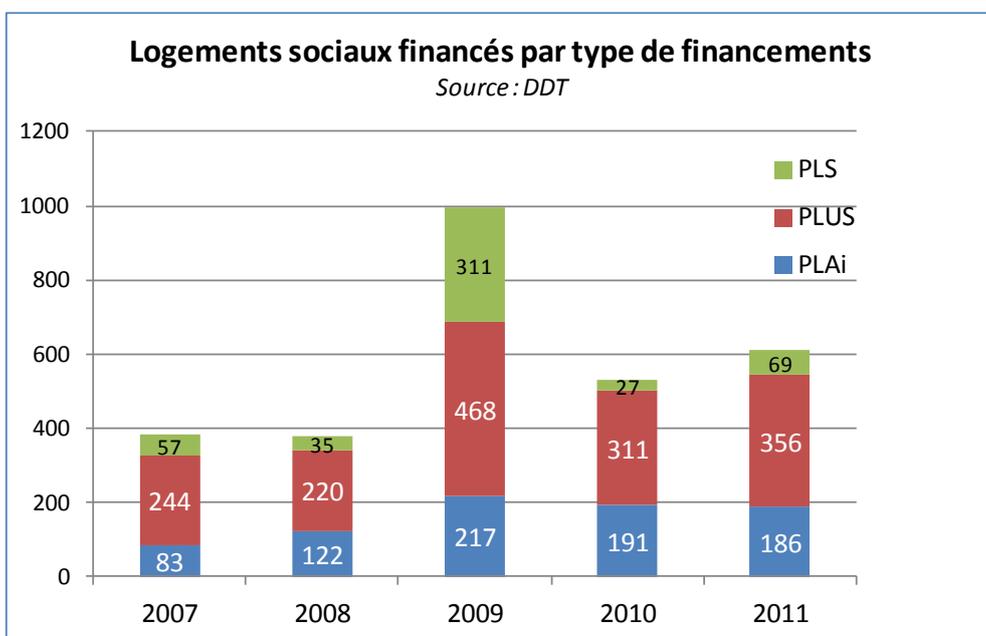
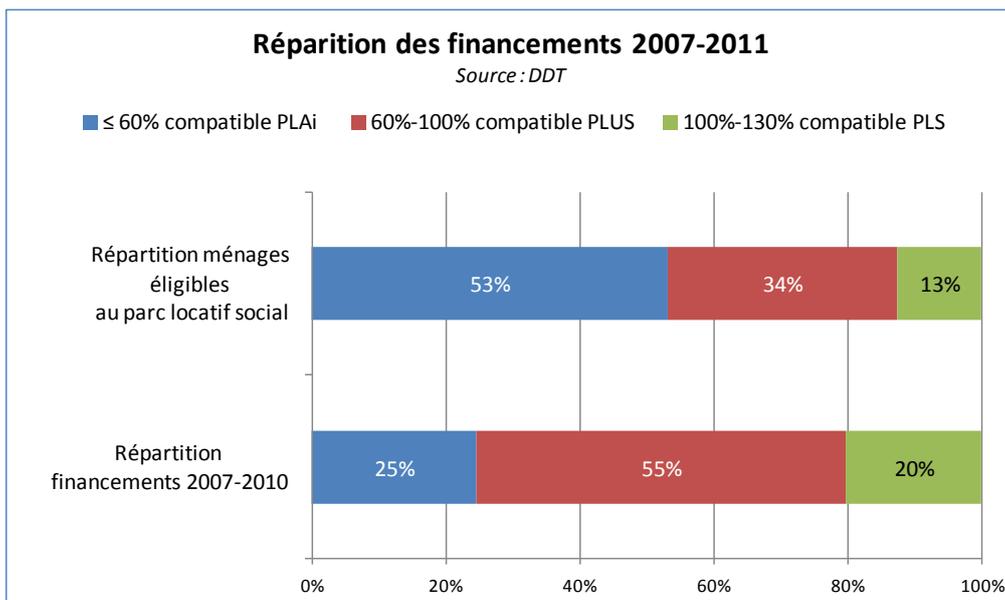
Source : DDTM 11

Dans la CA du Carcassonnais (27% des financements), les PLUS puis les PLS ont été privilégiés. Dans la Communauté du Grand Narbonne (18% des financements), le PLA-i trouve une place importante comparée au PLS mais le PLUS reste majoritaire.

La comparaison entre la ventilation de ces financements et les niveaux de ressources des ménages éligibles au logement social dans l'Aude, met en évidence le décalage entre l'offre produite et la réalité des besoins :

- Pas assez de logements très sociaux (PLAi) financés sur la période ;
- Trop de locatif intermédiaire (PLS), alors que cette offre ne correspond pas bien à la demande ;

Néanmoins, le volume de logements sociaux financés sur 2010-2011 s'est clairement renforcé.



► **25% de Prêt locatif Aidé d'intégration**

750 PLA-i ont été financés dans l'Aude entre 2001 et 2011. Cette part a sensiblement augmenté et l'on commence depuis peu, à considérer le PLA-i avant tout comme un loyer social plus adapté pour la majorité des demandeurs.

► **55% de Prêt Locatif à Usage Social**

1 681 PLUS ont été financés entre 2001 et 2011 dans l'Aude. Le financement « standard » du logement social est largement présent sur l'ensemble du département et semble être produit plutôt régulièrement.

► 20% de Prêt Locatif Social

619 logements ont été financés en PLS entre 2001 et 2011 dans l'Aude.

Le PLS, qui correspond au logement social intermédiaire, est assez représenté dans ce bilan de financement. L'offre s'est notamment développée sur 2010 et 2011. Cette offre rencontre moins la demande connue des bailleurs sociaux et entre en concurrence avec les logements locatifs issus de la défiscalisation.

Les bailleurs ont exprimé leur scepticisme sur ce produit à l'avenir, car le montage financier conduit à des niveaux de loyers mal adaptés à la demande des ménages et même à des difficultés de commercialisation.

3. Le parc est plutôt en situation de tension

► **Pas de vacance sauf technique**

Avec 0,6% de vacance de plus de 3 mois dans l'Aude, la vacance apparaît comme étant de courte durée, liée à des causes essentiellement conjoncturelles.

► **Une rotation restreinte**

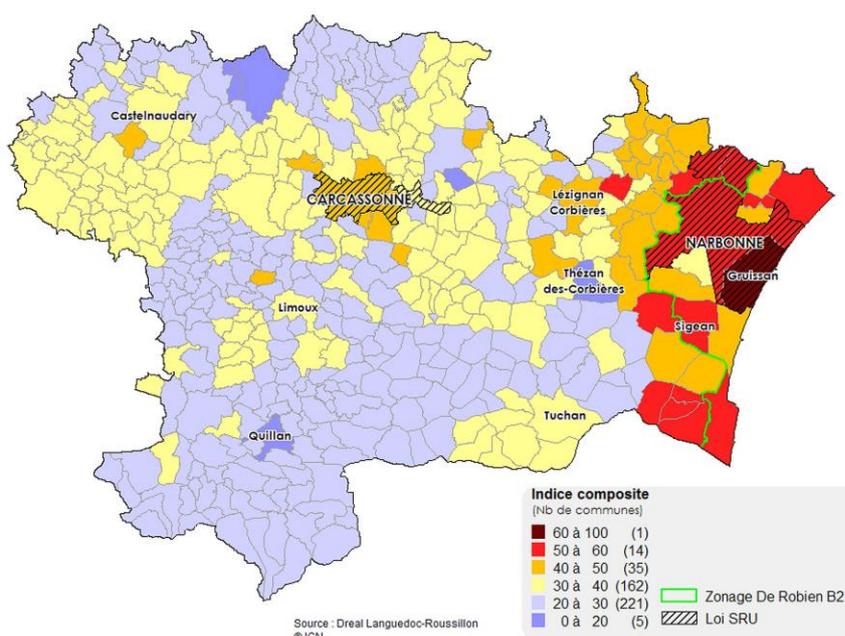
Le taux de mobilité se situe autour de 12%, taux moyen qui n'indique pas de tension excessive ni de décalage qualitatif entre l'offre et la demande. Toutefois, cela est supérieur à la moyenne régionale qui est de 9% et la moyenne cache des réalités contrastées dans le département : 10% dans la CA de Narbonne contre 14% dans la CA de Carcassonne...

► **Une situation de tension dans le parc social très localisée dans le département**

Une étude réalisée en 2011 par la DREAL Languedoc-Roussillon a permis d'aboutir à une caractérisation de la tension locative sociale à l'échelle régionale et plus spécifiquement à l'échelle du département de l'Aude. La méthode pour estimer la tension locative dans le parc social s'appuie sur une série d'indicateurs relatifs à l'attractivité territoriale, l'offre et la demande en logement social, la capacité d'accès à un logement à prix abordables, etc. à l'échelle de chaque commune de la Région.

Pour le département de l'Aude, cette analyse montre clairement une tension locative localisée uniquement sur la Narbonnaise et donc les communes littorales. Le phénomène de tension locative constaté s'explique d'après l'étude de la DREAL, par la forte attractivité territoriale et l'importante demande en locatif social conjuguées à une offre insuffisante.

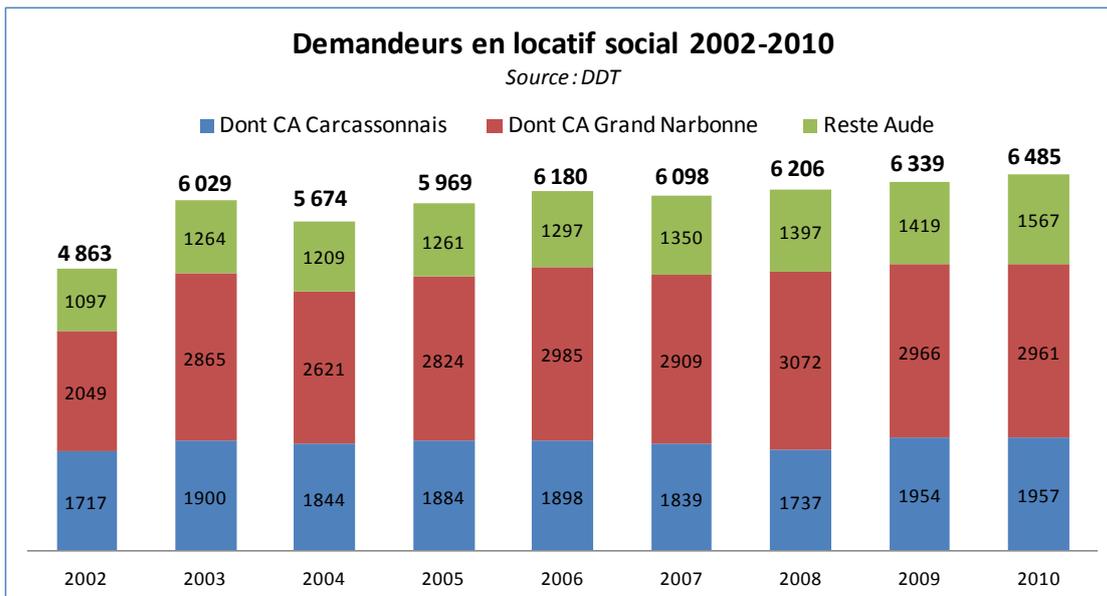
La tension sur le reste du département est plus limitée. Elle est ainsi moyenne à Carcassonne et sur les communes limitrophes (Penzens, Villemostoussou) et faible ailleurs.



4. La demande de locatifs sociaux

Source : (Observatoire de la demande locative HLM et fichier du n° unique au 31/12/2008)

Le département compte 6 485 demandeurs en 2010. Près des ¾ (72,5%) dans les communautés d'agglomération du Carcassonnais et de la Narbonnaise et près de la moitié (45%) uniquement dans la CA de la Narbonnaise. L'offre développée appelle la demande.



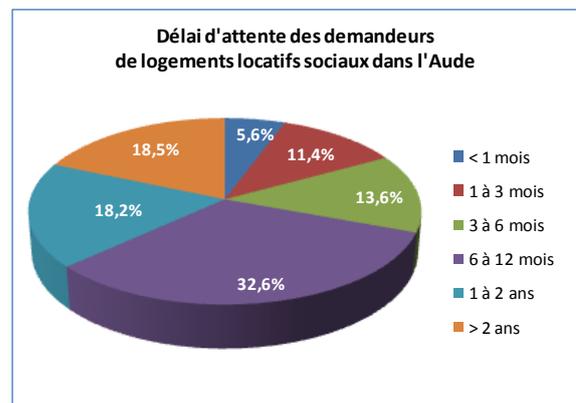
► Une demande croissante

Le nombre de demandes a augmenté ces dernières années. En 2008, 8 150 demandes étaient enregistrées dans l'Aude contre 7 550 en 2005, soit une hausse de 8%.

Année	Demandes	Dont >1 an	Demandeurs
2005	7 550	2 300 31%	5 950
2006	7 850	2 650 34%	6 200
2007	7 950	2 700 34%	6 100
2008	8 150	2 700 33%	6 200

Par ailleurs, les deux tiers des ménages (66%) ont effectué une demande d'un logement locatif social datant de moins d'un an. La demande est globalement récente.

Cependant, le délai moyen d'attribution des demandes de logements sociaux était d'environ 15,8 mois. Ce délai d'attente témoigne que l'entrée dans le parc social de l'Aude est tendue. Ainsi, près de 37% des demandeurs ont un délai d'attente supérieur à 1 an, soit près de 2 300 ménages. Dans la CA de la Narbonnaise, 44% des ménages ont effectué leur demande depuis plus d'un an.



► **Des demandeurs essentiellement audois**

91% des demandeurs de logement locatif social dans l'Aude résident déjà dans le département. Parmi l'ensemble des demandeurs, 75% souhaitent obtenir un logement dans l'intercommunalité où ils résident actuellement. 10% habitent à l'extérieur du département. Le pays de la narbonnaise, qui enregistre le plus grand nombre de demandes, compte davantage de demandes de l'extérieur que les autres départements.

	Demandeurs	Même commune	Même département	Même EPCI	Hors département	Dont région
Carcassonnais	2 047	64%	91,5%	73%	8,5%	1,5%
Corbières-Minervois	338	60,5%	97%	74%	7%	2%
Hte Vallée de l'Aude	328	59%	95%	66%	6,5%	1%
Lauragais	297	54%	86,5%	66%	10,5%	1,5%
Narbonnaise	3 130	70,5%	90,5%	79%	11%	3,5%
Aude (EPCI)	6 140	66%	91%	75,5%	10%	2,5%

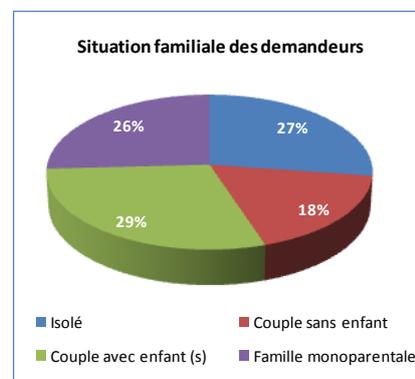
► **Des demandeurs surtout du privé pour les nouveaux entrants**

Nb demandeurs en 2008	Autres	Déjà logés	Dont HLM	Dont mutation	Dont locataire privé	Dont propriétaire	Sans logement
6 200	1%	84%	27%	5,1%	45%	5%	15%

Un ménage demandeur sur deux d'un logement locatif social dans l'Aude provient du privé, essentiellement locataire. Seulement 22% des demandeurs résident déjà dans un logement HLM, hors mutation interne.

► **Des structures familiales variées**

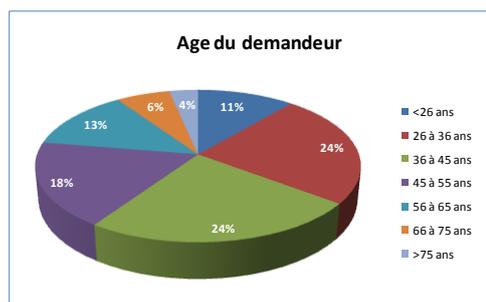
La situation familiale des demandeurs est diversifiée. Le couple avec un ou plusieurs enfants est la première structure familiale en proportion (29% des demandeurs). Les familles monoparentales et les personnes isolées sont également représentées et concerne un quart des demandeurs.



► **Une majorité de demandeurs entre 26 et 55 ans**

La moyenne d'âge des demandeurs dans l'Aude est de 43,4 ans.

Près d'un demandeur de logements locatifs sociaux sur deux (48%) est âgé entre 26 et 45 ans et les deux tiers entre 26 et 55 ans. C'est le cœur de cible de l'offre locative sociale actuelle. Néanmoins, la part des demandeurs de 56 ans et plus (23%) n'est pas à négliger, même si le taux des ménages plus âgés (près de 10% des demandeurs ont 66 ans et plus) n'est pas très élevé. Pour les demandeurs de 75 ans et plus (4%), des structures destinées aux personnes âgées



(Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, maisons de retraites...) seraient éventuellement davantage adaptées à leurs besoins, dès lors qu'il y aura une perte d'autonomie.

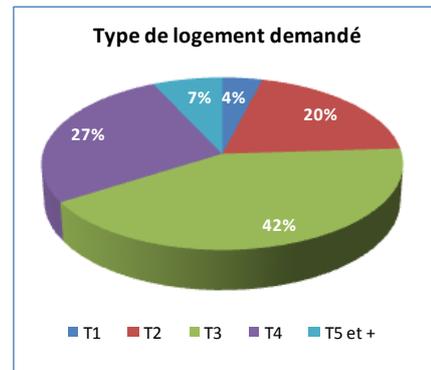
La proportion des jeunes de moins de 26 ans (11% des demandeurs) est à prendre en compte.

► **Des demandes centrées sur de grands logements**

Plus de trois demandes sur quatre (76%) portent sur un logement de trois pièces ou plus.

Seulement 24% des demandes portent sur des logements de moins de trois pièces et 4% sur un logement d'une pièce, alors que les ménages isolés constituent 27% des demandeurs.

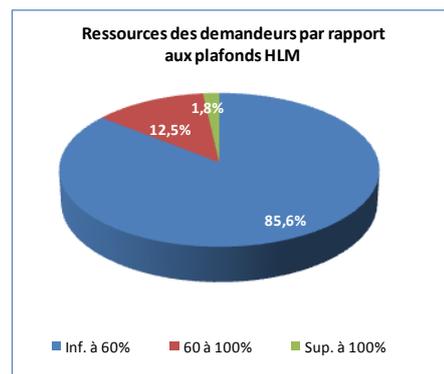
Cette demande pourrait être difficile à satisfaire car le parc actuel en est peu doté, et même si la rotation peut être plus importante dans les petits logements.



► **Une part importante de demandeurs avec de faibles ressources**

Les demandeurs de logements locatifs sociaux dans l'Aude possèdent de faibles ressources. En effet, plus de 85% ont un revenu inférieur à 60% des plafonds PLUS, soit des ressources compatibles avec un logement très social (PLAi).

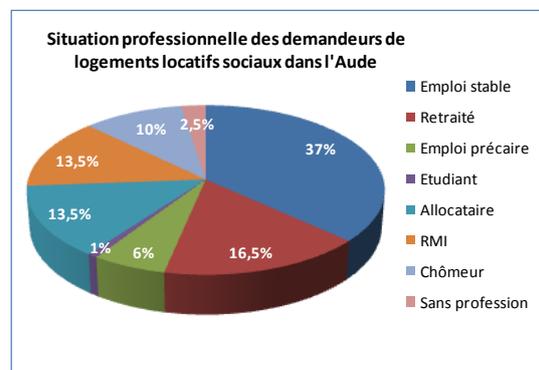
Paradoxalement, la part des PLA-i demeure faible, alors que la population aurait davantage besoin de logements de ce type. En effet, seulement 15,5% des logements financés entre 2001 et 2007 correspondent à du logement très social.



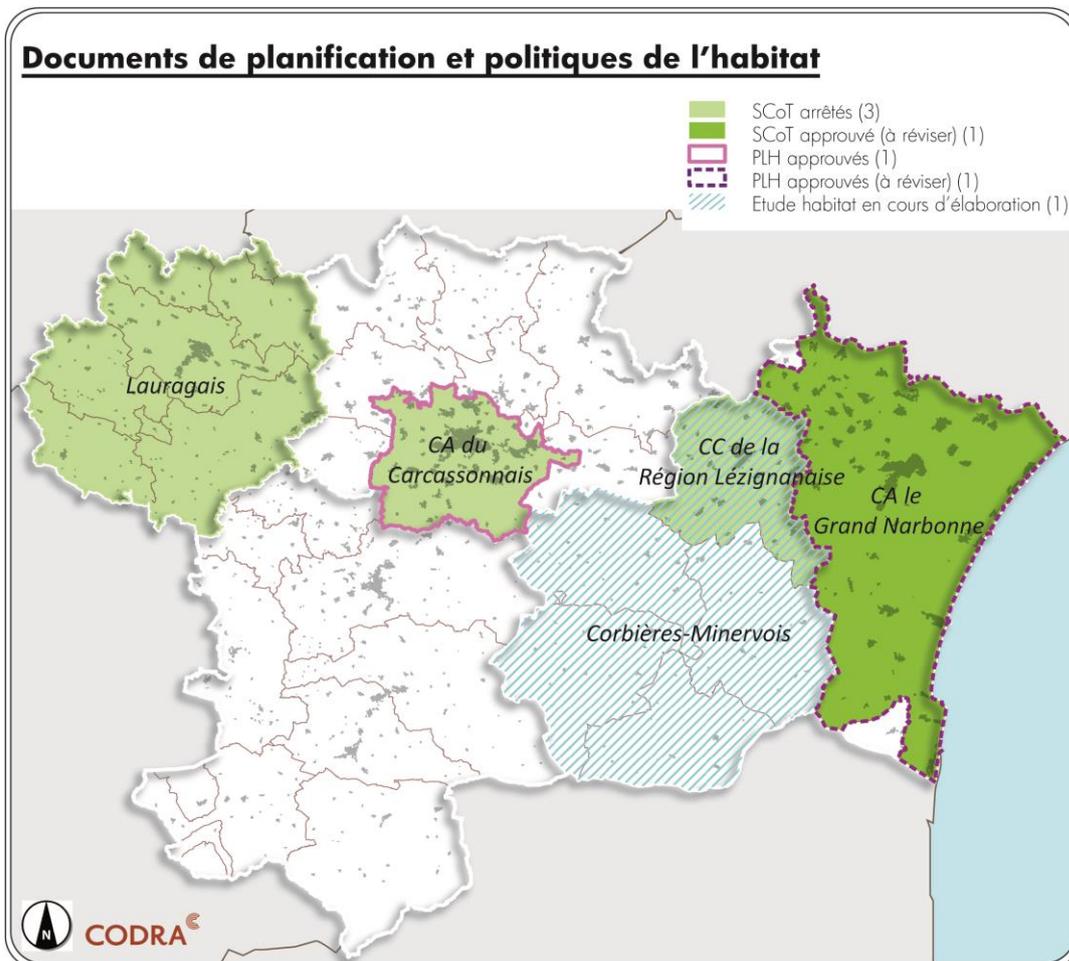
► **Des demandeurs en situation de précarité**

Seulement 37% des demandeurs ont un emploi stable.

Environ 26% des demandeurs sont dans une situation de précarité. Ce taux n'est pas négligeable, et explique en partie la part importante de ménages avec de faibles ressources.



Les politiques à l'œuvre sur les territoires



I. Les politiques de planification territoriale en amont des politiques de l'habitat

1. Les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le SCoT est le document de planification qui s'impose aux autres, à des échelles plus restreintes, EPCI ou commune. La géographie des SCoT progresse mais tous les projets ne sont pas encore approuvés, les récentes modifications de l'intercommunalité obligent la Narbonnaise à retravailler son SCOT, la Haute Vallée de l'Aude n'est pas couverte par un SCOT et seule une partie du Carcassonnais et du Corbières-Minervois sont en train de s'en doter.

► *Sur la CA du Grand Narbonne : un SCOT approuvé en 2006 couvrant les EPCI dans leurs anciennes configurations*

Le SCOT de la Narbonnaise a été approuvé en 2006, il couvrait alors l'ancienne CC du Canal du Midi en Sud Minervois, la CA du Grand Narbonne et la CC Corbières en Méditerranée, aujourd'hui regroupées dans la CA du Grand Narbonne.

En matière de logement et d'habitat, le SCOT propose un travail sur la qualification de la production neuve c'est-à-dire sur la promotion de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Il propose également un travail sur la localisation en axant le développement sur l'axe narbonnais et au contraire en le mesurant sur les villages viticoles et sur les Corbières. Enfin, il propose un effort sur la régulation du marché par la mise en marché de nouveaux logements pour corriger les tensions actuelles. Le SCOT fixe deux grands objectifs :

- 1) Développer l'offre de logements en cohérence avec l'objectif de maîtrise de la croissance démographique

La Narbonnaise a retenu un objectif d'accueil d'une population nouvelle, à l'horizon 2015, d'environ 12 500 habitants supplémentaires avec environ 5 400 nouveaux logements soit à l'horizon 2025, 26 500 habitants supplémentaires pour environ 11 500 nouveaux logements.

Les outils proposés pour parvenir à cet objectif sont :

- La mobilisation des zones à urbaniser

Le SCOT évalue 800 hectares mobilisables soit un potentiel de 12 000 logements si la densité est de 15 logements à l'hectare ou de 20 000 logements si la densité est de 25 logements à l'hectare.

- Le réinvestissement des zones à urbaniser

Le SCOT prévoit également la remise sur le marché de logements existants par la reconquête des logements vacants, la résidentialisation partielle des stations littorales et la densification et restructuration des zones faiblement urbanisées. Sur la seule ville de Narbonne, le potentiel de réhabilitation est estimé à plus de 300 logements.

2) Diversifier l'offre de logement et favoriser la mixité dans les espaces urbains

Les outils proposés pour parvenir à cet objectif sont :

- Le développement de logements accessibles aux ménages aux revenus faibles et moyens et le rééquilibrage de cette offre sur l'ensemble du territoire.

Le SCOT fixe un objectif de 1 460 logements locatifs sociaux à produire d'ici à 2020, soit environ 20% de la production.

► *Un projet de SCOT arrêté en Janvier 2012 pour la CA du Carcassonnais*

Le CA du Carcassonnais a arrêté son projet de SCOT en janvier 2012 et a pour objectif de l'approuver dans l'année. Le projet de PADD prévoit notamment la réalisation de 10 000 logements à l'horizon 2025 afin d'accueillir 25 000 nouveaux habitants.

Sur le plan qualitatif, le PADD du SCOT exprime la volonté de l'agglomération de promouvoir une diversité de l'habitat adaptée aux besoins d'une population diversifiée.

Il propose notamment un rééquilibrage du parc de logement en favorisant la création de logements de tailles variées, la répartition entre logements locatifs et accession à la propriété. Il souhaite favoriser la création de logements sociaux sur l'ensemble du territoire et notamment à proximité des centralités.

► *Le projet de SCOT de la CC de la Région Lézignanaise arrêté*

Le projet de SCOT de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise a été arrêté également.

Concernant la production de logements, le SCOT s'est fixé différents objectifs visant à diversifier et répartir la production.

ZOOM SUR LES VOLETS CONCERNANT L'HABITAT :

Volets	Actions
<p>Favoriser le renouvellement urbain dans les centres</p>	<p>Evaluer les disponibilités et le potentiel de renouvellement urbain, la place de la voiture et des autres modes de déplacements en lien avec l'organisation des espaces publics</p>
	<p>Réaliser des plans de référence urbains avant de lancer une opération de reconquête des centres-bourgs</p>
<p>Favoriser la diversité des formes urbaines</p>	<p>Eviter la monoproduction de maisons individuelles en proposant des produits allant de l'individuel pur au logement intermédiaire et collectif</p>
	<p>Mettre en place des principes d'aménagement qui permettent dès l'amont du projet d'intégrer la question des circulations douces, des liaisons avec les pôles de services existants ...</p>
	<p>Prendre en compte les PMR et les personnes handicapées pour les aménagements urbains et l'accès à l'habitat ainsi que la proximité des commerces, services, équipements</p>
	<p>Identifier les enjeux à l'échelle des quartiers ou villages dans le cadre d'une mixité habitat/activité/commerces</p>
<p>Augmenter la part de logements aidés</p>	<p>Créer des logements publics aidés (location ou accession) dans le cadre d'opération mixte de manière équilibrée sur le territoire en privilégiant les centres et la proximité des services</p>
	<p>Diversifier les formes de logements publics aidés</p>
	<p>Pour les nouvelles opérations, tendre vers 20% de location accession et de locatif aidé</p>
	<p>Produire plus de 1000 nouveaux logements locatifs aidés parmi les nouvelles opérations de logement</p>
	<p>Répartir spatialement l'offre de logements aidés : environ 35% à Lézignan et 65% sur le reste du territoire</p>

Source : DOG – Projet de SCOT CC de la Région Lézignanaise, 15/11/10

► Un projet de SCOT arrêté à l'échelle du Pays Lauragais

Le Pays Lauragais a lancé une démarche d'élaboration d'un SCOT couvrant l'ensemble du Pays, à la fois sur sa partie Languedoc-Roussillon et sur sa partie Midi-Pyrénées (159 communes). Ce projet de SCOT s'inscrit dans la démarche inter-scot de l'aire urbaine toulousaine.

Le projet de SCOT prévoit d'accueillir 47 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui se traduit par la production de 26 300 logements.

A l'échelle du Bassin de vie ouest audois, qui correspond à la partie située dans le département de l'Aude, la construction de 9 000 nouveaux logements est attendue. Parmi les différentes polarités à l'échelle de ce bassin de vie, 29% des logements à produire de 2006 à 2030 sont ciblés sur la centralité sectorielle de Castelnaudary, 7,4% sur le pôle d'équilibre de Bram, 7% sur les pôles de proximité de Belpech et Salles-sur-Hers et 26,8% sur huit pôles de proximité secondaire.



Outre des objectifs quantitatifs de production de logements, le SCOT propose :

- Des principes d'intégration paysagère des nouvelles constructions qui préconisent un travail sur la voirie et les espaces publics, le découpage parcellaire, l'implantations des constructions et les limites entre urbain et rural.
- Des formes urbaines et des objectifs de densité minimale suivant les différentes polarités sont prescrites. Pour la centralité sectorielle, une densité minimale de 25 à 40 logements par hectare est prescrite, une densité minimale de 20 à 30 logements par hectare pour les pôles d'équilibres, une densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare pour les pôles de proximité et de proximité secondaires, une densité de 10 à 15 logements pour les autres communes non pôles si celles-ci sont dotées d'assainissement collectif (de 6 à 10 logements à l'hectare dans le cas contraire).

ZOOM SUR LES VOLETS CONCERNANT L'HABITAT :

Volets	Actions
Polariser l'accueil de la nouvelle population	Une structuration du territoire bien définie
	Un accueil de population : des défis démographique
Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population	Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations
	Favoriser une urbanisation par une maîtrise, une qualité et une durabilité des constructions des bâtiments
	Favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics répondant le plus possible aux besoins des habitants

Source : DOG – Projet de SCOT du Lauragais, décembre 2011

II. Les politiques locales d'habitat développées dans les territoires

La planification de l'habitat a été jusqu'à lors peu organisée. Seuls les territoires urbains sont concernés par des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), plutôt récents. Ils affichent souvent des ambitions quantitatives élevées, accordées aux réflexions des services de l'Etat.

Néanmoins, les territoires plus ruraux se sont également dotés de réflexion en matière d'habitat, sans forcément se doter de programmes locaux de l'habitat. Elles vont dans le sens d'une augmentation de la production en cœur d'agglomération pour favoriser un retour des habitants, on ne peut qu'y souscrire.

1. Une dynamique de PLH limitée aux deux communautés d'agglomération

Seules les CA du Grand Narbonne et du Carcassonnais disposent de PLH.

► *Un PLH en cours d'élaboration et un ancien PLH couvrant la CA du Grand Narbonne mais dont le périmètre a depuis largement évolué*

Le Programme Local de l'Habitat de la CA du Grand Narbonne, qui couvre le périmètre de l'actuel SCOT, est actuellement en cours d'élaboration. L'agrandissement du périmètre de l'agglomération a conduit à un retard dans son approbation.

