

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022 – 2028

Septembre 2023



Bordeaux – Bât 19 – rue des Terres neuves – 33130 Bègles
Toulouse – Bât C 510 – 23 bd des Minimes – 31200 Toulouse
Tél – 05 56 31 29 28 30

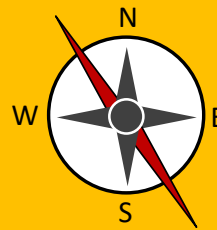
Le diagnostic



page

3

Les orientations
stratégiques



page

91

Le programme
d'actions



page

118

Annexes



page

161

Le diagnostic



Avertissement

La démarche d'élaboration du PLH a été perturbée par les inondations subies par le territoire en octobre 2018. Un premier diagnostic venait d'être livré lorsqu'elles ont eu lieu. L'Agglomération a tenu à actualiser la version première du diagnostic et les données présentées ci-dessous sont celles qui étaient disponibles au moment de cette actualisation.

Entre la mise à jour du diagnostic, la définition des orientations et le calibrage du programme d'actions, du temps s'est écoulé (celui nécessaire aux élus pour s'approprier les enjeux du PLH).

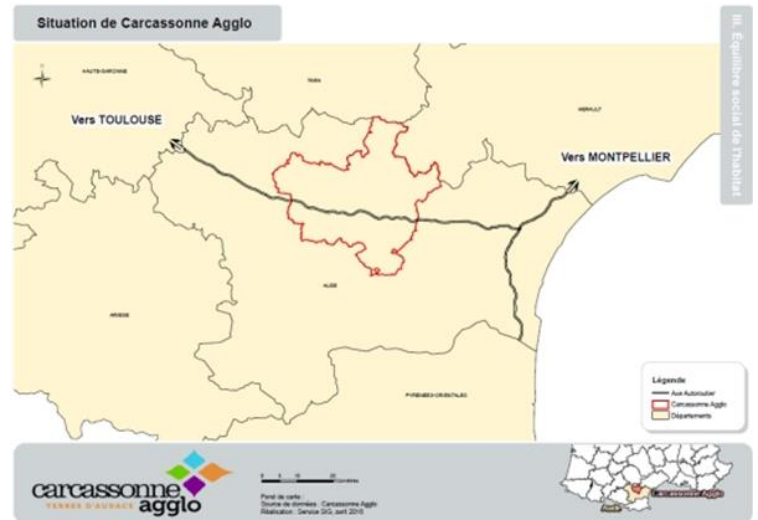
Les fiches communales – fournies en annexe – se basent sur des données plus récentes que le diagnostic. Leur réalisation a permis de s'assurer que les « grandes » tendances pointées au moment de l'élaboration du diagnostic étaient toujours d'actualité.

Le positionnement territorial de Carcassonne Agglo.....	5
Les documents de référence pour le PLH	10
Bilan synthétique de l’ancien PLH.....	15
Partie 1	16
Une politique de l’habitat pour porter la dynamique d’accueil et consolider l’aménagement du territoire.....	16
1. Des dynamiques démographiques qui interrogent le modèle de développement.....	17
1.1. Un nouveau contexte démographique.....	17
1.2. Entre vitalité démographique interne et attractivité externe, des mouvements et des échanges de population qui sont porteurs de transformation.....	20
2. Des trajectoires de développement largement contrastées selon les composantes territoriales	27
3. Des gisements fonciers ouverts... ce sont les habitants qui aménagent le territoire	29
3.1. Des mobilités résidentielles internes favorables au desserrement urbain	29
3.2. Attractivité foncière du territoire : ouverture et accessibilité	31
3.3. Une période faste de l’expansion urbaine : l’effacement de la trame urbaine historique	34
4. Le délaissement marqué du parc ancien	37
4.1 Après la « surchauffe », l’activité de la construction cadre davantage à la réalité des besoins	37
4.2 Le renforcement de la concurrence des produits, porteur du déclassement du parc ancien	39
Partie 2	51
Une politique de l’habitat pour accompagner la diversité des parcours résidentiels et réguler les marchés du logement.....	51
1 Des « marqueurs » socio-démographiques forts qui impactent le niveau et la nature des besoins en logement	52
1.1 Des besoins à satisfaire sur fond de précarité financière.....	52
1.2 De puissantes évolutions sociétales qui influent sur la demande et soulignent l’exigence de diversité	54
2. Le parc locatif privé :	55
- une présence contrastée et spécialisée	55
- un marché détendu aux effets paradoxaux.....	55
2.1. Une offre concentrée géographiquement et segmentée dans ses produits	55
2.2. Des jeux de concurrence qui ont joué sur la détente des loyers... mais des taux d’effort qui restent contraints au regard de la précarité financière des locataires	57
2.3. Un système de détente qui accroît les vulnérabilités des segments du marché les moins attractifs	60
3. Le positionnement complexe du parc HLM	61
3.1. Entre concentration et dynamique de rééquilibrage	62
3.2. Fragilisation des publics et spécialisation sociale de l’occupation : les enjeux de la mixité sociale à l’épreuve. 67	
4. Les spécificités et les fragilités face au logement.....	71
4.1. Le logement des personnes âgées, une question d’avenir	71
4.2. Le logement des jeunes,.....	78
une diversité de publics et de problématiques.....	78
4.3. Les personnes sans-abri ou mal logées : entre effort de développement-diversification des réponses... et montée de la complexité-enchevêtrement des difficultés	84
4.4. Les gens du voyage : entre gestion de l’accueil et prise en compte des besoins de sédentarisation	89

Le positionnement territorial de Carcassonne Agglo

Une situation géographique stratégique en Occitanie

Le territoire de Carcassonne Agglo, dont la ville-centre est le chef-lieu du département de l'Aude, bénéficie d'une position centrale entre les métropoles de Toulouse et Montpellier. La fusion des deux régions Midi-Pyrénées et Languedoc Roussillon est venue renforcer ce positionnement de centralité géographique. L'Agglomération entend tirer parti de sa position charnière au sein du nouvel espace régional pour s'inscrire et participer pleinement aux dynamiques d'expansion et de desserrement des deux métropoles régionales. Se positionner en « tête de pont » languedocienne du puissant développement de la métropole toulousaine doit permettre à Carcassonne Agglo de consacrer sa situation carrefour au sein de la nouvelle région Occitanie.



Un territoire au cœur de la plaine audoise agencé autour de sa ville centre "Carcassonne" et de contreforts aux fortes identités

La population de Carcassonne Agglo dépasse aujourd'hui les 110 000 habitants (soit 30% de la population audoise). L'armature urbaine est organisée autour de sa ville centre dont le poids démographique représente près de la moitié de la population de la Communauté d'Agglomération. Le rôle structurant du chef-lieu économique se reflète aussi dans les dynamiques économiques : près de 25 000 actifs de l'agglomération se rendent ainsi chaque jour à Carcassonne pour aller travailler. Parmi eux, plus de la moitié résident dans la ville-centre. Mais près de 16 000 mouvements se font aussi dans l'agglomération en-dehors de la ville-centre dont plus de 6 000 à l'intérieur des communes¹.

Ces mouvements pendulaires des actifs sont significatifs de l'organisation multi-polarisée du territoire. Au-delà de Carcassonne et de sa première couronne, l'Agglomération se structure autour d'un réseau de petites villes et villages, supports à des bassins de vie de proximité dont les caractéristiques :

- sociodémographiques,
 - historiques, patrimoniales et urbaines,
 - des marchés du logement
- dessinent des fonctions et des trajectoires qui peuvent se singulariser.

¹ Diagnostic SCOT - Cittanova

L'étendue et la diversité du territoire sont sources de richesses, qu'elles soient patrimoniales (deux sites inscrits dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO : le Canal du Midi et la Cité de Carcassonne) ou naturelles (six sites Natura 2000 situés de part et d'autre du sillon de l'Aude). En matière de qualité de vie et d'habiter, Carcassonne Agglo donne à ses habitants la possibilité de choisir : ils peuvent opter soit pour la proximité des services et l'animation que propose la ville-centre, soit pour la qualité paysagère et l'offre de « grands espaces » que procurent les communes rurales. Ils peuvent aussi préférer bénéficier de la fonction relais que permettent les services de proximité présents dans les bourgs ruraux ou

périurbains qui maillent le territoire. Cette pluralité des modes d'habiter pose une exigence forte au PLH : il aura intérêt à cerner et comprendre les enjeux et problématiques Habitat propres à chaque composante géographique ; il conviendra surtout qu'il estompe les risques de mise en concurrence, pour au contraire mettre en avant et valoriser les complémentarités qu'autorise les différentes « façons d'habiter » proposées par chacune des entités géographiques. Leur combinaison représente un atout à promouvoir pour répondre à la diversité des attentes et des préférences résidentielles des habitants, leur donner envie de venir ou de rester.

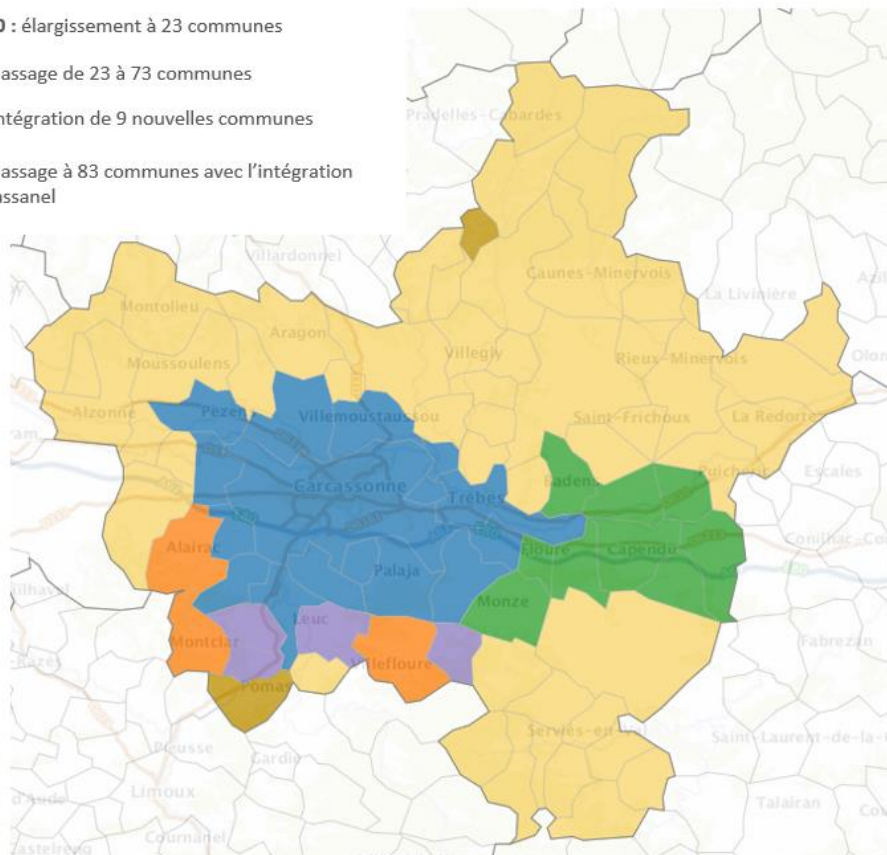


De 23 communes au moment du 1^{er} PLH... à 83 communes aujourd’hui, le nécessaire renouvellement de la politique habitat

L’Agglomération de Carcassonne a atteint sa forme actuelle après une série de fusions-extensions. Les compétences ont aussi fortement évolué. L’équilibre social de l’habitat est une compétence exercée dès l’origine et Carcassonne Agglo avait approuvé son premier Programme Local de l’Habitat en 2012, sur le territoire des 23 communes qui composaient alors la communauté d’agglomération.

Depuis, 50 nouvelles communes ont intégré Carcassonne Agglo au 1er janvier 2013 puis 9 autres au 1er janvier 2017. L’intégration de deux nouvelles communes (Pomas et Trassanel) a porté le territoire intercommunal à 83 communes au 1er janvier 2020. Avec ces agrandissements successifs, il est devenu nécessaire de réinterroger la politique de l’Habitat à l’échelle de ce périmètre élargi. C’est l’objet de ce PLH : le nouveau territoire intercommunal invite à installer un processus d’animation qui permette à la totalité des communes membres de s’approprier et de s’acculturer ensemble aux enjeux habitat.

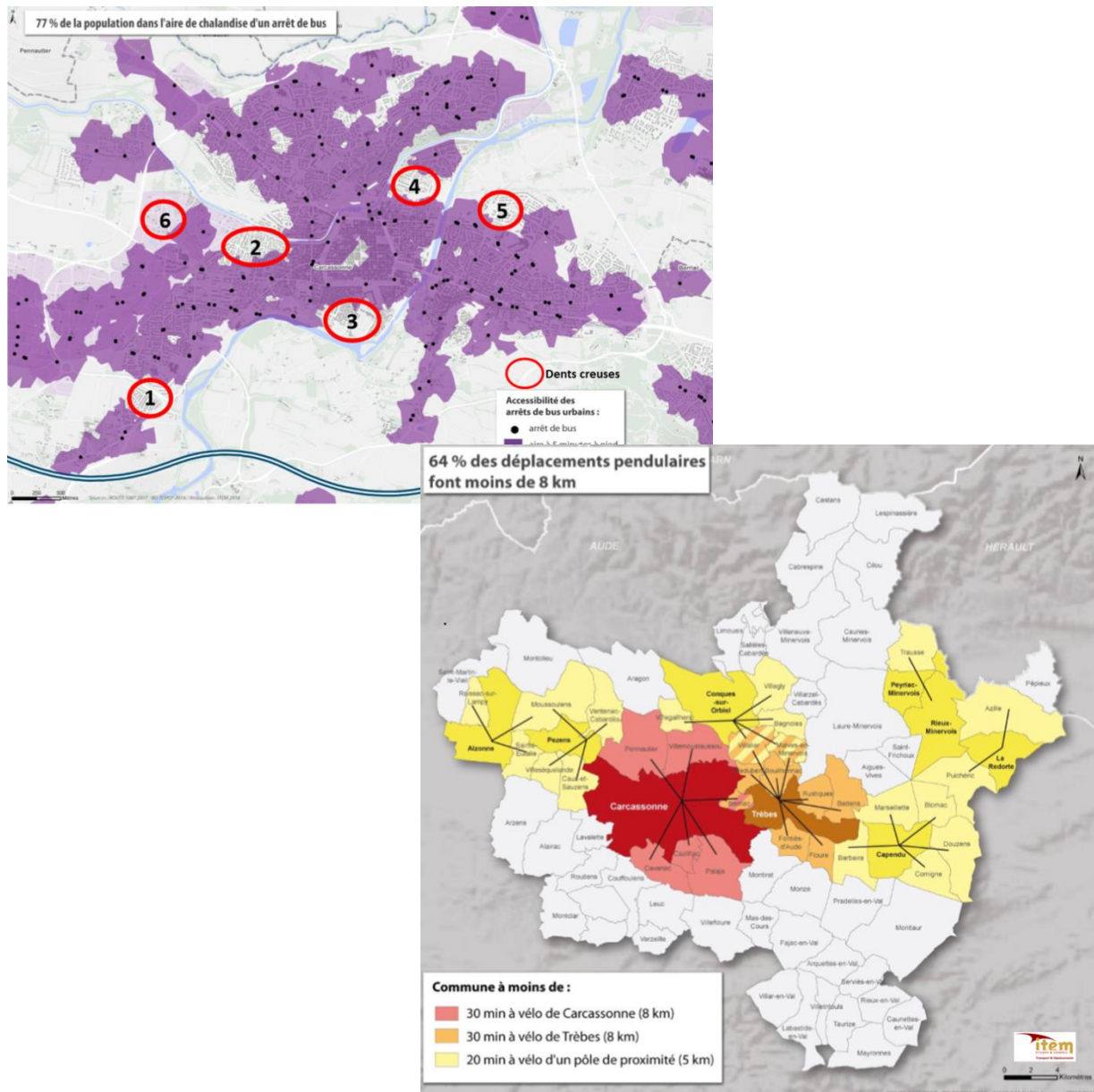
- **Décembre 2001** : création de la Communauté d’Agglomération du Carcassonnais (16 communes membres)
- **Mai 2002** : élargissement à 20 communes
- **Mai 2002 - 2010** : élargissement à 23 communes
- **Janvier 2013** : passage de 23 à 73 communes
- **Janvier 2017** : intégration de 9 nouvelles communes
- **Janvier 2020** : passage à 83 communes avec l’intégration de Pomas et Trassanel



Le PLH à la croisée d'autres politiques

C'est notamment en s'appuyant sur les grandes orientations du projet de territoire MON 2020 que l'Agglomération a été retenue comme « **territoire à énergie positive pour la croissance verte** » ou TEPCV. La convention conclue avec l'Etat traduit la volonté du territoire de donner une impulsion forte pour encourager les actions concrètes qui sont nécessaires pour atténuer les effets du changement climatique, encourager la réduction des besoins d'énergie et le développement des énergies renouvelables locales.

Le PLH aura à relayer l'ambition d'accompagner la transition énergétique, notamment en faisant levier sur l'amélioration de la performance thermique des logements mais aussi en privilégiant le développement de l'habitat dans les secteurs desservis par le réseau de transports en commun. Sur ce registre, l'élaboration d'un **Plan Global des Déplacements (PGD)** a apporté des éclairages sur le niveau et la qualité des dessertes assurées par la Régie des Transports de Carcassonne Agglo (RTCA) ainsi que sur les possibilités de développement des modes actifs et solutions alternatives de mobilité.