Un besoin de 1 200 logements par an estimé par le Porter à Connaissance de l'Etat

Le Porter à Connaissance (PAC) réalisé par l'Etat en 2010 stipule la nécessité de réaliser 1 200 logements par an, soit peu ou prou ce qui s'est réalisé sur la période 1999-2007 mais en travaillant d'avantage sur le volet qualitatif et la réponse aux besoins des ménages. Néanmoins, cet objectif de 1 200 logements proposé l'était sur le périmètre antérieur de la CA du Grand Narbonne. Cet objectif devra donc être revu à la hausse, le périmètre s'étant significativement élargi.

Compte tenu des tensions du marché de la Narbonnaise, le PAC souligne la nécessaire production d'une offre financièrement accessible, en particulier sur la ville de Narbonne.

Le PAC cible également la nécessité de développer une offre d'hébergement pour les personnes âgées et pour les jeunes.

Il souligne la nécessité de donner la priorité à la production en locatif social plutôt qu'à la production de résidences secondaires ou de logements locatifs privés.

Il fixe un rattrapage de 15% des besoins en locatif social tous les 3 ans, conformément aux obligations liées à la loi SRU.

Tout comme le SCOT le précisait, le PAC rappelle également la nécessité de dégager les moyens financiers nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logements.

	LLS : Objectif de production moyen annuel	Dont Très Social (minimum)
Narbonne	60 à 70	20
Coursan	22 à 24	7
Cuxac d'Aude	13 à 14	4
Gruissan	18 à 20	6
Autres communes	De l'ordre de 80	24
CA Grand Narbonne	190 à 210	60

Un programme d'action foncière, en appui sur l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon (EPF L-R)

La réalisation des objectifs de production de logements de l'agglomération, notamment de logements locatifs sociaux implique de libérer du foncier pour la réalisation de ces logements. La CA du Grand Narbonne s'est donc dotée d'un Programme d'Action Foncière (PAF) qui s'appuie sur une convention-cadre avec l'EPF L-R. Cette convention, signée en décembre 2011, doit permettre sur 20 sites identifiés de 8 communes de la CA du Grand Narbonne, d'acquérir des terrains pour être en mesure d'atteindre les objectifs de production de logements inscrits dans le PLH. Le PAF devra être étendu compte tenu de l'entrée de nouvelles communes dans la Communauté d'Agglomération.

► Un PLH 2009-2014 pour la CA du Carcassonnais

Un PLH a été réalisé par la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais pour la période 2009-2014. Ce PLH prévoit la réalisation de 650 logements par an hors renouvellement urbain soit 3 904 logements sur 6 ans. Parmi ces logements, un objectif de production de 129 logements locatifs sociaux (20% de l'objectif) a été retenu dont 13 PLS, 90 PLUS et 26 PLAi. Le PLH prévoit également la réalisation de 50 PSLA par an dont 35 à Carcassonne soit environ 300 PSLA sur la durée du PLH.

Outre ce volet quantitatif, sur le plan qualitatif, le PLH prévoit 5 grands volets d'intervention déclinés en 16 actions.

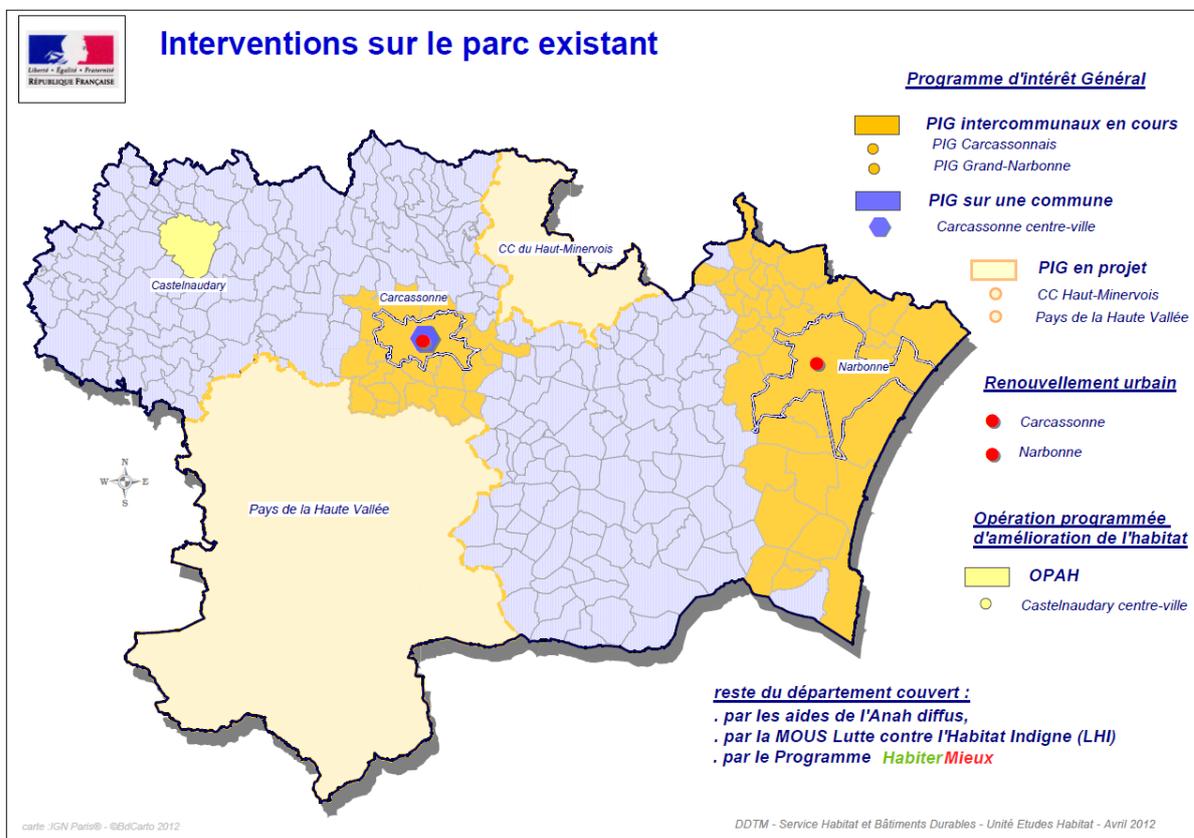
Volets	Actions
Diversifier et adapter l'offre de logements	Production de logements sociaux dans le neuf et l'ancien
	Développer l'accession sociale à la propriété
Requalifier et optimiser le parc existant	Poursuivre la réhabilitation du parc privé engagée au travers de l'OPAH-RU et du PIG
	Expérimentation : action ciblée de lutte contre la vacance dans les centres de villages
	Développer une offre pour les jeunes dans le parc privé existant
	Poursuivre le renouvellement urbain
Répondre aux besoins des populations en difficulté	Accroître l'offre en résidences sociales (FJT, Maisons relais, Résidences sociales)
	Structures d'hébergement
	Une offre en logements d'intégration pour les familles en grandes difficultés
	Accueil des gens du voyage
	Résidences pour les personnes âgées
Prise en compte du développement durable	Favoriser la mise en place d'équipements énergies renouvelables dans les habitations
Moyens d'interventions et de suivi	Mettre en place une politique foncière
	Agir dans le cadre des PLU
	Création d'un observatoire
	Constituer un pôle de ressources et de conseil aux communes

Source : PLH de la CA du Carcassonnais

► *Un Schéma de l'habitat du Pays Corbières-Minervois*

Sans se lancer dans une démarche de PLH, le Pays Corbières-Minervois a fait le choix de se doter d'un Schéma de l'habitat en 2010 afin d'organiser et maîtriser son développement soutenu. Celui-ci est actuellement en cours d'élaboration et le diagnostic nécessite d'être complété compte-tenu des évolutions récentes de l'intercommunalité. Les enjeux d'ores et déjà identifiés à la suite du diagnostic sont :

- la répartition cohérente et solidaire du développement de l'habitat,
- le renforcement de la maîtrise du foncier,
- la qualité des formes urbaines,
- la promotion de la diversité de l'habitat,
- l'équilibre intergénérationnel,
- le regain d'attractivité des cœurs de bourg et noyaux villageois,
- la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de la performance énergétique.



III. L'amélioration du parc ancien, des dispositifs départementaux et locaux bien mobilisés jusqu'alors

La baisse de l'inconfort dans les logements s'explique en partie par l'effet des politiques publiques à l'échelle départementale et intercommunale. La résorption des logements indignes ou de mauvaise qualité s'explique également par la tension qui s'est un peu renforcée sur le parc de logements anciens de l'Aude avec la réintroduction sur le marché de logements anciennement vacants notamment.

1. Les dispositifs départementaux

► Les aides de l'ANAH bien mobilisée jusqu'en 2010, en baisse depuis

Entre 2006 et 2010, ce sont en moyenne 825 logements par an qui ont bénéficié d'une subvention de l'ANAH, dont 181 logements conventionnés. Jusqu'en 2010, les aides de l'ANAH ont particulièrement bien été mobilisées sur le département à la fois avec le conventionnement du parc locatif privé et le subventionnement. Ainsi, entre janvier 2006 et mars 2010, le parc ancien a d'avantage mobilisé les aides de l'ANAH à l'échelle du département qu'à l'échelle de la région Languedoc-Roussillon.

Entre le 01/01/2006 et le 12/03/2010	FM	Languedoc-Roussillon	Aude
<i>Logts privés 2006</i>	21436492	975170	131338
Logts subventionnés	538206	17288	3467
Logts subv./Logts privés 2006	2,5%	1,8%	2,6%
<i>Logts locatifs privés 2006</i>	6513980	325658	36530
Total logements conventionnés	27585	1540	761
Logts convent./Logts locatifs privés 2006	0,42%	0,47%	2,08%
Dont logements conventionnés très sociaux	4522	242	63
Logements intermédiaires	41962	1274	25

Source : étude GTC, mars 2010

L'importance du conventionnement dans le parc locatif privé s'est néanmoins réduite progressivement. Les aides de l'ANAH ont ciblés pour la période 2010-2011, essentiellement des propriétaires occupants, via l'action Handicap et vieillissement menée encore en 2010, jusqu'au recentrage de l'action de l'ANAH. Le nombre de logements aidés en 2011 a fortement baissé par rapport à 2010, passant de 563 à seulement 258 dossiers. En 2011, comme en 2010, l'action auprès des propriétaires occupants a été plus mobilisatrice que celle auprès des propriétaires bailleurs.

Priorités des aides de l'ANAH en 2010-2011	Logements aidés 2010	Logements aidés 2011
Propriétaires occupants	449	175
Lutte contre l'habitat indigne	6	9
Logements très dégradés		5
Logements très dégradés (dossiers 2010)	20	1
Autonomie		73
Handicap et vieillissement (dossiers 2010)	423	48
Energie : gain énergétique > 25%		39
Propriétaires bailleurs	114 (= loyers maîtrisés)	83 (=loyers maîtrisés)
Lutte contre l'habitat indigne	16	4
Logements très dégradés		38
Logements très dégradés (dossiers 2010)	63	25
Travaux d'amélioration	35	16
Loyers maîtrisés	114	83
Conv. très sociaux	25	4
Conventionnés	87	76
Intermédiaires	2	3
Dossiers de 5 logements et plus (4)	1	2

Source : Tableau de bord des aides de l'ANAH transmis le 2 mars 2012 – DREAL

► La mise en œuvre du Programme Habiter Mieux

Début 2011, le recentrage des aides de l'ANAH s'est fait en appui sur le Programme Habiter Mieux. Le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements (FART) prévoit un objectif d'aider 250 à 300 propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique pour des travaux d'amélioration. Le Contrat Local d'Engagement (CLE), traduction opérationnelle à l'échelle départementale du programme national Habiter Mieux a prévu pour 2011 une enveloppe de 460 000€. Néanmoins, malgré un objectif ambitieux, seulement une cinquantaine de logements ont été subventionnés au titre du Programme Habiter Mieux en 2011.

► La MOUS Habitat Indigne

Le PDALPD 2002-2007 (cf. III. La prise en compte des différents publics) a développé un volet d'action important sur le repérage des logements insalubres, indécents et précaires. Cette action s'est traduite par la mise en place d'une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée. 290 demandes d'intervention et de diagnostic technique ont été faites entre 2005 et 2007.

80% des demandes relevaient de situations d'indécence et 20% d'insalubrité⁽¹⁾. Au global, les propriétaires bailleurs sont globalement enclin à réaliser les travaux afin de sortir de l'indignité leur logement. Néanmoins, l'ARS et l'Etat travaillent à la réalisation d'une base de données à l'adresse des logements considérés comme en mauvais état afin que des familles ne soient pas relogées dans le parc déjà identifié comme étant en mauvais état (PDALPD, action 1-2-3).

(1) Bilan du PDALPD 2002-2007 – Juillet 2011

2. Les dispositifs locaux : OPAH et PIG, une très bonne couverture sur le territoire et des actions en renouvellement

Le taux de couverture par des OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) et PIG (Programme d'Intérêt Général) est particulièrement bon sur le département et les aides de l'ANAH ont bien été mobilisées sur le département qui est parmi les dix premiers départements subventionnés par l'ANAH. La plupart des territoires ont mobilisé les dispositifs d'OPAH et de PIG ces dix dernières années dans le département. Actuellement, plusieurs dispositifs sont en réflexion, notamment en Haute Vallée de l'Aude en Corbières-Minervois, où le Pays envisage de se doter d'une OPAH.

Les échanges territoriaux permettront de nourrir d'avantage cette partie par le retour des acteurs des territoires et des EPCI sur les stratégies d'amélioration de l'habitat à l'œuvre localement.

► **Les dispositifs d'Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de PIG bien mobilisés par les territoires**

Plusieurs OPAH et des PIG ont été conduits ces dernières années en Haute Vallée de l'Aude

La Politique d'Amélioration de l'Habitat dans le Pays de la Haute Vallée de l'Aude a permis à plus de 2 140 logements d'être réhabilités entre 2001 et 2009, à travers des OPAH et des PIG. De même, dans le pays Lauragais, des OPAH ont été lancées dans les cantons de Fanjeaux, Revel, Salles sur l'Hers et Villefranche de Lauragais.

Une OPAH-RU sur le quartier du Bourg de Narbonne, 2007-2012

Le Grand Narbonne a réalisé trois OPAH successives sur le Bourg de Narbonne, noyau médiéval de la ville. Malgré ces trois OPAH, la croissance démographique et le développement urbain ne concernent toujours pas ce quartier. Une OPAH-RU a donc été lancée. L'objectif était de traiter 380 logements sur cinq ans. Cette OPAH-RU s'est terminée en février 2012. La CA du Grand Narbonne a lancé une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un nouveau dispositif.

Un PIG 2012-2014 pour le Grand Narbonne

Le Grand Narbonne a lancé un nouveau PIG pour la période 2012-2014. Ce PIG a plusieurs objectifs :

- améliorer l'habitat existant,
- réduire les consommations énergétiques,
- améliorer l'adaptation et l'accessibilité des logements,
- réduire les risques aux inondations dans les zones sensibles à la submersion marine et aux inondations,
- produire une offre locative à loyer maîtrisé sur l'ensemble du territoire,
- embellir et dynamiser les cœurs de villages.

Une OPAH-RU à Carcassonne de 2006-2011 et un PIG en 2012

La Ville de Carcassonne a mené 5 OPAH successives sur son centre ancien. La Communauté d'Agglomération a prolongé l'action de la Ville en matière d'amélioration de l'habitat avec une nouvelle OPAH-RU qui s'est terminée en décembre 2011. Les enjeux sont de cibler les logements les plus dégradés, avec également un volet patrimonial fort faisant écho à la mise en œuvre d'un secteur sauvegardé depuis 1997. L'OPAH-RU couvre 10 quartiers de Carcassonne, essentiellement dans le centre ancien. Les objectifs qualitatifs sont de :

- résorber l'habitat indigne,
- remettre en marché des logements vacants,
- produire des logements locatifs sociaux en neuf et en acquisition-amélioration,
- améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants,
- valoriser le patrimoine architectural et urbain du secteur sauvegardé,
- redynamiser les fonctions commerciales,
- renforcer la qualité urbaine.

Les objectifs quantitatifs fixés sont l'amélioration de 200 logements de propriétaires occupants et de 320 logements en locatifs privés soit 670 logements réhabilités en 5 ans.

Dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), la Ville de Carcassonne a été retenue pour une aide à l'ingénierie sur son action menée sur les quartiers anciens. Le PNRQAD s'est appuyé sur le dispositif d'OPAH-RU jusqu'en 2011 puis sur un dispositif de PIG dédié à la Ville sur 2012. Les objectifs du PIG ciblent le centre de Carcassonne, Bastide et Pont-Vieux.

Les bilans opérationnels seront à évaluer prochainement.

Un PIG 2010-2013 sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais

La CA du Carcassonnais s'est doté d'un PIG pour la période 2010-2013. Ce PIG fait suite à un précédent PIG (2007-2009) dont la Communauté d'Agglomération a souhaité prolonger l'action. Il couvre l'ensemble de la CA à l'exception du périmètre couvert par l'OPAH-RU à Carcassonne. Les objectifs du PIG sont de :

- lutter contre l'habitat indigne,
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation de leur logement,
- lutter contre la précarité énergétique,
- produire une offre locative à loyers maîtrisés sur le territoire.

Quantitativement, cela se traduit par un objectif de réhabilitation de 231 logements soit 77 logements par an.

► *La mise en œuvre de la Rénovation Urbaine avec deux PRU à Carcassonne et Narbonne*

Un programme de rénovation urbaine a été engagé à Carcassonne sur les quartiers de La Conte et Ozanam. 326 démolitions pour la Conte et 97 pour Ozanam ont été prévues avec une reconstruction à nombre égal. L'essentiel de la reconstruction est prévue en dehors des deux

sites (341 logements). Outre la démolition-reconstruction, un programme de résidentialisation a été engagé. Le PRU s'articule également avec le projet d'OPAH-RU mené par la Ville.

Dans le cadre de l'ANRU, un projet de rénovation urbaine (PRU) s'est opéré sur le quartier Saint-Jean – Saint-Pierre à Narbonne dans la Cité Berre-Cesse-Rec d'Argent. Ce projet prévoyait notamment la démolition-reconstruction de 61 logements dont 16 sur site. Il prévoyait également la réhabilitation de 149 logements et la diversification de l'offre de logements par la création de logements intermédiaires.

Ces deux projets seront prochainement achevés.

La prise en compte des publics spécifiques

LE PROGRAMME DES ACTIONS DU PDALPD 2010-2014

Objectifs généraux	Objectifs opérationnels	Fiches actions et thèmes développés
1) Développer et améliorer le parc logement privé et public	1-1 Mobiliser et développer l'offre de logements	-1-1-1 Résidences sociales -1-1-2 Développer la création de logements par le biais du PLAI -1-1-3 Maisons relais -1-1-4 Foyers de Jeunes Travailleurs -1-1-5 Développer les actions de prospection dans le parc privé décent
	1-2 Lutter contre l'habitat indigne	-1-2-1 Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne -1-2-2 Développer des actions d'amélioration de l'habitat dans le cadre d'OPAH et de PIG -1-2-3 Mettre en place un observatoire du logement indigne -1-2-4 Animer une MOUS lutte contre l'habitat indigne et très dégradé -1-2-5 Améliorer les caractéristiques énergétiques des logements : FART et CLE -1-2-6 Améliorer le niveau d'information de la population générale sur la qualité des logements, leurs droits, leurs recours
2) Accompagner les parcours résidentiel des publics du plan	2-1 Suivre l'attribution des logements aux publics prioritaires	-2-1-1 Identifier la demande insatisfaite par le numéro unique au-delà d'un délai anormalement long -2-1-2 Animation du contingent de logements sociaux du Conseil Général -2-1-3 Mobiliser le contingent Etat de logements sociaux avec signature d'accords collectifs
	2-2 Contribution du FUL à l'accompagnement des parcours résidentiel	-2-2-1 Solvabilisation des Bénéficiaires du FUL par des aides financières -2-2-2 Stabilisation des parcours résidentiels des bénéficiaires du FUL -
	2-3 Prévenir les expulsions domiciliaires 2-4 Renforcer les outils qui favorisent le parcours résidentiel des publics les plus en difficulté	-2-3-1 Coordination des interventions en faveur de la prévention des expulsions domiciliaires -2-4-1 Sous location -2-4-2 MASP-ASL
3) Coordonner les politiques en faveur du public du PDALPD	3-1 Articuler les dispositifs	-3-1-1 Articulation PDALPD-FUL -3-1-2 Intégration PDALPD-PDAHI -3-1-3 Articulation PDALPD -sédentarisation des Gens du Voyage -3-1-4 Articulation PDALPD-Surendettement -3-1-5 Articulation PDALPD-PRS-PRAPS-PTI
	3-2 Doter le PDALPD d'outils opérationnels	-3-2-1 Observatoire du PDALPD

I. Les personnes défavorisées, publics et dispositifs

La thématique des personnes avec des besoins spécifiques ou défavorisées est importante compte tenu des caractéristiques de la population audoise. On l'a vu, 39% des ménages audois peuvent prétendre, par leurs revenus, au logement locatif très social (PLAi).

L'Aude est le 3^{ème} département le plus pauvre de France avec un taux de pauvreté⁽¹⁾ de 19,3% contre 13% en France Métropolitaine. 40% des familles monoparentales vivaient en dessous du seuil de pauvreté dans l'Aude⁽²⁾.

En septembre 2011, l'Aude compte 17 355 bénéficiaires du RSA soit 36 729 personnes couvertes, c'est à dire près de 10 % de la population audoise. Avec 93 bénéficiaires pour 1 000 habitants, l'Aude se situe au 3ème rang des départements ayant le plus fort taux, bien au-delà de la moyenne nationale : 56/1 000⁽²⁾. Le tiers des bénéficiaires du RSA est constitué de familles monoparentales

1. Les politiques à l'œuvre en faveur des publics précaires

► *Le PDALPD, la mise en cohérence des dispositifs du Conseil Général et de l'Etat pour l'action en faveur des ménages défavorisés*

Le cadre de la politique départementale pour l'action en faveur des personnes défavorisées est fixé par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, élaboré conjointement par l'Etat et le Conseil Général. Le dernier PDALPD s'exerce sur la période de 2010 à 2014.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PDALPD 2010-2014 évalue la part de la population audoise pouvant être concernée par les actions relatives au PDALPD, disposant de revenus inférieurs à 60% des plafonds du parc social, à environ 10% de la population audoise. L'articulation avec le Fonds Unique pour le Logement (FUL) se fait en cohérence avec le PDALPD bien que les ménages relevant du FUL correspondent à seulement 2% des ménages audois.

Les trois objectifs fixés par le PDALPD pour la période sont décrits dans le tableau ci-contre. Ils sont de trois ordres :

- le développement et l'amélioration du parc de logement privé et public,
- l'accompagnement des parcours résidentiels des publics relevant du PDALPD et
- la coordination des politiques en faveur du public du PDALPD.

(1) Pourcentage des personnes vivant en dessous du seuil de pauvreté, calculé à 60% de la médiane des niveaux de vie.

(2) Projet d'actualisation des schémas départementaux sociaux – Conseil Général.

► *Le PDAHI, l'action en faveur des sans domicile et des mal logés*

Le PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées) est adossé au PDALPD. Sa proximité avec le PDALPD permet une cohérence des dispositifs d'hébergement vers les dispositifs plus durables de logement. Le PDAHI 2009-2012 décline les objectifs régionaux de la politique AHI et du logement adapté à l'échelle du département.

Le PDAHI recense différents besoins insatisfaits sur le département. Il recense trois principaux types de besoins : celui en hébergement généraliste (ALT – Allocation de logement temporaire - et CHRS – Centre d'hébergement et de réinsertion sociale), celui en logement adapté (maison-relais et résidences sociales) et celui de dispositifs d'hébergement des demandeurs d'asile et réfugiés.

Les besoins les plus prégnants concernent le logement adapté avec 210 places recensées en 2009 contre un besoin estimé à 324 places. Sont également pointés les besoins en hébergement généraliste avec 206 places recensées pour un besoin estimé à 257 places. Dans une moindre mesure, les besoins en matière d'hébergement des demandeurs d'asile et réfugiés apparaissent également insatisfaits avec 149 places face à un besoin estimé à 167 places.

Pour satisfaire les besoins relevant de l'hébergement, une programmation pluriannuelle (2010-2014) par ville est faite, prévoyant à terme 55 nouvelles places en hébergement généraliste et 19 nouvelles places en hébergement des demandeurs d'asiles et réfugiés. La développement d'une offre en logement adapté relève lui du PDALPD.

Le PDAHI se fixe également des objectifs de sorties des personnes du dispositif d'hébergement vers le logement. L'objectif sur la période 2010-2014 est de 36 sorties par an soit environ 25% des personnes prises en charge par les structures d'hébergement. Ces sorties sont orientées vers l'intermédiation locative, les maisons-relais et le parc social.

LE PROGRAMME DES ACTIONS DU PDAHI 2009-2012

Objectifs généraux	Objectifs opérationnels
A) Le Logement d'abord	1 A – Développer la création de logement par le biais du PLAi
	2 A – Développer une offre de logement adaptée aux problématiques des personnes nécessitant un accompagnement social ou médico-social
	3 A – Favoriser les sorties réussies des structures d'hébergement et de logement temporaires
	4 A – Reloger les ménages avant leur mise à la rue proposant une action préventive globale
B) Organiser l'offre	1 B – Offrir des solutions dignes d'hébergement
	2 B – Assurer une couverture territoriale satisfaisante en matière d'offre d'hébergement et de logement temporaire
	3 B – Augmenter la capacité des CADA afin de fluidifier le dispositif existant et de libérer les places ALT, servant actuellement de pré-cada
	4 B – Procurer aux personnes nécessitant des soins temporaires de « garder la chambre » afin que les soins médicaux et paramédicaux puissent leur être dispensés
C) Améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes qui sollicitent le dispositif d'hébergement	1 C – Prendre en compte les besoins des populations vulnérables en fonction des territoires
	2 C - Diminuer le nombre de personnes retournant à l'errance après une période d'hébergement

► Des structures d'hébergement dédiées aux personnes en grande précarité en nombre limité

L'hébergement d'urgence dans le département

Les données du 115 pour l'année 2007 font état de 1 558 appels « utiles » pour 1 039 situations différentes. Ils concernent 75 % d'hommes et 25 % de femmes⁽¹⁾.

Hommes	75%	Femmes	25%
dont :		dont :	
entre 18 et 25 ans	20,5%	entre 18 et 25 ans	33,25%
entre 26 et 35 ans	25%	entre 26 et 35 ans	16,40%
entre 36 et 45 ans	27%	entre 36 et 45 ans	30%
entre 46 et 55 ans	15%	entre 46 et 55 ans	11,8%0
plus de 55 ans	10%	plus de 55 ans	4,30%

60 % des demandes sont orientées vers les structures d'hébergement social (type accueil d'urgence, CHRS) et 5,4% en hôtel⁽¹⁾.

Les situations d'urgence ou de grande précarité relevant du 115 ou des commissions SIAO sont traitées dans l'urgence et sont orientées vers l'hébergement. Aucune demande ne peut être orientée directement vers le logement adapté (maison relais, résidence sociale) du fait de la nécessaire tenue d'une commission d'admission pour rejoindre ses structures. De même, ces demandes ne sont pas orientées vers un logement autonome dans le parc social du fait du passage en commission d'attribution.

Ces solutions d'hébergements sont donc essentiellement des structures d'accueil d'urgence, des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Plus rarement, les personnes peuvent être orientées vers des chambres d'hôtel à défaut de places disponibles.

Le dispositif d'hébergement d'urgence est complété en période hivernal par l'ouverture de places supplémentaires : 31 en tout sur le département.

	Localisation	Nombre de places
Dispositif hivernal ou grand froid	Narbonne, Castelnaudary et Limoux	10 places à Narbonne, 6 à Castelnaudary et 15 à Limoux

Source : www.aude.gouv.fr

Les structures d'hébergement social, d'urgence et d'insertion

On compte deux CADA, qui entrent dans l'offre décomptée au titre de la loi Molle et autant de CHRS, avec la double fonction d'urgence et d'insertion. Les deux structures sont localisées à Carcassonne.

Raison sociale	Localisation	Lib catégorie	Clientèle	Places
CADA FAOL CARCASSONNE	CARCASSONNE	Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	Personnes et Familles Demandeurs d'Asile	33
CADA FAOL LAGRASSE	LAGRASSE	Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	Personnes et Familles Demandeurs d'Asile	50
AUDE URGENGE ACCUEIL AGAPE	CARCASSONNE	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	Tous publics en difficulté	56
CHRS A.D.A.F.F.	CARCASSONNE	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	Tous publics en difficulté	67

(1) Bilan du PDALPD 2002-2007

Trois maisons relais et une résidence sociale

Le logement adapté s'est développé de manière plus équilibrée sur le territoire départemental avec une maison-relais dans chaque ville plus une résidence sociale à Narbonne, laquelle accueille surtout des jeunes en l'absence de FJT.

Raison sociale	Localisation	Lib catégorie	Clientèle	Places
MAISON-RELAIS	CARCASSONNE	Maisons Relais - Pensions de Famille	Tous publics en difficulté	20
MAISON-RELAIS	CASTELNAUDARY	Maisons Relais - Pensions de Famille	Tous publics en difficulté	16
MAISON RELAIS ADOMA	NARBONNE	Maisons Relais - Pensions de Famille	Tous publics en difficulté	20
RÉSIDENCE SOCIALE ADOMA	NARBONNE	Résidences Sociales Hors Maisons Relais-Pensions de Famille	Tous publics en difficulté	22

► *Le schéma départemental d'action sociale et d'insertion*

Le Conseil Général, dans le cadre des compétences sociales a engagé un schéma départemental en faveur de l'action sociale et d'insertion qui prévoit un certain nombre d'actions en faveur de l'hébergement et du logement, qui font écho aux PDALPD et PDAHI.

LES ACTIONS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL ASI 2012-2014

Objectifs stratégiques	Objectifs opérationnels	Actions
Accueillir tout public en difficulté et adapter les réponses aux besoins	Conforter l'accueil pour les types de publics	1-1-1 Adapter les modes d'accueil aux besoins des usagers
	Conforter l'accompagnement social	1-2-1 Adapter un accompagnement global 1-2-2 Agir en complémentarité avec les partenaires institutionnels
	Mettre en œuvre des leviers d'intervention spécifiques à chaque type de situation	1-3-1 Soutenir l'autonomie des personnes dans la gestion du quotidien
		1-3-1 Améliorer les parcours résidentiels et les conditions de logement 1-3-4 Adapter les modes d'accompagnement des personnes relevant d'une prise en charge psychologique ou médico-sociale
Soutenir l'insertion des personnes bénéficiaires du RSA et des jeunes en grandes difficultés	Sécuriser et contrôler le droit au RSA	2-1-1 Conforter le contrôle à l'accès et en cours de droit au RSA
	Favoriser l'insertion sociale ou professionnelle par la mise en place d'un parcours personnalité	2-2-1 Permettre l'acquisition des compétences nécessaires à l'accès à un emploi
		2-2-3 Développer l'insertion active en renforçant les possibilités d'accès au marché du travail pour les bénéficiaires du RSA ou les jeunes en grande difficulté proches de l'emploi
		2-2-4 Adapter les propositions d'accompagnement à la situation des personnes les plus en difficulté
Favoriser l'expression et le recueil des besoins des usagers	2-3-1 Mieux identifier les besoins des usagers	

Plus spécifiquement, l'action 1-3-1 en faveur de l'amélioration des parcours résidentiels et des conditions de logements prévoit :

- L'amélioration de la mobilisation du contingent départemental pour le relogement des familles les plus en difficulté ;

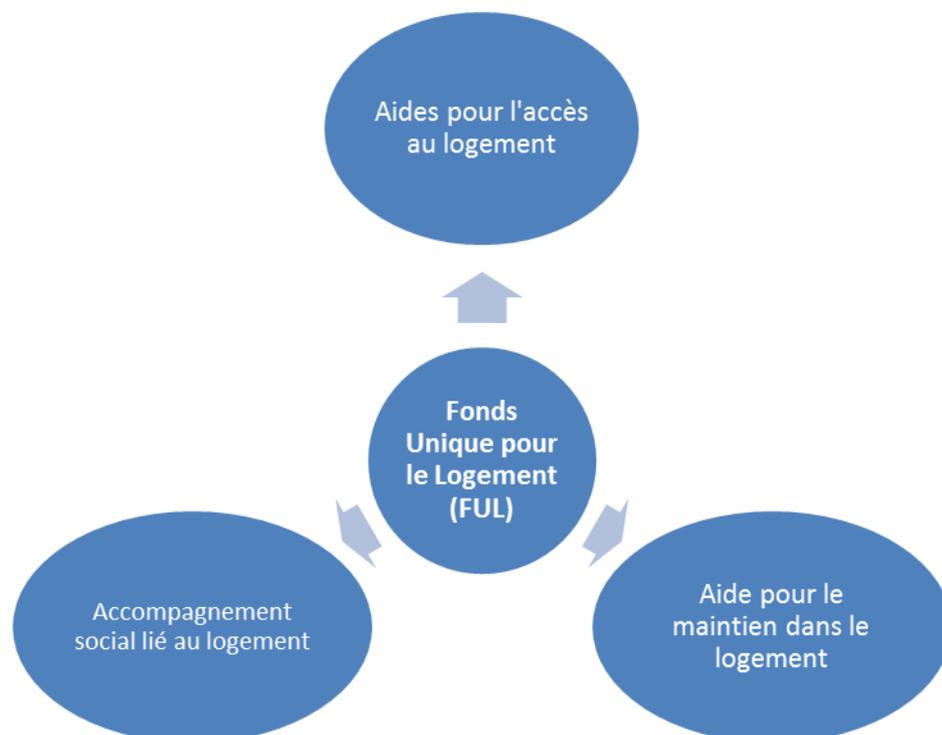
- Le confortement du FUL pour l'accompagnement et la solvabilisation des ménages ;
- Le développement d'outils concourant à la maîtrise des coûts énergétiques liés au logement ;
- La mise en place d'un dispositif d'aide à l'amélioration du logement des particuliers, en compléments des aides de l'ANAH pour l'adaptation du logement des publics du PDALPD (précaires, en situation de handicap ou dépendance).

L'action 1-3-3 prévoit :

- le développement de l'offre en logement social en s'appuyant notamment sur l'élaboration du PDH.
- Elle prévoit également la participation au financement de la construction de logements sociaux nouveaux via un règlement département d'attribution des aides à la construction ou à la réhabilitation de logements sociaux suivant des critères de développement durable et de besoins du territoire.
- Elle envisage aussi la possibilité d'une délégation des aides à la pierre avec une étude afin d'en déterminer l'opportunité.

► Les demandeurs et bénéficiaires du Fonds Unique pour le Logement (FUL)

Une partie des actions du PDALPD s'appuie sur les différents dispositifs intégrés dans le FUL. Le FUL regroupe les aides financières aux ménages, dédiées à l'accès au logement, au maintien dans le logement et à l'accompagnement social lié au logement. L'étude du profil des demandeurs des différentes aides du FUL permet de mieux connaître les profils de ménages précaires du département.



Les demandeurs et bénéficiaires des aides pour l'accès au logement

Le volet du FUL pour l'accès au logement permet notamment d'apporter une aide financière aux ménages très modestes afin de financer le dépôt de garantie, la caution, les dépenses liées à l'entrée dans les lieux. En 2010, 3 359 dossiers « accès » ont été déposés (3 332 en 2009). 63% de ces dossiers ont amené au déclenchement d'une aide pour le ménage demandeur.

Près de la moitié des demandeurs (48,6%) sont des personnes seules. Les isolés avec enfants représentent 28,8% des demandeurs et les couples avec enfants, 13,2% des demandeurs. La précarité des personnes seules notamment pour l'accès au logement apparaît plus forte au global que pour les autres ménages.

Composition familiale des demandeurs d'une aide pour l'accès au logement	Volume (données connues pour 2 954 demandeurs)	%
Couples sans enfant	278	9,4%
Couples avec enfant(s)	390	13,2%
Isolés sans enfant	1 435	48,6%
Isolés avec enfant(s)	851	28,8%

SOURCE : RAPPORT DE FONCTIONNEMENT FUL 2010 – CONSEIL GÉNÉRAL

Les demandeurs des aides pour l'accès au logement ont pour une majeure partie entre 25 et 35 ans, pour 30% d'entre eux, et entre 35 et 50 ans pour 30,9% d'entre eux. Les plus jeunes et les personnes âgées sont proportionnellement moins présents parmi les demandeurs (22% et 17%) et relèvent d'autres dispositifs d'aides.

Les demandeurs des aides sont globalement des ménages en situation de très grande précarité puisque près de 73% d'entre eux gagnent moins de 950€. Ils sont pour 86% d'entre eux bénéficiaires des minima-sociaux.

	Part des demandeurs du département par bassins d'habitat en 2010	Caractéristiques des demandeurs
Carcassonnais	34,7%	Profils similaires à ceux du département.
Corbières Minervois	11,6% Hausse de 16% par rapport à 2009	Les familles monoparentales apparaissent plus représentées parmi les demandeurs qu'à l'échelle départementale (32,6%)
Lauragais	11,1% avec une très forte augmentation des demandes par rapport à 2009 (+48%)	Les familles monoparentales apparaissent plus représentées parmi les demandeurs qu'à l'échelle départementale (49,2%)
La Narbonnaise	28,4% Baisse de 5% du nombre de dossier reçu par rapport à 2009	Profils similaires à ceux du département.
La Haute Vallée	14,11%	Profils similaires à ceux du département.

Source : Rapport de fonctionnement FUL 2010 – Conseil Général

Au global, les bénéficiaires sont essentiellement localisés sur le Carcassonnais et la Narbonnaise.

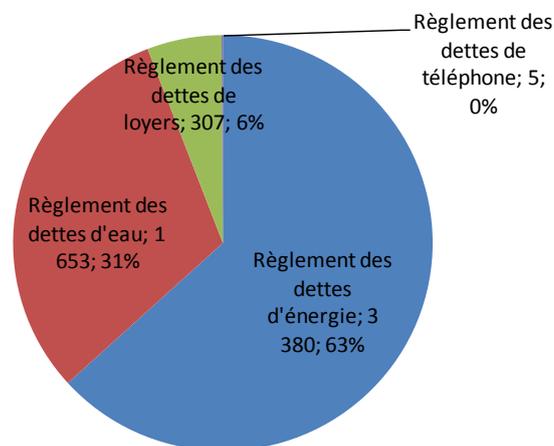
Les demandeurs et bénéficiaires des aides au maintien dans le logement

Le volet du FUL pour le maintien dans le logement permet de rembourser les dettes de loyers et les différentes charges locatives (énergie, eau, téléphone).

Sur ce volet du FUL, 7 235 dossiers ont été examinés en 2010 et 5 340 ont débouchés sur l'attribution d'une aide financière. Contrairement à l'aide à l'accès au logement, les demandeurs de l'aide pour le maintien dans le logement sont plutôt des familles puisque 56% des demandeurs sont des couples avec enfants ou des familles monoparentales (contre 42% pour l'aide à l'accès au logement).

Nombre d'aides accordées par le FUL volet maintien dans le logement

Source : Rapport de fonctionnement FUL 2010 - Conseil Général



Composition familiale des demandeurs d'une aide pour le maintien au logement	Volume (données connues pour 6 575 demandeurs)	%
Couples sans enfant	636	9,37%
Couples avec enfant(s)	1 663	25,29 %
Isolés sans enfant	2 235	33,99%
Isolés avec enfant(s)	2 041	31,04%

Source : Rapport de fonctionnement FUL 2010 – Conseil Général

La proportion de demandeurs du FUL pour le maintien à domicile âgés de 35 à 50 ans est de 41%. Les 26-35 ans représentent 24% des demandeurs et les plus de 50 ans 27%. Les moins de 25 ans sont toujours moins présents (7%).

Au global, les bénéficiaires de l'aide pour le maintien à domicile sont des publics en situation de forte précarité puisqu'ils ont des revenus inférieurs à 900€ par mois.

	Part des demandeurs du département par bassins d'habitat en 2010
Carcassonnais	34%
Corbières Minervois	12%
Lauragais	8%
La Narbonnaise	28%
La Haute Vallée	14%

Source : Rapport de fonctionnement FUL 2010 – Conseil Général

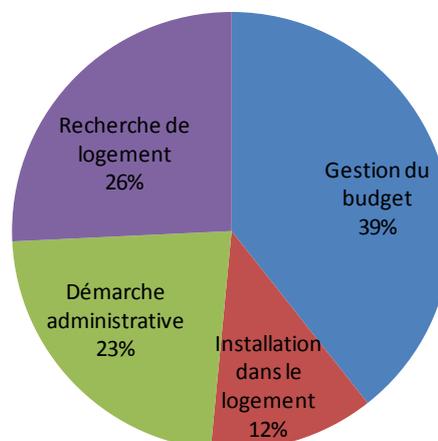
Au global, les demandeurs du FUL volet maintien dans le logement sont présents essentiellement sur le Carcassonnais et la Narbonnaise, dans les mêmes part que celles constatées pour les bénéficiaires du FUL volet accès au logement.

Les demandeurs et bénéficiaires de l'accompagnement social liés au logement

L'accompagnement social lié au logement (ASL) permet d'accompagner les ménages en difficulté sur la gestion de leur budget, l'installation dans leur logement, les démarches administratives associées et la recherche d'un logement. 76 dossiers de demandes ont été examinés par les associations prestataires (UDAF, ADAFF, Aude Urgence Accueil et ASFODEL) et 66 dossiers ont abouti à une aide.

Répartition des 66 ASL attribuées par objectifs poursuivis

Source : Rapport de fonctionnement FUL 2010 - Conseil Général



► Les recours DALO, l'expression des tensions du marché du logement

La commission de médiation en charge de l'étude des recours pour le Droit au Logement Opposable (DALO) a étudié entre janvier et juin 2011, 191 recours. Parmi ces recours, 80 ont été considérés comme prioritaires du fait de la taille et de la composition du ménages, de l'état de santé, de la localisation des lieux de travail par rapport au lieu d'habitation ou de la proximité des équipements et services nécessaires aux besoins du ménages. L'essentiel de ces demandes est localisé en secteur littoral c'est-à-dire sur la Narbonnaise.

Pour 36% des dossiers étudiés (47 dossiers) par la commission, l'absence de logement ou l'hébergement chez un particulier a été retenu comme motif du recours. 18% (23 dossiers) des dossiers relèvent d'une menace d'expulsion.

21% des dossiers relèvent d'un problème de logement impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux, ou indécent. Ce constat a amené la commission de médiation à signaler 14 des dossiers reconnus prioritaires et urgents au comité technique de la MOUS Habitat indigne afin d'en alimenter l'observatoire et de faire remonter à la CAF le problème de surveillance des logements mis à la location.

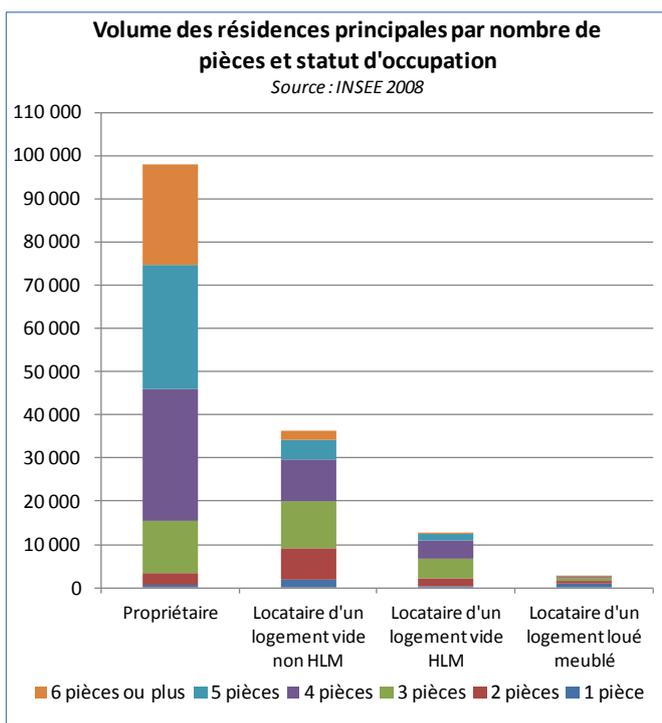
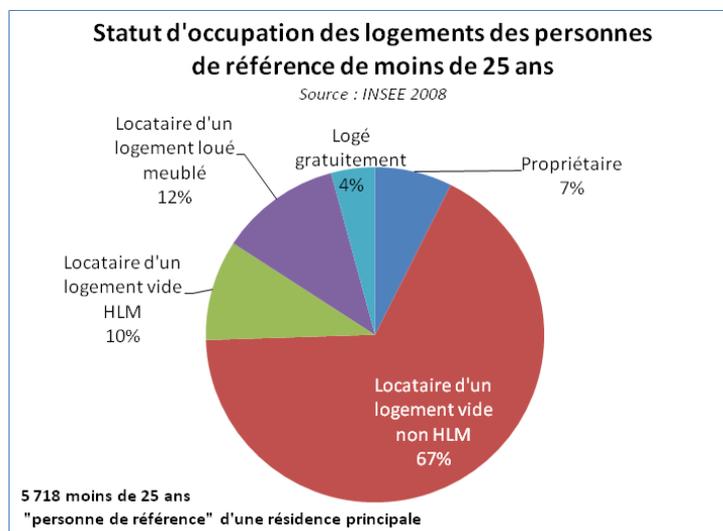
II. Les jeunes, des besoins en logement et hébergement, pas forcément bien satisfaits

Les 15-29 ans représentent 15% de la population audoise (INSEE 2008) contre 19% à l'échelle nationale. Si la part des jeunes est moins importante qu'à l'échelle nationale, les besoins apparaissent prégnant compte-tenu des caractéristiques du territoire, notamment sur le littoral, mais également faute d'offre à la fois en logement et en hébergement, pour les jeunes.

► L'accès au logement, le locatif privé essentiellement mobilisé

L'accès au logement pour les jeunes en décohabitation se fait essentiellement par le locatif privé. En effet, les jeunes ne se tournent pas facilement vers le parc locatif social, qui ne permet pas forcément les mêmes conditions de mobilité que le parc privé.

Ainsi, 67% des moins de 25 ans, « personne de référence », pour une résidence principale, sont dans le parc locatif privé, contre 10% dans le parc locatif social et 12% dans le parc locatif meublé.



Au global d'ailleurs, les petites typologies, recherchées par les jeunes, sont essentiellement situées dans le parc locatif privé et beaucoup moins dans le parc locatif social.

Cette offre est plus présente dans les centres, que recherchent les jeunes. On distinguera toutefois des stratégies différentes. Les jeunes en formation plébiscitent souvent des logements dans les centres anciens, du fait de leur proximité aux services, aux transports, ... Les jeunes en activité élargissent leur recherche vers des prestations plus exigeantes : logements un peu plus grands, avec si possible un parking.

Les difficultés d'accès au parc de logements pour les jeunes sont les plus ressenties sur le littoral du fait de la pression qui s'exerce sur les petites typologies, recherchées à la fois par les jeunes mais également par les saisonniers.

► Les solutions d'hébergement dédiées aux jeunes

Les solutions d'hébergement dédiées aux jeunes sur le département correspondent à des foyers de jeunes travailleurs, qui accueillent dans les faits des jeunes de 16 à 30 ans (souvent jusqu'à 25 ans), salariés, apprentis, en formation ou à la recherche d'un emploi. Ces structures sont les seules dédiées aux jeunes sur le département. On ne recense pas de structures gérées par le CROUS (résidences universitaires), les formations étant concentrées sur Montpellier, Perpignan et Nîmes.

Il y a actuellement 191 places en FJT sur le département, réparties entre Carcassonne, Castelnaudary, Narbonne et nouvellement Limoux, où le FJT a ouvert à l'automne 2011. Outre cette offre en FJT, la résidence sociale ADOMA de Narbonne fait office de structure d'accueil dédiée aux jeunes de fait puisque elle accueille en majorité un public de jeunes actifs, en formation, ou en recherche d'emploi⁽¹⁾. La pression sur l'hébergement se ressent essentiellement sur le littoral du département. Les jeunes en recherche de structure trouvent difficilement une offre et sont parfois orientés vers l'extérieur du département, notamment vers le FJT de Béziers.

Outre une offre jugée insuffisante en FJT, on constate également une difficulté pour les jeunes à sortir des structures dédiées pour s'orienter vers le logement.

Raison sociale	Commune	Type	Clientèle	Capacité totale
RÉSIDENCE SOCIALE ADOMA	NARBONNE	Résidences Sociales	Tous publics en difficulté	22
FJT LE VIGUIER CARCASSONNE	CARCASSONNE	Foyer Jeunes Travailleurs	Jeunes Travailleurs	72
FJT JEAN MACE	CASTELNAUDARY	Foyer Jeunes Travailleurs	Jeunes Travailleurs	60
FJT LE CAPITOLE	NARBONNE	Foyer Jeunes Travailleurs	Jeunes Travailleurs	40
FJT DE LIMOUX	LIMOUX	Foyer Jeunes Travailleurs	Jeunes travailleurs	48
Total				213

(1) Etude action, l'habitat des jeunes comme facteur d'intégration sociale et professionnelle, rapport du diagnostic territorial, URHAJ, Septembre 2011

► **Une étude-action, sur le logement des jeunes pour le Pays de la Narbonnaise**

Le Pays de la Narbonnaise a réalisé un travail de recensement des besoins des jeunes sur son territoire via une étude-action : « *l'habitat des jeunes comme facteur d'intégration sociale et professionnelle* ». Cette étude produite par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) en 2011 a permis de pointer les difficultés des différents publics jeunes de l'agglomération à trouver une solution de logement ou d'hébergement. Elle a notamment conclu sur la nécessité d'une offre dédiée sur le territoire via un Foyer Jeunes Travailleurs.

III. Les personnes âgées et handicapées, des besoins assez bien satisfaits mais de plus en plus prégnants

La population du département est particulièrement âgée puisque 28% des habitants ont plus de 60 ans (INSEE 2008) contre seulement 22% à l'échelle française. Ce vieillissement est amené à se renforcer dans les années à venir : selon les projections de l'INSEE, les plus de 60 ans représenteront 35,5% de la population audoise en 2030.

PROJECTION DE POPULATION À L'HORIZON 2030 - AUDE - SCÉNARIO CENTRAL
MIS À JOUR : 12/2008

Année	Population au 1er janvier (en milliers)	Structure par âge (en %)				Âge moyen
		0-19 ans	20-59 ans	60-79 ans	80 ans et plus	
2010	352 850	22,3	48,9	21,8	7,0	43,1
2015	368 766	22,0	47,3	23,2	7,4	43,7
2020	385 008	21,8	45,9	25,1	7,2	44,3
2025	401 844	21,5	44,4	26,9	7,1	44,8
2030	418 996	21,4	43,1	27,0	8,5	45,2

Source : Insee, modèle OMPHALE.

Les besoins des personnes âgées recouvrent des réalités différentes suivant que l'on considère le maintien à domicile ou le recours à des structures d'hébergement.

Les besoins des personnes handicapées peuvent être reliés aux besoins des personnes âgées par des problématiques similaires d'adaptation des logements. Sur le plan de l'hébergement des personnes handicapées, les structures sont là totalement différentes et des structures sont dédiées.

Les bénéficiaires de l'AAH (Aides aux Adultes Handicapés) représentaient en 2010, 7 035 personnes soit 3,3% de la population audoise. La part de bénéficiaires de l'AAH est un peu plus élevée qu'ailleurs. Les bénéficiaires de l'AAH ont progressivement augmenté depuis les années 2000 à la fois à la faveur du vieillissement de la population et de l'évolution du dispositif (4 556 personnes en 2000).

1. Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, premier objectif des politiques publiques

Au 30 décembre 2011, 4 867 personnes de l'APA à domicile soit 12,2% des plus de 75 ans. Le nombre de bénéficiaire de l'APA a progressé ces dernières années, de +9% par rapport à 2006 (4 453 bénéficiaires). 58% des bénéficiaires de l'APA à domicile relèvent du GIR (Groupe Iso Ressource) 4 c'est-à-dire que ces personnes ont besoin d'une aide à leur domicile pour les activités du quotidien (toilette, préparation des repas, ...)(1).

Outre l'APA à domicile, certaines personnes bénéficient de l'aide sociale départementale qui apporte un appui au quotidien (aide-ménagère, repas ...).

Au global, 5 900 personnes âgées bénéficient d'une aide financière du Conseil Général pour le maintien à domicile(1).

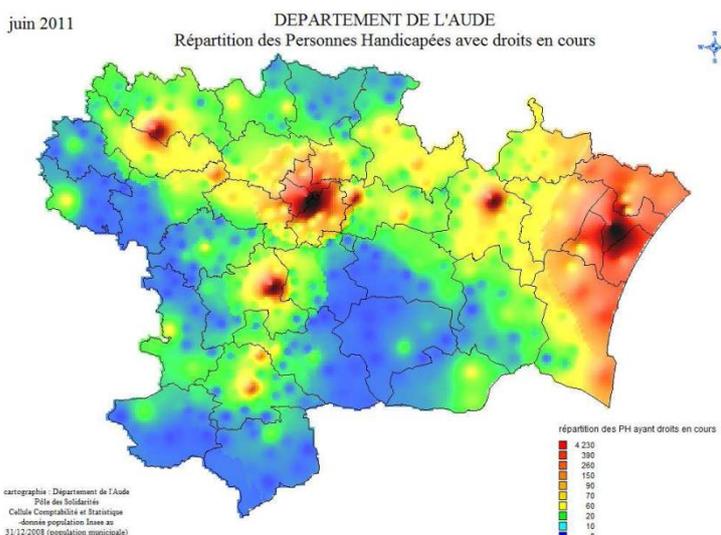
Au-delà des aides au maintien à domicile, les personnes âgées et handicapées sollicitent également des aides à l'adaptation des logements. Ces aides ont été très mobilisées jusqu'en 2011. Par exemple, pour 2010, 75% des dossiers traités par l'ANAH soit 423 dossiers ont concerné l'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement(2).

Les personnes handicapées ont plus recours que le reste de la population aux aides du Conseil Général pour le logement. 262 personnes bénéficiaires de l'AAH en 2010 ont également bénéficié du FUL accès et 504 du FUL maintien.

	Nombre de personnes bénéficiaires en 2010	Part en % des AAH
FUL Accès	262	3,7%
FUL Maintien	507	7,2%

Par ailleurs, les aides au maintien à domicile spécifiques aux personnes en situation de handicap sont également mobilisées. Ainsi, en 2011, 2 081 personnes étaient bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH).

Pour les personnes âgées comme handicapées, le maintien à domicile passe à la fois par l'adaptation des logements et par le recours aux services d'aides au maintien à domicile présents sur le département.



(1) Projet d'actualisation des schémas départementaux sociaux – Conseil Général

(2) Tableau de bord des aides de l'ANAH transmis le 2 mars 2012 - DREAL

2. Un territoire bien pourvu en offre d'hébergement spécifique

► Les structures d'hébergements dédiées aux personnes âgées

3 030 personnes âgées bénéficient de l'APA pour leur placement en établissement dédié aux personnes âgées. Le constat est fait par le Conseil Général d'une augmentation des durées de séjour.

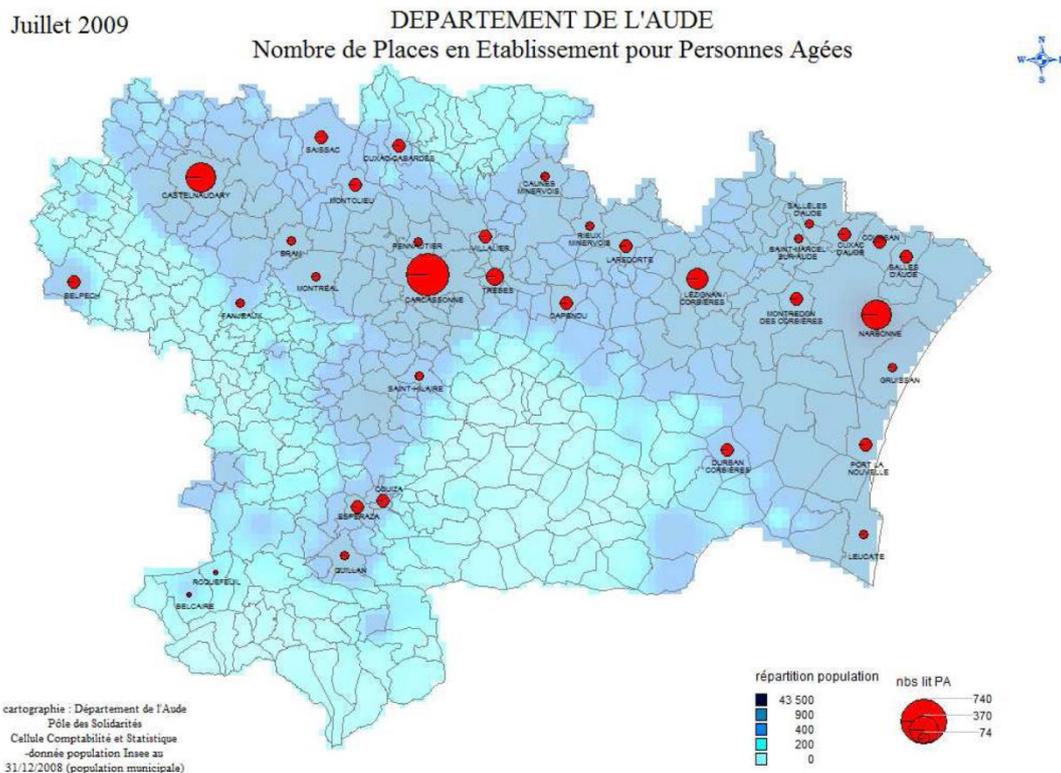
Les bénéficiaires de l'Aide Sociale à l'Hébergement, même s'ils sont moins nombreux, 846 en 2011, augmentent en raison des faibles revenus des Audois.

L'offre en hébergement se répartie en 66 établissements offrant actuellement 4 227 places d'hébergement (en lits installés). Depuis 2005, l'offre s'est renforcée, passant de 3 769 à 4 227 afin de mieux répondre aux besoins croissants. Ainsi, 847 nouvelles places ont été créées dont 450 déjà réalisées.

On compte actuellement 116 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans. Parmi celles-ci, 3 831 sont médicalisées, soit un taux d'équipement de 98,8 lits installés pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans.

	Littoral	Corbières-Minervois	Est	Haute Vallée de l'Aude	Lauragais	Carcassonnais	Ouest	AUDE
Taux d'équipements lits médicalisés	116°/oo	97°/oo	110°/oo	138°/oo	110°/oo	116°/oo	120°/oo	116°/oo

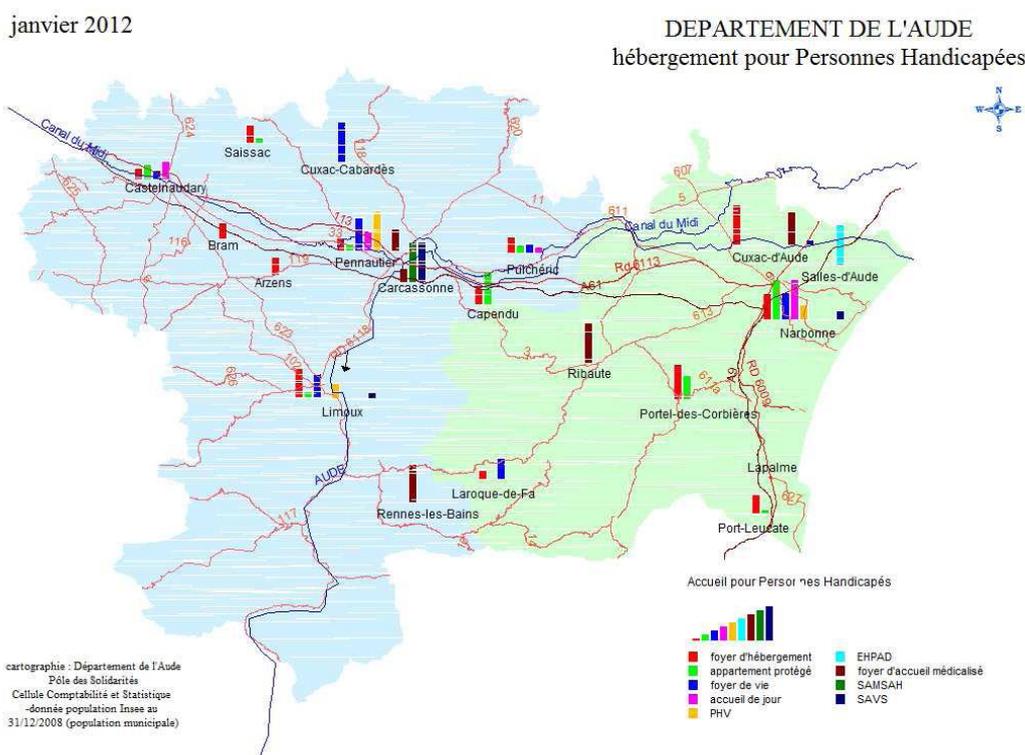
Source : Projet d'actualisation des schémas départementaux sociaux – Conseil Général



Le niveau de l'offre est bon au global mais la perspective du vieillissement de la population nécessite d'anticiper sur les développements, ce que pointe précisément le schéma départemental en faveur des personnes âgées.

► **Les structures d'hébergement dédiées aux personnes handicapées**

L'Aude dispose de 33 établissements d'hébergement pour personnes handicapées, pour un total de 971 places d'hébergement, dont 335 médicalisées. Le taux d'équipement en établissement d'hébergement est proche du taux national (2,5 %).



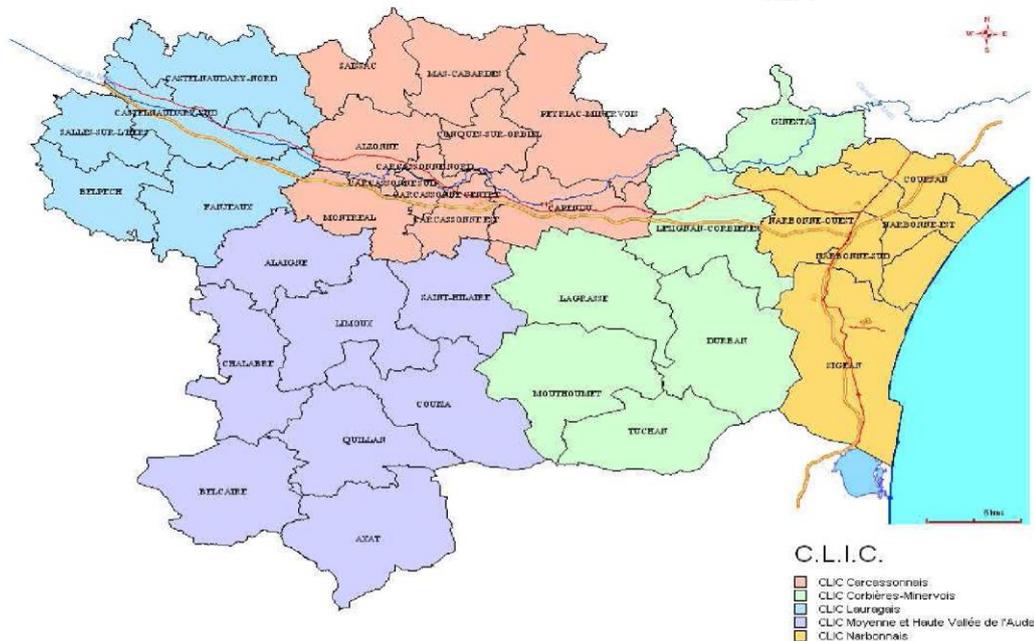
3. Les politiques départementales en faveur des personnes âgées et handicapées

► Les dispositifs de CLIC

Cinq CLIC sont présents sur le département. Ces Centres Locaux d'Information et de Coordination sont chargés de l'accueil et de l'information des personnes âgées et de leurs familles, de la constitution et de l'aides aux différentes démarches les concernant, de la coordination des acteurs du domaine gérontologique et de l'observation des besoins et réponses apportés sur le département.

2011

DEPARTEMENT DE L'AUDE
CLIC



► Le schéma départemental en faveur des personnes âgées

Le Conseil Général, dans le cadre des compétences sociales a engagé la révision de l'ensemble des schémas départementaux pour la période 2012-2014, cela couvre notamment les schémas en faveur des personnes âgées d'une part et des personnes handicapées d'autre part.