Carcassonne bénéficiaire du programme « ACTION CŒUR DE VILLE »

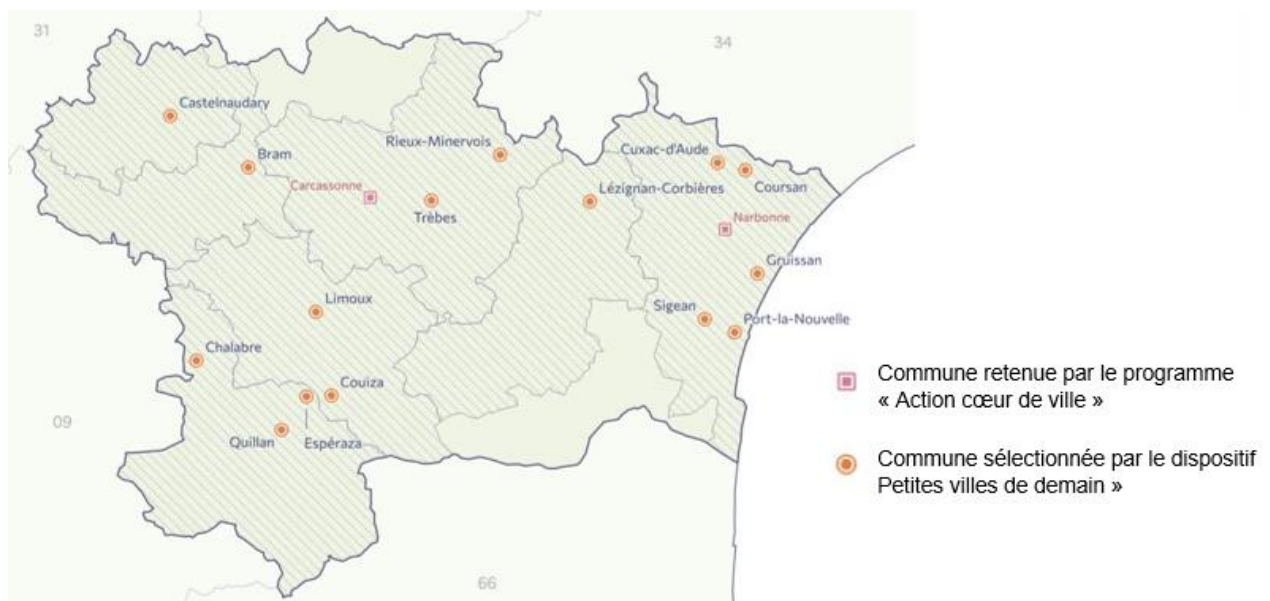
Le dossier de candidature de la Ville de Carcassonne, porté par la Ville de Carcassonne et Carcassonne Agglo en relation avec les services de l'Etat, a été retenu et validé fin mars 2018 par le Ministre de la Cohésion des territoires pour bénéficier du programme « ACTION CŒUR DE VILLE ». Ce programme assorti de co-financements (ANAH, Banque des territoires-Caisse des Dépôts, Action Logement...) va permettre de franchir un cap supplémentaire dans la volonté de redonner attractivité et dynamisme au centre-ville dans divers domaines : habitat, commerce, création d'emplois, transports et mobilité, offre éducative, culturelle et sportive, qualité des sites d'enseignement, développement des usages des outils numériques...

Pour conforter cette dynamisation, la convention décline cinq axes structurants.

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Les communes de Trèbes et Rieux-Minervois retenues dans le dispositif « Petites villes de demain ».

Aux côtés de 13 autres communes de l'Aude, Trèbes et Rieux-Minervois ont été sélectionnées pour participer au dispositif « Petites villes de demain », piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires. Avec ce programme, elles vont notamment pouvoir bénéficier d'un soutien en ingénierie et de financements ciblés. Le soutien vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement.



Les documents de référence pour le PLH

Compatibilité avec le SCOT : un enjeu anticipé

Les orientations du PLH doivent être compatibles avec celles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Carcassonne Agglo. Un premier SCoT a été approuvé le 16 novembre 2012 sur le périmètre des 23 communes qui composaient alors l'agglomération. Une démarche de révision est engagée, pour redéfinir une stratégie de développement et de planification à l'échelle du nouveau périmètre.

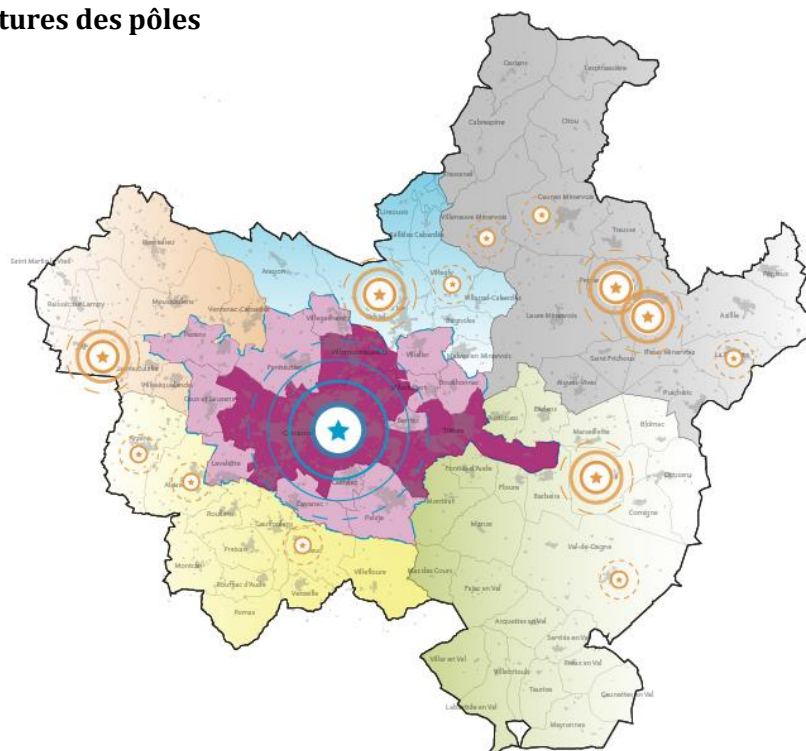
Le diagnostic du nouveau SCoT a été finalisé début 2018 et la démarche se poursuit autour de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il constituera le socle des futures orientations et conditions d'aménagement et d'urbanisation de l'Agglomération.

Au moment de la rédaction du diagnostic du PLH, les travaux d'élaboration du PADD sont en train de dessiner une géographie de l'armature des services et équipements que le SCoT entend consolider. L'habitat pourra y contribuer en adossant son développement en priorité au bénéfice des points d'appui de l'offre de services. Le PLH aura aussi intérêt à s'appuyer sur cette armature pour promouvoir (ou consolider) la

diversité de la production de logements (dans le neuf comme dans l'ancien) : la proximité des services, commerces et équipements mais aussi la présence de dessertes en transport collectif constituent des atouts dont le PLH pourra tirer parti pour promouvoir (ou consolider) des opérations diversifiées, en termes de statut d'occupation comme de forme.

L'élaboration concomitante des démarches du SCoT et du PLH donne ainsi l'occasion de concilier une démarche prospective de moyen/long termes à une démarche plus opérationnelle d'animation de la politique habitat. Dans cette perspective, le PLH pourra alimenter fortement le volet habitat du SCoT.

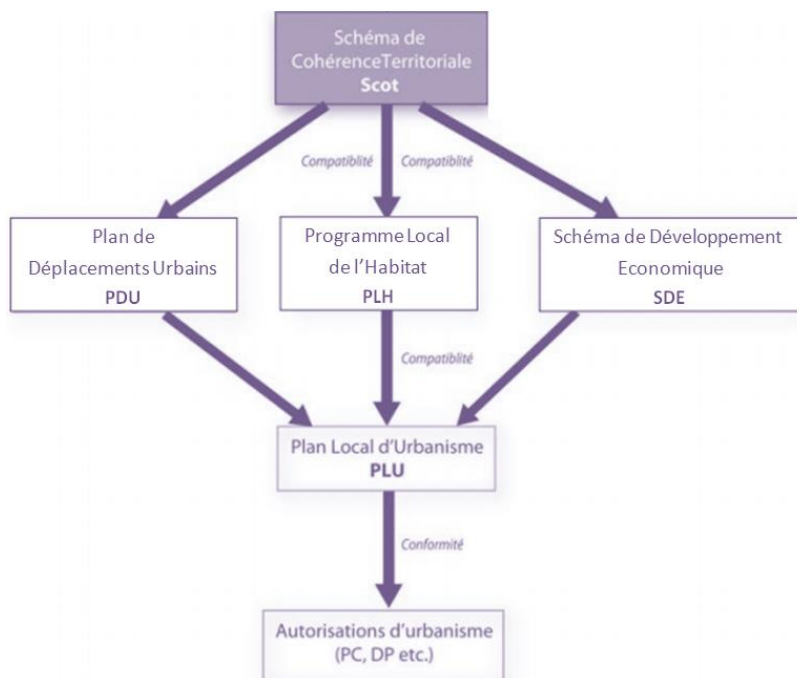
Armatures des pôles



Les PLU en compatibilité avec le PLH

Elaboré à l'échelle des communes, le PLU affecte l'usage du sol et fixe les règles d'aménagement et de constructibilité des terrains.

Lorsque le PLH est approuvé après le PLU, le délai de mise en conformité par la commune est de 3 ans. Ce délai est réduit à 1 an si besoin pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu dans une commune par le PLH (article L123-1-9 du code de l'urbanisme). Les orientations retenues dans le PLH relatives au logement et à la diversité de l'habitat doivent être traduites dans les PLU.



Le territoire de Carcassonne agglo :

- 47 communes disposent d'un PLU/POS approuvé
- 14 communes disposent d'une carte communale
- 21 communes n'ont pas de document d'urbanisme et se voient appliquer les dispositions du RNU

Ainsi, près de 60% des communes disposent d'un document d'urbanisme leur permettant de retranscrire les orientations du PLH. Les autres communes, concernées par une carte Communale ou par le RNU, comptent parmi les plus petites communes.

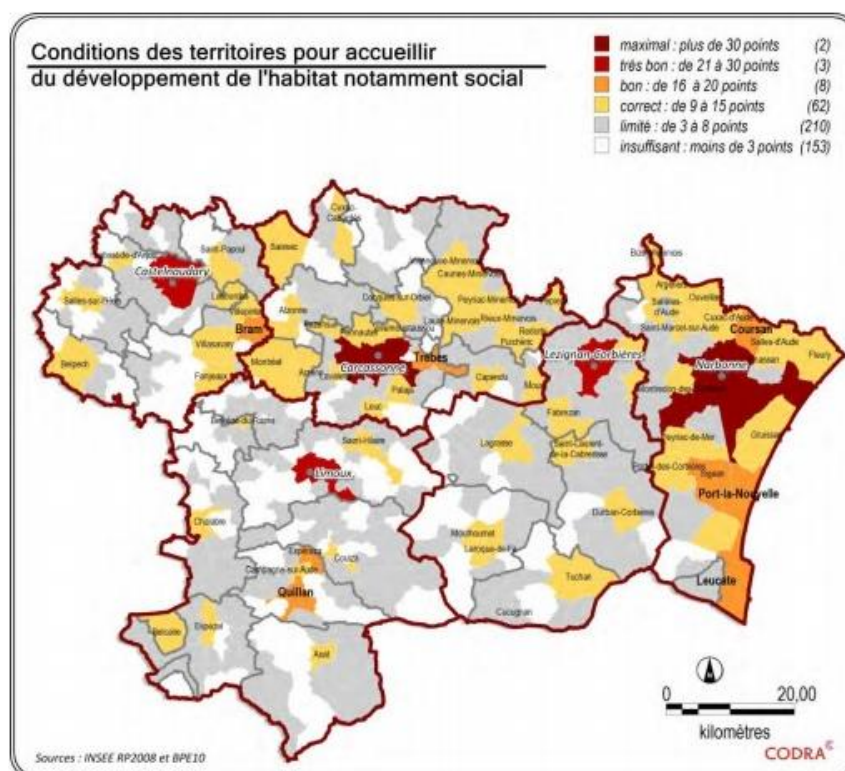


Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le PDH identifie 4 enjeux de développement de l'habitat sur le territoire de l'Aude qui sont :

- penser le lien agglomération et périphérie et réfléchir à l'effet « frontière » des politiques de planification, entre EPCI dotés de démarches spécifiques et EPCI non couverts par ces démarches
- améliorer la cohérence entre production neuve et besoins identifiés
- affirmer la politique d'amélioration de l'habitat et de résorption de la vacance en optimisant l'articulation entre dispositifs départementaux et interventions locales
- 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.

Le PDH propose une analyse des capacités des communes à accueillir le développement de l'habitat, notamment social, en fonction de plusieurs critères que sont le nombre d'habitants, le taux d'emploi, le niveau de desserte en transports en commun, l'offre scolaire, l'équipement commercial, l'équipement santé de proximité. Sur le territoire de l'agglomération, la ville centre obtient le score maximal, suivie par Trèbes, puis par les communes de la première couronne périurbaine (Villemoustaussou, Pennautier, Pezens, Lavalette, Leuc, Palaja), et par celles constituant des pôles secondaires structurants (Alzonne, Conques sur Orbil, les principales communes du Minervois).



Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2021

Depuis le 24 mars 2014, la loi ALUR impose la fusion du PDALPD et du PDAHI en un document unique intitulé PDALHPD. La portée de ce document-cadre s'en trouve renforcée, intégrant tout à la fois les enjeux liés à l'hébergement d'urgence, d'insertion et de logement adapté, les conditions favorisant l'accès ou le maintien dans le logement (public et privé) des personnes défavorisées ou encore la lutte contre le mal-logement sous toutes ses formes (l'habitat non décent, dégradé, insalubre ou encore la précarité énergétique...) ainsi que la prévention des expulsions locatives...

Dans l'Aude, le Plan est élaboré pour la période 2017-2021. Ses ambitions s'articulent autour de 6 grandes orientations.

AXE 1 : Organiser le pilotage, la gouvernance, l'animation et l'observation du Plan

AXE 2 : Développer une offre d'hébergement et de logement adapté répondant aux besoins des plus défavorisés

AXE 3 : Soutenir le développement d'une offre de logement répondant aux besoins des publics du Plan

AXE 4 : Faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent et adapté

AXE 5 : La lutte contre l'habitat indigne ou dégradé

AXE 6 : Développer la coordination des actions de lutte contre la précarité énergétique

Le PDALHPD pose ainsi le cadre de référence des réponses d'hébergement et de logement mais aussi des modalités d'accompagnement et de coordination des acteurs qui sont proposées en direction des publics sans-abri ou mal logés.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2024

Le schéma prévoit l'implantation de différents dispositifs d'accueil, de l'équipement le plus sommaire au véritable logement :

- Les aires de grand passage ont vocation à accueillir des groupes de caravanes allant de 50 à 200 véhicules. Elles ont un caractère temporaire. Ce dispositif répond au besoin d'accueil des grands rassemblements estivaux. Il s'agit de terrains sans équipement en dur, mais avec des raccordements en eau et électricité.
- Les aires d'accueil et d'habitat s'adressent plutôt à des voyageurs itinérants, la durée de séjour pouvant aller de quelques jours à 9 mois maximum (avec possibilité de prolongation, notamment pour assurer la continuité de la scolarité). Elles sont équipées de blocs sanitaires individualisés (pour les plus récentes) comprenant WC, douche, électricité et eau.
- Les terrains familiaux s'adressent à des voyageurs ancrés territorialement mais qui gardent des liens étroits avec la vie en caravane. Ces dispositifs sont équipés de blocs sanitaires individualisés avec cellier et/ ou pièce de vie. Les résidents ont le statut de locataire.
- L'habitat adapté s'adresse à des voyageurs ancrés territorialement et qui ont pris l'habitude de vivre dans un bâti en dur. Il s'agit de pavillons mais les résidents ont la possibilité de conserver leur caravane à proximité.

En proposant une aire d'accueil de 40 places et une aire de grand passage de 150 places, Carcassonne Agglo répond aux obligations du Schéma approuvé en 2019. Lequel insiste sur la nécessité d'accompagner l'ancrage dans des conditions adaptées et sécurisées.

Les attentes de l'Etat formalisées dans le Porter à Connaissance

1. Construire plus et mieux pour tous et à toutes les étapes de la vie :

- Améliorer le parcours résidentiel des ménages - Diversifier l'offre
- L'accueil et le parcours résidentiel des ménages sur le territoire de Carcassonne Agglo constituent un enjeu économique et sociodémographique majeur.
- Rééquilibrer l'offre locative sociale entre Carcassonne et les communes périphériques
- Développer l'offre de logements très sociaux
- Mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (cf loi ALUR)
- Création d'une Conférence Intercommunale du Logement rassemblant élus, représentants de l'état, bailleurs sociaux et autres réservataires. Cette conférence adoptera des orientations en matière d'attribution de logements sociaux, en tenant compte des critères de priorité fixés par la loi, en particulier le Dalo, et en visant l'équilibre et la mixité des villes et des quartiers sur l'ensemble du territoire intercommunal.

2. Agir sur le parc existant en le rendant plus attractif et performant et en mobilisant les logements vacants :

- agir sur le parc privé et remettre sur le marché 1% du parc vacant
- rendre plus attractifs les centres anciens
- améliorer l'image du logement social
- lutter contre la précarité énergétique
- lutter contre l'habitat indigne.

3. Mettre en œuvre une politique d'intervention foncière dynamique et concertée avec les communes, avec des objectifs déclinés par territoire :

- renforcer le partenariat avec l'EPF
- concevoir des PLU qui identifient mieux les besoins en termes d'habitat.

4. Assurer un développement équilibré et durable des territoires :

- renforcer la production de logement social
- lutter contre l'étalement urbain
- promouvoir un aménagement plus économe.

5. Mettre en œuvre les outils d'observation et de suivi du PLH :

- Création d'un observatoire de l'habitat.

Bilan synthétique de l'ancien PLH

Le Bilan du 1er PLH – établi à l'échelle de 23 communes – présente un niveau de résultat plutôt contrasté. Certaines actions ont été réalisées et ont atteint les objectifs fixés tandis que d'autres n'ont pas été menées ou n'ont pas obtenu les résultats attendus.

Actions présentant un niveau de réalisation satisfaisant :

- La production de logements locatifs sociaux a été satisfaisante sur la période, avec la création de 507 nouveaux logements, dont seulement la moitié sur la commune de Carcassonne ; et une participation de Carcassonne Agglo de plus d'1 Million d'euros au financement des opérations. Le taux de logement social global sur le territoire des 23 communes concernées par le PLH a ainsi augmenté de 5,4 %.
- L'accession à la propriété des ménages modestes a été facilitée par le PSLA ainsi que par le dispositif du Pass Foncier avant sa disparition.
- La mobilisation des outils PIG et OPAH-RU de Carcassonne a rempli ses objectifs en termes de production de logements conventionnés, de maintien à domicile des personnes âgées et d'amélioration des performances énergétiques des logements.
- La capacité d'accueil des Gens du voyage a été améliorée avec la création de l'aire de grand passage de St Jean.
- Le Programme de rénovation urbaine (avenant de clôture signé en 2015) a entraîné une amélioration notable du cadre de vie des quartiers la Conte et Ozanam.

Actions présentant un niveau de réalisation non totalement abouti :

- La mise en œuvre d'une politique foncière à l'échelle de l'agglomération
- La mobilisation des PLU des communes, sur la thématique habitat

Actions présentant un niveau de réalisation non satisfaisant :

- La lutte contre l'habitat indigne reste à améliorer notablement ; les objectifs du PLH ont été atteints dans de rares communes, dont Carcassonne. Les difficultés tiennent au déficit de repérage des situations mais aussi à la difficulté des maires de se saisir d'un domaine complexe.
- Les actions d'expérimentation sur les centres anciens (études vacance- restructuration d'immeubles) n'ont pas été engagées, hormis dans la Ville de Carcassonne.
- La structuration de moyens d'intervention et de suivi du PLH a été en partie mise en œuvre : observatoire de l'habitat partiellement réalisé, ressources et conseils aux communes déployés ponctuellement...