En matière du maintien à domicile, le schéma pointe le nombre suffisant de services à domicile sur le territoire et la nécessité de renforcer les démarches qualité de ces structures.

L'action 2-1-1 prévoit :

- une meilleure coordination des dispositifs locaux, départementaux et nationaux et un meilleur relai de ces dispositifs jusqu'à leur cible. Une aide à l'amélioration des logements des particuliers, en complément des aides de l'ANAH est prévue (cf. action 5 du schéma ASI) ;
- Un soutien aux opérations d'habitat social collectif transgénérationnel pour personnes âgées ;

- Une étude des besoins remontant notamment des CCAS et CIAS pour le développement d'une offre non médicalisée mais sécurisée et confortable et accessible aux Audois ;
- La reconnaissance de l'existence et de l'intérêt des résidences services offrant une possibilité d'évolution de parcours résidentiel, en amont de l'entrée dans l'EHPAD.

L'action 2-2-1 sur l'équilibre de l'offre en EHPAD suivant les territoires prévoit notamment :

- Un accroissement du nombre de places d'EHPAD dans les secteurs déficitaires à l'est du département.

ACTIONS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES 2012-2014

Objectifs stratégiques	Objectifs opérationnels	Actions
Objectif stratégique 1 Renforcer l'accompagnement des personnes âgées à domicile	Coordonner l'intervention gériatrique autour des personnes âgées et de leurs aidants naturels	1-1-1 Coordonner l'intervention gériatrique 1-1-2 Soutenir les actions vers les aidants naturels
	Permettre l'adéquation des préconisations des plans d'aide et de leur mise en œuvre avec les besoins des PA	1-2-1 Garantir les préconisations des plans d'aide APA 1-2-2 Poursuivre la prise en charge des adultes en danger
	Garantir la continuité et renforcer les compétences des SAD (services à domicile)	1-3-1 Accompagner la prise en charge par les SAD et la démarche qualité
Objectif stratégique 2 Améliorer quantitativement et qualitativement l'offre d'accueil aux regards des besoins et des enjeux territoriaux	Déployer un panel de réponses adaptées aux problématiques des personnes âgées	2-1-1 Apporter un soutien aux solutions de logement pour les personnes en perte d'autonomie
		2-1-2 Développer les modes d'accueil alternatifs (ou liés à des pathologies spécifiques) avec ou sans hébergement
		2-1-3 Développer des hébergements en famille d'accueil
	Adapter l'offre d'EHPAD aux problématiques des territoires	2-2-1 Equilibrer l'offre d'EHPAD au regard de la dynamique des territoires
		2-2-2 Veiller à rendre l'offre accessible aux Audois
		2-2-3 Adapter qualitativement les offres en établissements d'hébergement

► **Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées**

Le schéma prévoit deux objectifs stratégiques : le renforcement de l'accompagnement des personnes en situation de handicap et l'adaptation de l'offre médico-sociale aux besoins du public.

Malgré le nombre de places spécifiques présentes sur le département, le développement d'une offre en appartements protégés et le renforcement des capacités en foyer occupationnel sont prévus. Le développement d'une offre dédiée aux personnes handicapées vieillissantes est aussi envisagé via des hébergements en accueil familial et des places en unités de vie dédiées

Conclusions

Les ménages actuellement dans leur logement		L'offre par rapport à la demande							
Les dynamiques de marché dans l'Aude									
Statut d'occupation	Type de bâti	Profil de produits ou d'occupants	Offre disponible sur le marché actuel	AUDE	Carcassonnais	Narbonnaise	Corbières-Minervois	Lauragais	Haute Vallée de l'Aude
P R O P R I E T A I R E S / A C C E D A N T S	INDIVIDUEL	Social	revente de logement HLM, accession sociale réglementée, PSLA	<	<	<	<	=	=
		Intermédiaire	Accession aidée profil "PTZ classique"	=	=	<	=	=	=
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion	=	=	=	=	=	=
L O C A T A I R E S	COLLECTIF (et maisons de ville)	Social	profil intermédiaire, revente HLM, accession	<<	<<	<<	<	<	<
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ	=	=	=	=	=	=
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion	=	=	=	=	=	=
L O C A T A I R E S	COLLECTIF (et maisons de ville)	Social	PLUS et PLAI et attributions dans le parc	<<	<<	<<	<	<	<
		Intermédiaire	PLI, PLS, parc privé	=	=	=	=	=	=
		Libre	secteur privé classique	=	=	=	=	=	=
L O C A T A I R E S	COLLECTIF (et maisons de ville)	Social	PLUS et PLAI	<	<	<	<	=	=
		Intermédiaire	PLI, PLS, défiscalisation	>	>	>	>	=	=
		Libre	secteur privé	=	=	=	=	=	=
Légende		Très bien représenté (>25%)	<<	<<	<<	<	<	<	<
		Bien représenté (10% à 25%)	<	<	<	<	<	<	<
		Faiblement représenté (3 à 10%)	=	=	=	=	=	=	=
		Segment marginal	>	>	>	>	>	>	>
		Offre très inférieure à la demande	<<	<<	<<	<	<	<	<
		Offre inférieure à la demande ou désajustée	<	<	<	<	<	<	<
		Marché équilibré entre offre et demande	=	=	=	=	=	=	=
		Offre supérieure à la demande locale	>	>	>	>	>	>	>
		Offre absente	>	>	>	>	>	>	>

I. Des dynamiques du marché aux dynamiques résidentielles

1. Un marché globalement équilibré, davantage tendu sur les segments sociaux

L'arbre de choix ci-contre, synthétise pour l'ensemble de l'Aude, les situations d'offre et de demandes constatées pour tous les grands segments de marché potentiellement présents tels qu'ils viennent d'être abordés un à un. Il résulte d'une analyse empirique qui intègre à la fois des données chiffrées et des informations plus qualitatives révélées par les acteurs locaux au cours des ateliers de la fin de l'année.

Le marché de l'accession est fluide, il est très nettement orienté vers l'individuel. Il est possible d'accéder à la propriété à des prix relativement « raisonnables ». Ce segment de marché est porté par la construction neuve mais aussi par la revente. L'offre foncière est manifestement disponible, sans doute davantage dans l'espace rural qu'en zone urbaine, du moins avec des niveaux de prix compatibles avec les ressources des ménages audois.

On note en revanche une certaine **tension sur le marché de l'accession sociale en individuel**, car une partie de la population, du fait de ses revenus, ne trouve pas de solution sur le marché privé, pour devenir acquéreur. Néanmoins, **l'offre d'accession intermédiaire, avec le PTZ, fonctionne bien dans l'Aude**, c'est une possibilité pour les ménages dont les revenus sont moyens. Sa disparition dans l'ancien devrait néanmoins modifier le fonctionnement de ce segment.

Les produits intermédiaires et issus de la défiscalisation sont marqués d'un constat de suroffre pour le Pays Carcassonnais (du fait de l'agglomération) où ils ont été assez massivement mis en marché. Ce sont les acteurs du territoire qui le disent et qui l'ont vu dans les études de marché local. Néanmoins, ces logements récemment produits finiront par rencontrer la demande lorsqu'ils se seront alignés sur les prix de marché, avec le risque de déstabiliser le parc plus ancien, moins confortable parfois.

Le marché du locatif au global est peu représenté : 32% de locataires, contre 40% en moyenne en France.

Le locatif privé est peut-être moins présent qu'ailleurs en France mais il l'est sur l'ensemble du territoire et répond à une gamme large de demandes, vu le niveau moyen des loyers pratiqués. L'état de confort et des prestations peut être variable cependant.

Avec 8% de locatifs sociaux, le marché est mal pourvu. La demande exprimée avoisine les 6000 dossiers. Les rotations très moyennes ne favorisent pas l'accès au parc social. Pourtant, la tension proviendrait davantage d'une montée des exigences (vers de l'individuel par exemple). Cependant, les opérateurs restent tous très prudents sur la production en dehors des zones denses.

Un marché de l'habitat contrasté entre les agglomérations et les périphéries plus rurales : on observe certaines tensions et difficultés à trouver un logement qui corresponde aux besoins au sein des communautés centres (surtout vrai pour Narbonne) : d'où des reports de besoins et des phénomènes de périurbanisation très étendus.

Clientèles, profil des ménages	Niveau des ressources	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins				Offre spécifique
		Locatif social	Locatif privé	Accession aidée	Accession en neuf	
Etudiants, stagiaires, apprentis	↑					?
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible	-	-			-
	Moyen	+	+			
	Haut		++			
Couples sans enfants	Faible	-	-	-		
	Moyen	-	+	+	-	
	Haut		++	++	++	
Couples avec enfants	Faible	-	-	-		
	Moyen	-	+	+	-	
	Haut		++	++	++	
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	-	-	-		
	Moyen	-	+	+	-	
	Haut		++	++	++	
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	-	-			
	Moyen	+	+	+	+	
	Haut		++	++	++	
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services	↑					?

2. Des parcours résidentiels parfois entravés par les faibles ressources des ménages

Le niveau de ressources des ménages du département entraîne une précarité pour certains, qui se ressent surtout pour les jeunes, les couples sans enfants et familles monoparentales.

Ainsi, les isolés et jeunes actifs rencontrent des difficultés à trouver un logement correspondant à leurs attentes. Les jeunes se tournent majoritairement vers le parc locatif privé, néanmoins, les plus précaires d'entre eux devront s'orienter vers des structures spécifiques, de type FJT, qui ne sont pas forcément bien développées notamment sur le littoral où la pression de la demande en logement, notamment du fait du travail saisonnier, pèse sur le marché.

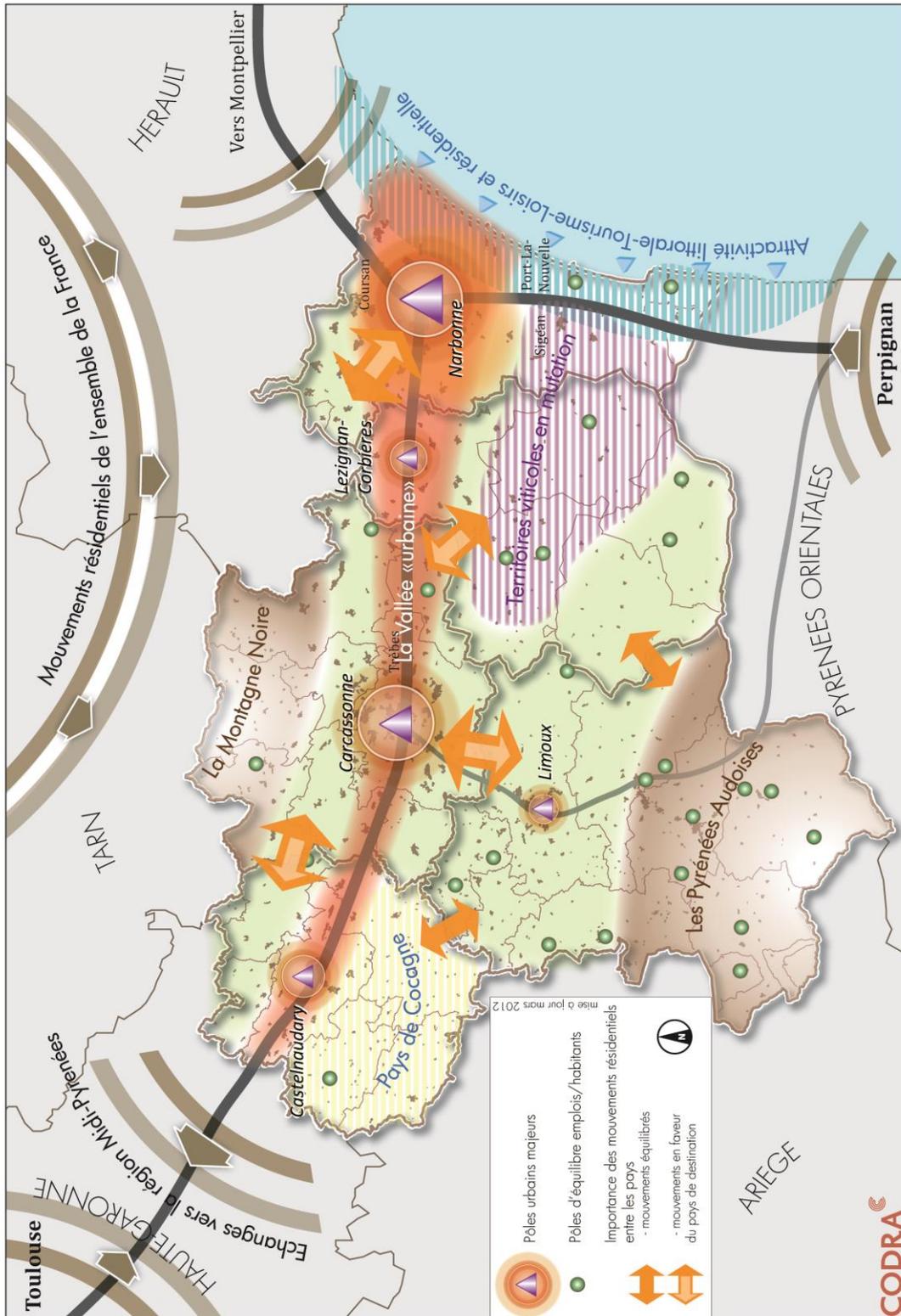
En matière de locatif social, la pression de la demande se fait sentir presque uniquement dans les zones urbaines à savoir sur la CA du Grand Narbonne et dans une moindre mesure du Carcassonnais. Les ménages rencontrent des difficultés à rejoindre le parc social ou bien à changer de logement lorsque leur structure familiale évolue.

Les plus modestes peuvent aussi rencontrer des difficultés dans le parc locatif privé, là encore sur le littoral, bien que l'offre récente en défiscalisation ait réduit la tension sur ce segment.

L'accession est globalement aisée sur le département où l'on trouve une offre en neuf comme en ancien assez disponible. Néanmoins, les jeunes ménages vont sans doute être fragilisés par la disparition du PTZ dans l'ancien qui devrait rendre plus difficile le passage du locatif à la propriété. Les ménages en milieu de parcours résidentiel et les retraités rencontrent évidemment souvent moins de difficultés.

Toutefois, la précarité touche aussi des ménages âgés qui peuvent rencontrer des difficultés à se loger dans le département, notamment sur le littoral, ou bien pour se rapprocher des centres et services. Si l'offre spécialisée à destination des personnes âgées apparaît globalement assez fournie, des interrogations subsistent sur les besoins futurs.

Dynamiques résidentielles et des territoires



3. Mise en perspective des dynamiques territoriales

Au regard du diagnostic, de grandes questions et enjeux du développement de l'habitat se dégagent pour ce département de l'Aude.

Les marchés de l'habitat apparaissent globalement détendus et les perspectives démographiques sont plutôt favorables, on peut donc se demander comment évaluer et anticiper les besoins en logements dans ce contexte de forte croissance démographique ? Dans quelle mesure l'habitat peut-il avoir une influence sur l'évolution démographique ? Quelle contribution la qualité de l'habitat peut-elle avoir en termes d'attractivité (là où il fait bon vivre) d'un territoire ?

La question de la répartition spatiale est également un enjeu fort pour le développement du département. En effet, la question de l'espace et de la manière « d'habiter » devient centrale pour une réflexion sur le long terme : quelle place pour les agglomérations influentes ? Quel positionnement au sein du département ? Quel scénario privilégier pour l'avenir ?...une ville compacte ou un étalement urbain sans limites ?

A l'heure actuelle, on peut estimer que 250 hectares sont consommés chaque année en considérant que 3 000 logements sont construits en moyenne sur 800 m² de terrain. Ce chiffre doit faire réfléchir.

Plus précisément, la carte ci-contre, synthétise les dynamiques à l'œuvre et les enjeux et à l'échelle des différents territoires audois.

On note plusieurs spécificités fortes pour le département :

- Les arrivées importantes de ménages extérieurs, de toute provenance, avec quelques influence de proximité : Toulouse pour le Lauragais et Montpellier voire Perpignan pour la Narbonnaise ;
- Le phénomène « vallée », géographique et historique, toujours marqué ;
- L'attractivité littorale : le tropisme gagne l'Aude, jusqu'à peu relativement épargnée de ces mouvements migratoires, touristiques puis permanents, qui fondamentalement amènent de l'activité mais provoquent également des bouleversements sur les marchés ;
- La problématique de la vigne est en filigrane très influente et devrait continuer de l'être à l'avenir avec l'arrachage des vignes et une occupation de l'espace à préciser pour ne pas devenir un vase d'expansion urbaine pour le littoral sous pression ;
- Les montagnes au nord et au sud et qui évidemment, connaissent un certain recul... sans toutefois se situer véritablement en déclin ;
- Enfin, on note que les échanges sont importants entre les différentes zones territoriales : il s'agit d'un territoire habité et qui présente différentes qualités et facteurs d'attractivité.

II. Les enjeux qui se dessinent pour les orientations du PDH

1. Penser le lien agglomération et périphérie et réfléchir à l'effet « frontière » des politiques de planification, entre EPCI dotées de démarches spécifiques et EPCI non couverts par ces démarches

La question de la territorialisation sera importante à l'échelle départementale : il faudra hiérarchiser l'importance des développements selon l'équipement des communes et leur capacité à accueillir de l'habitat, notamment social : un sujet très transversal sur le territoire.

Les enjeux seront sensiblement différents d'un bassin d'habitat à l'autre et l'évaluation des besoins en logements devra être déclinée par bassins d'habitat.

Il s'agit au global de trouver un équilibre dans le développement de l'offre sur le département, un équilibre qui permette à chaque territoire de se consolider, tout en limitant les consommations d'espaces, et aux habitants de bénéficier des meilleures conditions résidentielles possibles, notamment économes en énergie.

C'est l'enjeu des développements à venir et cela évoque des évolutions significatives dans le mode de production des logements dans le département. Il s'agira en particulier de lutter contre l'étalement urbain (le morcellement du foncier agricole et viticole) et de prioriser le développement de l'habitat en lien avec les déplacements collectifs et les services locaux à la population.

2. Améliorer la cohérence entre production neuve et besoins identifiés

Globalement, le territoire départemental n'est pas considéré comme « tendu » par les zonages nationaux, à l'exception du littoral. Le financement du logement social est donc assez contraint et limité sur le département et les priorités doivent être clarifiées afin que la programmation en locatif social se fasse au plus près des besoins.

Les évolutions en cours de la structure des ménages (augmentation en particulier du nombre des ménages dits isolés) impacteront fortement les productions : c'est une réalité et une contrainte à intégrer dans l'offre future de logements.

L'exercice des politiques en faveur de certains publics à l'échelle départementale montre déjà le sens de l'action à prendre en compte dans les politiques locales. Ainsi, le vieillissement de la population invite à anticiper sur l'avenir en adaptant tant les logements existants que l'offre nouvelle. Les questions de handicap méritent d'être davantage partagées, notamment au plan de l'adaptation des logements. Les solutions adaptées aux publics jeunes et/ou en très grande difficulté d'accès au logement devront également être considérées compte tenu de la précarité des ménages du département et des tensions accrues sur le littoral notamment.

3. Affirmer la politique d'amélioration de l'habitat et de résorption de la vacance en optimisant l'articulation entre dispositifs départementaux et interventions locales

Si le parc est de plus en plus confortable, la poursuite des dispositifs d'amélioration est essentielle compte tenu de l'important vivier de logements encore à améliorer, à la fois les logements indignes et insalubres que les logements énergivores. La résorption de la vacance est encore un sujet d'importance majeure pour le département, qui fait référence à l'attractivité des bourgs, villages et centres villes où se situent des logements vacants.

C'est probablement une piste opérationnelle à envisager, même si elle reste coûteuse à mettre en œuvre.

4. Renforcer l'observatoire de l'habitat du département, pour conforter la place de cet outil dans la mise en œuvre et l'ajustement des politiques

Si un dispositif d'observation est déjà en place dans le département, il convient d'en optimiser le fonctionnement afin de mieux faire le lien avec les territoires et d'échanger sur les dynamiques à l'œuvre, pour voir l'impact des dispositifs et les évolutions possibles et pour une meilleure anticipation des problématiques à l'œuvre.

C'est un des objectifs principaux du PDH, une finalité même.

Les orientations

Introduction

L'évaluation des besoins en nouveaux logements à l'horizon 2020

Relever les trois grands défis pour l'habitat

Assurer un suivi partagé de l'habitat départemental

Monographies des bassins d'habitat du département

Introduction

Après un diagnostic circonstancié, territorialisé et partagé avec l'ensemble des acteurs du territoire, le Plan Départemental de l'Habitat s'appuie sur un document d'orientations des politiques de l'habitat à l'échelle de l'Aude. Ces orientations majeures ont été également construites avec les acteurs, suite à des ateliers thématiques et géographiques. Ces orientations constituent un cadre de l'action sur les sujets majeurs de l'habitat, avec trois volets.

①

Une évaluation des besoins en nouveaux logements du département

→ C'est la feuille de route du département pour que la production neuve réponde aux besoins futurs de la population

Un cadrage quantitatif

Un cadrage qualitatif

Une territorialisation par bassin d'habitat

②

Trois grands défis pour l'habitat

→ Ils doivent servir de guide à la mise en œuvre des politiques de l'habitat audoises

Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire

Accompagner les parcours résidentiels pour répondre aux besoins des populations spécifiques

Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires

③

Le cadre de la mise en œuvre du PDH

→ Il s'agit de préciser les conditions de mise en œuvre des orientations pour l'action

Mettre en synergie les politiques et veiller à la cohérence des développements de l'habitat

Prévoir la mise en place de la gouvernance adaptée pour le PDH

Partager, observer, évaluer : faire du PDH un outil de connaissance territoriale

L'évaluation des besoins en nouveaux logements à l'horizon 2020

Le PDH est l'occasion de proposer une vision prospective des besoins en logements à l'horizon 2020 à l'échelle du département, puis déclinée par bassin d'habitat. L'objectif sert de feuille de route à l'échelle départementale.

Cette vision prospective permet d'estimer le volume de nouvelles résidences principales nécessaires pour répondre aux différents besoins que sont notamment la croissance démographique et le desserrement des ménages. Une clé de répartition suivant les différents produits logements est ensuite détaillée, afin de proposer des solutions adaptées aux ménages audois et aux conditions de développement territorial.

I. Le cadrage quantitatif à l'échelle de l'Aude

1. La méthode

Cette évaluation s'entend tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant ... elle mesure **le besoin global de logements**.

Les calculs sont réalisés à l'horizon 2020. Les résultats sont néanmoins **exprimés en besoins annuels** et concernent tous les segments de marché. Les objectifs correspondent bien aux logements **nouveaux** (neufs, mais aussi issus des remises en marché de logements).

Cet exercice d'évaluation montre la variation des besoins de construction, en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis. En réalité, il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif a lui-même une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique.

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

► *Les besoins des ménages en résidences principales*

C'est le résultat de l'accroissement démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales, (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2020 et en 2008 (divisée par 12 ans pour obtenir les besoins annuels).

Le nombre de résidences principales en 2020 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale.

$$(nb\ résidences\ principales = nb\ de\ ménages = population / taille\ des\ ménages)$$

Ce nombre total de besoins en résidences principales couvre deux catégories de besoins :

Les besoins annuels liés au dessalement des ménages

C'est-à-dire, à population constante (*population de 2008*), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour le dessalement (liée à une taille des ménages plus faible en 2020)

$$besoins\ pour\ le\ dessalement = \left(\frac{population\ 2008}{taille\ ménages\ théorique\ 2020} - RP\ 2008 \right) / 12\ ans$$

Identifier cette partie de la programmation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une partie du « point mort ».

Les besoins annuels liés à la croissance démographique

Ils s'obtiennent par différence :

$$\text{besoins pour la croissance démo} = \text{besoins annuels en résidences principales} - \text{besoins pour le desserrement}$$

► *Les besoins du parc*

C'est-à-dire les **besoins liés au renouvellement** du parc ancien. Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$\text{besoins pour le renouvellement} = RP\ 2008 \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

► *Les besoins du marché*

C'est la marge à prévoir pour limiter la tension du marché : **la fluidité**. Elle est d'autant plus importante à prendre en compte sur un territoire comme l'Aude où le marché des résidences principales est bousculé par celui du secondaire. Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$\text{fluidité} = \text{besoins annuels en résidences principales} \times \text{taux de fluidité}$$

D'ordinaire, le taux de fluidité est estimé à partir de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires.

2. Trois scénarios pour cadrer les objectifs

Les quatre grandes catégories de besoins détaillées précédemment intègrent quatre variables d'ajustement permettant de proposer plusieurs hypothèses de développement :

- **le taux de croissance démographique**, qui permet d'estimer la population théorique de 2020
- **le taux de desserrement des ménages**, qui permet d'évaluer la taille des ménages de 2020
- **le taux de renouvellement**
- **le taux de fluidité**

Ce sont ces différents taux qui ont varié dans les trois hypothèses proposées ci-après pour cadrer les besoins en logements sur l'ensemble du territoire.

► Une hypothèse « point mort » : les besoins en logements a minima

Elle suppose une stagnation du nombre d'habitants. Dans cette hypothèse, seuls les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement de parc sont pris en compte.

Il s'agit du calcul des besoins en logements pour que l'Aude maintienne son nombre d'habitants, en quelque sorte le nombre « plancher » de logements à produire chaque année.

► Une hypothèse « fil de l'eau des indicateurs » 1999-2008

Elle mise sur une évolution annuelle de la population de +1,33% et une diminution de la taille des ménages, au rythme de -0,63% par an.

Ce scénario exprime les besoins en logements induits si les phénomènes récemment constatés se poursuivent, c'est-à-dire une croissance très soutenue de la population, notamment un solde migratoire extrêmement favorable.

► Une hypothèse « choisie »

Il s'agit d'imaginer des besoins induits par une croissance démographique plus raisonnable, tout en permettant une évolution de structure des ménages au bon niveau et en intégrant une part de renouvellement du parc minimale.

	Point Mort	Hypothèse fil de l'eau	Hypothèse choisie
Croissance démographique :	0%	+1,33%	+0,90%
Desserrement	-0,70 %	-0,63%	- 0,65%
Renouvellement de parc	0,10	0,00	0,10
Fluidité	0%	10%	8%

► **Viser la production de 3 000 logements par an, tous types confondus**

Remarque importante : parmi ces 3 000 logements mis en marché, 270 devraient être issus de la remise en marché des logements vacants (1% du parc des logements vacants).

Types de besoins	Point Mort	Hypothèse fil de l'eau	Hypothèse choisie
Besoins liés à l'évolution démographique (hors desserrement)	0 0%	2 347 64%	1 581 53%
Besoins liés au desserrement des ménages	1 133 88%	1 018 27%	1 048 35%
Besoins liés au renouvellement	155 12%	0 0%	155 5%
Réserves pour la fluidité du parc	0 0%	341 9%	210 7%
Total	1 287 100%	3 756 100%	2 994, arrondis à 3 000 100%

Le « **point mort** » considère les besoins en logements a minima pour maintenir la population en place en répondant aux besoins de desserrement des ménages et de renouvellement du parc. Pour cela, au moins 1 287 logements par an sont nécessaires. Cette hypothèse est davantage indicative, car il est peu probable que le département stagne au plan démographique. Il s'agit du volume « plancher » de logements à produire pour satisfaire les besoins des ménages locaux et du parc de logements.

Le scénario du « **fil de l'eau** », indique le volume de construction qu'induirait la réponse aux besoins du territoire si les tendances se prolongeaient : poursuivre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir la croissance démographique, satisfaire les besoins de desserrement des ménages. C'est une hypothèse qui mise sur une forte croissance démographique mais qui minimise la diminution de la taille des ménages. En outre, elle prolonge l'absence de renouvellement du parc au global dans le département, ce qui n'est pas souhaitable.

Le scénario choisi compose véritablement avec les différents moteurs de l'offre nouvelle de logements :

- une croissance démographique soutenue, mais un peu moins que sur la décennie 2000
- un bon niveau de desserrement pour les ménages
- une part de renouvellement pour intégrer les besoins liés à l'opérationnel (densification, renouvellement urbain)
- une part de production liée à la fluidité du marché, générée notamment par les tensions ponctuelles et les évolutions de statut du parc (secondaires et vacants).

II. Le cadrage qualitatif

1. Les ressources des ménages doivent guider l'offre de logements mis en service

► *Le rappel de la réalité des revenus des ménages*

Le diagnostic du PDH a pointé les ressources modestes des ménages audois. Ainsi, 68% des ménages du département sont éligibles au parc locatif social et 39% au locatif très social. Si tous ces ménages ne sont pas demandeurs d'un logement social, cette proportion doit orienter les produits que l'on met en marché afin qu'ils correspondent aux capacités financières des ménages.

Ainsi, le revenu moyen par foyer fiscal d'un ménage audois est de 18 040€ (DGI) soit environ 1 500€ par mois. Si l'on confronte les capacités d'un ménage compte tenu de ses possibilités d'emprunt avec un taux d'effort à 33%, on arrive au tableau ci-après, qui exprime bien le contour du marché de l'accession.

Revenus mensuels	Budget accession avec 10% d'apport	Budget accession avec 25% d'apport
< 2 000€	135 000€	162 000€
< 2 400€	160 000€	192 000€
< 2 800 €	187 000€	225 000€
< 3 300 €	219 000€	262 000€
EMPRUNT SUR 25 ANS. - SOURCE : ETUDES FONCIÈRES, LA REVUE, N° 160		

En matière de locatif privé, si l'on considère un taux d'effort à 33%, on peut considérer qu'un ménage disposant d'environ 1 500€/mois peut avoir un loyer d'environ 495€ par mois.

► *Les différentes catégories d'offre pour répondre aux besoins*

Renforcer l'offre locative sociale, avec

- **des locatifs aidés très sociaux**, de type PLAI dans le parc social, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé ;
- **des logements locatifs sociaux**, de type PLUS, ou encore des logements précédemment vacants qui seraient remis en marché avec un loyer conventionné.

Les logements issus d'une production régulée pour une clientèle avec des revenus intermédiaires

- **l'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constitue une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment des dispositions du PSLA (prêt social location-accession, proposé également par les bailleurs sociaux ;

- **le locatif intermédiaire**, produit aidé, mais destiné à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux ils correspondent au PLS, dans le privé aux loyers intermédiaires. Beaucoup ont été construits ces dernières années, avec les dispositifs de défiscalisation De Robien et Scellier. Le nouveau régime de défiscalisation ne devrait pas concerner le département, sauf quelques villes qui demanderaient une dérogation au Préfet. Le PLS pourra néanmoins permettre le financement de structures, notamment dédiées aux personnes âgées ;
- **une accession que l'on pourrait appeler « abordable »** : qui correspond à un besoin des ménages en évolution de cursus résidentiel, besoin important à prendre en compte sur un territoire sous pression, valorisé, où les coûts du foncier limitent les possibilités d'accession des ménages. Avec ces produits, on fait correspondre des crédits dont le PAS ou le PTZ, très mobilisés dans le département de l'Aude.

Le champ du marché libre

Il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre, quoi qu'il sera à l'avenir moins présent dans les productions.

Les grands segments de l'offre nouvelle mobilisable		Famille de produits	Plafonds de ressources ménage de 3 personnes au 01/01/2013 selon les zones	
			B2	C
Logement social	Locatif très social	PLA d'insertion	< 19 111€	< 19 111€
	Locatif social standard	PLUS	< 31 853€	< 31 853€
	Locatif intermédiaire	PLS (intermédiaire)	< 41 409€	< 41 409€
Accession maîtrisée	Accession sociale	PSLA Accession sociale règlementée et TVA réduite	< 36 358€	< 36 358€
	Accession abordable	Prêt à Taux Zéro (PTZ+)	<34 000€	< 31 450€
Libre	Marché libre	Promotion privée à l'accession,	Pas de plafonds de ressources ni de loyer ou prix de vente	

2. Le type de besoin oriente également la production

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- **les besoins de desserrement des ménages**, basé sur l'évolution de la structure des ménages : ils représentent 35% de la production dans le scénario choisi,
- **les besoins en renouvellement du parc** ancien ou insalubre : 5 % des besoins
- **les besoins liés à la croissance démographique** (hors desserrement) : 53%,
- **les besoins en termes de fluidité** nécessaires au marché : de 7%.

Il est proposé de revenir sur chacun d'entre eux et de proposer une ventilation par grandes catégories de logements qui répondent globalement et potentiellement à la nature de ces besoins : locatif social, locatif très social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire aidée (type PTZ), libre (locatif et accession).

► *Le desserrement des ménages : 35 % de la production future*

Le desserrement des ménages est la principale source d'expression de besoins sur laquelle les collectivités peuvent intervenir. La réponse qualitative à ces besoins doit être ciblée afin qu'elle assure réellement le maintien de la population (jeune et âgée notamment) sur le territoire.

Ces besoins sont incontournables et forment une part incompressible dans les hypothèses envisagées.

Profil de la demande

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :

- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants,
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation,
- personnes âgées,
- ...

Evaluation de la part des produits

Locatif très social (PLAi)	20%
Locatif social aidé	25%
Locatif social intermédiaire (PLS)	5%
Accession sociale	10%
Accession maîtrisée	20%
Marché libre (accession/locatif)	20%

L'accent est mis sur la production de **locatif aidé** dans sa diversité, pour répondre à la moitié des besoins de décohabitation.

Par ailleurs, l'**accession aidée (maîtrisée** mais aussi **sociale**), peut également être une solution à développer en début de parcours résidentiel, dans des proportions toutefois limitées...

Le **marché libre** peut lui aussi être mis à contribution, à condition de proposer des typologies variées et de rester accessible en termes de prix.

► **Le renouvellement du parc ancien : 5% de la production future**

Sur la période 1999-2008, le renouvellement du parc a été « négatif », c'est-à-dire que de nouveaux logements ont été créés par un autre biais que la construction (changement d'affectation, division d'un logement en plusieurs logements...). L'évaluation des besoins futurs ne peut continuer à tabler sur de tels gisements. Elle s'appuie donc sur un renouvellement de parc « positif », avec une part de logements neufs censée remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.

L'objectif de mobilisation de 5% de la production de logements pour le renouvellement correspond à un besoin estimé de renouvellement de 0,10% du parc des résidences principales.

Profil des besoins

La production de logements au titre du renouvellement est censée apporter une réponse :

- aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire,
- aux logements détruits pour diverses raisons (renouvellement, inconfort, opération d'urbanisme...),
- aux logements ayant changé de destination.

Evaluation de la part des produits

Locatif très social (PLAi)	15%
Locatif social aidé	10%
Locatif social intermédiaire (PLS)	-
Accession sociale	5%
Accession maîtrisée	10%
Marché libre (accession/locatif)	60%

Si le **marché libre** constituera la majeure partie de l'offre, 15% de **d'accession maîtrisée et sociale** peuvent également être envisagés en remplacement du parc détruit, qui constitue généralement une offre bon marché en acquisition.

► **Les besoins liés à la croissance démographique : 53 % de la production future**

Durant la période 1999-2008, la production de logements liée à la croissance démographique avait représenté 54% du besoin.

L'hypothèse privilégiée table sur une maîtrise du développement démographique (taux d'évolution annuel moyen de +0,90% contre 1,33% entre 1999 et 2008), et sur une meilleure réponse aux besoins du territoire. La part des besoins est de ce fait réduite en proportion. Elle représente tout de même encore 53% de la production future.

C'est la capacité à répondre à ce besoin des ménages qui fera au final le résultat démographique.

Profil de la demande

Toutes les catégories de ménages souhaitant s'établir ou évoluer dans leur parcours résidentiel au sein du territoire, en fonction de la structure du ménage, ses composantes et ses évolutions.

Evaluation de la part des produits

Locatif très social (PLAi)	-
Locatif social aidé	-
Locatif social intermédiaire (PLS)	-
Accession sociale	-
Accession maîtrisée	30%
Marché libre (accession/locatif)	70%

Il est proposé ici de privilégier le principe du cursus résidentiel classique, qui consiste à évoluer du locatif vers l'accession, tout en tenant compte des difficultés que pourraient rencontrer certains ménages locaux.

Pour les populations nouvelles les moins aisées, on privilégie l'**accession maîtrisée**. En effet, ce besoin fait l'objet d'une demande importante de la part des ménages qui est aujourd'hui régulièrement satisfaite grâce à la mobilisation du PTZ. Dans un contexte de coût croissant du foncier, ce type de produit devra peut-être de plus en plus souvent être proposé en résidentiel dense, des typologies adaptées et attrayantes pour les ménages, restant à inventer.

Le **marché libre** est censé satisfaire la majorité des demandes issues de la croissance démographique : pour les revenus supérieurs, c'est une solution déjà répandue.

► **La fluidité du marché : 7 % de la production future**

La fluidité du marché consiste à prévoir finalement une marge de manœuvre par rapport aux évolutions du reste du parc pour éviter les phénomènes de rareté de l'offre, générateurs d'augmentation des prix.

Cette fluidité est obtenue en mobilisant les différentes catégories de produits, du locatif à l'accession.

Locatif très social (PLAi)	-
Locatif social aidé	-
Locatif social intermédiaire (PLS)	20%
Accession sociale	10%
Accession maîtrisée	10%
Marché libre (accession/locatif)	60%

► **Synthèse des besoins à satisfaire dans la production neuve**

Par grande catégorie de besoins et de produits, cela conduit à l'évaluation suivante :

	Desserrement : décohabitation des jeunes, séparations de couple, vieillissement... 35%	Renouvellement : opérations d'urbanisme, changement d'usage : 5%	Croissance démographique : 53%	Amélioration de la fluidité : 7%
Locatif très social PLAi	++	+		
Locatif social PLUS	+++	+		
Locatif intermédiaire PLS	+			++
Accession sociale	++	+		+
Accession maîtrisée (PTZ+)	++	+	+++	+
Marché libre	++	++	+++	++

Légende :

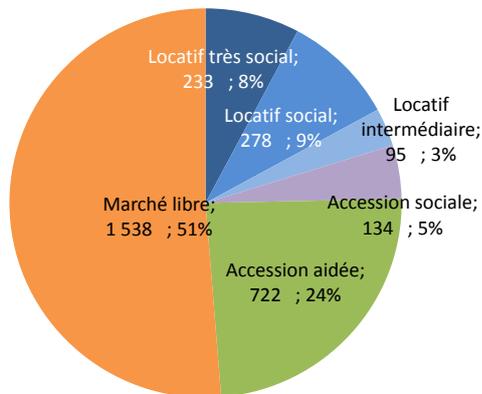
	Représentativité du produit pour répondre au besoin considéré
	Nulle
+	Marginale
++	Importante
+++	Très importante
++++	Majoritaire

3. Synthèse de la répartition de la production par produits-logements

Les hypothèses de travail qui viennent d'être exposées conduisent à la synthèse suivante : à l'horizon 2020, le département doit prévoir la réponse aux besoins estimés de 3 000 logements par an. En matière de réponse aux besoins en logements, le PDH propose une déclinaison des différents produits que pourra proposer l'offre nouvelle afin de répondre aux besoins qui s'expriment.

► **Une ventilation qui assure une meilleure prise en compte des besoins**

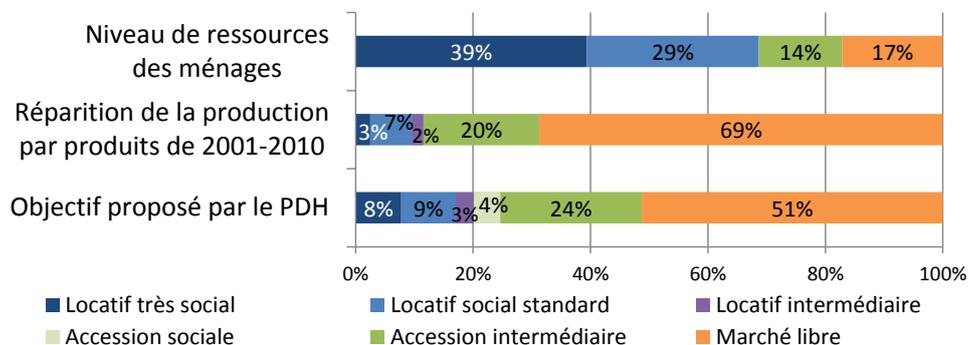
Répartition par produits par an



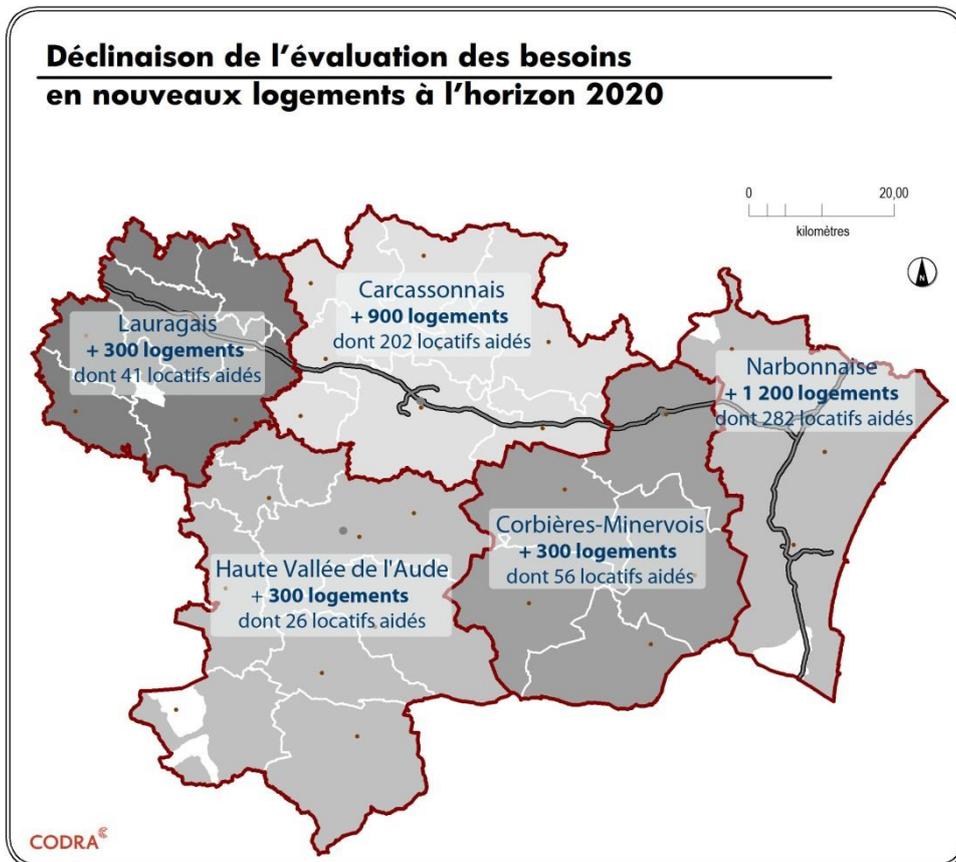
La ventilation proposée s'appuie sur une meilleure prise en compte de la réalité des besoins et des revenus des ménages, au regard du niveau d'offre actuel sur le marché :

- 606 locatifs sociaux / an (20%) : pour renforcer un taux de logement social et apporter une réponse aux ménages locaux, en particulier dans le cadre des décohabitations. Cela permettra, à l'horizon 2020, d'augmenter la part de locatif aidé sur le département (elle passerait de 9% en 2009 à 11% à l'horizon 2020) ;
- 134 accessions sociales / an (4,5%) : pour permettre aux ménages du territoire aux revenus moyens à modestes d'évoluer dans leur parcours résidentiel et de devenir propriétaires ;
- 722 accessions maîtrisées / an (24,1%) : pour que les ménages intermédiaires notamment les primo-accédants trouvent des produits adaptés à leur budget ;
- 1 538 logements libres (51,3%) en accession et en location : pour poursuivre le développement du parc de logement du département.

► **Une programmation qui se rapproche davantage du profil des ménages**



Cette programmation permettra de diversifier les produits logements qui seront proposés à l'avenir sur le département et ainsi de tendre vers une offre plus en adéquation avec les niveaux de ressources des ménages.



III. Proposition de territorialisation des objectifs à l'échelle de l'Aude

1. La territorialisation proposée par bassin d'habitat

► Proposition de déclinaison des 3 000 logements par an

Le PDH n'a pas vocation à se substituer aux différentes démarches de SCOT et PLH des territoires. Celles-ci prévoient d'ailleurs des objectifs de production en logements que l'on a veillé à rendre cohérents. Mais il est important de « poser » les 3000 logements proposés à l'échelle départementale en fonction des spécificités de marchés des différents territoires, avec des objectifs de développement par type de logement afin de mieux décliner la stratégie départementale en matière de développement de l'habitat.

L'évaluation du besoin en logements par bassin est un outil pour les territoires, qui n'ont pas tous une compétence habitat ni le même avancement dans leurs démarches. Elle propose une lecture cohérente à l'échelle de bassin de vie.

Ce premier travail de territorialisation par bassin d'habitat s'est appuyé sur :

- Les caractéristiques sociodémographiques de chacun des bassins d'habitat : croissance démographique, taille des ménages, ...
- Les caractéristiques du parc de logements présent, les dynamiques de construction neuve constatée, la présence de l'offre locative sociale et le rapport à la demande, ...

Pour chacun des bassins, différentes hypothèses de production ont été produites :

- Le point mort,
- Le fil de l'eau, } Ces deux hypothèses ont tenu compte des tendances propres à chaque bassin
- Et une hypothèse de développement, proposant une clé de répartition des 3 000 logements par an par bassin, en fonction de leurs différentes caractéristiques.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES HYPOTHÈSE DE PRODUCTION PAR BASSIN D'HABITAT

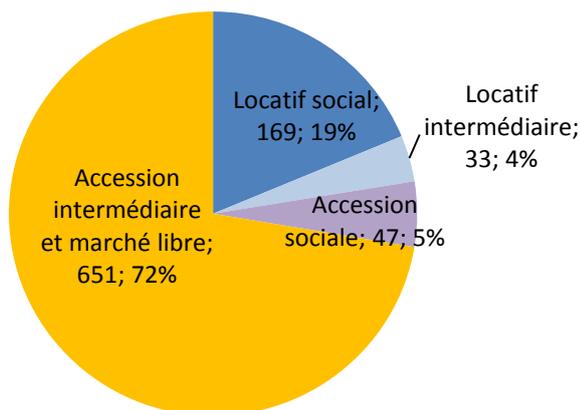
	Les variables de départ				Le point mort à l'horizon 2020		Le fil de l'eau à l'horizon 2020		La déclinaison de l'objectif de 3000 logements à l'horizon 2020		
	Population en 2008	Soit en %	Construction par an 2000-2010 <i>Dont res. secondaires</i>	Soit en %	Nouveaux logements nécessaires	Soit en %	Nouveaux logements nécessaires	Soit en %	Nouveaux logements nécessaires	Soit en %	Ecart par rapport à la construction récente
CA du Carcassonnais	72 527	20,8%	725	20%	270	20,99	720	19%	690	23%	-35
Carcassonnais	115 130	33,0%	1 117	31%	420	32,61	1 084	29%	900	30%	-217
CC de la Région Lézignanaise	22 530	6,5%	287	8%	79	6,17	289	8%	240	8%	-47
Corbières-Minervois	32 834	9,4%	412	11%	119	9,25	354	9%	300	10%	-112
CC du Limouxin et du St-Hilaire	19 004	5,4%	171	5%	69	5,33	162	4%	180	6%	9
Haute Vallée de l'Aude	43 876	12,6%	379	10%	164	12,77	314	8%	300	10%	-79
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	18 864	5,4%	118	3%	65	5,07	148	4%	180	6%	62
Lauragais	37 672	10,8%	279	8%	130	10,09	325	9%	300	10%	21
Narbonnaise	119 725	34,3%	1 455	40%	454	35,29	1 713	46%	1 200	40%	-255
Aude	349 237	100%	3 642	100%	1 287	100%	3 756	100%	3 000	100%	-642

► **Les principes retenus pour décliner les objectifs, bassin par bassin**

Propositions de répartition pour le Carcassonnais

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Un effort important mais à concentrer sur le cœur de l'agglomération</p> <p>La nécessité de travailler des produits accessibles aux ménages audois</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 22% de locatif social (locatif social PLAi, PLUS et intermédiaire PLS) soit 202 logements sociaux par an <p>Peu de produits en locatif intermédiaire, du fait du fort impact de l'offre défiscalisée sur le marché local mais des possibilités de travailler des opérations notamment à destination des personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 5% d'accession sociale, soit 47 logements par an <p>Pour permettre aux ménages modestes d'évoluer dans leur parcours résidentiels en cœur d'agglomération</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour le Carcassonnais



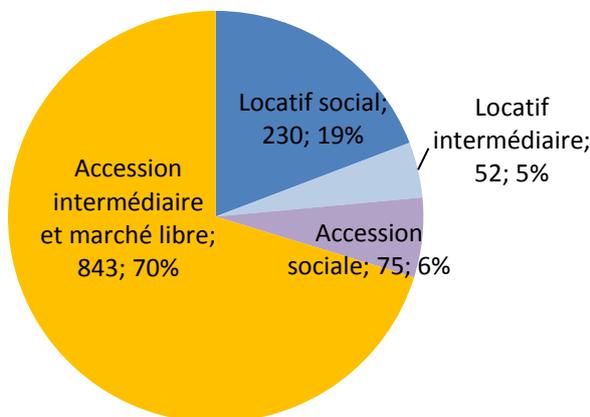
Proposition de répartition pour la Narbonnaise

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Un effort important compte tenu des tensions du marché narbonnais</p> <p>La nécessité de travailler des produits accessibles aux ménages audois</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 24% de locatif social (locatif social PLAI, PLUS et intermédiaire PLS) soit 282 logements sociaux par an <p>Dont des produits en locatif intermédiaire, qui ont leur place sur un marché tendu et qui permettront notamment de travailler des opérations à destination des personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 6% d'accession sociale, soit 75 logements par an <p>Pour permettre aux ménages modestes d'évoluer dans leur parcours résidentiels, sans quitter la Narbonnaise</p>

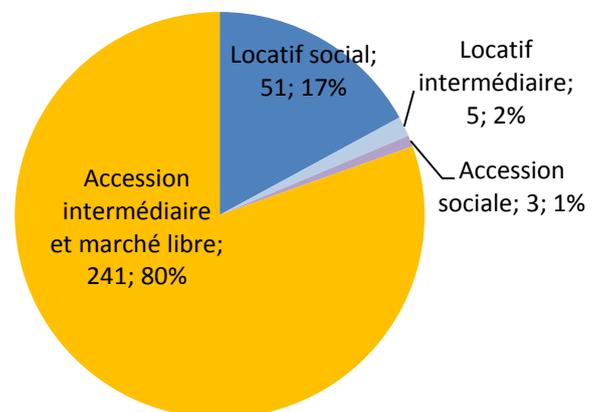
Proposition de répartition pour Corbières-Minervois

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Une construction un peu plus mesurée que ces 10 dernières années, dans un contexte qui a largement évolué</p> <p>Des besoins essentiellement tournés vers une offre intermédiaire et le marché libre</p> <p>Mais des besoins en locatif social, surtout dans les centres équipés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 19% de locatif social (locatif social PLAI, PLUS et intermédiaire PLS) soit 56 logements sociaux par an <p>Peu de produits en locatif intermédiaire, peu concurrentiel avec le marché privé, mais des possibilités de travailler notamment des opérations à destination des personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Très peu d'accession sociale car ce produit est peu adapté aux territoires ruraux du fait des concurrences avec le marché libre, mais une possibilité à envisager ponctuellement suite aux ateliers territoriaux <p>Ce produit reste néanmoins concurrencé par le marché libre et l'accession intermédiaire qui s'appuie sur le PTZ</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour la Narbonnaise



Proposition de répartition de la production en logements par an pour Corbières-Minervois



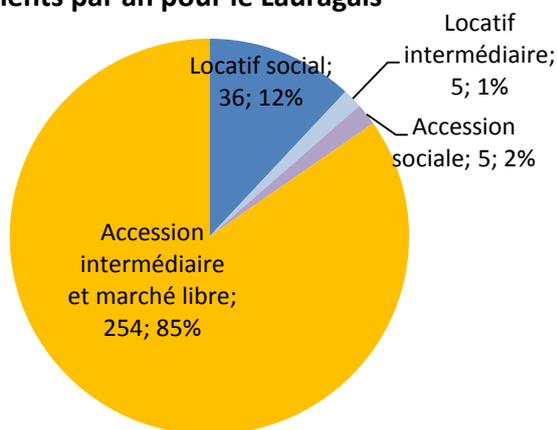
Proposition de répartition pour le Lauragais

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Un effort à fournir pour une diversification de l'offre de logements</p> <p>Mais un effort limité compte tenu d'un contexte favorable à l'accession à la propriété</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 13% de locatif social soit 41 logements sociaux par an <p>Une offre en locatif intermédiaire (PLS) limitée, car concurrencé par le marché du locatif privé, des possibilités néanmoins pour les produits spécifiques (personnes âgées notamment)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Et l'essentiel de la production aidée sur la CC du Castelnaudary <p>Conformément aux orientations du SCoT, le locatif social devra être concentré sur les polarités identifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Très peu d'accession sociale car ce produit est peu adapté aux territoires ruraux, mais une possibilité à envisager ponctuellement suite aux ateliers territoriaux <p>Ce produit reste néanmoins concurrencé par le marché libre et l'accession intermédiaire qui s'appuie sur le PTZ</p>

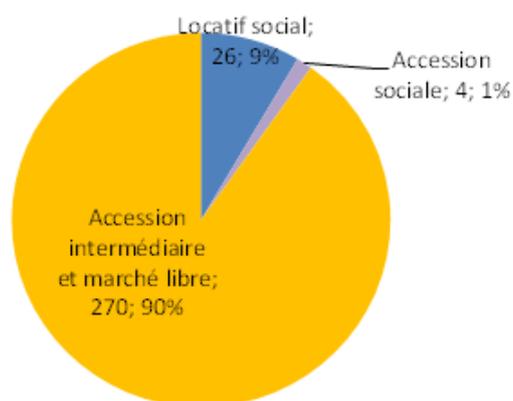
Propositions de répartition pour la Haute Vallée de l'Aude

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Une construction un peu plus mesurée que ces 10 dernières années, dans un contexte qui a largement évolué</p> <p>Des besoins essentiellement dans les zones équipées, notamment sur la CC du Limouxin et du St-Hilairois</p> <p>Mais des possibilités à étudier aussi sur les autres pôles équipés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 9% de locatif social soit 26 logements sociaux par an <p>Pas de besoins en locatif intermédiaire, peu concurrentiel avec le marché privé, encore largement accessible aux ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un marché essentiellement tourné vers l'accession intermédiaire et le marché libre <p>Très peu d'accession sociale car ce produit est peu adapté aux territoires ruraux, mais une possibilité à envisager suite aux ateliers territoriaux</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour le Lauragais



Proposition de répartition de la production en logements par an pour la Haute Vallée de l'Aude

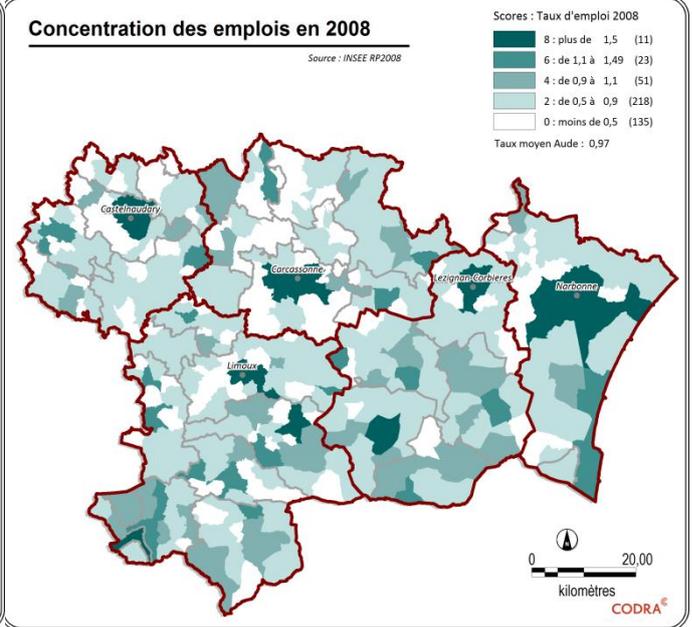
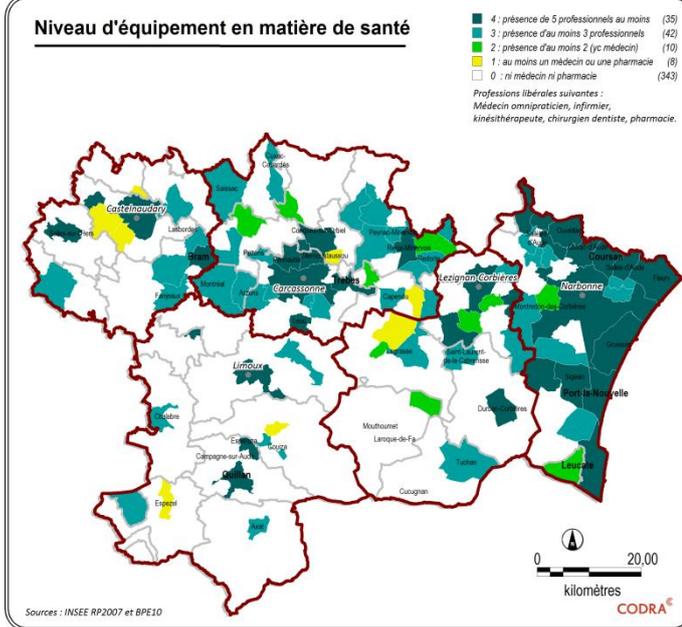
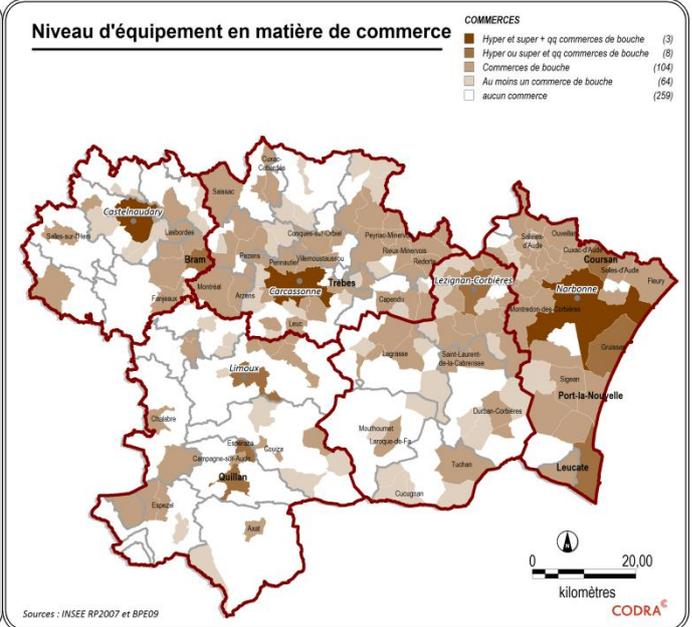
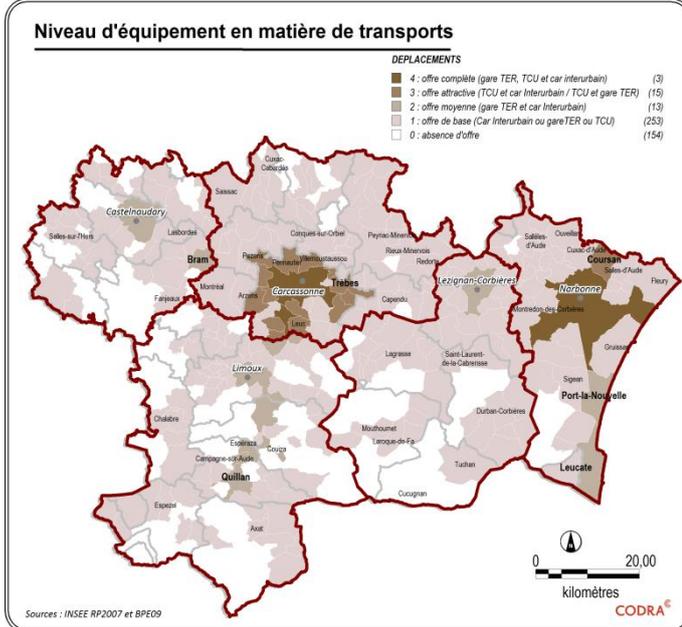
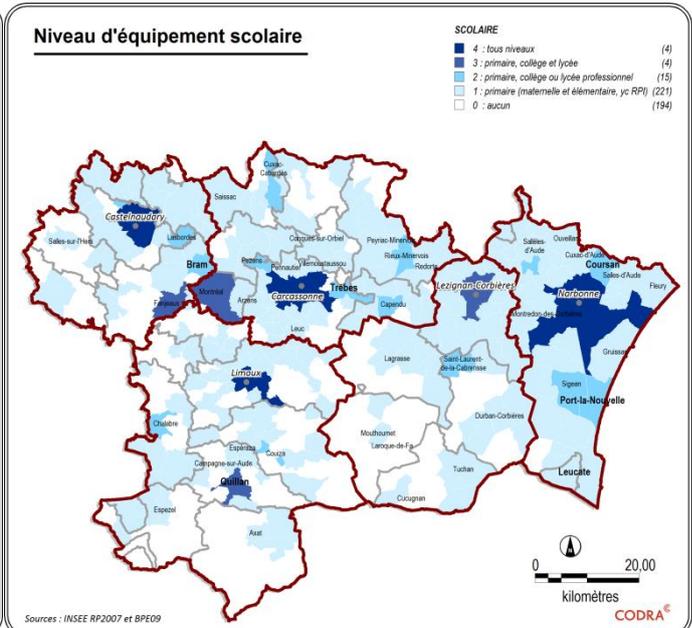
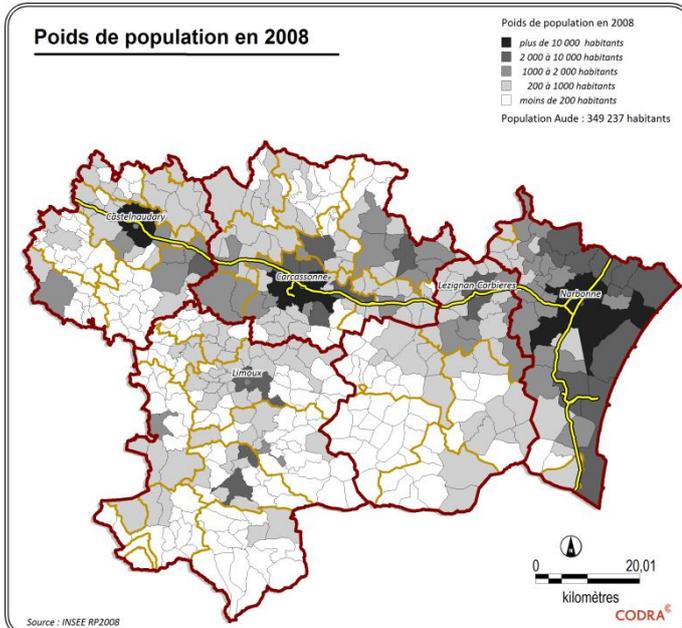


► **Estimation du nombre selon les types de produits-logements par grand bassin : synthèse**

Il s'agit bien d'une estimation et c'est l'ordre de grandeur qu'il faut regarder comme un fil conducteur des réalisations.

	Locatif social	Locatif intermédiaire	Accession sociale	Accession intermédiaire et marché libre	Total
Carcassonnais	169	33	47	651	900
Corbières-Minervois	51	5	3	241	300
Total Haute Vallée de l'Aude	26	0	4	270	300
Lauragais	36	5	5	254	300
Narbonnaise	230	52	75	843	1200
Aude	511	95	134	2260	3000

Pour chaque bassin d'habitat, une déclinaison par produit-logement est proposée. Elle tient compte des différentes caractéristiques pointées lors du diagnostic, notamment les profils de territoire au plan de leur structuration urbaine.