Cela peut s'expliquer par :

- le déficit d'outils d'observation qui n'a pas permis de disposer d'une analyse précise des effets des actions engagées et des besoins à mieux prendre en compte,
- la difficulté à sensibiliser et mobiliser en continu les acteurs et opérateurs de l'habitat mais aussi les communes,
- un contexte « mouvant » d'une agglo en mutation dont le périmètre s'est élargi en très peu de temps.

Partie 1

Une politique de l'habitat pour porter la dynamique d'accueil et consolider l'aménagement du territoire

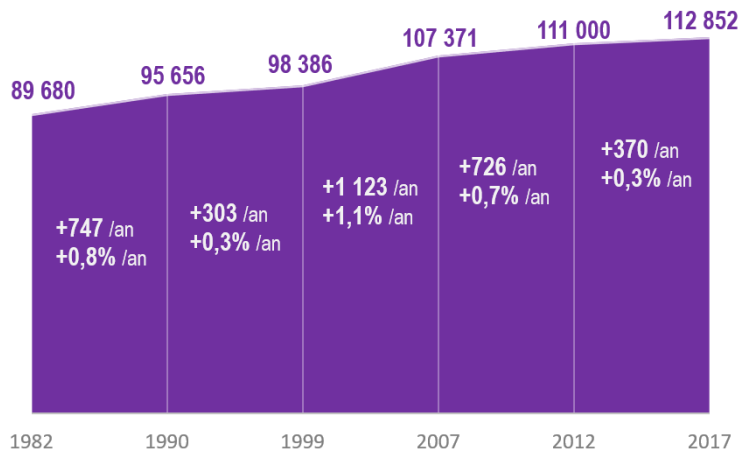
1. Des dynamiques démographiques qui interrogent le modèle de développement

1.1. Un nouveau contexte démographique

1.1.1. Entre métropole toulousaine et littoral languedocien, un territoire positionné au croisement des moteurs de la croissance démographique de l'Occitanie

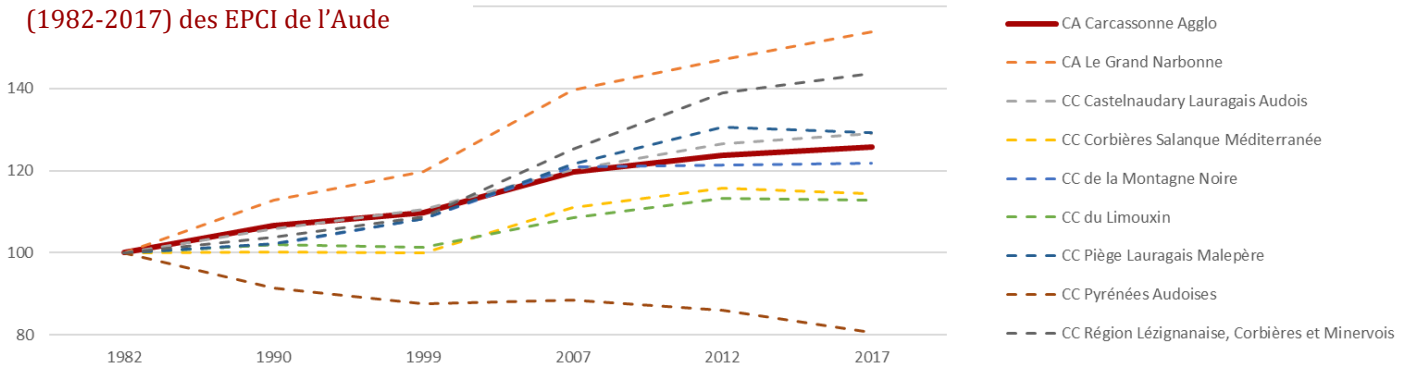
Carcassonne Agglo compte désormais plus de 110 000 habitants et accueille 30% de la population audoise. En gagnant régulièrement des habitants depuis 1982, l'agglomération marque son attractivité : en une trentaine d'années, elle a gagné plus de 21 000 habitants. C'est le signe que le territoire a su tirer parti de sa situation carrefour entre la métropole toulousaine et le littoral languedocien qui, l'un comme l'autre, « tirent » la croissance démographique d'ensemble de la région Occitanie.

Evolution de la population (1982-2017) de Carcassonne Agglomération



Le positionnement du territoire à la confluence des deux principaux moteurs du développement démographique régional ressort lorsqu'on compare les évolutions traversées par les différentes intercommunalités de l'Aude au cours des trente dernières années. Certes Carcassonne Agglo ne figure pas dans le peloton de tête constitué par les EPCI qui bénéficient du tropisme du littoral (Grand Narbonne, CC de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois) ou bien qui s'inscrivent progressivement dans le desserrement toujours plus lointain de la métropole toulousaine (CC Piège Lauragais Malepère, CC Castelnaudary Lauragais Audois). Reste que depuis 1982, la croissance démographique de l'agglomération de Carcassonne se révèle plus soutenue que celle des territoires situés plus en retrait des ressorts qui portent la puissante dynamique d'accueil de la région. Si Carcassonne Agglo n'est pas la plus concernée, elle n'est pas non plus « à l'écart » du mouvement de hausse démographique qui caractérise l'Aude. Le territoire a su maintenir sa capacité à gagner régulièrement et sans discontinuité des habitants.

Evolution de la population (1982-2017) des EPCI de l'Aude



1.1.2. Le fléchissement récent des rythmes de croissance

Attractive, l'agglomération carcassonnaise est aujourd'hui néanmoins fragile vis-à-vis d'une dynamique d'accueil qui tend à bénéficier davantage aux territoires plus directement connectés aux moteurs qui soutiennent la croissance régionale. En particulier, le tropisme du littoral languedocien ne cesse de s'affirmer et les territoires qui en bénéficient profitent d'une dynamique d'accueil bien plus puissante.

- En 1982, le territoire du Grand Narbonne comptait 5 300 habitants de moins que celui de Carcassonne Agglo ; un peu plus de 30 ans plus tard, c'est la voisine narbonnaise qui enregistre presque 15 400 habitants de plus que l'agglomération du chef-lieu de département.
- Au cours de la toute dernière période (2007-2017), la CC de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois tire bénéfice de l'effet de diffusion de l'attractivité du littoral. Elle affiche le taux de croissance annuel de la population le plus élevé de l'ensemble des intercommunalités de l'Aude (+1,4% par an).

La tendance la plus récente voit s'amplifier la polarisation de la dynamique d'accueil au profit de la ceinture littorale et de son arrière-pays. Dans ce jeu, l'agglomération carcassonnaise est toujours marquée par une orientation positive mais à un rythme qui perd nettement en intensité : comparés à la période précédente (1999-2007), les rythmes de croissance ont été divisés par plus de deux au cours des 10 dernières années (2007-2017). Aujourd'hui l'agglomération se développe à hauteur de 550 habitants supplémentaires par an, contre plus de 1 100 entre 1999 et 2007.

Sa contribution à l'essor démographique du département reste néanmoins remarquable. Dans un contexte départemental de ralentissement net de la dynamique d'accueil sur les dix dernières années, Carcassonne Agglomération maintient son rang : elle a porté 22% des gains démographiques enregistrés par l'Aude entre 2007 et 2017.

Aude			Carcassonne Agglo			
	Gains annuels	taux de croissance annuelle		Gains annuels	Part dans la dynamique d'accueil audoise	taux de croissance annuelle
1999 - 2007	4 495	1,4%	1999 - 2007	1 123	25%	1,1%
2007 - 2012	2 620	0,9%	2007 - 2012	726	28%	0,7%
2012 - 2017	1 580	0,4%	2012 - 2017	370	23%	0,3%
2007 - 2017	2 442	0,7%	2007 - 2017	548	22%	0,5%

Evolution de la population (1999-2017) des EPCI de l'Aude

	Population 2017	1999 - 2007		2007 - 2017		Taux de croissance annuel	
		Gains annuel	Part dans la dynamique d'accueil audoise	Gains annuel	Part dans la dynamique d'accueil audoise	1999 - 2007	2007 - 2017
CA Le Grand Narbonne	129 134	2 060	46%	1 209	50%	1,9%	1,0%
CA Carcassonne Agglo	112 852	1 123	25%	548	22%	1,1%	0,5%
CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	33 133	479	11%	427	17%	1,8%	1,4%
CC du Limouxin	27 479	220	5%	105	4%	0,9%	0,4%
CC Castelnaudary Lauragais Audois	26 668	252	6%	180	7%	1,1%	0,7%
CC Piège Lauragais Malepère	15 722	202	4%	92	4%	1,5%	0,6%
CC Pyrénées Audoises	13 958	20	0%	-138	-6%	0,1%	-0,9%
CC de la Montagne Noire	5 838	76	2%	5	0%	1,4%	0,1%
CC Corbières Salanque Méditerranée	5 203	63	1%	16	1%	1,3%	0,3%
Aude	369 987	4 495		2 442		1,4%	0,7%



Carcassonne Agglo continue à gagner des habitants mais la période récente donne le signe d'un ralentissement de la croissance démographique. L'agglomération marque le pas dans sa capacité à capter ou retenir des habitants.

Ce nouveau contexte démographique est à prendre en compte dans ses impacts quantitatifs sur le niveau des besoins en logement.

Il est aussi à considérer d'un point de vue qualitatif : il s'agira moins de produire pour produire, que d'asseoir la montée en gamme qualitative de l'offre et sa capacité à faire émerger l'envie de venir ou de rester dans l'agglomération.

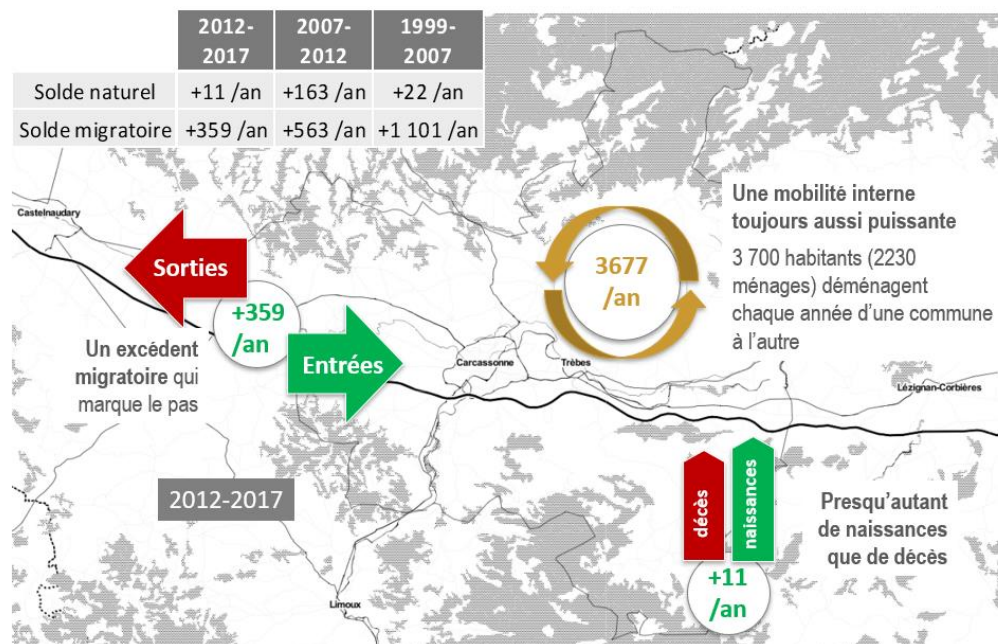
1.2. Entre vitalité démographique interne et attractivité externe, des mouvements et des échanges de population qui sont porteurs de transformation

Si la croissance d'ensemble de la population renvoie des signes de fragilisation sur la dernière période, elle est loin d'être figée : les parcours de vie des habitants et leurs trajectoires résidentielles font évoluer le fonctionnement interne du territoire et transforment son organisation. Les mouvements liés aux dynamiques démographiques ont des impacts sur l'organisation territoriale d'autant plus forts que leurs ressorts sont multiples. Plusieurs leviers se combinent pour alimenter les dynamiques démographiques de Carcassonne Agglo, faire évoluer la sociologie de ses habitants et recomposer ses équilibres d'ensemble.

- *Le premier – et principal – levier tient à un nombre d'arrivées d'habitants supérieur au nombre de départs.* Ce solde migratoire positif alimente la croissance démographique de 359 habitants chaque année (période 2012-2017). Son ampleur tend néanmoins à s'atténuer depuis 1999.
- *Le second, dans une moindre mesure, renvoie à un excédent naturel positif :* entre 2012 et 2017, les naissances ont été supérieures aux décès à hauteur de 11 individus en moyenne annuelle. Le solde des naissances sur les décès reste positif mais la toute dernière période marque un net ralentissement par rapport à la précédente (+167 par an entre 2007 et 2012).
- *Les transformations s'alimentent aussi et même surtout de mouvements internes.* Les habitants bougent et se redistribuent au sein de l'agglomération : chaque année, 3677 personnes changent de commune. Ce redéploiement de la population au sein de la Communauté d'Agglomération est significatif en recouvrant un volume presque équivalent aux deux-tiers des habitants qui, venus d'ailleurs, s'installent chaque année dans Carcassonne Agglo.

Les ressorts de la dynamique démographique

(Source : INSEE 2017)



1.2.1. Une agglomération qui se distingue dans l'Aude par son accroissement naturel positif, mais le vieillissement de la population fait de plus en plus sentir ses effets

Le mouvement naturel du territoire est positif et cela depuis longtemps. Suivant les périodes, il porte de manière plus ou moins forte le développement démographique de l'agglomération. Cet excédent naturel ressort comme une singularité du territoire comparée aux autres intercommunalités du département. Cette dynamique tend toutefois à diminuer, le vieillissement de la population semble s'enclencher au même titre que le reste du département.

- Entre 2007 et 2012, avec 6 312 naissances pour 5 497 décès, l'Agglomération de Carcassonne a bénéficié d'un solde naturel positif particulièrement élevé (+815 individus) loin devant la Communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois (+246), tandis que les naissances parvenaient tout juste à compenser les décès dans le Grand Narbonne et que les autres intercommunalités accusaient un déficit naturel.

- Entre 2012 et 2017, l'excédent naturel est toujours de mise dans Carcassonne Agglo et il continue de distinguer le territoire des autres intercommunalités de l'Aude. Par comparaison, la Communauté d'agglomération narbonnaise, en attirant de plus en plus des personnes âgées, n'a cessé de voir son excédent naturel diminuer au fil des recensements et les décès ont nettement pris le pas sur les naissances. Mais sur cette toute dernière période, les naissances au sein de Carcassonne Agglo ont dépassé les décès d'à peine 11 individus chaque année. L'équilibre est désormais fragile. C'est significatif d'un vieillissement de la population dont les effets se font de plus en plus sentir.

Evolution du solde naturel (1999-2017) des EPCI de l'Aude	Solde naturel annuel		
	1999-2007	2007-2012	2012-2017
CA Carcassonne Agglo	22	102	11
CC Castelnaudary Lauragais Audois	15	27	4
CC de la Montagne Noire	-27	-23	-33
CC Corbières Salanque Méditerranée	-30	-16	-37
CC Piège Lauragais Malepère	-37	1	-50
CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	-79	-13	-51
CC du Limouxin	-103	-53	-137
CC Pyrénées Audoises	-116	-80	-149
CA Le Grand Narbonne	16	31	-172
Aude	-340	-24	-615

Dans la capacité à maintenir un solde naturel positif, la ville-centre joue un rôle central : entre 2012 et 2017, Carcassonne a enregistré un peu plus de 2 800 naissances pour 2 650 décès, ce qui lui permet d'afficher un solde naturel

nettement positif (+175). C'est significatif de l'attractivité du chef-lieu de département auprès de jeunes familles qui y démarrent leur parcours de vie comme leur trajectoire professionnelle.

La vitalité de la démographie interne vaut aussi pour les territoires périphériques qui accueillent les familles dont l'avancée dans la carrière professionnelle leur a permis de franchir le cap de l'accession à la propriété. Leur arrivée fait progresser la natalité et pondère la tendance générale à l'avancée en âge de la population. Le Nord et le Sud Carcassonnais sont dans ce cas, de même que les territoires de Malepère et du Cabardès.

Le poids des personnes âgées pèse en revanche dans le territoire du Minervois où les décès prennent nettement le pas sur les naissances, entraînant un déficit naturel notable (- 407). Au cours des 5 dernières années, ce territoire a enregistré 16% des décès de l'ensemble de l'agglomération, contre seulement 9% des naissances.

**Evolution du solde naturel (2012-2017)
des territoires de Carcassonne Agglomération**

	Solde naturel	Evolution 2012 2017			
		Naissance	Repartition	Deces	Repartition
Cœur d'agglomération	313	4 023	68%	3 710	63%
<i>Dont Carcassonne</i>	175	2 826	48%	2 651	45%
Malepère - Sud	135	316	5%	181	3%
Nord Carcassonnais	104	376	6%	272	5%
Cabardès	20	354	6%	334	6%
Piémont et Val de Dagne	-109	333	6%	442	8%
Minervois	-407	533	9%	940	16%
Carcassonne Agglomération	56	5 935		5 879	

1.2.2. Une agglomération qui attire de nouveaux habitants mais une ville-centre qui parvient tout juste à stabiliser sa population

Carcassonne Agglo appuie son développement sur l'installation d'habitants venus d'ailleurs : les arrivées sont supérieures aux départs. Cet excédent migratoire est le premier moteur de la croissance démographique du territoire.

- Entre 2012 et 2017, le solde entre les entrées et les sorties représente un gain de plus de 350 habitants. Chaque année, c'est l'équivalent de 2% de la population qui se renouvelle à travers l'arrivée des nouveaux habitants. Sur cette période, l'impact de l'accueil a généré plus de 95% de la croissance de population.

Autant l'excédent naturel distingue Carcassonne Agglo des autres territoires du département, autant le solde migratoire positif vaut ici comme ailleurs dans l'Aude (exception faite de la CC des Pyrénées Audoises entre 2012 et 2017). A l'image des autres EPCI, l'agglomération de Carcassonne a toutefois de moins en moins tendance à bénéficier de l'arrivée de nouveaux habitants. L'impact du solde migratoire positif perd en intensité : il a généré un excédent de population trois fois moins important au cours des 5 dernières années (+359 habitants par an entre 2012 et 2017) que dans la décennie précédente (+1 101 par an entre 1999 et 2007).