2. Une typologie des communes, selon les conditions offertes pour le développement de l'habitat

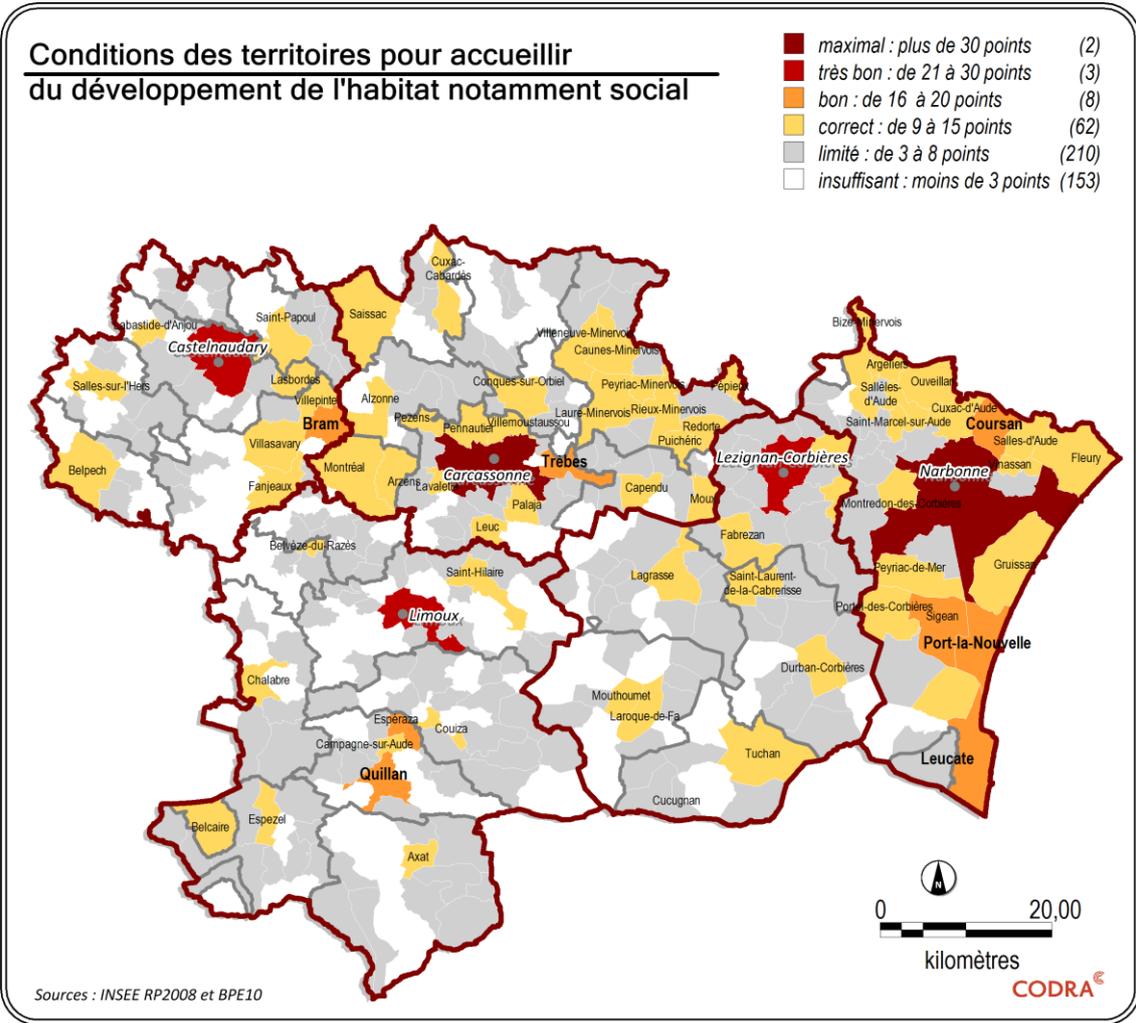
► *Les principes méthodologiques posés*

La méthodologie d'approche est de l'ordre de l'exploratoire, elle consiste à agglomérer un certain nombre de critères pour qualifier un territoire.

A partir des principes fondamentaux d'un développement durable, ont été mis à plat dans une base de données (et cartographiés), un certain nombre d'indicateurs selon les sujets qui paraissent importants à prendre en compte pour tenter d'établir une **géographie préférentielle d'implantation de l'habitat respectueuse des logiques de développement durable**.

Six indicateurs ont ainsi été « scorés », de manière différenciée suivant le poids de l'indicateur :

- **le nombre d'habitants de la commune** : de 0 point pour les communes de moins de 200 habitants à 8 points pour les communes de plus de 10 000 habitants
- **le taux d'emploi** : de 0 points pour les communes affichant un taux d'emploi inférieur à 0,4 à 8 points pour celles qui dépassent 1,5
- **le niveau de desserte en transports collectifs** : de 0 à 4 points selon les niveaux d'offre en transport disponibles
- **la palette d'offre scolaire** : de 0 à 4 points, de l'absence d'équipement à la palette complète et diversifiée
- **l'équipement commercial** : de 0 à 4 selon l'étendue quantitative et qualitative
- **et l'équipement de santé de proximité** : de 0 point, pour les communes sans médecin ni pharmacie, à 4 points pour les communes les mieux équipées en services de santé de proximité (au moins 5 professionnels parmi médecin, infirmier, pharmacien, kinésithérapeute, dentiste).



Niveau obtenus	Nb de communes	Part en nb de communes	Population 2008	Part de population 2008	Taille moyenne des communes du groupe	Evo pop 99-2008	Part « sur » estimée des lgts sociaux (EPLS09/RP2008)	Taux d'emploi 2008	Profil associé
Supérieur à 30	2	0,5%	98 639	28,2%	49 320	0,97%	19,1%	1,63	Communes urbaines
de 21 à 30	8	1,8%	52 873	15,1%	6 609	1,02%	11,7%	1,46	Pôles urbains relais
de 16-à 20	23	5,3%	53 083	15,2%	2 308	1,66%	3,4%	0,72	Pôles attractifs du département
de 9 à 15	69	15,8%	67 138	19,2%	973	1,46%	3,0%	0,56	Bourgs structurants
de 3 à 8	217	49,5%	66 501	19,0%	306	1,81%	1,4%	0,44	Communes rurales moyennement équipées
Inférieur à 3	119	27,2%	11 003	3,2%	92	1,07%	0,2%	0,37	Communes rurales
TOTAL	438	100,0%	349 237	100,0%	797	1,33%	8,9%	0,97	

► **Le résultat : des profils des communes variés**

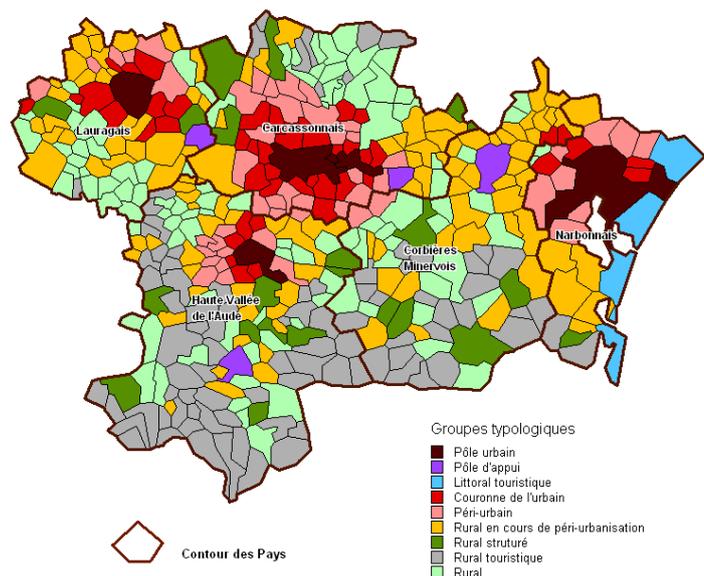
La carte de synthèse est le résultat de la somme des six scores obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé.

Les communes sont regroupées par « score », en 6 niveaux dits « d'aptitude à recevoir du logement notamment social » :

- **Les communes urbaines** : score supérieur à 30 : capacité maximale. Communes comportant un nombre important d'habitants, un taux d'emploi excédentaire, un cumul d'équipements dans toutes les catégories, dans une proportion et une gamme beaucoup plus larges que la catégorie suivante : **Carcassonne et Narbonne**
- **Les pôles urbains relais** : score compris entre 21 et 30 : capacité excellente. Communes comportant environ 10 000 habitants, présentant un taux d'emploi le plus souvent excédentaire et cumulant d'un bon niveau d'équipement dans toutes les catégories : **Castelnaudary, Lézignan-Corbières et Limoux**
- **Les pôles attractifs du département** : score compris entre 16 et 20 : capacité bonne. Une faible strate de communes moyennes d'environ 5 000 habitants, un taux d'emploi variable mais encore un niveau d'équipement important, surtout dans le domaine du commerce et des équipements scolaires : **Port-la-Nouvelle, Coursan, Bram, Leucate, Trèbes, Espéraza et Quillan** sont dans cette catégorie
- **Les bourgs structurants** : score compris entre 9 et 15 : capacité moyenne. Des communes plus petites et un taux d'emploi souvent déficitaire mais un nombre correct d'équipements de base, mais les autres ne sont pas représentés (manque souvent la santé, le lycée) : 63 communes sont dans cette catégorie. On note sur la carte qu'il s'agit de pôle structurant à l'échelle des EPCI (qui sont aussi souvent des chefs-lieux de cantons).
- **Les communes rurales moyennement équipées** : score compris entre 3 et 8 : capacité faible. Présence d'équipements parmi les 4 catégories, mais dans une palette restreinte, notamment pour les transports collectifs : 209 communes dans ce groupe
- **Les communes rurales** : score inférieur à 3 : capacité insuffisante. Petites communes, offre d'emploi limitée et équipement quasiment absent dans les catégories choisies. 153 communes dans ce groupe.

Carte typologique des communes de l'Aude

Cette classification aboutit à une typologie de l'espace très contrastée, comparée au travail d'analyse des critères socio-économiques des ménages réalisée par l'équipe GTC en début d'année 2010. Mais au global, on voit ressortir les mêmes pôles, de manière plus diffuse. Cependant, le fait d'ajouter des critères d'équipement du territoire tranche davantage non pas sur le besoin mais sur l'endroit où le satisfaire.



Source : étude GTC Mars 2010

Relever les trois grands défis pour l'habitat

Parallèlement à l'évaluation des besoins en logements et à l'objectif de produire 3000 nouvelles résidences principales par an, le travail d'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat a permis de faire émerger trois défis à l'échelle de l'Aude. Ces trois défis sont apparus au fil du diagnostic, des ateliers thématiques et des rencontres territoriales réalisées durant l'élaboration du PDH. Ils constituent les principales orientations du plan et doivent permettre de guider la mise en œuvre des politiques de l'habitat audoises.

Ces trois défis sont :

- Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire ;
- Accompagner les parcours résidentiels pour répondre aux besoins des populations ;
- Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires.

Pour chaque défi, un certain nombre de propositions sont faites afin d'orienter l'action future des différents acteurs de l'habitat du département.

Défi N°1

Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire

1. Connaître et anticiper les besoins fonciers

► *Constats et objectifs*

Au sein du département, la consommation foncière pour le développement de l'habitat apparaît importante, du fait de modes de développement jusque-là essentiellement tournés vers les extensions urbaines, consommatrices de terres naturelles, agricoles ou encore forestières. Le Grenelle de l'Environnement a impulsé une nouvelle dynamique en matière de gestion du foncier, nécessitant que les collectivités travaillent à l'évaluation des besoins en foncier et à l'anticipation de ceux-ci.

L'intervention sur le foncier doit aussi constituer pour les collectivités un moyen d'épauler la politique de l'habitat. L'anticipation des besoins est le gage d'une production maîtrisée et donc de la sortie de produits abordables, en locatif, comme en accession. L'anticipation de ce besoin doit permettre également de garantir une continuité de l'offre sur le moyen et le long terme.

► *Les orientations à développer*

Ce travail sur les besoins fonciers doit se faire à plusieurs niveaux.

- **Mettre en place des outils permettant une meilleure connaissance des réserves et des besoins fonciers**
 - ✕ *Accompagner les intercommunalités dans la mise en place d'un observatoire foncier*
 - ✕ *Organiser la numérisation des documents d'urbanisme, et notamment des potentiels de développements et des espaces de projet en lien avec les EPCI...*
 - ✕ *Proposer un mode de faire qui implique les EPCI, dans un souci de mutualisation de services et pour aller le plus finement sur le terrain en relation avec les communes (via un SIG interactif par exemple)*
- **Accompagner et conseiller les collectivités pour le développement de stratégies foncières en amont des opérations d'habitat**
 - ✕ *Les SCoT et les Programmes Locaux de l'Habitat peuvent mettre en avant les moyens fonciers devant permettre la réalisation des objectifs de production en logements par le biais de volets fonciers spécifiques.*

Formaliser des programmes d'action foncière (PAF) permettant de mener à bien des acquisitions foncières suivant des priorités définies. L'observatoire foncier est à ce titre une nécessité pour accompagner la stratégie foncière afin d'analyser les marchés, leurs évolutions mais aussi de connaître les effets de l'action foncière publique.

Les SCOT peuvent aussi définir des secteurs d'urbanisation ou de densification préférentielle en zone urbanisée, en fonction des dessertes existantes ou à venir. Il peut également définir une consommation foncière moyenne par logement ou encore une densité à l'hectare, en fonction de différents secteurs.

✕ *Encourager les partenariats*

La mise en œuvre des stratégies foncières doit s’accompagner d’un travail partenarial entre les différents acteurs de l’habitat. Le partenariat peut s’opérer à la fois entre les communes et les intercommunalités sur les modalités de la stratégie foncière mais aussi avec les différents opérateurs.

Des chartes en zone tendue pourront être mises en place afin d’y réguler le coût du foncier en locatif aidé. Par exemple, le coût pourrait être limité à 1 550€/m² sur le Narbonnais afin d’éviter l’inflation des prix et la surenchère entre les bailleurs locaux et nationaux.

- **Faire des PLU les leviers essentiels de l’action foncière, que ceux-ci soient communaux ou intercommunaux**

Les outils qui peuvent être mobilisés relèvent notamment des règles de constructibilités (où ? dans quelle proportion ?). Les PLU (communaux ou intercommunaux) peuvent également travailler la cohérence entre les zones à urbaniser et les besoins en termes de développement de l’habitat via par exemple, dans le respect des objectifs de mixité, la mise en place de servitudes spécifiques :

- des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements définis par le document d’urbanisme (c. urb., art. L. 123-2 b) ;
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d’un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs définies par le PLU (art. L. 123-1-5, 16°) ;
- des secteurs comportant un pourcentage de logements d’une taille minimale (art. L. 123-1-5, 15°).

- **Utiliser le droit de préemption urbain (DPU)**

Cet outil doit permettre de compléter la palette de l’action foncière des collectivités en leur permettant de se porter acquéreurs de biens faisant l’objet d’une déclaration d’intention d’aliéner. Cet outil peut être notamment mobilisé en vue de la réalisation de futures opérations d’aménagement. Néanmoins, il ne peut constituer le seul outil d’action foncière dans la mesure où, notamment dans les zones les plus tendues du département, les prix élevés du marchés ne permettent pas aux collectivités de mobiliser les moyens financiers nécessaires à l’acquisition.

► *Priorités territoriales*

Par bassin d’habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l’Aude
Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++++	++++	++	++	+

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++++	++++	++	++	+

► *Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l’observatoire*

- Evolution des documents d’urbanisme en vigueur sur le département et zones constructibles dans les PLU des communes
- Nombre de commune ayant défini des droits de préemption
- Nombre de conventions signées avec l’EPF, de chartes mises en place et bilans
- Suivi des démarches de stratégies foncières

2. Promouvoir un urbanisme économe en foncier

► *Constats et objectifs*

Avec un rythme moyen de 3 500 logements par an et près des trois quart de l'offre nouvelle en individuel, la consommation foncière pour l'habitat constitue un sujet de préoccupation important. Il est donc tout à fait essentiel que les orientations du PDH contribuent à favoriser la compacité des développements urbains pour tenter de réduire cette consommation foncière.

Ainsi, en complément des réflexions autour des stratégies foncières des collectivités, il est suggéré une action davantage pédagogique pour faire évoluer la pratique des acteurs vers un urbanisme plus économe en foncier et au global plus durable.

► *Les orientations à développer*

- **Privilégier un développement de l'habitat dans les villes et les bourgs ruraux équipés et desservis**

L'Aude est un département rural, mais l'analyse des typologies de communes a fait ressortir un certain nombre d'entre elles, outre les pôles urbains, qui semblent à privilégier pour les développements de l'habitat futurs. Les villes et bourgs ruraux équipés et desservis doivent ainsi pouvoir être en capacité de développer des projets d'habitat permettant de répondre à la demande des ménages, tout en maîtrisant l'étalement urbain et les coûts des opérations. Cela nécessite un travail en amont sur le foncier (point précédent) mais également une limitation des extensions urbaines, en privilégiant la densification (la mobilisation des dents creuses notamment), le renouvellement et la mobilisation du patrimoine existant.

- **Etablir un guide de l'habitat durable à destination des communes pour encourager de nouvelles formes urbaines et maîtriser la production libre**

Il s'agit d'encourager de nouvelles formes urbaines mais aussi de sensibiliser les professionnels et les communes aux exigences de la RT 2012, notamment en termes d'aménagement et de conception. L'intégration du BBio (Besoin bioclimatique) dans la réglementation thermique nécessite des réflexions beaucoup plus partagées entre la commune, qui élabore son PLU, le concepteur du lotissement et le constructeur. Au-delà des nouvelles normes en vigueur, la sensibilisation des collectivités à l'insertion paysagère des opérations d'aménagement et en particulier des lotissements est aussi une orientation importante. Ce guide doit aussi pouvoir valoriser le travail sur le renouvellement urbain et la densification pour éviter de consommer du foncier naturel, agricole et forestier.

- **Promouvoir des opérations d'aménagement exemplaires réalisées par les opérateurs du département**

A l'échelle départementale, des appels à projets pourraient être organisés chaque année avec une thématique spécifique pour valoriser des projets exemplaires. Ces projets pourraient faire l'objet d'un forum pour les présenter et valoriser les démarches exemplaires. La population peut également être sensibilisée via une communication renforcée, avec, par exemple, des expositions temporaires des projets présentés (voire une publication), en appui sur le CAUE.

Des visites d'opérations plus denses et/ou mieux intégrées en cœur de bourg sur le département ou ailleurs, peuvent être organisés pour que les porteurs de projets et les communes puissent nourrir leur culture de l'aménagement et découvrir des projets reproductibles.

Enfin, la spécialisation des professionnels du département sur des projets d'aménagement complexes est également une voie à explorer dans le département de l'Aude.

Plus largement, un manque d'ingénierie d'ensemble pour le montage des projets d'aménagement est apparu lors des échanges du PDH, pointant la nécessité de la mise en place d'acteurs aménageurs pour développer l'aménagement opérationnel dans le département. Cela pourrait prendre plusieurs formes : la création d'une SEM (société d'économie mixte) ou d'une SPL (Société Publique Locale) ou l'extension des statuts des bailleurs sociaux pour tenir compte de ce besoin.

► **Priorités territoriales**

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++	+++	+++	+++	+++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++	+++	+++	+++	++

► **Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire**

- Suivi des appels à projet et retour d'expériences sur les démarches mises en place (bilan d'opérations, nombre de visites organisées d'opérations exemplaires).

Défi
N°2

Accompagner les parcours résidentiels pour répondre aux besoins des populations spécifiques

1. Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées

► *Constats et objectifs*

Avec 28% de la population âgée de plus de 60 ans, le vieillissement de la population est un phénomène particulièrement marqué sur le département, davantage qu'à l'échelle nationale (22%) et qui devrait se renforcer puisqu'on attend 35,5% de plus de 60 ans à l'horizon 2030 dans l'Aude. Par ailleurs, 3,3% de la population audoise bénéficie de l'allocation aux adultes handicapés et le nombre de personnes en situation de handicap est croissant, notamment du fait du vieillissement de la population. Le Conseil général via le schéma unique de solidarités mène définit les orientations d'une politique en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées, de même que les PLH déclinent également ces problématiques.

De nombreuses initiatives se développent sur le département afin de favoriser le maintien à domicile mais aussi en développant une offre en hébergement dédiée. Le développement d'une offre en logements autonomes, par l'adaptation du parc existant ou la création de nouveaux logements apparaît aujourd'hui primordial compte tenu de l'acuité des besoins.

► *Les orientations à développer*

- **Produire une offre de logement dédiée aux personnes âgées ou en perte d'autonomie, adaptée aux ressources des Audois**

- ✱ *Accompagner le développement d'une offre adaptée*

Le département doit pouvoir encourager le développement d'une offre adaptée en soutenant et en valorisant des projets de logements adaptés aux personnes âgées et en veillant à ce que les projets soient cohérents avec les ressources des ménages.

- ✱ *Assurer un meilleur suivi des projets à venir en fonction des perspectives concernant les différentes problématiques liées à l'âge, de l'offre existante et des besoins futurs*

Un certain nombre de projets ont vu le jour ou sont en cours de réflexion sur le département. Les formules possibles sont très variées, tout comme les porteurs de projet. Un meilleur suivi de ces projets au sein de chaque bassin d'habitat et des intercommunalités semble primordial afin d'assurer une bonne rencontre de l'offre et de la demande.

- ✱ *Partager les différentes expériences sur les projets innovants de l'habitat*

Le suivi des différentes initiatives est aussi un bon moyen de favoriser les échanges d'expériences entre les différentes collectivités sur les solutions qui fonctionnent et les marges de progression au sein de ces opérations. L'observatoire de l'habitat du département peut ainsi servir de « plateforme d'échanges » autour de cette thématique.

- **Favoriser l'adaptation des logements, quand cela est possible, et valoriser les dispositifs mobilisables auprès des personnes et de leurs aidants**

- ✗ *Pour le parc privé, renforcer la communication auprès des particuliers sur le besoin d'adaptation*

La communication sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, y compris de façon préventive, doit être renforcée sur le département. Il faut améliorer la lisibilité des circuits pour l'adaptation en s'appuyant sur les CLIC en interface mais aussi sur le personnel du maintien à domicile qui intervient au plus près des ménages concernés.

- ✗ *Pour le parc social, prolonger les efforts d'adaptation du parc existant*

Les bailleurs sociaux prévoient des enveloppes pour l'adaptation de leur parc mais cela se fait au coup par coup, suivant la demande qui s'exprime, d'où une nécessité de suivi de l'offre de logements adaptés sur le long terme. Une réflexion sur le système d'octroi des aides pour les personnes logées dans le parc social est à envisager. En effet, la notion de handicap amène à des aides directes aux locataires pour l'aménagement des logements, qui gèrent donc eux-mêmes les entreprises. Mais on pourra privilégier des partenariats les bailleurs sociaux pour qu'ils gèrent les travaux d'adaptation et en assurent un meilleur suivi et un meilleur rapport qualité/prix final.

- **Mettre en place un outil de suivi des logements adaptés ou adaptables, notamment dans le parc locatif social**

La pérennité de l'occupation des projets réalisés et des logements du parc existant qui sont adaptés doit être assurée via un bon suivi de l'offre disponible et des demandes qui s'expriment. Le suivi de la demande de logement adapté s'exprime auprès de divers interlocuteurs : les communes, les CLIC, les bailleurs sociaux et l'offre de logement adapté ne fait pas l'objet d'un recensement unique. Un recensement systématique des logements adaptés dans le parc social dans un premier temps et dans le privé dans un second temps via une plateforme unique permettrait une rencontre pérenne de l'offre avec la demande. Des dispositifs sont déjà développés en ce sens dans certains départements, via notamment le dispositif Adalogis porté par les PACT.

► **Priorités territoriales**

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	+++	+++	++	++++	++++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	++	+++	+++	++	

► **Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire**

- Nombre de programmes réalisés, à suivre et à localiser
- Suivi de la rotation et de la vacance éventuelle des logements adaptés
- Nombre d'allocations personnalisées pour l'autonomie utilisées pour l'adaptation du logement
- Suivi de l'offre et de la demande en logement adapté

2. Faciliter l'accès au logement des jeunes

► *Constats et objectifs*

Les 15-29 ans représentent 15% de la population audoise contre 19% à l'échelle nationale. Le locatif privé reste le statut d'occupation principal pour les jeunes en décohabitation. Toutefois, d'autres types d'offres existent également, en foyers de jeunes travailleurs notamment. Le parc social reste assez peu mobilisé en revanche.

L'offre existante apparaît globalement suffisante en structures, notamment grâce aux projets en cours ou récemment achevés dans les différents bassins d'habitat. L'enjeu principal réside plutôt dans le besoin de faciliter l'accès au logement des jeunes avec, à l'échelle départementale, une nécessité au préalable de renforcer les échanges entre les différents acteurs de la question.

► *Les orientations à développer*

- **Coordonner davantage les initiatives dans un réseau départemental pour l'habitat des jeunes, qui permettrait de croiser les retours d'expérience de chacun des bassins d'habitat et des acteurs**

Il s'agit d'encourager le décloisonnement des interventions à l'échelle départementale afin d'encourager les partages d'expériences. Il y a une connaissance réelle mais éclatée des différents acteurs et un approfondissement global à l'échelle départementale est nécessaire. Un « club habitat jeune » pourrait permettre de créer un réseau départemental d'échanges sur le sujet.

- **Capter du logement privé pour le logement des jeunes, dans le cadre des dispositifs actuels**

Il faut aussi réfléchir à la capacité à capter du logement privé pour le logement des jeunes, ..., dans le cadre des dispositifs actuels (celui géré par le PACT par exemple). Des initiatives existent dans certains territoires ou sont en cours de réflexions, et pourraient être reproductibles (système de baux glissants, commission d'accès des jeunes au logement, usage de gîtes estivaux pour le logement des jeunes étudiants, ..).

► *Priorités territoriales*

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Faciliter l'accès au logement des jeunes	++	+++	++	++	++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Faciliter l'accès au logement des jeunes	+++	+++	++	+	+

► *Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire*

- Part des jeunes au sein de la population et des différents segments de marché
- Taux de rotation et de vacance dans les structures dédiées
- Suivi de la fréquentation des missions locales
- Suivi de l'accès des jeunes au parc social (enquête OPS, attributions fichiers bailleurs) et au logement en général (emménagés récents, source Filocom)

3. Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion ou de précarité

► *Constats et objectifs*

Les questions de précarité sont un sujet de veille importante dans l'Aude, troisième département « le plus pauvre » de France au sens du seuil de pauvreté et où 39% des ménages sont éligibles au parc locatif très social (PLAi). Les solutions apportées aux ménages en situation d'insertion et de précarité sont nombreuses mais la multiplicité des acteurs, des structures, des aides, tend à segmenter les champs de l'urgence, de l'hébergement et du logement. Le PDALPD contribue déjà à faire le lien entre les politiques du Conseil Général et l'intervention de l'Etat mais le renforcement du lien entre les différents acteurs semble être une des clés pour fluidifier les parcours qui peuvent l'être et apporter des réponses durables en termes de prise en charge et d'accompagnement sur le département.

► *Les orientations à développer*

- **Renforcer le lien entre politiques de l'habitat et politiques sociales**

Les acteurs de l'hébergement et de l'insertion ont pointé lors des ateliers thématiques un manque de coordination entre les dispositifs d'hébergement et de logement. Le passage de l'hébergement au logement est difficile du fait d'un manque d'accompagnement des personnes concernées. Plus largement, le travail de coordination entre politiques sociales et politiques de l'habitat est à renforcer afin d'assurer un meilleur passage de l'hébergement au logement.

- **Marquer les progrès mais aussi les perspectives d'évolutions en matière de prises en charge des publics précaires et notamment le besoin d'un renforcement de l'offre**

Le PDH est l'occasion de faire le lien à l'échelle départementale entre les différentes politiques sectorielles qui jouent un rôle dans les différents maillons de l'offre à destination des publics précaires. Il peut constituer une plateforme d'échanges sur les possibilités et les difficultés de parcours pour ces personnes et marquer les besoins de renforcement à envisager, en offre dédiée comme en accompagnement. Par exemple, les ateliers thématiques consacrés aux personnes en situation de précarité ont pu pointer une pression de la demande pour le logement des personnes relevant de la psychiatrie avec un manque d'appartements thérapeutiques (et mesures d'accompagnement), notamment sur le bassin narbonnais.

- **Approfondir et intégrer dans une vision départementale la connaissance des différents acteurs pour aller vers une meilleure cohérence de l'action publique**

L'observatoire départemental de l'habitat doit permettre d'évaluer le besoin des personnes en situation de précarité et de suivre le fonctionnement de l'offre disponible et des évolutions du rapport offre/demande.

► **Priorités territoriales**

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion ou de précarité	+++	++++	++	++	++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion ou de précarité	++++	+++	++	+	+

► **Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire**

- Nombre de PLAi subventionnés
- Budget consommé sur le FUL (Fonds Unique Logement)
- Retours sur le fonctionnement des structures d'hébergement social (urgence, temporaire, insertion...) : occupation, rotation...
- Montants financiers mobilisés (par PLAi, par structure d'hébergement, etc.)

Défi

N°3

Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires

1. Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourg, des villages et des villes

► *Constats et objectifs*

Le phénomène de vacance est particulièrement marqué sur le département avec 11% du parc concerné en 2009 soit près de 27 000 logements. La vacance touche essentiellement les centres anciens et trouve souvent comme corollaire l'inconfort d'un parc ancien, peu adapté aux modes de vie actuel. Les collectivités se sont déjà saisies de ces questions à la faveur notamment des OPAH et PIG, toutefois, la sortie de vacance reste un enjeu fort pour valoriser le parc ancien, pourtant bien mieux situé et bénéficiant des aménités urbaines que n'ont pas les extensions urbaines éloignées.

► *Les orientations à développer*

- **Prévoir la remise en marché de 1% du parc de logements vacants par an et s'en donner les moyens**

L'orientation proposée prévoit ainsi la remise en marché de 270 logements vacants par an, un objectif ambitieux qui devra s'appuyer sur des moyens renforcés pour être atteint. Cela suppose de créer les conditions favorables à des mutations des cœurs de ville et de village et de repérer cette vacance.

Pour la production locative sociale en appui sur le patrimoine vacant, un principe de financement prioritaire et plus important dans les centres anciens serait un moyen de débloquer les opérations. Ce soutien pourrait s'appuyer sur une majoration des aides existantes (Etat, Conseil Général, collectivités locales). Afin de suivre les opérations bénéficiant de ce dispositif et de pouvoir l'adapter, un comité de suivi pourra être mis en place.

- **Privilégier la production de nouveaux logements en renouvellement, dans les cœurs urbains et les centres-bourgs**

Les objectifs de moindre consommation foncière impulsés par le Grenelle de l'Environnement doivent pouvoir trouver leurs réponses dans le réinvestissement des cœurs de bourgs. Au-delà de l'enjeu de densification et d'économie du foncier, c'est une orientation fondamentale pour la valorisation des centres anciens, dans les villes comme dans les bourgs. Cela suppose de réinterroger les formes urbaines jusque-là majoritairement proposées dans la construction neuve, à savoir l'individuel, souvent sur des parcelles de 800 à 1 000 m².

- **Encourager les collectivités à se doter de stratégies d'ensemble pour valoriser les centres et pour résorber la vacance**

Les dispositifs d'intervention sont là, il faut davantage les valoriser et entériner la nécessité d'une stratégie sur le long terme en ciblant les bons endroits. Il faut sélectionner les centres-bourgs à valoriser, en croisant cette intervention avec la nécessité de polarisation et de cohérence du développement et de l'amélioration de l'habitat avec les services existants. Les structures intercommunales doivent pouvoir accompagner les communes dans le portage des opérations et mobiliser une palette d'outils variés pour favoriser les sorties de vacance et la valorisation des centres : du levier d'aide, levier coercitif au levier d'aménagement. A l'échelle départementale, une communication renforcée sur ces outils doit être faite.

► *Priorités territoriales*

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourg, des villages et des villes	+++	++	+++	+++	++++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourg, des villages et des villes	++	++	+++	+++	+

► *Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire*

- Statistiques sur les logements vacants, fournis par la DGI, fichiers Filocom actualisés tous les deux ans
- Nombre de dispositifs d'amélioration engagés dans les communes (OPAH ou PIG)
- Nombre de sorties de vacances
- Bilans partiels et finaux d'opérations : nombre de logements vacants remis sur le marché

2. Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité

► *Constats et objectifs*

Le département dénombre 19 420 logements potentiellement indignes soit 14,3% du parc du département. Au-delà de l'indignité, le parc privé dégradé est important et recouvre des situations très variées (indignité, inconfort, vétusté), révélatrices de situations de mal-logement. Cela concerne les zones rurales mais aussi les centres urbains.