La capacité à attirer davantage d'habitants que d'en voir partir donne des signes d'affaiblissement pour l'ensemble de l'Aude mais le constat est particulièrement accusé pour l'agglomération de Carcassonne.

Evolution du solde migratoire (1999-2017) des EPCI de l'Aude

	Solde migratoire annuel		
	1999-2007	2007-2012	2012-2017
CA Le Grand Narbonne	2044	1223	1318
CA Carcassonne Agglo	1101	563	359
CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	558	654	272
CC du Limouxin	323	318	113
CC Castelnaudary Lauragais Audois	237	214	97
CC de la Montagne Noire	102	40	39
CC Corbières Salanque Méditerranée	93	69	25
CC Piège Lauragais Malepère	239	218	15
CC Pyrénées Audoises	137	44	-43
Aude	4 835	3 343	2 195

A l'échelle interne, les dynamiques liées aux arrivées et aux départs d'habitants se déclinent de manière très contrastée selon les secteurs de l'agglomération. La situation de Carcassonne ressort préoccupante : entre 1999 et 2007, elle avait bénéficié d'un excédent migratoire qui avait enrichi sa population en moyenne de 450 habitants chaque année ; de positif, le solde migratoire est devenu négatif au cours des dix dernières années. L'inversion de tendance s'est opérée entre 2007 et 2012 : Carcassonne a alors accusé un déficit migratoire

annuel de plus de 200 personnes. La toute dernière période (2012-2017) confirme la difficulté de la ville-centre à voir partir davantage d'habitants qu'elle n'en attire mais le rythme du déficit tend à se stabiliser (-240 par an).

Cette difficulté de la ville-centre à retenir ses habitants vient affaiblir la dynamique d'accueil de l'ensemble de l'agglomération puisqu'en parallèle, les autres territoires ont continué à bénéficier d'un excédent migratoire. Lequel tend toutefois à se ralentir sur la période 2012-2017.

**Evolution du solde migratoire (1999-2017)
des territoires de Carcassonne Agglomération**

	1999-2007		2007-2012		2012-2017	
	Brut	Annuel	Brut	Annuel	Brut	Annuel
Minervois	924	116	908	182	667	133
Cabardès	813	102	545	109	340	68
Piémont et Val de Dagne	871	109	537	107	208	42
Malepère - Sud	816	102	507	101	36	7
Nord Carcassonnais	483	60	449	90	275	55
Cœur d'agglomération	4 904	613	-132	-26	270	54
<i>Dont Carcassonne</i>	3 586	448	-1 029	-206	-1 212	-242
Carcassonne Agglomération	8 811	1 101	2 814	563	1 796	359

1.2.3. Des dynamiques d'accueil qui dessinent une géographie socio-résidentielle contrastée au sein de l'agglomération

Les nouveaux venus dans l'agglomération font progresser la population ; ils tendent aussi à modifier et renouveler le profil socio-démographique du territoire. Dans un département caractérisé par un apport migratoire porté pour beaucoup par la dynamique de « retour au pays » et par l'effet « *sun belt* », l'attractivité de Carcassonne Agglo est, elle, davantage orientée vers les familles inscrites dans l'emploi :

- 56% des ménages « entrants » correspondent à des familles
- 35% sont des actifs occupés (pour 13% de retraités ou pré-retraités).

Par rapport à ce profil dominant qui rime avec stabilité familiale et inscription dans l'emploi, d'autres éléments révèlent un apport migratoire marqué par des fragilités financières.

- Presque une famille « entrante » sur cinq s'organise autour d'un seul parent (arrivée de 315 familles monoparentales au cours de l'année 2017) et 40% des « arrivants » correspondent à des personnes seules. Dans les deux cas, ces ménages ne peuvent compter que sur un seul revenu pour subvenir à leurs besoins.
- 18% des habitants qui s'installent à Carcassonne sont des actifs au chômage. Les employés (17%) et les ouvriers (10%) sont surreprésentés par rapport aux cadres et professions intellectuelles supérieures (6%). Ces profils professionnels sont significatifs du marché du travail artisanal et commercial qui caractérise l'agglomération. Ils sont associés à des niveaux de rémunération moyens voire modestes.

Profil des entrants dans Carcassonne Agglomération

Source : INSEE Mobilités résidentielles 2017

Actif ayant un emploi	Moins de 14 ans	Chômeurs	Retraités	Élèves, étudiants	Autres inactifs	Femmes ou hommes au foyer	Total nouveaux entrants
1 945	1 067	987	759	473	268	135	5 635
35%	19%	18%	13%	8%	5%	2%	

Autres personnes sans activités professionnelle	Employés	Professions intermédiaires	Retraités	Ouvriers	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Agriculteurs exploitants	Total nouveaux entrants
2 078	976	773	735	538	327	193	15	5 635
37%	17%	14%	13%	10%	6%	3%	0%	

Personne seule	Couple avec enfant(s)	Couple sans enfant	Famille monoparentale	Hors famille	Total nouveaux ménages entrants
1 012	500	572	314	107	2 505
40%	20%	23%	13%	4%	

Ces évolutions sont nuancées au sein de l'agglomération. La dynamique économique des territoires, leur assise sociale, la structure et le fonctionnement de leur marché du logement impactent leur attractivité qui donne à voir à des spécificités selon les composantes de l'agglomération. Les équilibres sociaux d'ensemble s'en trouvent interrogés.

- Les territoires périurbains, ceux du Nord Carcassonnais, du Cabardès, et du Malepère-Sud sont majoritairement tournés vers l'arrivée d'actifs.
- Les territoires du Val de Dagne et du Minervois – dans le cadre de flux relativement modestes – se différencient par une dynamique d'accueil structurée autour des actifs mais aussi beaucoup de retraités.
- Le cœur d'agglomération et la ville centre sont marqués par la fonction d'accueil des étudiants et des publics en formation. L'installation de chômeurs est particulièrement importante également.

Profil des entrants dans Carcassonne Agglomération

Source : INSEE Mobilités résidentielles 2017

	Nouveaux entrants	Actif ayant un emploi	Chômeurs	Retraités	Elèves, étudiants
Cœur d'agglomération	3 566	35%	18%	12%	11%
<i>Dont Carcassonne</i>	2 677	34%	19%	11%	13%
Minervois	681	28%	15%	21%	4%
Piémont et Val de Dagne	498	27%	12%	19%	8%
Cabardès	354	49%	13%	17%	6%
Nord Carcassonnais	336	36%	26%	8%	0%
Malepère-Sud	200	38%	20%	10%	0%
Carcassonne Agglomération	5 635	35%	18%	13%	8%

2. Des trajectoires de développement largement contrastées selon les composantes territoriales

Dans ses écarts et contrastes, le bilan démographique est significatif des mouvements de recomposition à l'œuvre au sein de Carcassonne Agglo.

	Population 2017	Répartition géo.	Evolution annuelle		Répartition des gains	Evolution 2012-2017		Taux de croissance annuel	
			1999-2007	2007-2017		Solde naturel	Solde migratoire	1999-2007	2007-2017
Malepère - Sud	6 021	5%	48	87	8%	135	36	2,4%	1,5%
Cabardès	7 667	7%	112	84	12%	20	340	1,6%	1,4%
Nord Carcassonnais	7 475	7%	102	99	12%	104	275	1,3%	1,4%
Piémont et Val de Dagne	8 206	7%	79	96	10%	-109	208	1,3%	0,7%
Minervois	13 413	12%	95	57	9%	-407	667	0,4%	0,7%
Cœur d'agglomération	70 070	62%	687	125	49%	313	270	1,0%	0,2%
Dont Carcassonne	46 031	41%	459	-159	18%	175	-1 212	1,0%	-0,3%
Carcassonne Agglomération	112 852	100%	1 123	548	100%	56	1 796	1,1%	0,5%

- **Les secteurs périphériques bénéficient de l'effet de desserrement de la ville-centre et affirment leur croissance démographique**

Les territoires les plus proches de la ville-centre voient leur population progresser depuis plusieurs années. Ce sont eux qui portent la croissance démographique d'ensemble de l'agglomération. Leur contribution aux gains d'habitants est largement supérieure à leur poids démographique. Comme l'atteste leur solde migratoire largement positif, ils tirent parti de leur position périphérique pour accueillir des habitants et notamment des familles qui s'y installent pour accéder à la propriété.

La tendance au ralentissement sur la dernière période est à peine perceptible pour la plupart d'entre eux. Seul le Malepère -Sud voit sa croissance annuelle fléchir mais cette composante de l'agglomération avait progressé à un rythme particulièrement soutenu sur la période précédente (+2,4% entre 1999 et 2007).

- **Les territoires moins directement connectés à l'aire d'influence de Carcassonne parviennent à s'inscrire dans une dynamique positive mais sur des rythmes beaucoup plus mesurés et qui donnent des signes de ralentissement sur la période récente.**

Les territoires du Piémont-Val de Dagne et du Minervois épousent la même tendance : la dynamique d'accueil génère un excédent migratoire qui compense un solde naturel négatif. Le poids des personnes âgées qui vieillissent sur place ou arrivent dans ces territoires y impacte la dynamique démographique : les décès prennent le pas sur les naissances et même si la dynamique d'accueil est plutôt vive, le rythme de croissance s'en trouve pondéré. Aussi bien dans le Minervois que dans le Piémont-Val de Dagne, le taux de croissance annuel n'est pas parvenu à dépasser 1% par an au cours des dix dernières années.

- Dans le jeu des mobilités résidentielles et face aux mouvements de redistribution des habitants, la ville-centre connaît une véritable difficulté : en dépit du maintien de sa natalité, elle endigue de moins en moins le départ de ses habitants.

Grâce à la présence d’une population plutôt jeune, Carcassonne bénéficie d’un accroissement naturel positif. Mais il ne suffit plus à compenser les nombreux départs qui s’opèrent notamment au moment d’accéder à la propriété. Entre 2007 et 2017, la ville-centre a perdu 159 habitants chaque année.

Pour arbitrer parmi les nombreuses propositions qui leur sont faites, les ménages sont de plus en plus attentifs à la **fiscalité locale**. Les échanges avec les acteurs rencontrés dans le cadre de l’élaboration du diagnostic ont fréquemment remonté que les « charges de centralité » assumées par la ville-centre représentent sur ce registre un facteur pénalisant.



Les mobilités résidentielles sont importantes au sein de l’agglomération. Elles marquent à la fois :

- un fort niveau d’interdépendance entre les territoires de l’agglomération,
- une attractivité contrastée de ses différentes composantes.

Dans ce système, la ville-centre est en difficulté : les déménagements y sont toujours plus nombreux que les emménagements. Cet affaiblissement du cœur d’agglomération compromet son rayonnement. C’est un défi majeur pour le PLH : l’habitat figure ici comme un support stratégique d’attractivité ; il sera un puissant levier pour contribuer au maintien de la cohérence d’ensemble de l’agglomération et pour favoriser les équilibres sociaux et générationnels entre ses composantes.



3. Des gisements fonciers ouverts... ce sont les habitants qui aménagent le territoire

3.1. Des mobilités résidentielles internes favorables au desserrement urbain

Plus de 9 300 personnes s’installent chaque année dans les communes du territoire de Carcassonne Agglomération. Parmi elles, 61% (soit 5 635 personnes pour l’année 2017) arrivent d’un autre territoire. Cette population qui s’installe l’Agglomération en venant d’ailleurs, façonne largement le marché local du logement, en étant sa première clientèle. Mais elle n’est pas la seule, les déménagements s’opèrent aussi beaucoup entre communes de l’agglomération : près de 3 700 habitants de Carcassonne Agglo passent chaque année d’une commune à l’autre.

Profil des entrants dans Carcassonne Agglomération

Source : INSEE Mobilités résidentielles 2017

	Nouveaux arrivants	arrivent de l'extérieur	Poids de la dynamique externe	arrivent de l'intérieur	Poids des mobilités internes
Cœur d'agglomération	5 455	3 566	65%	1 889	35%
<i>Dont Carcassonne</i>	3 455	2 677	77%	778	23%
Minervois	1 069	681	64%	388	36%
Piémont et Val de Dagne	824	498	60%	326	40%
Cabardès	674	354	53%	320	47%
Nord Carcassonnais	798	336	42%	462	58%
Malepère-Sud	494	200	41%	293	59%
Carcassonne Agglomération	9 312	5 635	61%	3 677	39%

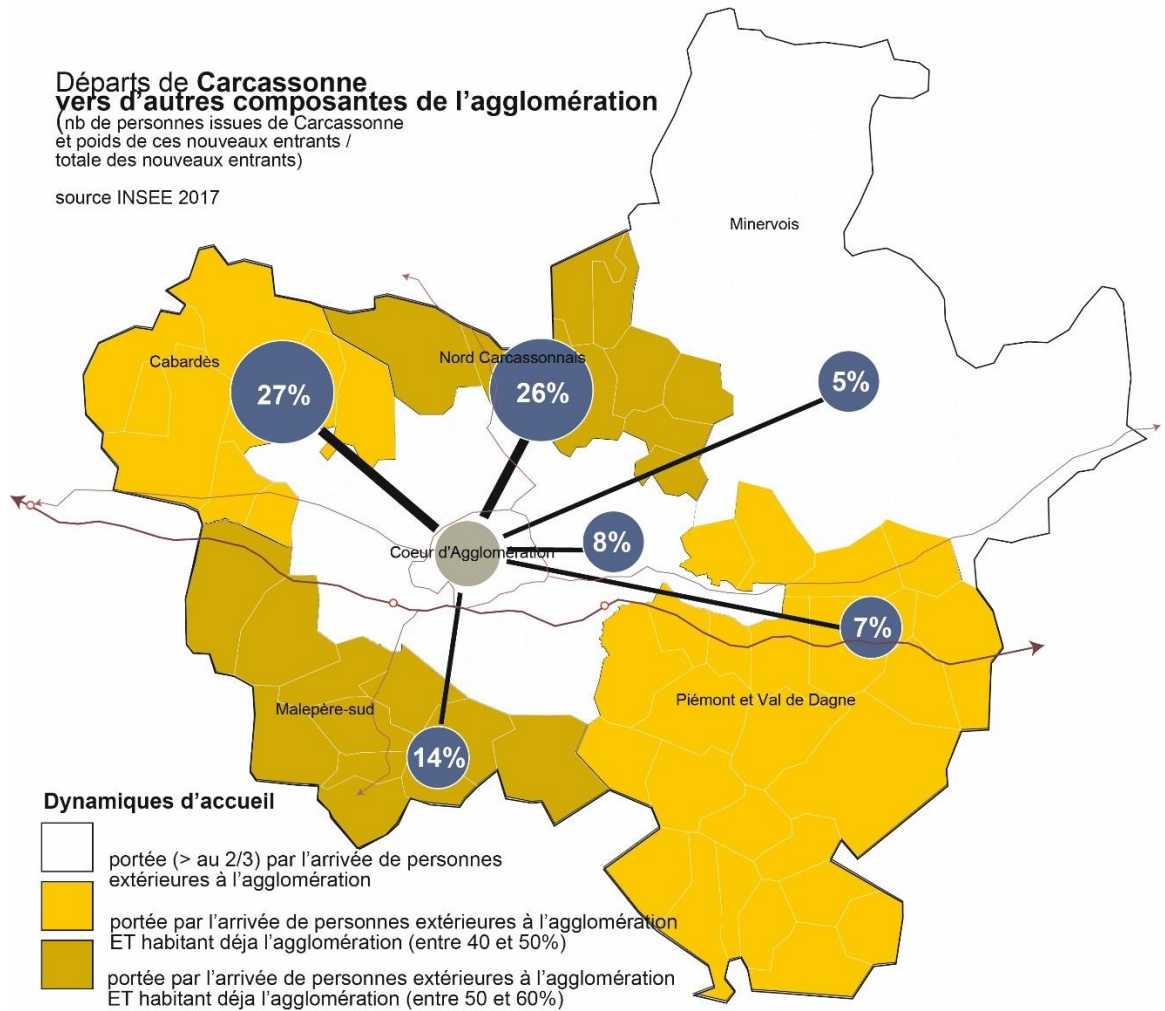
Le poids des dynamiques internes ou externes dans l’arrivée d’habitants varie d’une composante de l’agglomération à l’autre.

- La dynamique d’accueil de Carcassonne est largement indexée sur l’arrivée de personnes extérieures à l’agglomération : elles constituent plus des trois-quarts des nouveaux arrivants de la ville-centre. A l’inverse, relativement peu de ménages issus du territoire s’installent à Carcassonne.

- Les moteurs de développement démographique du Minervois, du Piémont / Val de Dagne sont aussi indexés sur cette dynamique externe.

- A l’inverse, les mobilités résidentielles internes au territoire marquent les dynamiques et la trajectoire de développement des territoires proches et associés à la ville-centre. Laquelle connaît un mouvement de desserrement de ses habitants. Facteurs de fragilité du pôle central de l’agglomération, ces départs de Carcassonne représentent plus de 1000 personnes par an. Ils alimentent à hauteur de 28% les mobilités résidentielles entre les grandes

composantes de Carcassonne Agglo. Dans le jeu d'interdépendances entre les différents territoires de l'agglomération, les déménagements de la ville-centre contribuent positivement et largement au développement démographique du Nord carcassonnais et des communes du Cabardès. Dans une moindre mesure, leur impact se fait aussi sentir dans le Malepère- Sud.



3.2. Attractivité foncière du territoire : ouverture et accessibilité

Pour s’inscrire dans le jeu de l’accueil et espérer capter des habitants, les communes ont développé une stratégie d’ouverture foncière. Le diagnostic foncier réalisé pour l’agglomération et l’EPF donne à voir cette très forte ouverture foncière du territoire. Selon cette étude, ce sont plus de 1500 hectares qui sont théoriquement urbanisables en zones U et AU. **Au regard des rythmes d’urbanisation actuels associés à la construction de logement (35 hectares par an) ces gisements correspondent à plus de 40 ans d’urbanisation !**

Diagnostic foncier / Carcassonne Agglomération / EPF LR - Amenis CAUP – 2015

Commune	Zone urbaine (en ha)	Zone à urbaniser immédiate (en ha)	Zone à urbaniser bloquée (en ha)	TOTAL
AIGUES-VIVES	12.2			
ALZONNE	9.9	8	4.7	22.3
ARAGON	13.1		6.7	19.7
ARZENS	11.7	7	18.4	36.9
AZILLE	17.8	21	12.5	51.2
BAGNOLES	5.5			5.5
BERRIAC	13.7		16.9	30.7
BOUILHONNAC	5.0	2		6.9
CARCASSONNE	120	NON ANALYSE		120
CASTANS	6.9			6.9
CAUNE MINERVOIS	22.3	19	12.2	53.0
CAUX ET SAUZENS	12.5	1	3.8	17.2
CAVANAC	13.5	2	4.8	20.0
CAZILHAC	11.0	19	7.0	37.4
CONQUES SUR ORBIEL	15.5	6	9.8	31.8
LABASTIDE EN VAL	1.7			1.7
LAURE MINERVOIS	11.6	23		34.5
LAVALETTE	4.1	17	9.3	30.7
LEUC	12.8			12.8
MONTCLAR	8.8			8.8
MONTIRAT	3.4		5.7	3.4
MONTOLIEU	14.9	6		20.8
MOUSSOULLENS	14.3	8		22
PALAJA	29.6	28	10.2	67.4
PENNAUTIER	24.6	4		29.1
PEPIEUX	14.7	3	4.1	21.9
PEYRAC MINERVOIS	11.6	4	3.4	19.2
PEZENS		139	7.9	147.0
PUICHERIC	3.6	10		13.6
RAISSAC SUR LAMPY	8.0		9.0	17.0
RIEUX MINERVOIS	8.6	3	10.4	22.0
ROUFFIAC d'AUDE	7.4		6.4	13.8
ROULLENS	7.3	13	17.1	37.0
RUSTIQUES	8.6	5		13.7
SAINTE EULALIE	14.9			14.9
SAINT MARTIN LE VIEIL	2.9	2		4.9
TRAUSSE MINERVOIS	10.2	6	10.5	27.1
TREBES	21.0	26	125.9	173.1
VENTENAC CABARDES	12.6	5	10.0	27.4
VERZEILLE	9.5	1	5.6	15.6
VILLALIER	8.5			8.5
VILLARZEL CABARDES	9.4			9.4
VILLEDUBERT	3.3	2	3.5	9.0
VILLEFLOURE	9.1			9.1
VILLEGAILHENC	7.5	33	9.6	50.2
VILLEGLY	8.3	11	8.7	27.6
VILLEMUSTAUSOU	33.9	25	16.1	74.8
VILLENEUVE MINERVOIS	21.6		8.9	30.6
VILLESEQUELANDE	10.8			10.8
TOTAL	669.8	458	379.1	1501.1

- 760 hectares se situent en secteur U. Déjà équipées et théoriquement urbanisables immédiatement, ces assises foncières constituent de réelles potentialités, notamment pour favoriser les stratégies d'intensification urbaine et de maîtrise de l'étalement urbain. Pour autant, ce potentiel ne parvient pas toujours à se transformer en opportunités de construction. Ces gisements sont fortement assujettis aux stratégies individuelles des propriétaires fonciers : certains développent des logiques de rétention foncière ; d'autres hésitent à mettre en vente leur terrain, redoutant de perdre en qualité de vie (préservation de grands jardins, possibilité de « se tenir à distance de la promiscuité » de voisins...). Ils peuvent aussi se trouver « mal positionnés » dans le marché des terrains à bâtir. Les prix ne sont pas assez chers pour assurer une réelle plus-value à leur propriétaire ou inversement trop chers, comparés aux terrains nus avoisinants.

- Au-delà de la zone urbaine actuelle, ce sont aussi 460 hectares en extension qui sont d'ores et déjà disponibles. Ce sont les zones à urbaniser « AU » / « 1AU » / « 1NA ») des PLU et des cartes communales. Au regard des rythmes d'urbanisation actuels associés à la construction de logement (35 hectares par an) ces gisements en extension sont susceptibles à eux seuls d'assurer plus de 13 années d'urbanisation !

L'analyse du marché via le relevé des annonces de terrain nus à vendre donne à voir une autre image de l'« abondance et la concurrence foncière » du Carcassonnais. L'expertise foncière réalisée en 2015 l'a bien démontré, le marché des constructeurs-lotisseurs, relativement concentré sur Carcassonne et ses périphéries immédiates, propose un stock de 400 terrains viabilisés à vendre. Avec environ 150 ventes annuelles par les aménageurs (sur une moyenne de 470 maisons construites chaque année entre 2010-2016 - source DGI fichier foncier) **les aménageurs ne captent qu'une partie du marché. Ce dernier s'organise largement en dehors des opérations d'urbanisme.** Lesquelles permettent pourtant de peser sur les conditions d'usage puis de libération du foncier.

Malgré les stratégies de baisse des prix de vente, le coût d'acquisition d'un terrain viabilisé à Carcassonne et ses hameaux ainsi que sur certaines communes périphériques (Palaja, Pennautier, Villemoustaussou, Villegailhenc, Conques-sur-Orbiel) restent relativement élevés (entre 70 et 100 000€). Ce ticket d'entrée est significativement supérieur au budget moyen des ménages qui s'établit autour de 50 000€. D'ailleurs, les aménageurs constatent que les projets des primo-accédants (avec ce niveau de prix) sont de moins en moins suivis par les banques (autour de 40% de refus).

Dans ces conditions, les candidats à l'accession développent des méthodes de contournement avec des stratégies :

- de report sur des parcelles plus petites ou plus éloignées du choix initial, tout en restant à portée du pôle urbain de Carcassonne,
- de choix du « diffus » (terrain souvent non viabilisé) avec des prix pratiqués plus en adéquation avec les budgets des acquéreurs (50-65€/m²)



Le marché des terrains à bâtir se desserre et la complémentarité entre les territoires est plus que jamais un objectif. Les ménages candidats à l'accession à la propriété étudient avec attention la diversité des offres. Dans ce système ouvert et concurrentiel, ce sont bien les habitants qui choisissent où bâtir ; nous pourrions presque dire que ce sont les habitants qui aménagent le territoire !

Face à une situation souvent subie et qui met en concurrence les communes, proposer des terrains au bon endroit, au bon moment et à des prix correspondant à ceux de la demande s'impose comme un des enjeux clés de la stratégie de développement de l'habitat de l'Agglomération. C'est la condition pour permettre aux communes de Carcassonne Agglo de développer des modes opératoires qui leur permettent de davantage orienter le développement résidentiel et de peser sur la nature de l'offre (sa qualité, sa localisation, son adéquation aux capacités financières et aux attentes des habitants...). L'élaboration conjointe du PLH et du SCoT en donne l'opportunité.

3.3. Une période faste de l'expansion urbaine : l'effacement de la trame urbaine historique

Au-delà de la Bastide de Carcassonne et de son plan orthogonal, c'est bien tout un réseau de villes et de villages historiques qui porte l'armature de services et d'équipements du territoire et forge l'identité et l'image de Carcassonne Agglomération. Cette armature « héritée » a longtemps tenu et porté l'organisation sociale, économique et spatiale du territoire. Sous l'effet de l'activité agricole mais aussi de la nécessité de se protéger face aux risques naturels (inondation, incendie...), cette trame a pour caractéristique remarquable de présenter un caractère « compact » et d'être contenue au sein de limites franches. Mais les modes d'urbanisation actuels ont tendance à enjambrer cette organisation traditionnelle de l'espace, au risque de la fragiliser.

Face à la pression de l'accueil – entretenue par les propriétaires fonciers qui souhaitent mobiliser et valoriser leur rente foncière ainsi que par les communes qui espèrent consolider leurs stratégies de développement en proposant des terrains à bâtir pour capter des habitants –, **c'est une nouvelle étape de l'urbanisation qui s'est enclenchée et intensifiée ces 15 dernières années.**

Consommation foncière de l'habitat (Source : DGFIP Majic 2016)	Emprise habitat (en HA)	Surface consommée pour l'habitat (en HA)		Poids de l'urbanisation habitat depuis 2000
		2000 - 2009	2010 - 2016	
Cœur d'agglomération	1 627	309	122	27%
Dont Carcassonne	838	172	42	26%
Minervois	397	67	33	25%
Cabardès	294	59	25	29%
Nord Carcassonnais	270	51	25	28%
Piémont et Val de Dagne	245	47	26	30%
Malepère - Sud	212	56	20	36%
Carcassonne Agglomération	3 054	591	251	28%

Depuis le début des années 2000, le territoire a vu la construction de 12 000 nouveaux logements soit **18% du parc total de logement** de l'agglomération. Pour répondre à cette dynamique de construction, ce sont 840 hectares qui ont été urbanisés ces 16 dernières années correspondant à **28% de la totalité de l'enveloppe urbaine habitat de l'agglomération !**

Les contextes de pression et d'intensité de l'activité de la construction sont largement contrastés mais ce puissant mouvement d'urbanisation « hors les murs » a eu tendance à embrasser l'ensemble des territoires qui composent Carcassonne Agglo. La maison individuelle, figure principale du modèle de développement urbain, est propice à un rythme élevé de consommation

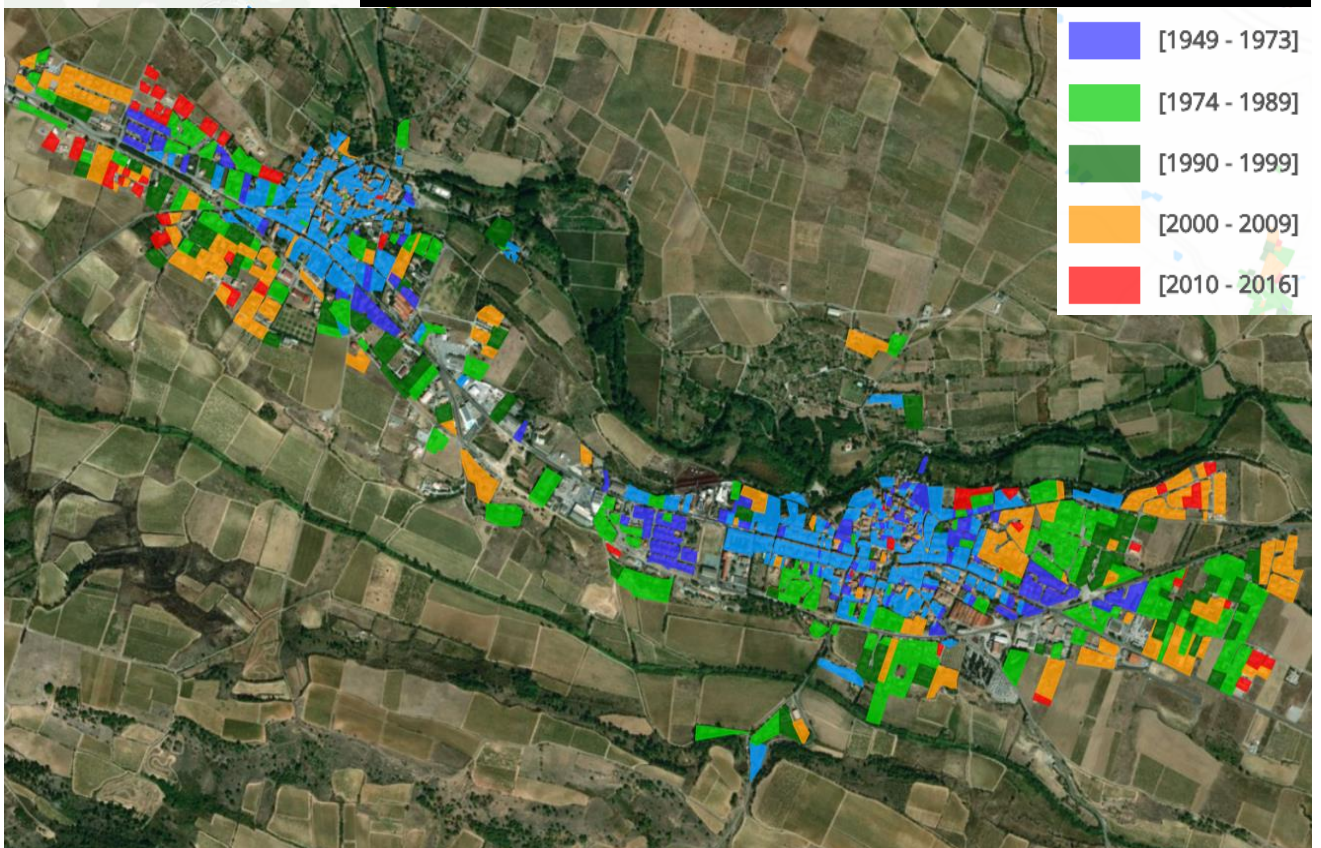
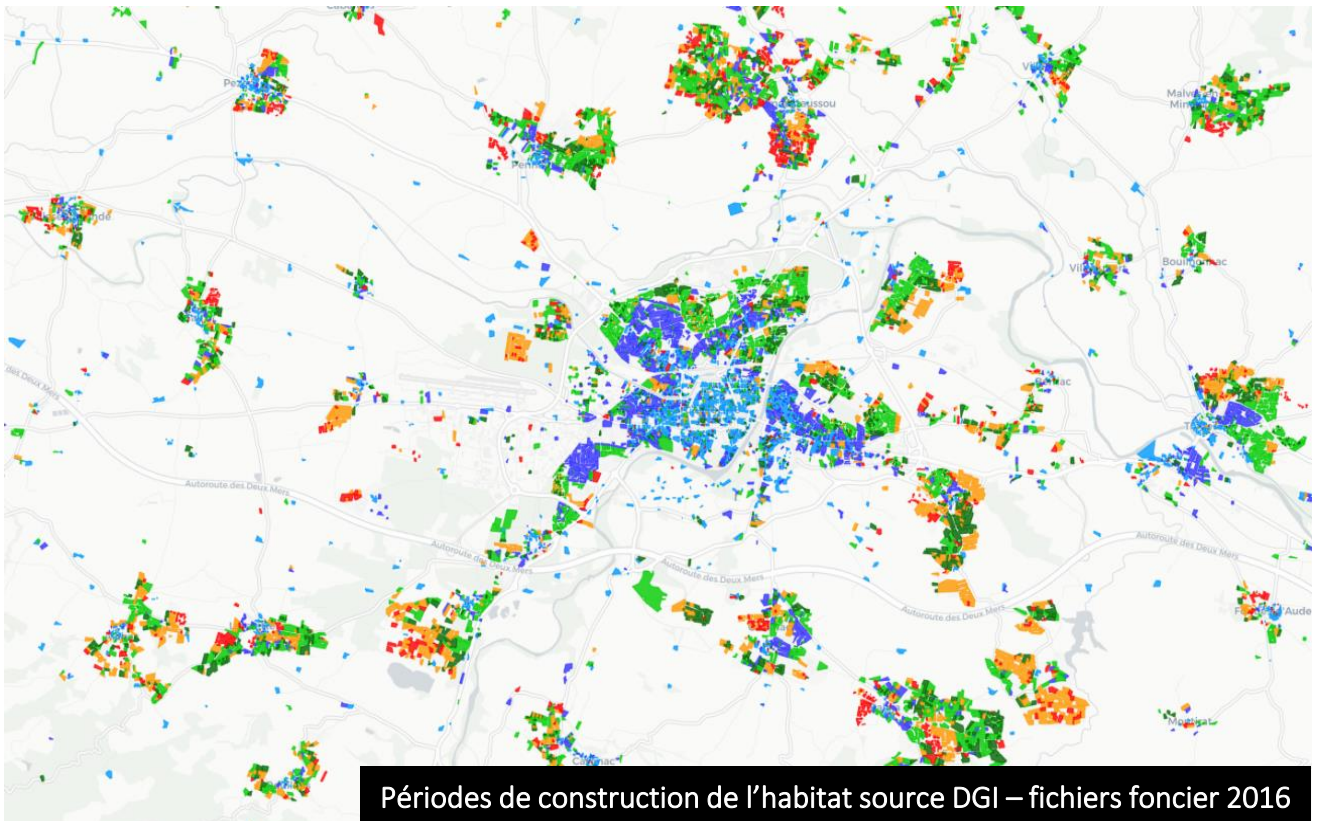
foncière. Sous l'effet de la prise de conscience progressive par les communes de la ressource « non reproductible » que représente le foncier et sans doute aussi face à des candidats à l'accession dont les budgets sont plus contraints, la taille des terrains a toutefois diminué sur la dernière période, passant de 1 100 m² en moyenne dans la décennie 1990 à 730 m² au cours des 7 dernières années. Néanmoins, la tendance de ces dernières années est à la hausse en termes de surface des terrains dans la ville-centre, dépassant même la surface moyenne de la période 1990-1999.

Derrière cette moyenne, les pratiques sont néanmoins variables : certaines communes s'attachent à maîtriser la consommation d'espace en ayant par exemple recours à des lotissements communaux ; d'autres continuent à reproduire un mode d'occupation de l'espace de très faible densité.

Taille moyen des terrains pour la construction d'une maison			
<i>source DGI - fichiers foncier 2016</i>	[1990-1999]	[2000 -2009]	[2010-2016]
Cœur d'agglomération	1 010 m ²	739 m ²	727 m ²
<i>Dont Carcassonne</i>	0 858 m ²	672 m ²	909 m ²
Cabardès	1 421 m ²	1 057 m ²	790 m ²
Minervois	1 071 m ²	871 m ²	692 m ²
Nord Carcassonnais	1 254 m ²	977 m ²	695 m ²
Piémont et Val de Dagne	1 044 m ²	971 m ²	785 m ²
Malepère-Sud	1 404 m ²	1 226 m ²	774 m ²
Carcassonne Agglo	1 091 m²	847 m²	733 m²



Si les modes de consommation foncière sont progressivement plus vertueux, la gestion et l'accompagnement du développement urbain et de l'habitat restent un défi majeur pour le territoire. L'enjeu : aller vers un modèle de développement qui associe croissance, qualité urbaine, solidarité et préservation de l'environnement.