La requalification du parc constitue donc un objectif fort pour le département de l'Aude, à la fois pour améliorer la vie des familles concernées (environ 40 000 personnes), mais aussi pour valoriser le parc ancien déqualifié, allant souvent de pair avec une image peu valorisée des centres anciens.

► *Les orientations à développer*

- **Valoriser les dispositifs en place et mieux communiquer sur les actions possibles**

A l'échelle du département, les acteurs se sont organisés depuis 2010 avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dont les résultats sont encourageants. L'organisation sous la forme d'un guichet unique constitue un gage de bon résultat. Toutefois, les signalements émanant des communes elles-mêmes sont encore peu nombreux, alors même que les élus locaux, surtout dans les plus petites communes, sont bien souvent les mieux à même d'identifier les situations d'indignité. Il faut améliorer le repérage des situations pour augmenter les taux de signalement des situations.

Il faut valoriser les initiatives à l'îlot et non pas uniquement sur les logements et encourager la mobilisation des crédits THIRORI (aide de l'ANAH pour le Traitement d'une demande de subvention pour le financement de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et du traitement de l'habitat insalubre rémédiabable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière).

Au-delà de l'intervention sur l'indignité, il convient de valoriser davantage les dispositifs existants d'amélioration du logement au plus près des communes : aides de l'ANAH (60% des aides locales mobilisées pour l'habitat indigne), OPAH, PIG, ...

- **Faire descendre l'information et l'action jusqu'aux communes**

La complexité des aides mobilisables et la multiplicité des leviers (aides directes, dispositifs coercitifs ou d'aménagement) constituent des freins majeurs à la requalification du parc dégradé. Il faut clarifier les modes d'intervention et mieux faire s'articuler les dispositifs entre eux afin que les élus sachent relayer le bon outil. La communication des dispositifs auprès des communes est une orientation essentielle. C'est d'ailleurs déjà l'objet du projet de création d'un CD ROM-vademecum à l'attention des communes (rappel des textes et courriers types) dans le cadre du pôle habitat indigne. Cela doit pouvoir s'étendre plus largement, au-delà de l'indignité.

- **Partager les expériences exemplaires réalisées par les communes et les opérateurs du département**

Un certain nombre de communes et d'intercommunalités sont moteurs sur ces questions et des initiatives locales doivent pouvoir être valorisées à l'échelle du département pour favoriser leur reproductibilité.

► **Priorités territoriales**

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	+++	+++	++	++++	+++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	+++	+++	+++	+++	+++

► **Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire**

- Statistiques sur le patrimoine potentiellement indigne (PPPI), fournies par la DGI, fichiers Filocom actualisés tous les deux ans
- Nombre de dispositifs d'amélioration engagés dans les communes et intercommunalité (OPAH ou PIG)
- Bilan de la MOUS Habitat Indigne
- Nombre de dossiers montés et montants financiers mobilisés
- Bilans partiels et finaux d'opérations : nombre de logements insalubres et indignes traités
- Nombre de propriétaires informés lors de campagne d'information

3. Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique

► *Constats et objectifs*

Les perspectives d'amélioration du parc de logement audois sont fortes, particulièrement au plan de la performance thermique. Un logement énergivore est souvent synonyme de charges importantes pour les logements et l'accroissement du coût des énergies pose de réelles difficultés pour les ménages audois, qui disposent de ressources particulièrement modestes.

L'amélioration de la performance thermique des logements et la lutte contre la précarité énergétique sont donc des objectifs essentiels pour le département.

► *Les orientations à développer*

- **Valoriser les dispositifs existants pour l'amélioration des logements, en appui sur les relais locaux**

Des aides à l'amélioration des logements au plan énergétiques existent mais elles ne sont pas forcément bien mobilisées par les ménages par méconnaissance des dispositifs et manque de relais d'informations suffisants. La valorisation des dispositifs est donc une orientation importante afin d'augmenter le nombre de logements améliorés, elle doit pouvoir s'appuyer sur différents relais locaux, les espaces info énergie notamment.

- **Améliorer la lisibilité du Programme Habiter Mieux et la communication auprès de la population sur ce dispositif**

Le Programme Habiter Mieux a connu un démarrage timide sur le département malgré des aides significatives auprès des propriétaires occupants modestes, nombreux dans le département. Un meilleur relais de ce dispositif est à envisager auprès des populations concernées, via une communication renouvelée, allant au plus près des populations concernées.

- **Promouvoir les pratiques de réhabilitations éco-performante notamment auprès des artisans du bâtiment**

A l'échelle départementale, les pratiques de réhabilitations éco-performantes doivent pouvoir être valorisées, via des appels à projet exemplaires par exemple. Des projets-témoins pourraient permettre de valoriser auprès de la population ces travaux d'amélioration mais aussi de pouvoir proposer aux professionnels de suivre « grandeur nature » quelques chantiers exemplaires afin de se former à l'usage de certains matériaux mais aussi aux exigences de la nouvelle réglementation thermique.

► **Priorités territoriales**

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++	+++	+++	+++	+++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++	+++	+++	+++	+++

► **Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire**

- Bilan de fréquentation des Espaces Info Energie
- Mobilisation des différentes aides existantes et notamment bilan du Programme Habiter Mieux

4. Accompagner la requalification des résidences secondaires

► *Constats et objectifs*

Les résidences secondaires représentent 26,5% du parc de logements du département. Elles sont majoritairement localisées sur le littoral audois mais aussi dans l'arrière-pays audois. Le département, attractif au plan touristique, voit son nombre de résidences secondaires augmenter. La question de la qualité de ce parc, à majorité construit dans les années 70 et 80, se pose dans un contexte d'évolution du besoin des touristes, qui occupent désormais sur une partie plus longue de l'année ces logements mais qui sont aussi en recherche de logements avec davantage de confort. Au-delà, la difficulté à réhabiliter les résidences secondaires constitue une question majeure pour le département et ce d'autant plus que certains logements sont progressivement occupés à titre de résidences principales.

La qualité du parc de résidences secondaires constitue un objectif fort à la fois en terme d'attractivité touristique (même si cela sort du cadre stricto-sensu du PDH), mais aussi en terme de reconversion des résidences secondaires qui répondent progressivement aux besoins de résidences principales, alors même que ce parc y est peu adapté.

► *Les orientations à développer*

- **Mieux identifier les mouvements du parc de résidences secondaires et les stratégies des propriétaires sur leur patrimoine**

L'observatoire départemental pourra être l'occasion d'approfondir les mouvements du parc de résidences secondaires à l'échelle départementale. Les intercommunalités, notamment au travers de leurs réflexions sur le tourisme mais aussi de leur PLH, peuvent s'interroger sur les stratégies des propriétaires de résidences secondaires et des travaux de requalification qui s'opèrent ou non.

- **Sensibiliser les propriétaires de résidences secondaires à la valorisation de leur patrimoine et encourager les actions des collectivités dans ce sens**

L'amélioration du parc de résidences secondaires, notamment au plan énergétique et de l'accessibilité, est une orientation importante de valorisation de ce parc. Toutefois, il n'y a pas d'aides mobilisables pour ces résidences tant qu'elles restent secondaires. Des réflexions sont à envisager à l'échelle intercommunale ou départementale dans l'objectif de définir des conditions techniques et financières adaptées (en appui sur la mobilisation du Fonds Barnier pour la préservation des risques naturels majeurs mais aussi sur les actions des collectivités locales), qui permettraient une meilleure mobilisation des propriétaires. Une opération pilote pourrait être menée dans ce sens afin de mieux en évaluer les contraintes opérationnelles.

- **Veiller à ce que les résidences secondaires devenues résidences principales ne soient pas génératrices de situation de mal logement et d'inconfort**

La résidentialisation des résidences secondaires peut se caractériser soit par l'installation définitive du propriétaire dans son logement ou par la mise en location hors saisons de logements qui restent des résidences secondaires (locations saisonnières) en période estivale. Toutefois, l'inadaptation du parc à une occupation à l'année (problème d'isolation, de chauffage, ...) peut générer des situations de mal-logement que les collectivités finiront par suivre.

► **Priorités territoriales**

Par bassin d'habitat	Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières- Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Accompagner la requalification des résidences secondaires	+	++++	+	+++	++

Par profil de communes	Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs	Bourgs structurants	Communes rurales
Accompagner la requalification des résidences secondaires	+	++	+++	+++	+++

► **Les indicateurs de suivi à prendre en compte dans l'observatoire**

- Nombre de résidences secondaires et transformation des logements selon FILOCOM (DGI)
- Lits disponibles en résidences secondaires et évolution
- Bilan des aides possiblement mises en place dans le domaine de l'amélioration des résidences secondaires

La synthèse des orientations par bassin d'habitat et selon le profil des communes

► L'acuité des orientations du PDH selon les bassins de vie

Les cinq bassins d'habitat		Carcassonnais	Narbonnais	Lauragais	Corbières-Minervois	Haute Vallée de l'Aude
Défi 1. Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire						
1.1	Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++++	++++	++	++	+
1.2	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++	+++	+++	+++	+++
Défi 2. Prendre en compte les parcours résidentiels et les besoins spécifiques des ménages						
2.1	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	+++	+++	++	++++	++++
2.2	Faciliter l'accès au logement des jeunes	++	+++	++	++	++
2.3	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité	+++	++++	++	++	++
Défi 3. Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires						
3.1	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs, des villages et des villes	+++	++	+++	+++	++++
3.2	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	+++	+++	++	++++	+++
3.3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++	+++	+++	+++	+++
3.4	Accompagner la requalification des résidences secondaires	+	++++	+	+++	++

► **L'acuité des orientations du PDH selon les profils de communes**

Les profils de communes		Communes urbaines	Pôles urbains relais	Pôles attractifs du département	Bourgs structurants	Communes rurales
Défi 1. Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire						
1.1	Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++++	++++	++	++	+
1.2	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++	+++	+++	+++	++
Défi 2. Prendre en compte les parcours résidentiels et les besoins spécifiques des ménages						
2.1	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	++	+++	+++	++	-
2.2	Faciliter l'accès au logement des jeunes	+++	+++	++	+	+
2.2	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité	++++	+++	++	+	+
Défi 3. Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires						
3.1	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs, des villages et des villes	++	++	+++	+++	+
3.2	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	+++	+++	+++	+++	+++
3.3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++	+++	+++	+++	+++
3.4	Accompagner la requalification des résidences secondaires	+	++	+++	+++	+++

Assurer un suivi partagé de l'habitat départemental

La bonne mise en œuvre des orientations du Plan Départemental de l'Habitat sera conditionnée par la pertinence des dispositifs mis en place en termes de stratégies de l'habitat et d'observation. Au-delà du suivi des différents défis pointés, il s'agit de permettre aux acteurs de l'habitat de connaître les effets de leurs différentes politiques et d'être en capacité de les réinterroger à tout moment.

Au-delà des dispositifs d'intervention, le PDH a permis de réactiver la section départementale du Comité Régional de l'Habitat par le biais de l'instance de concertation et de regrouper les acteurs de l'habitat. Si le partage des orientations est déjà un premier acquis du PDH, sa mise en œuvre doit permettre de faire vivre la question de l'habitat autour d'espaces de dialogue dédié, d'outils mieux valorisés et de partage d'expériences.

I. Mettre en synergie les politiques et veiller à la cohérence des développements de l'habitat

L'Aude est un territoire avec de fortes disparités d'appropriation des compétences habitat et d'aménagement du territoire. Les politiques à l'œuvre sont d'échelon variable, tous les territoires ne sont pas encore couverts par un SCOT ou un PLH et la carte intercommunale a fortement évolué ces dernières années.

Le PDH a permis de construire un lieu d'expression des différents territoires en appui notamment sur les ateliers territoriaux. Les échanges ont permis de réfléchir au lien agglomération/périphérie en matière d'habitat mais aussi de constater un effet « frontière » des politiques de planification, entre EPCI dotées de démarches spécifiques et EPCI non couverts par des démarches de planification. Les acteurs sont multiples, sur des territoires très variés et la mise en synergie des politiques et la cohérence des développements de l'habitat sont un préalable nécessaire à l'efficacité des stratégies mises en œuvre en matière d'habitat.

► **Inciter à la formalisation des stratégies locales de développement de l'habitat et valoriser les stratégies déjà mises en place par les territoires (SCoT, PLH, PLUi, PLU)**

- * Favoriser une approche partagée au niveau intercommunal des enjeux locaux de l'habitat (que ce soit via les PLH, les études habitat, les PLUi, ...) et encourager la déclinaison des stratégies de l'habitat dans les communes, en cohérence avec les profils de chacune.
- * Sensibiliser les élus et techniciens aux outils permettant de mieux anticiper le développement du territoire et de mieux programmer les opérations d'habitat.

► **Consolider les partenariats pour une meilleure efficacité des politiques**

- * Mobiliser les partenaires des territoires dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat en organisant un suivi des objectifs fixés et de la production réalisée et en contractualisant les objectifs auprès des différents partenaires.
- * Identifier les objectifs des interventions de l'EPF à l'échelle des intercommunalités, en cohérence avec ses règlements d'intervention
- * Faire remonter les bonnes pratiques des uns et des autres par thématiques
- * Favoriser l'émergence et la consolidation de savoir-faire locaux sur les projets urbains complexes

► **Améliorer les relais auprès de la population audoise par la création d'une (Agence Départementale d'Information au Logement)**

- * Le conseil aux particuliers et aux communes fait défaut en matière d'habitat. Les aides mobilisables par les ménages pour leur projet de construction, leurs difficultés face au logement et les solutions existantes seraient ainsi mieux relayées auprès de la population.

II. Partager, observer, évaluer : faire du PDH un outil partagé de connaissance territoriale

Les politiques publiques évoluent dans un contexte de plus en plus mouvant, et il devient incontournable de disposer de moyens objectivés de recalages des dispositifs, au regard d'observations sur le moyen et long terme. Le sujet de l'habitat est particulièrement confronté à ces changements d'orientations qui influent sur les possibilités des ménages à accéder à un logement.

Depuis plusieurs années maintenant, la DDTM a développé un observatoire dédié à l'habitat, qui a produit des notes de conjonctures détaillées et a notamment contribué à l'établissement du diagnostic du PDH. C'est un lieu ressource essentiel mais dont la structuration doit être renforcée afin d'en optimiser le fonctionnement. Ce travail d'observation est important pour les EPCI les moins équipés en moyens techniques et surtout humains mais aussi pour pointer les avancées sur les différents défis du PDH.

Aussi, et au-delà de l'obligation faite aux PDH, la consolidation de ce dispositif d'observation apparaît-elle tout à fait essentielle à l'existence même d'une vision cohérente et évolutive de la situation de l'habitat dans toutes ses composantes départementales.

► Actualiser et approfondir les connaissances dans le cadre d'un observatoire

- ✕ *S'appuyer sur les dispositifs en place, notamment au sein de la DDTM, pour structurer un outil d'observation au service des territoires*
- ✕ *Associer d'autres partenaires (par exemple les intercommunalités disposant de PLH ou d'études habitat) pour remonter les données de terrain, par exemple les projets en perspective ;*
- ✕ *Organiser les remontées d'information du terrain vers l'observatoire : par exemple sur les questions foncières... ;*
- ✕ *Organiser des échanges et des réunions d'information ou de restitution autour de ses constats à partir des notes de conjoncture ;*
- ✕ *Partager les résultats d'expériences positives (voire négatives) à l'occasion de forum des projets.*

Les acteurs et partenaires à mobiliser pour la mise en œuvre d'un observatoire départemental

QUI	FAIT QUOI
La DDTM	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Est l'animateur de l'observatoire de l'habitat et du réseau partenarial ✘ Acquiert les données utiles ✘ Traite, analyse les informations ✘ Organise la restitution
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Contribue au recueil et à la fourniture des données ✘ Participe à la formulation des constats sur les évolutions
Les EPCI	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Font remonter les informations localisées comme les potentiels fonciers, les perspectives de développement... ✘ Contribuent à l'analyse des données statistiques ✘ Rendent compte aux communes des évolutions à l'échelle départementale
Les partenaires des politiques Bailleurs sociaux, promoteurs, associations...	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Contribuent à la construction des bases de données spécifiques (exemple : traçabilité de l'offre adaptée,...) ✘ Participent à l'analyse des phénomènes constatés au travers des données chiffrées

► Prévoir la mise en place de la gouvernance adaptée pour le PDH

Le réseau des acteurs existe bien dans l'Aude, l'échelle départementale est une échelle opérationnelle pour l'habitat et le PDH a permis de proposer une vision départementale élargie de ces questions, qu'il convient de faire vivre.

L'élaboration du PDH s'est appuyée sur un échange positif et constructif entre les différents acteurs, avec notamment des ateliers thématiques et des ateliers territoriaux, qu'il faut retrouver à période régulière pour que ce partenariat perdure, avec pragmatisme quant à la disponibilité des différents protagonistes mais avec détermination quant à l'apport mutuel que ces rencontres occasionnent.

Enfin, la contraction des moyens financiers disponibles pour mettre en œuvre des politiques publiques va nécessiter davantage de convergence de moyens et d'objectifs, convergence normalement favorable aux dynamiques concertées tant au plan thématique que géographique.

Les actions à développer

- ✘ *Réunir régulièrement les acteurs techniques pour faire un point d'avancement des différentes orientations du PDH et échanger plus globalement sur la problématique de l'habitat. Ce travail doit se baser sur une feuille de route établie à l'avance et dont l'ordre du jour sera fabriqué par les membres du PDH. Les réunions régulières permettront aussi d'identifier des thèmes spécifiques à creuser chaque année ou qui pourraient se décliner différemment sur les différents secteurs.*
- ✘ *Revenir sur les territoires en collectif (en intégrant les évolutions récentes de l'intercommunalité dans la logique initiale par bassin d'habitat du PDH), à l'image des ateliers territoriaux organisés dans le cadre du PDH.*
- ✘ *Prévoir la concertation autour des interventions des différents partenaires afin de privilégier les effets leviers des politiques publiques.*

- ✗ *Elaborer et faire vivre un guide de l'habitat à destination des élus pour vulgariser les dispositifs d'intervention par thématique (en fonction des trois grands défis par exemple).*

Acteurs et partenaires

QUI	FAIT QUOI
La DDTM et le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">✗ Sont les animateurs de ce réseau partenarial✗ Proposent la feuille de route des rencontres thématiques et géographiques
Les EPCI	<ul style="list-style-type: none">✗ Sont des membres actifs du réseau, en particulier les membres de droit du comité technique du PDH, et seront en particulier force de proposition sur les thématiques territoriales à étudier
Les partenaires des politiques	<ul style="list-style-type: none">✗ Par leur présence, livrent leurs expériences et leur lecture des dynamiques à l'œuvre

III. Les pilotes et les partenaires des actions

Les défis	Les orientations	Des outils...	Le pilote	Les partenaires privilégiés
MOBILISER LES RESSOURCES FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	Connaître et anticiper les besoins fonciers	Observatoire du foncier	Conseil Général / DDTM	EPCI, DDTM, EPFr
	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	Guide préopérationnel		CG, EPCI, CAUE, bailleurs sociaux, EPFr
PRENDRE EN COMPTE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	Suivi des logts adaptés	Conseil Général	Bailleurs sociaux, CLIC, PACT, DDTM
	Faciliter l'accès au logement des jeunes	Point Info	Conseil Général	Mission locale, associations, FJT, EPCI, PACT, DDCSPP
	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité		Conseil Général	DDCSPP, EPCI, bailleurs sociaux, associations hébergement, DDTM,
PLACER LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS, LA RÉNOVATION URBAINE ET L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS ANCIENS AU CŒUR DES STRATÉGIES DES TERRITOIRES	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs et des villes	Cofinancement prioritaire	DDTM	EPCI, l'ANAH, EPFr, bailleurs sociaux, PACT, CG
	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	Observatoire indignité	DDTM	DDCSPP, les EPCI, bailleurs sociaux, CG
	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	Opérations expérimentales	DDTM	EPCI, Espace Info Energie, ANAH, CG
	Accompagner la requalification des résidences secondaires		DDTM	EPCI, ..?
LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDH	Mettre en synergie les politiques et veiller à la cohérence des développements de l'habitat	Une ADIL	DDTM / Conseil Général	l'ensemble des partenaires membres de l'instance de concertation
	Partager, observer, évaluer : faire du PDH un outil partagé de connaissance territoriale	Un observatoire		
	Prévoir la mise en place de la gouvernance adaptée pour le PDH	IC & Forum de l'habitat		

Monographies des bassins d'habitat du département

Indicateurs Carcassonnais

Nombre d'habitants en 2008	115 130	33,0%	Construction par an en 2000-2011	888
CA du Carcassonnais	72 527	20,8%	CA du Carcassonnais	594
CC de la Malepère	3 316	0,9%	CC de la Malepère	21
CC du Cabardes - Montagne Noire	3 642	1,0%	CC du Cabardes - Montagne Noire	22
CC du Cabardes Canal du Midi	6 064	1,7%	CC du Cabardes Canal du Midi	51
CC du Haut Cabardes	2 203	0,6%	CC du Haut Cabardes	13
CC du Haut Minervois	13 363	3,8%	CC du Haut Minervois	86
CC du Minervois au Cabardes	6 946	2,0%	CC du Minervois au Cabardes	51
CC du Piémont d'Alaric	7 069	2,0%	CC du Piémont d'Alaric	49
<i>Evolution par an 1999-2008</i>		1,08%	Part des logements sociaux	11,24%
CA du Carcassonnais		1,07%	CA du Carcassonnais	14,78%
CC de la Malepère		1,93%	CC de la Malepère	3,76%
CC du Cabardes - Montagne Noire		1,26%	CC du Cabardes - Montagne Noire	7,89%
CC du Cabardes Canal du Midi		1,50%	CC du Cabardes Canal du Midi	5,07%
CC du Haut Cabardes		1,31%	CC du Haut Cabardes	5,75%
CC du Haut Minervois		0,53%	CC du Haut Minervois	3,63%
CC du Minervois au Cabardes		1,00%	CC du Minervois au Cabardes	4,34%
CC du Piémont d'Alaric		1,50%	CC du Piémont d'Alaric	5,92%
Taille des ménages 2008	2,28		Part des logements 7 et 8	5,1%
CA du Carcassonnais	2,24		CA du Carcassonnais	2,7%
CC de la Malepère	2,56		CC de la Malepère	3,5%
CC du Cabardes - Montagne Noire	2,41		CC du Cabardes - Montagne Noire	10,9%
CC du Cabardes Canal du Midi	2,40		CC du Cabardes Canal du Midi	7,0%
CC du Haut Cabardes	2,21		CC du Haut Cabardes	17,2%
CC du Haut Minervois	2,30		CC du Haut Minervois	11,7%
CC du Minervois au Cabardes	2,41		CC du Minervois au Cabardes	8,6%
CC du Piémont d'Alaric	2,40		CC du Piémont d'Alaric	6,7%
<i>Evolution par an 1999/2008</i>		-0,60%	Part des logements vacants	12,5%
CA du Carcassonnais		-0,66%	CA du Carcassonnais	12,5%
CC de la Malepère		-0,02%	CC de la Malepère	10,9%
CC du Cabardes - Montagne Noire		-0,60%	CC du Cabardes - Montagne Noire	11,0%
CC du Cabardes Canal du Midi		-0,79%	CC du Cabardes Canal du Midi	10,4%
CC du Haut Cabardes		-0,48%	CC du Haut Cabardes	12,9%
CC du Haut Minervois		-0,49%	CC du Haut Minervois	14,1%
CC du Minervois au Cabardes		-0,65%	CC du Minervois au Cabardes	11,6%
CC du Piémont d'Alaric		-0,37%	CC du Piémont d'Alaric	13,8%
Taux d'emploi 2008		1,01	Poids des rés. princ. dans l'Aude	32,6%
CA du Carcassonnais		1,25	CA du Carcassonnais	21,0%
CC de la Malepère		0,67	CC de la Malepère	0,8%
CC du Cabardes - Montagne Noire		0,66	CC du Cabardes - Montagne Noire	1,0%
CC du Cabardes Canal du Midi		0,41	CC du Cabardes Canal du Midi	1,6%
CC du Haut Cabardes		0,39	CC du Haut Cabardes	0,6%
CC du Haut Minervois		0,76	CC du Haut Minervois	3,8%
CC du Minervois au Cabardes		0,41	CC du Minervois au Cabardes	1,9%
CC du Piémont d'Alaric		0,58	CC du Piémont d'Alaric	1,9%

Le bassin Carcassonnais

1. Synthèse du diagnostic

► Les éléments clés

Faits marquants	Politique à l'œuvre	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Renoue avec une forte croissance démographique : +1,08% • Importants phénomènes de périurbanisation • Marché récemment déstabilisé par l'apport massif de promotion défiscalisée • Marché globalement calé sur une clientèle moyenne • De la précarité aussi • Problématique de mise à niveau du parc ancien privé et public 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une charte de Pays ✓ Un SCOT approuvé ✓ Un PLH, approuvé en 2010, pour la CA de Carcassonne, avec <ul style="list-style-type: none"> - Un objectif de 650 logements par an - dont 130 Logements locatifs - et une action de soutien à l'accession sociale (50 par an) ✓ Un PRU sur Carcassonne ✓ Une OPAH (6^{ème}) sur Carcassonne jusqu'en 2011 ✓ Un PIG sur l'agglomération et un spécifique à la ville de Carcassonne dans le cadre du PNRQAD 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conforter l'agglomération comme cœur du développement urbain, avec l'aide d'une politique foncière et urbaine 2. Mailler ce territoire avec ses pôles relais devenus importants 3. Répondre à la demande sociale qui s'exprime davantage tout en favorisant les parcours résidentiels vers l'accession 4. Mener de front politique d'amélioration patrimoniale (valoriser l'atout « Cité ») et développements urbains durables

► Le profil des communes

Conditions des territoires pour accueillir du développement de l'habitat notamment social



- maximal : plus de 30 points
- très bon : de 21 à 30 points
- bon : de 16 à 20 points
- correct : de 9 à 15 points
- limité : de 3 à 8 points
- insuffisant : moins de 3 points

La carte de synthèse est le résultat de la somme des six « scores » obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. Carcassonne constitue le cœur urbain de l'agglomération. Trèbes est un pôle attractif à l'échelle du bassin. Le bassin compte également une vingtaine de bourgs structurants, qui sont autant de relais locaux en termes de services de proximité.

2. Les orientations du PDH pour le Carcassonnais

► Les besoins en logements chiffrés

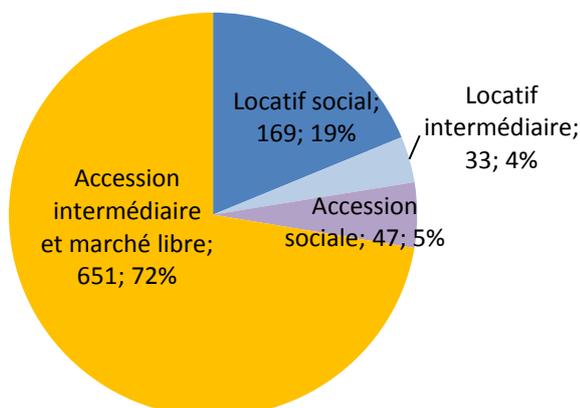
Deuxième pôle urbain de l'Aude, le Pays Carcassonnais est un territoire contrasté. Il représente 33% de la population, mais celle-ci se concentre essentiellement au cœur du bassin. La croissance démographique est variable d'une commune à l'autre et elle est en moyenne légèrement inférieure à la moyenne départementale : +1,07% par an. La taille des ménages est proche de la moyenne départementale (2,28) mais le desserrement est important (-0,68%/an), ce qui suppose encore d'importants besoins en la matière.

Les calculs réalisés dans le cadre de l'évaluation des besoins estiment que **le Pays Carcassonnais devra réaliser 900 logements par an**, soit 30% des logements audois, dont environ 200 logements locatifs sociaux, soit 33% des logements locatifs sociaux du département.

A l'échelle du bassin, il convient de réfléchir à une répartition cohérente de l'offre nouvelle, notamment du logement aidé, tenant compte des caractéristiques socio-démographiques, de l'emploi et de la desserte des communes. Dans une logique de développement durable, les communes peu équipées, mal desservies par les transports collectifs, devront accepter une croissance limitée. Les logements, ainsi que les logements locatifs sociaux (devront surtout être réalisés dans les communes les plus structurées. Dans les communes rurales, enclavées, pas équipées, à l'écart des voies de desserte et sans relation ferrée avec le reste du département, il s'agit de développer l'offre a minima.

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Un effort important mais à concentrer sur le cœur de l'agglomération</p> <p>La nécessité de travailler des produits accessibles aux ménages audois</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 22% de locatif social (locatif social PLAI, PLUS et intermédiaire PLS) soit 202 logements sociaux par an <p>Peu de produits en locatif intermédiaire, du fait du fort impact de l'offre défiscalisée sur le marché local mais des possibilités de travailler des opérations notamment à destination des personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 5% d'accession sociale, soit 47 logements par an <p>Pour permettre aux ménages modestes d'évoluer dans leur parcours résidentiels en cœur d'agglomération</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour le Carcassonnais



L'acuité de chaque orientation pour le bassin d'habitat		Carcassonnais
1. Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire		
1.1	Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++++
1.2	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++
2. Prendre en compte les parcours résidentiels et les besoins spécifiques des ménages		
2.1	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	+++
2.2	Faciliter l'accès au logement des jeunes	++
2.3	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité	+++
3. Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires		
3.1	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs, des villages et des villes	+++
3.2	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	+++
3.3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++
3.4	Accompagner la requalification des résidences secondaires	+

Les indicateurs bassin de la Narbonnaise

Socio-économie			Logements	
Nombre d'habitants en 2008	119 725	34,3%	Construction par an en 2000-2011	1 204
CA le Grand Narbonne	118 421	33,9%	CA le Grand Narbonne	1 173
Hors EPCI	1 304	0,4%	Hors EPCI	31
<i>Evolution par an 1999-2008</i>			Part des logements sociaux	10,4%
CA le Grand Narbonne		1,81%	CA le Grand Narbonne	10,5%
Hors EPCI		2,41%	Hors EPCI	1%
Taille des ménages 2008	2,20		Part des logements 7 et 8	7,4%
CA le Grand Narbonne	2,20		CA le Grand Narbonne	7,4%
Hors EPCI	2,17		Hors EPCI	S
<i>Evolution par an 1999/2008</i>			Part des logements vacants	7,5%
CA le Grand Narbonne		-0,58%	CA le Grand Narbonne	7,5%
Hors EPCI		-0,11%	Hors EPCI	10%
Taux d'emploi 2008		1,01	Poids des rés. princ. dans l'Aude	35,3%
CA le Grand Narbonne		1,02	CA le Grand Narbonne	34,9%
Hors EPCI		0,50	Hors EPCI	0,4%

Le bassin de la Narbonnaise

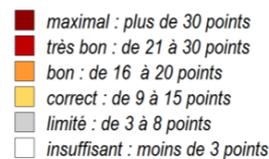
1. Synthèse du diagnostic

► Les éléments clés

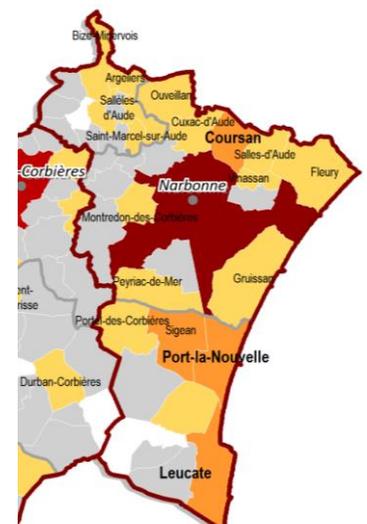
Faits marquants	Politique à l'œuvre	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Très forte croissance démographique : +1,81% • Marché sous pression du fait de la double attractivité résidentielle et touristique • Marché plus difficilement abordable pour les ménages modestes • Génère d'importants phénomènes de périurbanisation • De la précarité de l'emploi aussi lié au tourisme • Un parc HLM restreint 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un SCOT ✓ Un PLH en révision pour la CA de Narbonne, le précédent prévoyait la production de 150 Logements locatifs ✓ Un programme d'action foncière contractualisé avec l'EPFR ✓ Un PRU sur Narbonne ✓ Une OPAH-RU jusqu'en février 2012 Et une étude pré-opérationnelle pour une nouvelle OPAH ✓ Un PIG relancé en janvier 2012 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conforter l'agglomération comme cœur du développement urbain littoral, avec l'aide d'une politique foncière et urbaine à la hauteur de la pression 2. Organiser les pôles relais du territoire en réseau 3. Répondre à la demande sociale qui s'exprime davantage tout en favorisant les parcours résidentiels vers l'accession 4. Mener de front politique d'amélioration patrimoniale et développements urbains durables

► Le profil des communes

Conditions des territoires pour accueillir du développement de l'habitat notamment social



La carte de synthèse est le résultat de la somme des six « scores » obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. Narbonne constitue le cœur urbain de l'agglomération. Les pôles attractifs font un maillage du nord au sud avec Coursan, Port-la-Nouvelle, Sigean et Leucate. Le bassin compte également une douzaine de bourgs structurants, qui sont autant de relais locaux en termes de services de proximité.