4. Le délaissement marqué du parc ancien

4.1 Après la « surchauffe », l'activité de la construction cadre davantage à la réalité des besoins

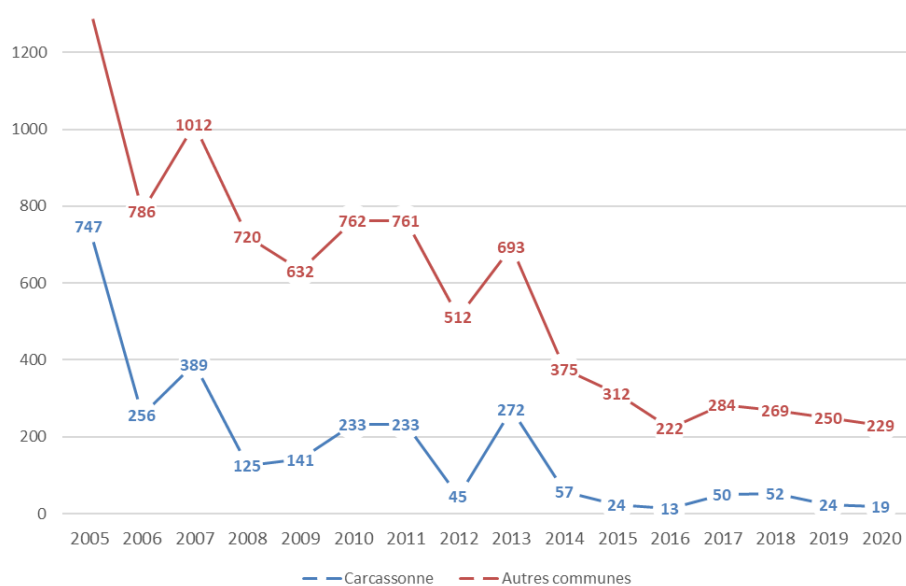
Depuis une vingtaine d'années, le développement de l'habitat est loin d'avoir été linéaire. Au contraire, il a été soumis à de grandes fluctuations. Le milieu des années 2000 a vu l'explosion de l'activité de la construction. Après le « pic » de l'année 2005 où plus de 2 000 logements ont été construits, l'activité de la construction retrouve progressivement des rythmes plus adaptés aux besoins.

L'effet conjugué d'une période de très forte croissance démographique, de mécanismes du financement du logement très favorables (loi de défiscalisation De Robien et/ou Scellier) et de la présence de gisements fonciers abondants et accessibles, explique en grande partie ce boom immobilier du milieu des années 2000.

Le contexte actuel tranche avec cette période de « surchauffe ». Avec 366 logements par an entre 2016 et 2020, le rythme de la construction a été divisé par 3,5 depuis la période 2005-2009 ! Après l'emballement du marché alimenté notamment par la production locative défiscalisée, les rythmes sont aujourd'hui moins soutenus. A l'image de pas mal d'autres agglomérations d'Occitanie structurées autour de villes moyennes, Carcassonne Agglo et plus particulièrement sa ville-centre ont été concernées par l'irruption tout aussi soudaine que massive de produits locatifs adossés à des incitations fiscales. Ces dernières, définies au niveau national, se sont trouvées en décalage avec la réalité du niveau des besoins locaux. Par rapport aux effets déstabilisateurs et de sur-abondance qu'avait entraînés la production défiscalisée au milieu des années 2000, l'activité de la construction retrouve aujourd'hui un niveau qui cadre davantage avec le rythme de développement démographique du territoire.

Dynamique de la construction (nombre de logements commencés par an)

Source : SITADEL - 2005 à 2020



Avec la fin de l'emballlement, l'activité de la construction neuve a aussi évolué dans sa géographie. Sur la dernière période (2015-2020), les dynamiques de la construction se répartissent « moitié-moitié » entre Carcassonne et les autres communes de l'agglomération. Le rééquilibrage s'opère au bénéfice des composantes périurbaines du territoire : lesquelles ont accueilli le tiers des logements commencés au cours des 5 dernières (contre moins du quart au milieu des années 2000). C'est le signe supplémentaire d'un desserrement résidentiel qui se poursuit, même si son rythme tend à se ralentir.

Dynamique de la construction (nombre annuel de logements commencés par période)

Source : SITADEL - 2005 à 2020

	2005-2009		2009-2014		2015-2020	
Cœur d'agglomération	475	58%	327	55%	144	46%
Malepère - Sud	60	7%	46	8%	33	10%
Cabardès	60	7%	45	8%	22	7%
Nord Carcassonnais	66	8%	45	8%	48	15%
Composantes "périurbaine"	186	23%	137	23%	103	33%
Minervois	100	12%	80	13%	38	12%
Piémont et Val de Dagne	57	7%	50	8%	28	9%
Autres composantes	156	19%	130	22%	67	21%
Total général	818	100%	593	100%	313	100%

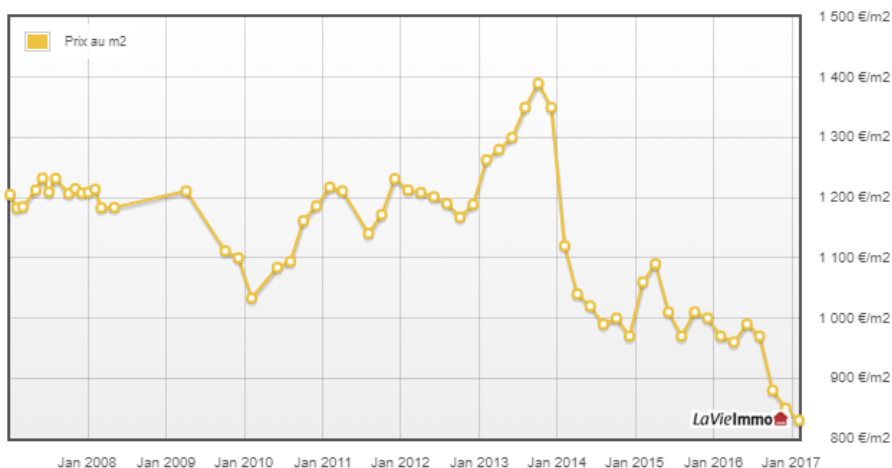
4.2 Le renforcement de la concurrence des produits, porteur du déclassement du parc ancien

4.2.1 La présence significative du parc vacant

Dans les territoires du Carcassonnais, le développement de l'habitat doit composer avec les jeux de contraintes d'un marché détendu. Ces contraintes sont celles d'une concurrence accrue entre les produits et les parcs de logement² : les propositions sont nombreuses autour de fourchettes de prix proches et les ménages ont souvent le choix de nombreux logements pour répondre aux exigences de leur parcours résidentiel.

Sur le marché des reventes, les niveaux des prix sont particulièrement accessibles : 900 - 1000 €/m² pour les appartements et 1300-1400 €/m² pour les maisons. Si les prix avaient subi un effet inflationniste fort avec la phase d'emballement liée à l'irruption des produits défiscalisés, ils ont depuis largement été revus à la baisse pour trouver leur cible. Faire construire est souvent plus cher que d'acheter un bien dans le marché de l'ancien. Mais l'avantage différentiel par rapport à la construction ne vaut qu'à condition de ne pas avoir à réaliser des travaux de remise en état qui sont souvent coûteux. Les prix ne sont donc pas si éloignés entre acheter puis rénover ou bien faire construire.

Evolution des prix des appartements à Carcassonne (2008-2017)



Prix immobilier à Carcassonne (11000)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mai 2021. [Comprendre nos prix](#)

 APPARTEMENT	Prix m2 moyen 1058 € de 583 € à 1430 € Indice de confiance ●●●●●	 MAISON	Prix m2 moyen 1430 € de 788 € à 1934 € Indice de confiance ●●●●●
--	--	---	--

² Dans un marché tendu, ce ne sont pas les produits logements qui sont en concurrence mais bien les ménages qui se concurrencent pour accéder au logement.

Dans ce contexte de concurrence renforcée entre produits, ce sont les logements les plus attractifs - ceux qui ont un rapport « qualité de l'offre/reste à charge » réduit - qui sont les plus sollicités. Les autres trouvent plus difficilement preneurs et sont exposés à la vacance. Sur la période récente (2007-2017), plus de 1 700 logements supplémentaires ont ainsi été délaissés. **Le taux de logement vacant a gagné 1,6 point passant d'un taux de vacance sensible (9,8%) à un taux de vacance critique (11,4%).**

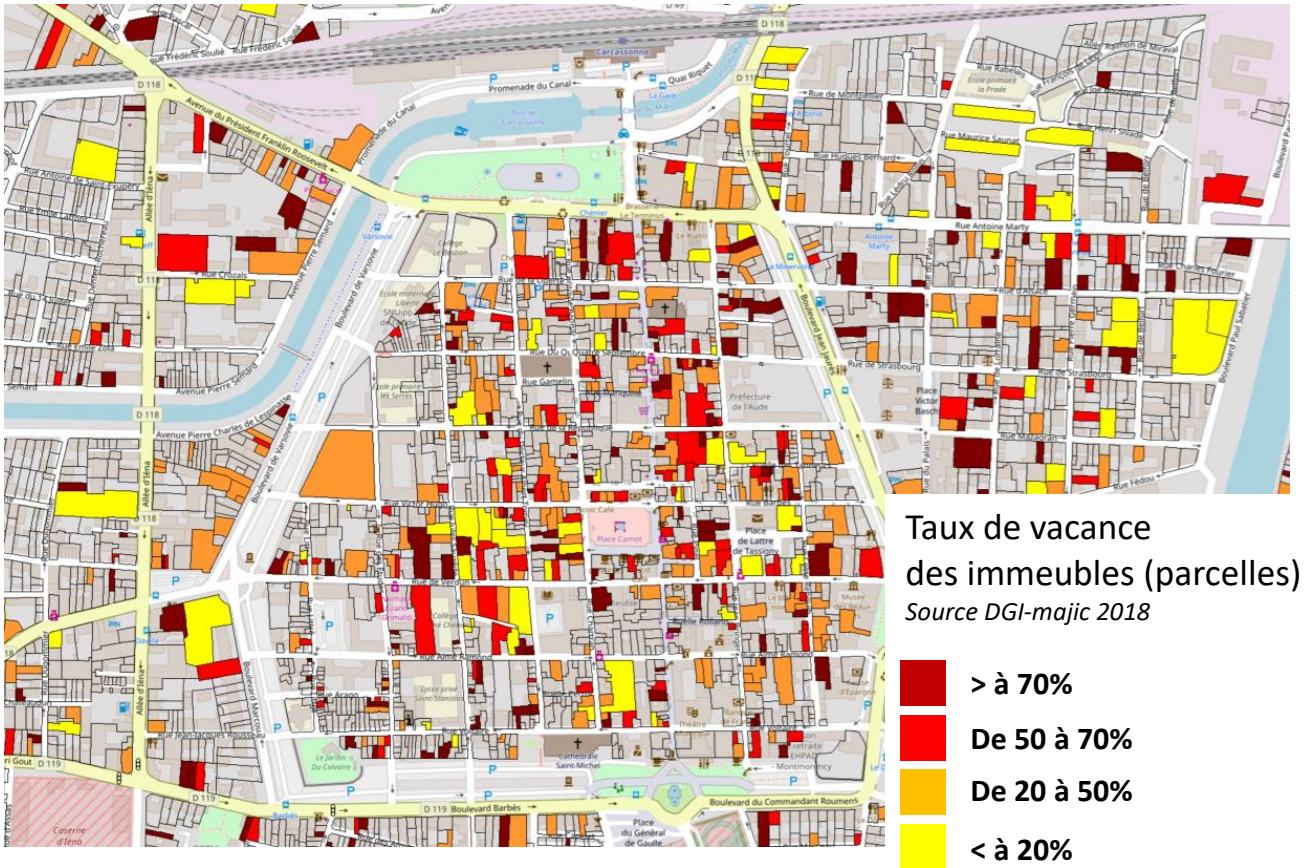
Source : INSEE 2017	Logement vacant en 2017	Taux de logement vacant 2017	Augmentation annuelle de logement vacant 2007-2017	Taux de délaissement 2007-2017 (nombre de log vacant suppl/nombre de log suppl)
Cœur d'agglomération	4 357	11%	87	23%
<i>Dont Carcassonne</i>	3 410	12%	48	29%
Minervois	1 277	15%	53	45%
Piémont et Val de Dagne	623	13%	10	16%
Cabardès	336	8%	12	17%
Nord Carcassonnais	323	9%	7	11%
Malepère - Sud	279	9%	6	11%
Carcassonne Agglomération	7 195	11%	175	23%

Cette réalité du niveau de délaissement du parc de logements comme ses évolutions varient sensiblement selon les composantes de Carcassonne Agglo :

- **Les communes des composantes de la périphérie (Cabardès, Nord et Malepère - Sud),** ont relativement peu de logements vacants. C'est majoritairement une vacance de marché (les logements sont inoccupés en attendant un nouveau locataire ou un nouvel acquéreur).
- **Dans le Piémont et Val de Dagne,** la vacance, située à un niveau significatif, n'augmente plus. L'attractivité touristique et la présence de nombreuses résidences secondaires font lever sur la reconquête des logements anciens.
- **Au sein des communes du Minervois,** avec un taux de vacance proche de 15%, la problématique du délaissement du parc ancien des centre-bourgs est prégnante. La dynamique de la construction neuve des dernières années a eu un puissant effet de déclassement du parc le moins attractif. Pendant que l'on construisait 100 logements, 45 logements devenaient vacants ; le taux de vacance a donc progressé de près de 4,8 points en 10 ans.
- **Carcassonne** observe un taux de vacance problématiques. Avec 12% de logements vacants c'est tout un pan du parc immobilier (plus de 4 000 logements) qui se trouve « hors marché ». Le parc de logement de Carcassonne a été particulièrement sensible aux effets déstabilisateurs engendrés par l'arrivée massive de nouveaux logements. Entre 2007 et 2017, pendant que l'on construisait 100 logements, 23 logements devenaient vacants. Si cette dynamique de délaissement et d'augmentation de la vacance a été forte entre 2007 et 2012, elle s'atténue sur la toute dernière période. Le taux de vacance reste élevé en 2017 (12%) mais il a toutefois diminué comparé à 2012 (14% - source INSEE).



Les 3 400 logements estimés vacants par l'INSEE (2017) restent significatifs de l'importance de restaurer l'attractivité résidentielle du parc ancien de la ville-centre. Les efforts à l'œuvre depuis plusieurs années donnent de premiers signes d'amélioration et vont trouver à s'amplifier avec le déploiement du Programme « Action cœur de ville ».



4.2.2 Au-delà de la vacance, les dysfonctionnements du parc collectif et les fragilités des copropriétés

La structure du parc immobilier³ de Carcassonne Agglo est composée de :

- 42 400 maisons individuelles proposant 65% des logements du territoire
- 4 150 immeubles regroupant 22 750 logements soit 35% du parc immobilier

Sur les 46 500 immeubles ou maisons de l'agglomération, 13% présentent des dysfonctionnements : ils sont soit vacants, soit occupés mais dans de mauvaises conditions de qualité. Au sein des immeubles collectifs, c'est 34% des logements qui accusent des dysfonctionnements (de moyen à très fort). **Un quart (soit plus de 1000 immeubles regroupant plus de 5000 logements) ont un indice de fragilité⁴ fort ou très fort.**

Typologie des immeubles selon le nombre de logements Nb d'immeubles	Aucune fragilité - 0%	Faible 1% à 20%	Moyenne 21% à 40%	Forte 41% à 60%	Très forte 61% à 100%	Nb d'immeubles
1 logement (maison)	37 775				4 628	42 403
1 à 5 logements	2 157	52	257	513	378	3 357
6 à 10 logements	249	63	72	35	76	495
11 à 20 logements	73	30	15	7	12	137
plus de 20 logements	87	34	10	11	17	159
nombre d'immeubles	40 341	179	354	566	5 111	46 551

Typologie des immeubles selon le nombre de logements Nb d'immeubles	Aucune fragilité - 0%	Faible 1% à 20%	Moyenne 21% à 40%	Forte 41% à 60%	Très forte 61% à 100%	Nb d'immeubles
1 logement (maison)	89%				11%	42 403
1 à 5 logements	64%	2%	8%	15%	11%	3 357
6 à 10 logements	50%	13%	15%	7%	15%	495
11 à 20 logements	53%	22%	11%	5%	9%	137
plus de 20 logements	55%	21%	6%	7%	11%	159
nombre d'immeubles	87%	0%	1%	1%	11%	46 551

Typologie des immeubles selon le nombre de logements Nb de logements	Aucune fragilité - 0%	Faible fragilité - 1% à 20%	Moyenne fragilité - 21% à 40%	Forte fragilité - 41% à 60%	Très forte fragilité - 61% à 100%	Total général
1 logement (maison)	37 775				4 628	42 403
1 à 5 logements	5 584	260	897	1 199	1 071	9 011
6 à 10 logements	1 809	473	548	265	544	3 639
11 à 20 logements	1 043	432	199	98	172	1 944
plus de 20 logements	4 509	1 509	430	742	966	8 156
nombre d'immeubles	50 720	2 674	2 074	2 304	7 381	65 153

³ Source DGI – fichiers fonciers 2018

⁴ Indice de fragilité = Nombre de logements vacants et occupés-médiocres (TH78) / total des logements de la parcelle

Les dysfonctionnements du parc immobilier, ses problèmes d’attractivité et ses difficultés de gestion renvoient à deux grandes typologies :

- Les 378 petits collectifs (entre 2 et 5 logements). Ils représentent 80% des immeubles en « très forte fragilité » et plus de 1000 logements.
- Les 17 immeubles de plus de 20 logements. S’ils ne représentent que 5% des immeubles en « très forte fragilité » ils concernent eux aussi près de 1000 logements.

Ces indicateurs se croisent avec ceux plus ciblés sur les copropriétés de Carcassonne Agglo. A l’échelle de l’agglomération, les services fiscaux dénombrent plus de 1000 copropriétés représentant 8500 logements soit 13% des logements de l’agglomération. 74% des copropriétés sont à Carcassonne. 168 copropriétés (concentrant près de 1500 logements) soit 17% des copropriétés sont potentiellement très fragiles (180 sont situées à Carcassonne). De plus, 2474 logements en copropriété, soit 30% du total, sont en forte ou très forte fragilité.

source DGI 2018

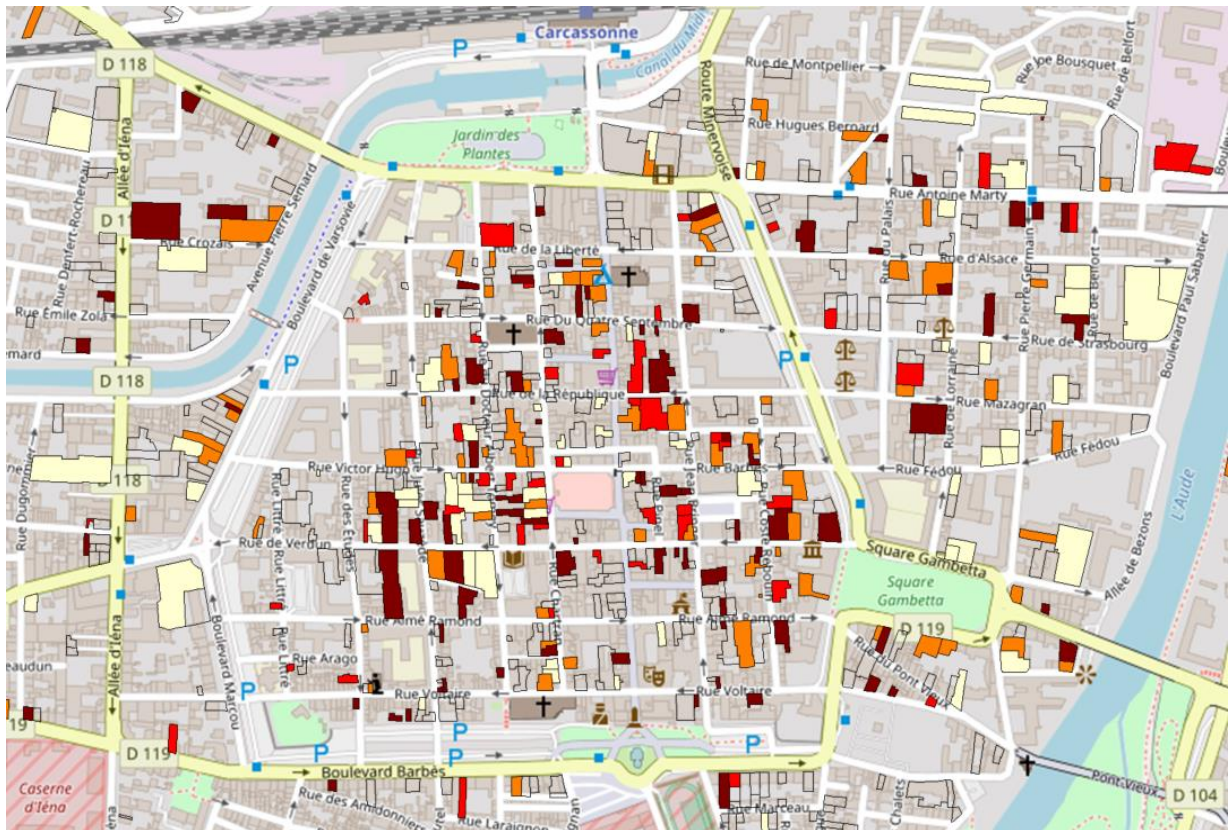
	nb de copropriétés		nb de logements	
	nb	répartition	nb	répartition
Aucune fragilité - 0%	569	55%	3 328	39%
Faible fragilité - 1% à 20%	90	9%	1 707	20%
Moyenne fragilité - 21% à 40%	109	11%	998	12%
Forte fragilité - 41% à 60%	95	9%	985	12%
Très forte fragilité - 61% à 100%	168	16%	1 489	18%
Total	1 031	100%	8 507	100%

Un ravalement de façades, des infiltrations d'eau, des espaces communs dégradés (entrées, gestions des fluides, propreté, espaces partagés délaissés...); les charges communes deviennent très vite lourdes, voire insupportables pour une partie des copropriétaires qui ont déjà parfois du mal à payer leurs remboursements d’emprunt. Face à l'insolvabilité de certains, les autres ne peuvent suppléer. Les retards de paiements s'accroissent, la gestion commune est désinvestie, alors que les travaux sont de plus en plus importants, de plus en plus coûteux... Le bien perd de sa valeur et les appartements deviennent invendables voire carrément insalubres...

Ce sont bien ces difficultés auxquelles est confrontée une partie des copropriétés. Celles-ci font fortement obstacle à la dynamique de requalification de l’habitat.

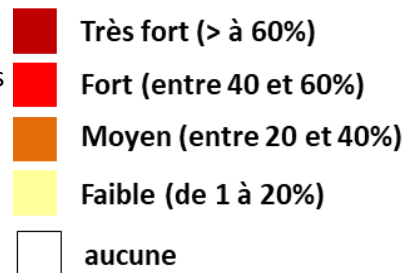
Pour autant, entre les quelques grands collectifs construits dans les années 1950 ou plus récemment (par exemple à Trèbes) et la multitude des petites propriétés en centre-ville et centre-bourg, les problématiques sont très différentes. Réunir et accompagner deux ou trois copropriétaires occupants ou accompagner un syndic de gestion d’une grande copropriété en difficulté sinon dégradée ne relèvent ni des mêmes problématiques, ni des mêmes outils d’appuis aux stratégies d’amélioration du patrimoine et de lutte contre les situations de mal logement qu’il s’agit d’arbitrer et d’accompagner.

La territorialisation des copropriétés fragiles de la bastide de Carcassonne



Indice de fragilité des copropriétés

Nb de logements vacants et occupés-médiocres (TH78) / total des logements de la copropriété



4.2.3 La qualité thermique des logements, un facteur de déficit d'attractivité et de précarité sociale

La mauvaise performance énergétique du bâti, la défaillance ou l'inadaptation des appareils de chauffage et/ou de ventilation, les grandes pièces difficiles à chauffer sont des problématiques qui pèsent sur l'attractivité de l'offre.

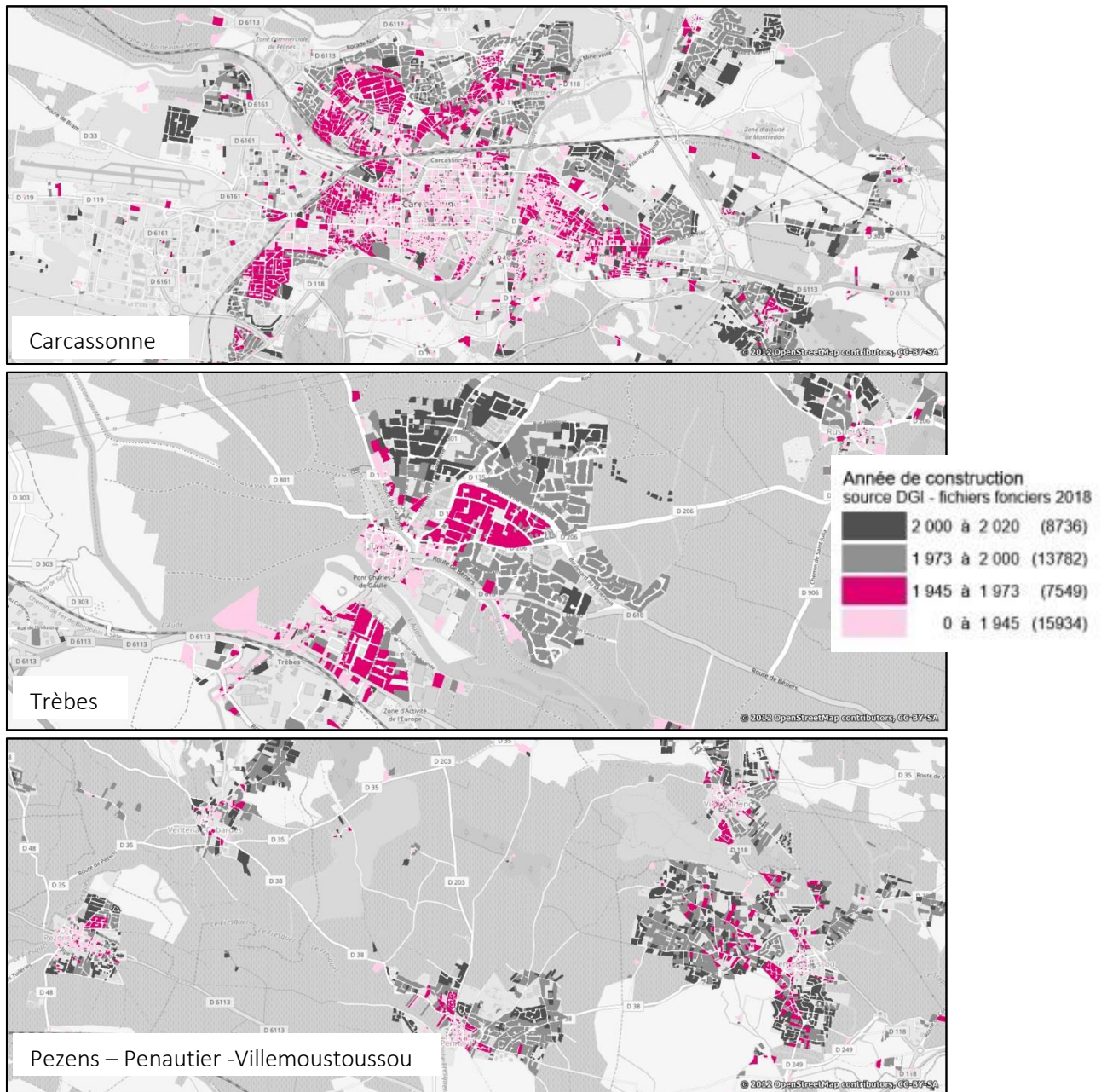
Ces problématiques valent tout particulièrement pour le parc le plus ancien, celui construit avant la guerre. A l'échelle de l'agglomération il représente 37% des logements et dans certaines composantes il pèse plus de la moitié du parc (Piémont et Val de Dagne / Minervois). Ici mais aussi à Carcassonne avec près de 9 000 logements construits avant la guerre, le parc le plus ancien constitue une cible prioritaire pour répondre aux enjeux d'amélioration du parc et notamment de leur performance énergétique.

Ces points critiques ne concernent pas que l'habitat des centres anciens ou des cœurs de bourg / village. Une part importante du parc de logements présente un caractère récent : 16% des logements ont été réalisés entre 1949 et 1973, soit avant la mise en œuvre des réglementations visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements. Sa localisation recoupe le premier cycle de développement de l'habitat pavillonnaire qui s'est opéré dans les premières couronnes des villes et des bourgs. C'est aussi la période de l'émergence des petites résidences collectives en copropriété. A Carcassonne ou Trèbes, c'est plus d'un logement sur cinq qui a été construit après 1948 mais avant toute réglementation thermique. Ces logements constituent enfin une cible des politiques publiques d'amélioration du parc mais également de la lutte contre la précarité énergétique.

	Date de construction du parc					
	0 - 1948	1949 - 1973	1974 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2016
Minervois	55%	10%	14%	6%	9%	6%
Piémont et Val de Dagne	52%	10%	14%	6%	10%	7%
Cabardès	41%	9%	18%	8%	16%	9%
Malepère - Sud	37%	7%	19%	8%	18%	10%
Nord Carcassonnais	33%	9%	23%	8%	16%	10%
Cœur d'agglomération	30%	21%	20%	9%	14%	6%
<i>Dont Carcassonne</i>	35%	23%	17%	8%	14%	3%
Carcassonne Agglomération	37%	16%	19%	8%	14%	6%

Périodes de construction	Nb de logements	distribution	Part logements énérgivores des DPE (étiquettes E)*	Estimation nb logements énérgivores	Part logements énérgivores des DPE (étiquettes F et G)*	Estimation nb logements très énérgivores
avant 1948	22 154	37%	31%	6 835	29%	6 518
1949-1973	9 937	16%	27%	2 683	10%	990
1974-1999	16 149	27%	23%	3 763	5%	744
2000-2009	8 215	14%	4%	163	1%	23

*Source : ADEME, données DPE départementales (Aude) sur les maisons en vente



Le déficit de performance énergétique du parc de logement entraîne des effets multiples : inconfort et déficit de qualité d'usage, surémission de gaz à effet de serre, dépenses excessives de chauffage... Carcassonne Agglo s'est saisi de ce chantier d'ampleur, avec la création en 2018 de la Pépinière de la Rénovation énergétique à Accompagnement Unique (PréAU).

4.2.4 La présence d'un marché du logement touristique favorise la reprise du parc ancien... mais génère des tensions

A l'échelle de l'Agglomération, 7% du parc est composé de résidences secondaires, soit 4 273 logements. Leur poids s'affirme dans les secteurs touristiques : il atteint 15% du parc total dans le Minervois et dépasse 13% dans les territoires du « Piémont et Val de Dagne ».

Source : INSEE 2017	Nombre de résidence secondaire 2017	Taux de RS 1999	Taux de RS 2017	Poids des RS dans l'augmentation du parc
Minervois	1 332	15%	15%	17%
Cœur d'agglomération	1 629	2%	4%	10%
<i>Dont Carcassonne</i>	1 280	2%	5%	14%
Piémont et Val de Dagne	631	13%	13%	11%
Cabardès	316	9%	8%	6%
Nord Carcassonnais	218	5%	6%	7%
Malepère - Sud	146	6%	5%	3%
Carcassonne Agglomération	4 273	6%	7%	10%

Le développement des résidences secondaires et des logements touristiques contribue positivement à la restauration et à la sauvegarde du patrimoine bâti. Leurs propriétaires font fonctionner les services et commerces locaux. La présence de ce parc marque aussi le fonctionnement des marchés immobiliers. Des effets de tension sont repérés entre le marché de l'habitat permanent et celui de l'habitat secondaire et touristique :

- Les prix des biens de caractère et à valeur patrimoniale forte ont tendance à être tirés vers le haut ;
- L'offre locative, déjà rare dans les secteurs ruraux, est orientée vers les locations saisonnières jugées plus rentables.

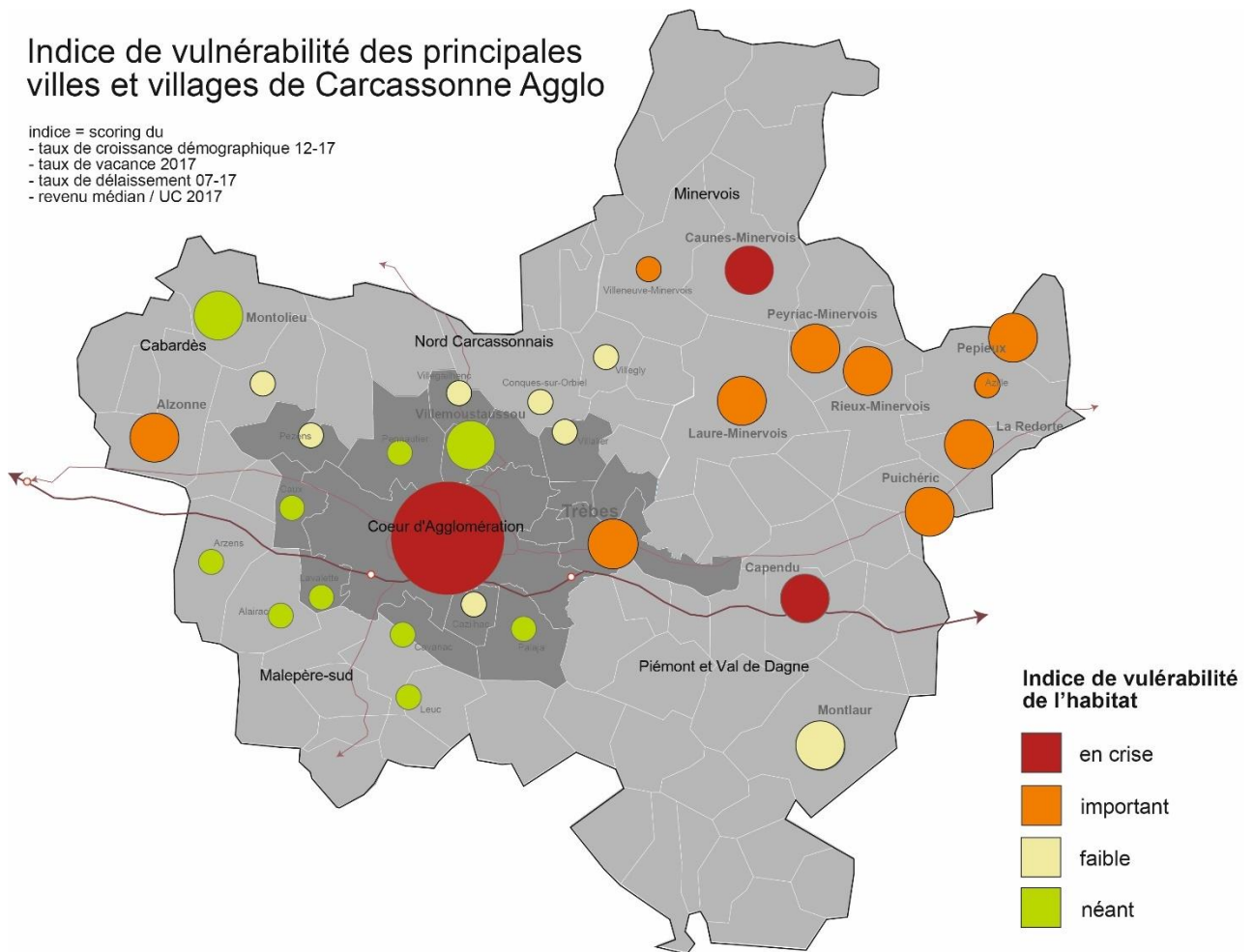
Ces jeux de concurrence jouent notamment aux dépens des travailleurs occasionnels dont certains sont en difficulté pour trouver des solutions à la fois temporaires, « bon marché » et proches de leur lieu de travail. Pour mieux couvrir ces besoins, des gisements existent dans les « cœurs de bourgs » des secteurs touristiques. Leur potentiel est à explorer dans la perspective de soutenir la promotion de nouvelles formes d'habiter et des produits innovants qui mixent les publics jeunes (saisonniers, jeunes actifs, CDD, stagiaires, apprentis...) ou encore valorisent les formules de type intergénérationnel.

Dans le cas de constructions neuves, l'impact de ce segment est aussi à prendre en compte en termes de sollicitation du foncier : dans les communes du Val de Dagne, les ¾ du développement du parc sont portés par ce segment du marché.

4.2.5 La fragilité de l'armature traditionnelle des villes et des villages

Les dysfonctionnements du marché immobilier tels qu'ils ont pu être décrits rejaillissent sur la vitalité des espaces centraux traditionnels. L'action sur le parc privé est ici essentielle. L'obsolescence des produits habitat, les problématiques d'amélioration du parc ancien, la lutte contre le logement non décent et la précarité énergétique sont des questions majeures. Elles commandent de poursuivre, d'approfondir, d'intensifier les dispositifs d'action sur le parc privé.