2. Les orientations du PDH pour la Narbonnaise

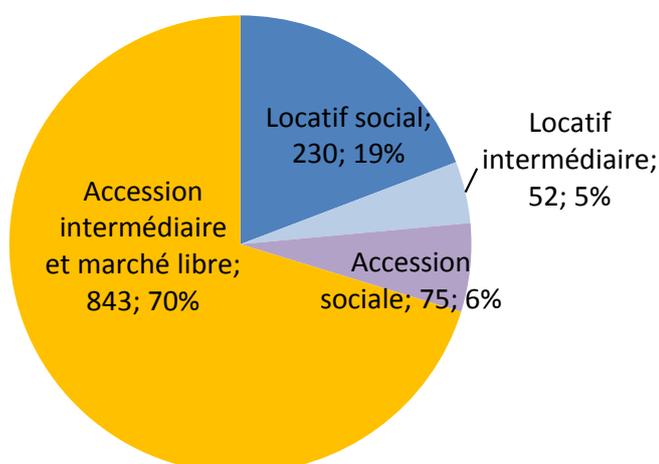
► Les besoins en logements chiffrés

Premier pôle urbain de l'Aude, le Pays Narbonnais est un territoire contrasté, fortement marqué par l'influence littorale, et particulièrement tendu par rapport au reste du département. Les calculs réalisés dans le cadre de l'évaluation des besoins estiment que **le bassin Narbonnais devra réaliser 1 200 logements par an**, soit 40% des logements audois, dont environ 280 logements locatifs sociaux, soit 47% des logements locatifs sociaux du département.

Au regard de ses efforts dans la construction récente (40% de la construction du département entre 2000 et 2009), des contraintes liées au risque d'inondation, des obligations de rattrapage au titre de la loi SRU, l'objectif proposé se doit d'être ambitieux.

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Un effort important compte tenu des tensions du marché narbonnais</p> <p>La nécessité de travailler des produits accessibles aux ménages audois</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 24% de locatif social (locatif social PLAI, PLUS et intermédiaire PLS) soit 282 logements sociaux par an <p>Dont des produits en locatif intermédiaire, qui ont leur place sur un marché tendu et qui permettront notamment de travailler des opérations à destination des personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 6% d'accession sociale, soit 75 logements par an <p>Pour permettre aux ménages modestes d'évoluer dans leur parcours résidentiels, sans quitter la Narbonnaise</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour la Narbonnaise



L'acuité de chaque orientation pour le bassin d'habitat		Narbonnaise
1. Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire		
1.1	Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++++
1.2	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++
2. Prendre en compte les parcours résidentiels et les besoins spécifiques des ménages		
2.1	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	+++
2.2	Faciliter l'accès au logement des jeunes	+++
2.3	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité	++++
3. Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires		
3.1	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs, des villages et des villes	++
3.2	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	+++
3.3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++
3.4	Accompagner la requalification des résidences secondaires	+++++

Indicateurs Corbières-Minervois

Socio-économie			Logements	
Nombre d'habitants en 2008	32 834	9,4%	Construction par an en 2000-2011	354
CC de la Région Lézignanaise	22 530	6,5%	CC de la Région Lézignanaise	238
CC de la Contrée de Durban	3 898	1,1%	CC de la Contrée de Durban Corbières	62
CC des Hautes Corbières	1 929	0,6%	CC des Hautes Corbières	15
CC du Canton de Lagrasse	3 116	0,9%	CC du Canton de Lagrasse	24
CC du Massif de Mouthoumet	1 361	0,4%	CC du Massif de Mouthoumet	16
<i>Evolution par an 1999-2008</i>		1,66%	Part des logements sociaux	4,8%
CC de la Région Lézignanaise		2,03%	CC de la Région Lézignanaise	6,07%
CC de la Contrée de Durban		1,48%	CC de la Contrée de Durban Corbières	0,98%
CC des Hautes Corbières		0,29%	CC des Hautes Corbières	6,30%
CC du Canton de Lagrasse		0,52%	CC du Canton de Lagrasse	1,28%
CC du Massif de Mouthoumet		1,06%	CC du Massif de Mouthoumet	1,86%
Taille des ménages 2008	2,30		Part des logements 7 et 8	13,6%
CC de la Région Lézignanaise	2,36		CC de la Région Lézignanaise	13,5%
CC de la Contrée de Durban	2,21		CC de la Contrée de Durban Corbières	19,1%
CC des Hautes Corbières	2,06		CC des Hautes Corbières	18,3%
CC du Canton de Lagrasse	2,22		CC du Canton de Lagrasse	16,2%
CC du Massif de Mouthoumet	2,08		CC du Massif de Mouthoumet	8,4%
<i>Evolution par an 1999/2008</i>		-0,30%	Part des logements vacants	13,3%
CC de la Région Lézignanaise		-0,32%	CC de la Région Lézignanaise	12,8%
CC de la Contrée de Durban		0,01%	CC de la Contrée de Durban Corbières	17,3%
CC des Hautes Corbières		-0,05%	CC des Hautes Corbières	12,6%
CC du Canton de Lagrasse		-0,79%	CC du Canton de Lagrasse	12,9%
CC du Massif de Mouthoumet		-0,67%	CC du Massif de Mouthoumet	12,1%
Taux d'emploi 2008	0,86		Poids des rés. princ. dans l'Aude	9,2%
CC de la Région Lézignanaise	0,87		CC de la Région Lézignanaise	6,2%
CC de la Contrée de Durban	0,84		CC de la Contrée de Durban Corbières	1,1%
CC des Hautes Corbières	0,92		CC des Hautes Corbières	0,6%
CC du Canton de Lagrasse	0,73		CC du Canton de Lagrasse	0,9%
CC du Massif de Mouthoumet	0,90		CC du Massif de Mouthoumet	0,4%

Le Corbières-Minervois

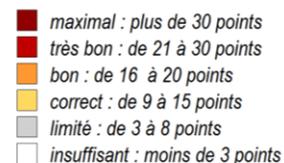
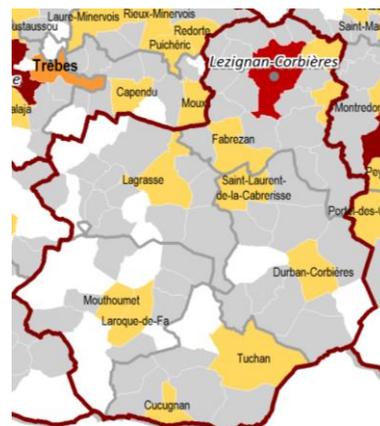
1. Synthèse du diagnostic

► Les éléments clés

Faits marquants	Politique à l'œuvre	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • La plus forte croissance démographique de l'Aude : +1,66 % • Territoire d'accueil des migrations résidentielles venant du Pays littoral et de l'extérieur : étalement urbain marqué • Territoire fragilisé par les mutations de la vigne • Un parc HLM peu développé encore • Habitat vacant et inconfortable • Problématique de l'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une charte de Pays et schéma territorial d'aménagement et d'habitat ✓ Réflexion autour des services aux habitants dans les communes ✓ Un schéma territorial de l'habitat en cours ✓ Un SCOT arrêté sur la CC de la région lézignanaise ✓ Une OPAH envisagée 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Canaliser et anticiper les développements urbains en définissant un projet d'aménagement et une stratégie foncière 2. Diversifier l'offre de logement en allant vers davantage de mixité urbaine et sociale 3. Répondre à la demande sociale qui commence à s'exprimer 4. Mobiliser le parc existant, vacant et/ou inconfortable pour produire une offre de qualité et durable

► Le profil des communes

Conditions des territoires pour accueillir du développement de l'habitat notamment social



La carte de synthèse est le résultat de la somme des six « scores » obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. Lézignan-Corbière constitue un pôle urbain relais à l'échelle du département, avec des niveaux de services, d'emplois et d'équipements élevés. Le bassin est constitué d'une dizaine de bourgs structurants, bien répartis, qui constituent des polarités locales en matière d'équipements et services de proximité.

2. Les orientations du PDH pour le Corbières-Minervois

► Les besoins en logements chiffrés

Le bassin Corbières-Minervois est un territoire à caractère plutôt rural. Il reste néanmoins le Pays de l'Aude qui a connu un important dynamisme démographique ces dernières années avec un taux d'évolution annuel de +1,66%, grâce notamment à l'attractivité de Narbonne.

Les calculs réalisés dans le cadre de l'évaluation des besoins estiment que **le bassin Corbières-Minervois devra réaliser 300 logements par an**, soit 10% des logements audois, dont environ 56 logements locatifs sociaux, soit 9% des logements locatifs sociaux du département.

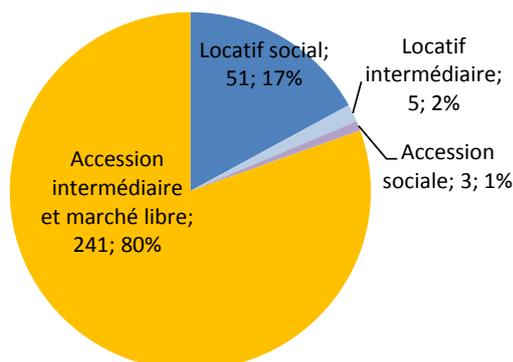
La CC de la Région Lézignanaise paraît être en mesure de proposer une proportion de production de logements de l'ordre de 240 logements par an ainsi qu'une offre de logement locatif social (PLAi, PLUS, PLS) équivalent à près de 20% de cet objectif. La commune de Lézignan-Corbières, pôle urbain relais, doit contribuer en grande partie à la réalisation de ces logements.

Dans les autres intercommunalités rurales, l'enjeu n'est pas d'étaler davantage l'urbanisation, mais plutôt de focaliser sur les communes les mieux équipées.

Par ailleurs, l'attention doit également être apportée à la part des logements d'état médiocre ou très médiocre (classement cadastral 7 à 8) anormalement haute, 15% des logements, en comparaison avec les autres Pays du département et à la remise en marché de logements vacants pour participer à la production de nouveaux logements.

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Une construction un peu plus mesurée que ces 10 dernières années, dans un contexte qui a largement évolué</p> <p>Des besoins essentiellement tournés vers une offre intermédiaire et le marché libre</p> <p>Mais des besoins en locatif social, surtout dans les centres équipés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 19% de locatif social (locatif social PLAi, PLUS et intermédiaire PLS) soit 56 logements sociaux par an <p>Peu de produits en locatif intermédiaire, peu concurrentiel avec le marché privé, mais des possibilités de travailler notamment des opérations à destination des personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Très peu d'accession sociale car ce produit est peu adapté aux territoires ruraux, mais une possibilité à envisager suite aux ateliers territoriaux <p>Ce produit reste néanmoins concurrencé par le marché libre et l'accession intermédiaire qui s'appuie sur le PTZ</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour Corbières-Minervois



L'acuité de chaque orientation pour le bassin d'habitat		Corbières-Minervois
1. Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire		
1.1	Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++
1.2	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++
2. Prendre en compte les parcours résidentiels et les besoins spécifiques des ménages		
2.1	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	++++
2.2	Faciliter l'accès au logement des jeunes	++
2.3	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité	++
3. Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires		
3.1	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs, des villages et des villes	+++
3.2	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	++++
3.3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++
3.4	Accompagner la requalification des résidences secondaires	++++

Indicateurs Bassin Lauragais

Socio-économie			Logements	
Nombre d'habitants en 2008	37 672	10,8%	Construction par an en 2000-2011	223
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	18 864	5,4%	CC du Castelnaudary et du Bassin	94
CC de la Piège et du Lauragais	9 147	2,6%	CC de la Piège et du Lauragais	67
CC du Garnaguès et de la Piège	1 972	0,6%	CC du Garnaguès et de la Piège	11
CC du Lauragais - Montagne Noire	3 138	0,9%	CC du Lauragais - Montagne Noire	21
CC du Nord-Ouest Audois	2 132	0,6%	CC du Nord-Ouest Audois	14
CC Hers et Ganguise	2 137	0,6%	CC Hers et Ganguise	14
CC Lauragais Revel et Sorézois	220	0,1%	CC Lauragais Revel et Sorézois	2
Hors EPCI	62	0,0%	Hors EPCI	0
<i>Evolution par an 1999-2008</i>		<i>1,18%</i>	Part des logements sociaux	5,8%
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais		1,05%	CC du Castelnaudary et du Bassin	8,7%
CC de la Piège et du Lauragais		1,45%	CC de la Piège et du Lauragais	4,3%
CC du Garnaguès et de la Piège		0,83%	CC du Garnaguès et de la Piège	2,9%
CC du Lauragais - Montagne Noire		1,12%	CC du Lauragais - Montagne Noire	0,1%
CC du Nord-Ouest Audois		1,72%	CC du Nord-Ouest Audois	2,6%
CC Hers et Ganguise		1,01%	CC Hers et Ganguise	1,5%
CC Lauragais Revel et Sorézois		3,46%	CC Lauragais Revel et Sorézois	0,0%
Hors EPCI		-1,95%	Hors EPCI	0,0%
Taille des ménages 2008	2,41		Part des logements 7 et 8	4,6%
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	2,41		CC du Castelnaudary et du Bassin	3,8%
CC de la Piège et du Lauragais	2,46		CC de la Piège et du Lauragais	3,1%
CC du Garnaguès et de la Piège	2,34		CC du Garnaguès et de la Piège	7,4%
CC du Lauragais - Montagne Noire	2,33		CC du Lauragais - Montagne Noire	8,5%
CC du Nord-Ouest Audois	2,55		CC du Nord-Ouest Audois	4,1%
CC Hers et Ganguise	2,38		CC Hers et Ganguise	9,6%
CC Lauragais Revel et Sorézois	2,20		CC Lauragais Revel et Sorézois	0%
Hors EPCI	2,17		Hors EPCI	0%
<i>Evolution par an 1999/2008</i>		<i>-0,47%</i>	Part des logements vacants	12,3%
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais		-0,46%	CC du Castelnaudary et du Bassin	12,7%
CC de la Piège et du Lauragais		-0,48%	CC de la Piège et du Lauragais	12,1%
CC du Garnaguès et de la Piège		-0,62%	CC du Garnaguès et de la Piège	13,5%
CC du Lauragais - Montagne Noire		-0,45%	CC du Lauragais - Montagne Noire	14,4%
CC du Nord-Ouest Audois		-0,05%	CC du Nord-Ouest Audois	10,9%
CC Hers et Ganguise		-0,75%	CC Hers et Ganguise	9,6%
CC Lauragais Revel et Sorézois		-1,55%	CC Lauragais Revel et Sorézois	0%
Hors EPCI		-1,04%	Hors EPCI	0%
Taux d'emploi 2008	0,91		Poids des rés. princ. dans l'Aude	10,1%
CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais	1,19		CC du Castelnaudary et du Bassin	5,1%
CC de la Piège et du Lauragais	0,74		CC de la Piège et du Lauragais	2,4%
CC du Garnaguès et de la Piège	0,63		CC du Garnaguès et de la Piège	0,5%
CC du Lauragais - Montagne Noire	0,50		CC du Lauragais - Montagne Noire	0,9%
CC du Nord-Ouest Audois	0,39		CC du Nord-Ouest Audois	0,5%
CC Hers et Ganguise	0,65		CC Hers et Ganguise	0,6%
CC Lauragais Revel et Sorézois	0,28		CC Lauragais Revel et Sorézois	0,1%
Hors EPCI	0,42		Hors EPCI	0,0%

Le Bassin Lauragais

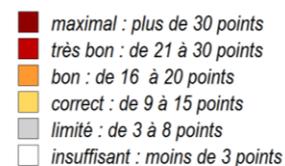
1. Synthèse du diagnostic

► Les éléments clés

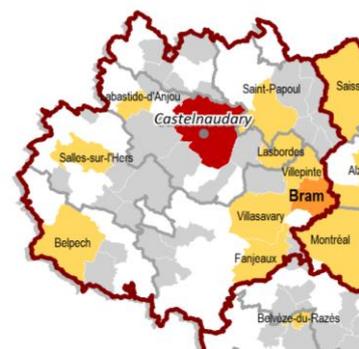
Faits marquants	Politique à l'œuvre	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Une forte croissance démographique également : +1,18 % • Territoire dit sous influence toulousaine • Excellente dynamique économique autour de l'industrie agro-alimentaire • De la vacance et de l'inconfort à Castelnaudary, • Un parc HLM peu développé encore • des besoins en logements « facilement » couverts 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une charte de Pays ✓ Pas de PLH en vigueur ✓ Un SCOT arrêté sur le Pays ✓ Une OPAH-RU à Castelnaudary et un PIG terminé en 2011 ✓ Deux ZAC à l'étude à Castelnaudary qui veut conforter son positionnement urbain ✓ Une réflexion en cours sur la mise en place d'un dispositif d'amélioration en cœur de ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Resituer dans une politique territoriale globale la conformation stratégique de Castelnaudary, pôle urbain de référence de ce Pays 2. Diversifier l'offre de logement en allant vers davantage de mixité urbaine et sociale 3. Répondre à la demande sociale qui s'exprime 4. Mobiliser le parc existant, vacant et/ou inconfortable pour produire une offre de qualité et durable

► Le profil des communes

Conditions des territoires pour accueillir du développement de l'habitat notamment social



La carte de synthèse est le résultat de la somme des six « scores » obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. Castelnaudary constitue un pôle urbain relais à l'échelle du département, avec des niveaux de services, d'emplois et d'équipements élevés. Bram constitue également un pôle attractif à l'échelle du département. Le bassin est constitué 8 bourgs structurants, à proximité de l'autoroute, mais pas seulement, qui constituent des polarités locales en matière d'équipements et services de proximité.



2. Les orientations du PDH le Lauragais

► Les besoins en logements chiffrés

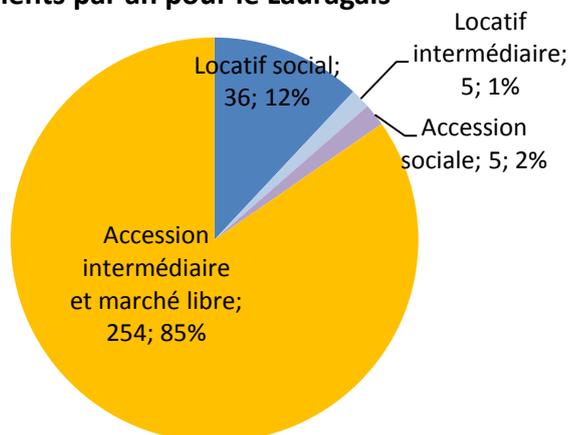
Par son caractère rural, le **Pays Lauragais se voit proposer un objectif de 300 logements par an**, cohérent au regard des perspectives retenues par le SCOT, et ce qui reste supérieur au rythme de construction récent.

Par le manque d'équipements et de services proposés et surtout une insuffisance de desserte en collectif, les logements locatifs sociaux sur le Pays ne représenteront qu'une faible part du parc de logements locatifs sociaux de l'Aude. Au total, une quarantaine de logements locatifs sociaux par an (PLUS, PLAI et PLS) pourrait cependant accompagner le desserrement des ménages, qui comptent encore en moyenne 2,41 personnes. Le parc vacant (12% des logements), pourrait contribuer à cet effort de diversification.

La CC du Castelnaudary et du Bassin Lauragais - unique EPCI du Pays présentant un pôle secondaire structurant avec la commune de Castelnaudary – pourrait contribuer à 60% de la construction de logements du Pays. Cela est cohérent compte tenu de ses importantes perspectives de projet et de son positionnement.

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Un effort à fournir pour une diversification de l'offre de logements</p> <p>Mais un effort limité compte tenu d'un contexte favorable à l'accession à la propriété</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 13% de locatif social soit 41 logements sociaux par an <p>Une offre en locatif intermédiaire (PLS) limitée, car peu concurrentielle avec le marché du locatif privé, des possibilités néanmoins pour les produits spécifiques (personnes âgées notamment)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Et l'essentiel de la production aidée sur la CC du Castelnaudary <p>Conformément aux orientations du SCoT, le locatif social devra être concentré sur les polarités identifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Très peu d'accession sociale car ce produit est peu adapté aux territoires ruraux, mais une possibilité à envisager suite aux ateliers territoriaux <p>Ce produit reste néanmoins concurrencé par le marché libre et l'accession intermédiaire qui s'appuie sur le PTZ</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour le Lauragais



L'acuité de chaque orientation pour le bassin d'habitat		Lauragais
1. Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire		
1.1	Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++
1.2	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++
2. Prendre en compte les parcours résidentiels et les besoins spécifiques des ménages		
2.1	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	++
2.2	Faciliter l'accès au logement des jeunes	++
2.2	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité	++
3. Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires		
3.1	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs, des villages et des villes	+++
3.2	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	++
3.3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++
3.4	Accompagner la requalification des résidences secondaires	+

Indicateurs du Bassin de la Haute Vallée de l'Aude

Socio-économie			Logements	
Nombre d'habitants en 2008	43 876	12,6%	Construction par an en 2000-2011	308
CC du Limouxin et du St-Hilairois	19 004	5,4%	CC du Limouxin et du St-Hilairois	141
CC Aude en Pyrénées	8 472	2,4%	CC Aude en Pyrénées	42
CC du Canton d' Axat	1 857	0,5%	CC du Canton d' Axat	10
CC du Chalabrais	3 336	1,0%	CC du Chalabrais	19
CC du Pays de Couiza	4 630	1,3%	CC du Pays de Couiza	30
CC du Pays de Sault	1 211	0,3%	CC du Pays de Sault	13
CC du Razès Malepère	3 006	0,9%	CC du Razès Malepère	32
CC les Côteaux du Razès	1 909	0,5%	CC les Côteaux du Razès	16
Hors EPCI	451	0,1%	Hors EPCI	4
<i>Evolution par an 1999-2008</i>			Part des logements sociaux	4,7%
CC du Limouxin et du St-Hilairois		0,84%	CC du Limouxin et du St-Hilairois	4,6%
CC Aude en Pyrénées		0,03%	CC Aude en Pyrénées	8,7%
CC du Canton d' Axat		-0,63%	CC du Canton d' Axat	4,1%
CC du Chalabrais		0,57%	CC du Chalabrais	2,4%
CC du Pays de Couiza		0,78%	CC du Pays de Couiza	3,6%
CC du Pays de Sault		0,55%	CC du Pays de Sault	0,3%
CC du Razès Malepère		1,78%	CC du Razès Malepère	0,8%
CC les Côteaux du Razès		1,12%	CC les Côteaux du Razès	2,3%
Hors EPCI		0,98%	Hors EPCI	3,4%
Taille des ménages 2008	2,22		Part des logements 7 et 8	6,8%
CC du Limouxin et du St-Hilairois	2,31		CC du Limouxin et du St-Hilairois	6,4%
CC Aude en Pyrénées	2,07		CC Aude en Pyrénées	6,1%
CC du Canton d' Axat	2,05		CC du Canton d' Axat	11,6%
CC du Chalabrais	2,28		CC du Chalabrais	7%
CC du Pays de Couiza	2,16		CC du Pays de Couiza	9%
CC du Pays de Sault	2,05		CC du Pays de Sault	4,6%
CC du Razès Malepère	2,36		CC du Razès Malepère	8,1%
CC les Côteaux du Razès	2,31		CC les Côteaux du Razès	5,8%
Hors EPCI	2,14		Hors EPCI	0%
<i>Evolution par an 1999/2008</i>			Part des logements vacants	16,1%
CC du Limouxin et du St-Hilairois		-0,70%	CC du Limouxin et du St-Hilairois	15,6%
CC Aude en Pyrénées		-0,71%	CC Aude en Pyrénées	16,1%
CC du Canton d' Axat		-1,04%	CC du Canton d' Axat	15,6%
CC du Chalabrais		-0,30%	CC du Chalabrais	18,7%
CC du Pays de Couiza		-0,58%	CC du Pays de Couiza	18,8%
CC du Pays de Sault		-0,31%	CC du Pays de Sault	12,7%
CC du Razès Malepère		-0,49%	CC du Razès Malepère	17,1%
CC les Côteaux du Razès		-0,21%	CC les Côteaux du Razès	15,3%
Hors EPCI		-0,46%	Hors EPCI	0%
Taux d'emploi 2008	0,91		Poids des rés. princ. dans l'Aude	12,8%
CC du Limouxin et du St-Hilairois	1,01		CC du Limouxin et du St-Hilairois	5,3%
CC Aude en Pyrénées	0,99		CC Aude en Pyrénées	2,6%
CC du Canton d' Axat	0,78		CC du Canton d' Axat	0,6%
CC du Chalabrais	0,75		CC du Chalabrais	0,9%
CC du Pays de Couiza	0,85		CC du Pays de Couiza	1,4%
CC du Pays de Sault	0,87		CC du Pays de Sault	0,4%
CC du Razès Malepère	0,60		CC du Razès Malepère	0,8%
CC les Côteaux du Razès	0,63		CC les Côteaux du Razès	0,5%
Hors EPCI	0,97		Hors EPCI	0,1%

La Haute Vallée de l'Aude

1. Synthèse du diagnostic

► Les éléments clés

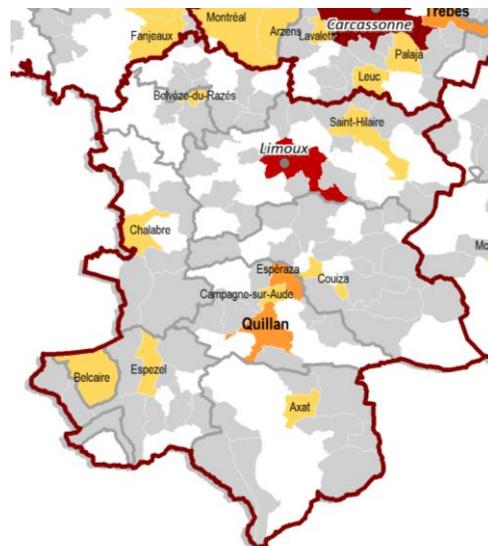
Faits marquants	Politique à l'œuvre	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique également soutenue : +0,65 % et notamment en dehors de la CC de Limoux • Territoire contrasté allant du périurbain carcassonnais à la moyenne montagne • Quelques petits pôles économiques et résidentiels • De bons résultats aux OPAH et PIG • Des potentiels existent encore : vacance et inconfort • Marché abordable 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une charte de Pays ✓ Pas de PLH ✓ Moment charnière de redéfinition d'une politique en faveur de l'amélioration, après des OPAH et un PIG jugés productifs et adaptés aux problématiques ✓ Un PIG en projet pour l'été 2012 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définir une politique de l'habitat pour le pôle de Limoux afin d'organiser le développement en limitant l'étalement urbain 2. Diversifier l'offre de logement en allant vers davantage de mixité urbaine et sociale 3. Répondre à la demande sociale qui s'exprime en mobilisant le parc existant, vacant et/ou inconfortable 4. Poursuivre la politique d'adaptation du parc aux ménages en place et notamment les personnes âgées

► Le profil des communes

Conditions des territoires pour accueillir du développement de l'habitat notamment social

- maximal : plus de 30 points
- très bon : de 21 à 30 points
- bon : de 16 à 20 points
- correct : de 9 à 15 points
- limité : de 3 à 8 points
- insuffisant : moins de 3 points

La carte de synthèse est le résultat de la somme des six « scores » obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. Limoux constitue un pôle urbain relais à l'échelle du département, avec des niveaux de services, d'emplois et d'équipements élevés. Plus au sud, deux communes constituent des pôles attractifs du département : Quillan et Espérazas. Le bassin est aussi constitué de 8 bourgs structurants, bien répartis, qui constituent des polarités locales en matière d'équipements et services de proximité.



2. Les orientations du PDH pour la Haute Vallée de l'Aude

► Les besoins en logements chiffrés

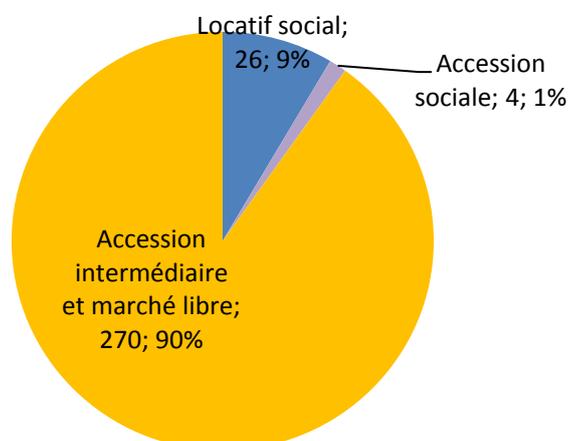
Le bassin de la Haute Vallée de l'Aude est un territoire globalement rural, voire très rural. Il est proposé qu'il prenne 10% de l'objectif de production global du département, soit produire environ **300 logements par an**.

Comme pour l'ensemble des bassins, il est proposé de structurer davantage l'urbanisation autour des atouts de la centralité et des mobilités durables. Par conséquent, la CC du Limouxin et du St-Hilairois devra réaliser près de 60% des logements du bassin, soit environ 180 logements par an, ainsi que plus des ¾ des logements locatifs sociaux, soit 26 logements par an.

A l'échelle du Pays, la ville de Limoux, pôle urbain relais, devra être la ville de référence, et dans une moindre mesure Quillan et Espéras, en tant que pôles attractifs secondaires.

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire
<p>Une construction un peu plus mesurée que ces 10 dernières années, dans un contexte qui a largement évolué</p> <p>Des besoins essentiellement dans les zones équipés, notamment sur la CC du Limouxin et du St-Hilairois</p> <p>Mais des possibilités à étudier aussi sur les autres pôles équipés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 9% de locatif social soit 26 logements sociaux par an <p>Pas de besoins en locatif intermédiaire, peu concurrentiel avec le marché privé, encore largement accessible aux ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un marché essentiellement tourné vers l'accession intermédiaire et le marché libre <p>Très peu d'accession sociale car ce produit est peu adapté aux territoires ruraux, mais une possibilité à envisager suite aux ateliers territoriaux</p>

Proposition de répartition de la production en logements par an pour la Haute Vallée de l'Aude



L'acuité de chaque orientation pour le bassin d'habitat		Haute Vallée de l'Aude
1. Mobiliser les ressources foncières et immobilières pour un aménagement durable du territoire		
1.1	Connaître et anticiper sur les besoins fonciers	++
1.2	Promouvoir un urbanisme économe en foncier	+++
2. Prendre en compte les parcours résidentiels et les besoins spécifiques des ménages		
2.1	Accompagner le développement d'une offre de logements autonomes pour les personnes âgées et handicapées	++++
2.2	Faciliter l'accès au logement des jeunes	++
2.2	Proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion professionnelle, ou de grande précarité	++
3. Placer la revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine et l'amélioration des logements anciens au cœur des stratégies des territoires		
3.1	Donner la priorité à la mobilisation des potentiels immobiliers vacants des cœurs de bourgs, des villages et des villes	++++
3.2	Requalifier le parc privé dégradé et renforcer la coordination des acteurs sur les situations d'indignité	+++
3.3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++
3.4	Accompagner la requalification des résidences secondaires	++