Au-delà des logements de plus ou moins bonne qualité, c'est la question de la requalification des bourgs et notamment de leurs centres qui se pose. Certains immeubles et parfois des îlots entiers des cœurs de centres anciens abritent la spécialisation sociale et le mal logement. La remise en scène de l'habitat et le développement d'une offre abordable et diversifiée de logements constituent ici des gisements et des potentiels à valoriser. Ils sont de nature à offrir des solutions utiles et attractives à de nombreux publics (jeunes, familles, personnes âgées, personnes handicapées...) qui pourraient bénéficier notamment de la proximité des services, des aménités, des fonctions urbaines et des moyens d'accès à la mobilité.



indices de vulnérabilité des communes de plus de 1000 habitants de 1 à 4 points (4 étant le plus vulnérable)	Taux de croissance annuel 12-17	A - indice de vulnérabilité é démo.	Taux de RV 17	B - indice de vulnérabilité parc vacant	taux de délaissement 07-17 (nb RV supplé/nb log supplé)	C - indice de vulnérabilité délaissement	médiane rev/UC	D - indice de vulnérabilité revenu	indice de fragilité des villes et bourgs centre (A+B+C+D)
Capendu	-1,8%	4	16%	4	45	3	16 770	4	15
Carcassonne	-0,4%	4	12%	3	29	3	16 840	4	14
Caunes-Minervois	-0,3%	3	22%	4	125	4	17 550	3	14
Azille	-0,7%	4	13%	3	38	3	17 300	3	13
Rieux-Minervois	-0,3%	3	12%	3	41	3	16 800	4	13
Peyriac-Minervois	0,5%	2	18%	4	22	3	16 950	4	13
La Redorte	0,7%	2	23%	4	91	4	17 360	3	13
Trèbes	1,2%	1	12%	3	77	4	16 740	4	12
Puichéric	1,6%	1	19%	4	40	3	15 980	4	12
Laure-Minervois	-0,3%	3	11%	3	18	2	17 340	3	11
Pépieux	1,1%	1	11%	3	30	3	16 300	4	11
Alzonne	1,1%	1	11%	3	25	3	16 500	4	11
Villeneuve-Minervois	-1,0%	4	6%	1	-2	1	16 680	4	10
Villalier	0,3%	2	14%	3	20	2	18 200	2	9
Villegailhenc	1,0%	2	9%	2	23	3	18 880	2	9
Pezens	2,2%	1	10%	3	8	2	17 970	3	9
Cazilhac	-0,1%	3	6%	1	23	3	23 250	1	8
Val-de-Dagne	0,6%	2	6%	1	-106	1	16 840	4	8
Conques-sur-Orbiel	0,7%	2	9%	2	12	2	19 320	2	8
Moussoulens	0,8%	2	8%	2	19	2	18 780	2	8
Villegly	1,1%	1	10%	3	8	2	19 020	2	8
Montolieu	0,5%	2	8%	2	-28	1	18 990	2	7
Pennaudier	0,8%	2	7%	2	20	2	20 220	1	7
Arzens	0,9%	2	8%	2	16	2	20 310	1	7
Alairac	0,4%	2	4%	1	-15	1	20 540	1	5
Villemoustaussou	2,3%	1	6%	1	8	2	21 980	1	5
Lavalette	1,5%	1	5%	1	7	1	20 950	1	4
Palaja	1,9%	1	3%	1	3	1	23 540	1	4

L'ensemble du territoire n'est pas exposé de la même manière à ces difficultés. L'indice de vulnérabilité qui agrège des indicateurs sur l'attractivité démographique, le niveau de délaissement du parc de logement et les questions de pauvreté et de spécialisation sociale des espaces centraux, propose une lecture hiérarchisée de l'intensité des enjeux de revitalisation. Cet indice donne plus particulièrement à voir :

- la crise d'attractivité de Carcassonne
- la vulnérabilité des bourgs centres du Minervois

Au-delà de cette objectivisation des dysfonctionnements du parc immobilier et de ses impacts sur les espaces centraux, la question du réinvestissement et de la revalorisation patrimoniale du parc de logements anciens comme support au réinvestissement des fonctions sociales et économiques des espaces centraux est une question au cœur des préoccupations des élus.

- Les efforts menés à Carcassonne à travers l'opération PNRQAD, l'OPAH RU et désormais le programme national « Action Cœur de ville » en témoignent. De 2014 à 2017, le PIG poursuivi par Carcassonne Agglo en partenariat avec l'Etat, l'ANAH et le Département a lui aussi été significatif de la volonté d'agir en faveur de l'amélioration de l'habitat.
- La prise de conscience des communes est manifeste. La moitié des élus interrogés observe ces difficultés et, face à la présence d'îlots ou d'immeubles insalubres ou en ruine, affirme la nécessité de trouver des solutions. En dehors

de Carcassonne, 8 communes se sont mises en mouvement autour de projets de rénovation.

Des enjeux et des projets de renouvellement urbain à accompagner

	Non	Oui
source : enquête commune (scot) 56 réponses		
B4- Existe-t-il des îlots insalubres ou en ruine dans votre centre-bourg ou centre-ville?	52%	48% (27 communes)
B5- Si oui, existe-t-il des projets de rénovation de ces îlots insalubres?	69%	31% (8 communes)
Les communes en projets		
	Alairac	Lavalette
	Capendu	Mas des Cours
	Carcassonne	Douzens
	Comigne	Arzens



Les îlots les plus dégradés du site patrimonial remarquable de la ville-centre agrègent et donnent à voir de façon la plus visible les dysfonctionnements et dérégulations du parc privé ancien. Sans que les volumes soient les mêmes, l'habitat de nombreux cœurs de bourg reflète la même difficulté à s'adapter aux préférences et standards résidentiels actuels.

Au-delà de ces situations les plus critiques, le parc privé est confronté à un déficit de qualité qui met à l'épreuve son attractivité. Ses fragilités se traduisent de manière multiple : incapacité des copropriétés fragiles à faire face aux charges d'entretien, inadaptation du logement face à la perte d'autonomie, déficit de performance énergétique en particulier de l'habitat pavillonnaire de « première génération » ...

Sur des fronts multiples, l'amélioration de la qualité du parc privé ancien est bien une problématique forte pour faire levier sur l'attractivité résidentielle de Carcassonne Agglo.

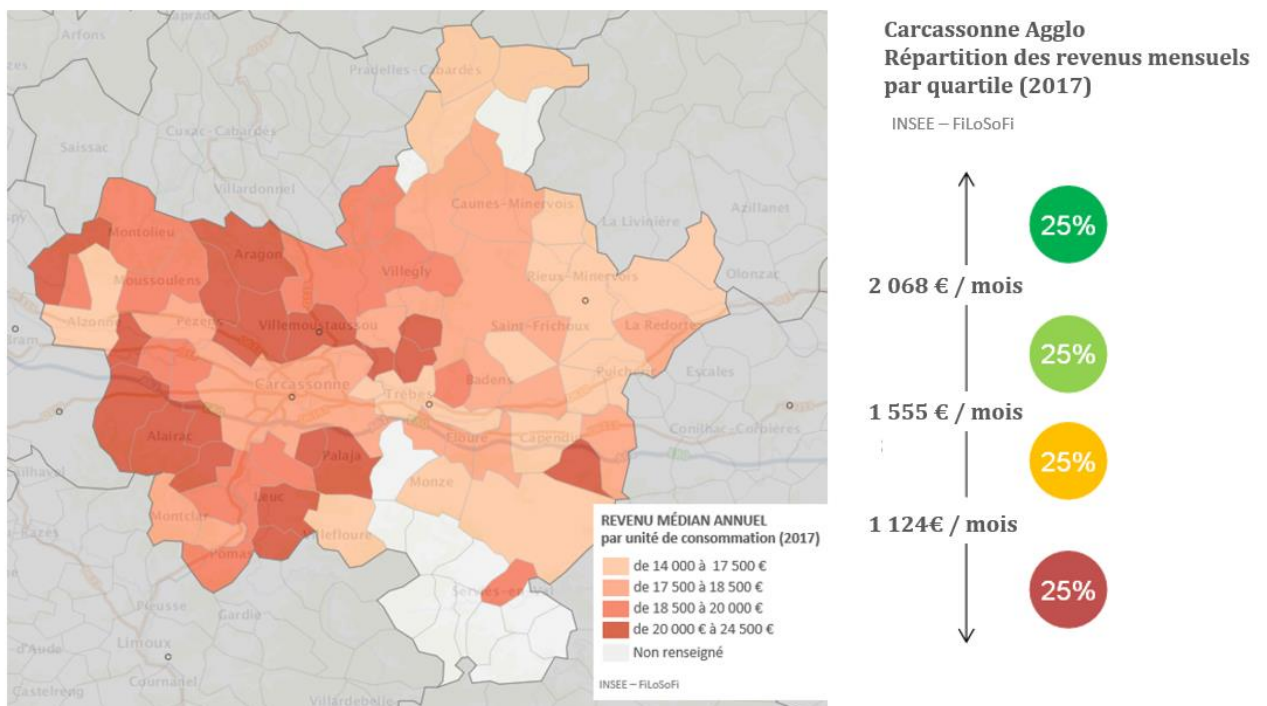
Partie 2

Une politique de l'habitat pour accompagner la diversité des parcours résidentiels et réguler les marchés du logement

1 Des « marqueurs » socio-démographiques forts qui impactent le niveau et la nature des besoins en logement

1.1 Des besoins à satisfaire sur fond de précarité financière

Dans le second département le plus pauvre de la France métropolitaine, la fragilité économique des ménages est une réalité structurante du paysage social des territoires audois. Au sein de Carcassonne Agglo, le revenu médian se situe à 1 555 € par mois (soit 215 € de moins que la moyenne métropolitaine). Le quart des ménages disposent pour vivre de moins de 1 124 €. Un ménage sur cinq vit sous le seuil de pauvreté⁵ et près d'un actif occupé sur cinq est un « travailleur pauvre ».



L’inscription spatiale de la précarité révèle des contrastes qui interpellent la cohésion du territoire et ses grands équilibres sociaux.

- En lien avec la présence de services, de transports collectifs, de logements « bon marché », les villes-centres jouent traditionnellement un rôle stratégique dans l’accueil des plus modestes. Carcassonne est particulièrement sollicitée sur ce registre : 26,4% de ses ménages vivent en-dessous du seuil de pauvreté (contre 21,9% à l’échelle de l’agglomération). Le taux de pauvreté grimpe à un tiers pour les ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans.
- Sans que les volumes soient les mêmes, la ruralité est adossée à une part significative de ménages aux ressources faibles. Ici, ce sont les bourgs et

⁵ Selon la définition de l’INSEE, le seuil de pauvreté correspond à 60% du niveau de vie médian

notamment le parc privé ancien déqualifié qui endossent l'essentiel de la fonction d'accueil des ménages les plus fragiles. Mais les situations de précarité se repèrent aussi parmi les propriétaires occupants, notamment âgés et isolés géographiquement. Les ménages de Montlaur dans le territoire du Val de Dagne affichent un revenu médian particulièrement modeste (1 300 € / mois). Cette précarité financière de la population se repère aussi dans les bourgs de Laure-Minervo (1 350 € / mois) et de Caune-Minervo (1 380 €).

- Les secteurs péri-urbains ressortent plus « sélectifs » socialement. Le franchissement du cap de l'accession à la propriété implique de disposer de revenus stables et suffisants. Les revenus médians sont un peu plus élevés dans le pourtour de Carcassonne.



La précarité financière significative des habitants de Carcassonne Agglo pose un cadre de contraintes à prendre en compte dans le développement de l'offre de logement : produire du logement accessible, en accession à la propriété comme en locatif, s'impose en toile de fond des politiques du logement.

La faiblesse des ressources contraint aussi la capacité des habitants à entretenir leur logement, à améliorer sa performance énergétique ou encore à réaliser les travaux d'adaptation qui deviennent nécessaires face à la perte d'autonomie liée à l'avancée en âge...

1.2 De puissantes évolutions sociétales qui influent sur la demande et soulignent l'exigence de diversité

Le territoire n'échappe pas aux évolutions sociales et sociétales générales qui tendent à diversifier la structure des ménages.

- L'une des évolutions les plus marquantes concerne la recomposition des structures familiales : les familles mono-parentales et leurs pendants (ex-conjoints) pèsent désormais davantage (24%) que le modèle familial dit « nucléaire », constitué par les couples qui vivent ensemble avec leur(s) enfant(s) (22%). Les séparations et les divorces ont alimenté quasiment la moitié (49%) de la progression des ménages enregistrés entre 2007 et 2017.

- Le poids et la progression des personnes seules est l'autre fait remarquable. Le vieillissement de la population et à un degré moindre, l'allongement de la durée des études et l'entrée plus tardive dans la vie en couple accentuent la tendance à occuper seul son logement : le nombre de ménage correspondant à des personnes seules, qu'elles soient âgées ou plus jeunes (étudiants, jeune en emploi, « maman ou papa solo »...) a fortement augmenté entre 2007 et 2017.

Evolution annuelle des structures familiales (2007-2017) INSEE 2017

	Jeune de 15 - 24 ans	Poids dans la population 2017 Evolution 2012-2017	2% -15
	Personne seule 25-39 ans	Poids dans la population 2017 Evolution 2012-2017	5% 19
	Couple sans enfant	Poids dans la population 2017 Evolution 2012-2017	29% 89
	Famille avec enfants	Poids dans la population 2017 Evolution 2012-2017	22% -54
	Famille monoparentale et personnes seules de 40 à 65 ans (conjoint séparé)	Poids dans la population 2017 Evolution 2012-2017	24% 274
	Retraité seul de plus 65 ans	Poids dans la population 2017 Evolution 2012-2017	15% 161
	Autre sans famille	Poids dans la population 2017 Evolution 2012-2017	2% -11
		Evolution total ménage 2012-2017	464



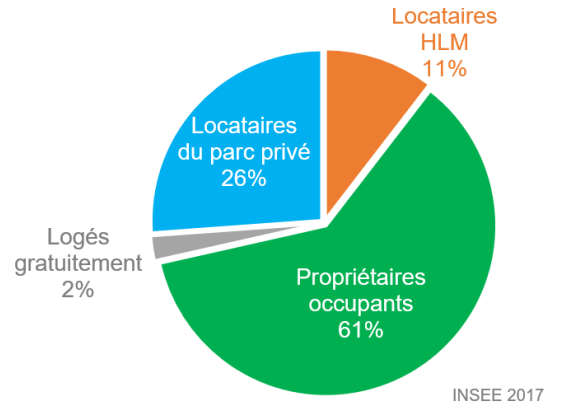
Qu'elles tiennent aux fragilités financières ou aux évolutions sociétales, les transformations qui traversent la population orientent les besoins en logement vers des produits davantage diversifiés en termes de prix, de statut d'occupation comme de taille des logements. Cette exigence appelle à être prise en compte dans le cadre de la production de l'offre à venir.

2. Le parc locatif privé :

- une présence contrastée et spécialisée
- un marché détendu aux effets paradoxaux

2.1. Une offre concentrée géographiquement et segmentée dans ses produits

Dans un territoire où le fait d'être propriétaire occupant est structurel (61% de propriétaires), le parc locatif privé occupe une place modeste, en recouvrant un peu plus du quart des résidences principales (26%). Son poids augmente toutefois de manière notable à Carcassonne où 35% des ménages sont en location chez un bailleur privé.



La ville-centre apporte ainsi de la diversité : 57% des ménages de l'agglomération qui sont locataires du parc privé habitent Carcassonne. L'effet de concentration géographique est marqué puisque le chef-lieu de département accueille un peu moins de la moitié des résidences principales de l'agglomération (44%).

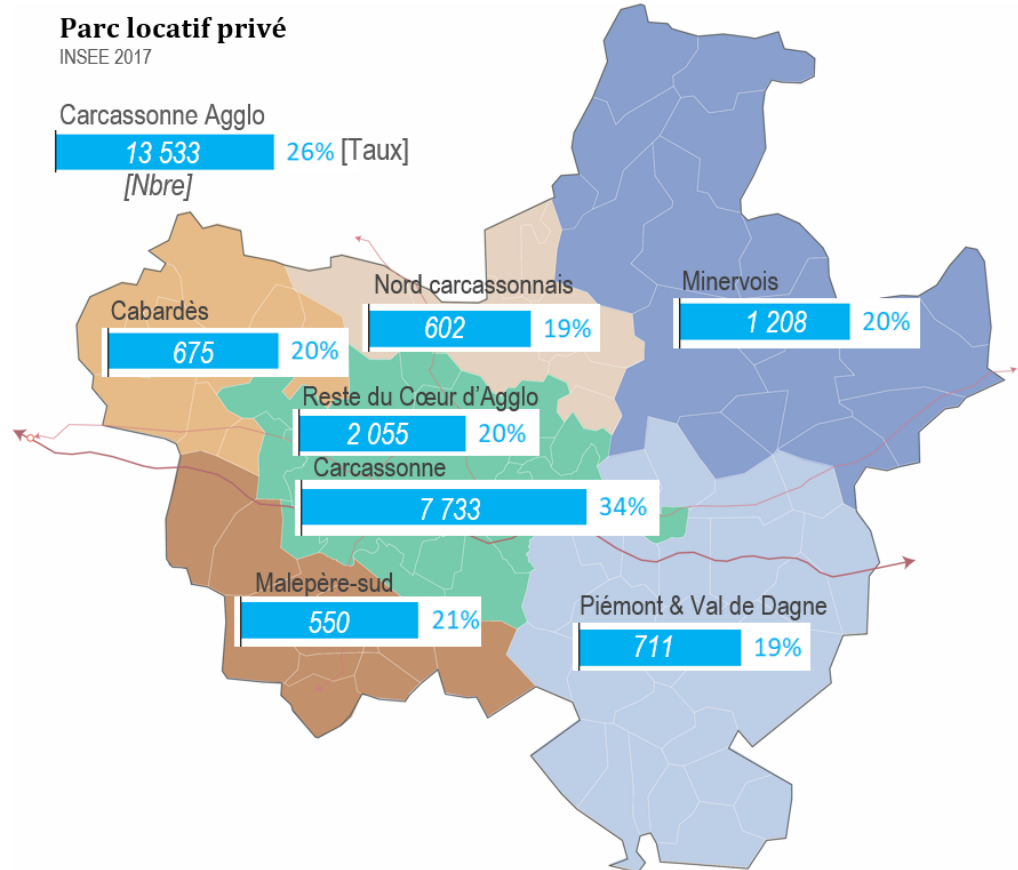
Sur / Sous représentation du parc locatif privé INSEE 2017		Répartition géographique	
		Parc locatif privé	Résid. Principales
Carcassonne	+13,5 points	57%	44%
Malepère-Sud	-0,9 points	4%	5%
Cabardès	-1,4 points	5%	6%
Nord Carcassonnais	-1,8 points	4%	6%
Piémont et Val de Dagne	-1,8 points	5%	7%
Minervois	-2,9 points	9%	12%
Reste du Cœur d'agglo. (hors Carcassonne)	-4,7 points	15%	20%
Carcassonne Agglo		100%	100%

Dans la plupart des autres communes, le parc locatif privé est faiblement développé.

- La prépondérance du statut de propriétaire constitue une caractéristique quasi-structurelle dans les territoires d'inscription rurale. L'offre locative privée y est rare (avec par exemple, 19% de résidences principales constituées par les locations privées dans le Piémont et Val de Dagne). L'essentiel de ce parc est ici adossé au tissu ancien des centres bourgs et noyaux villageois. Dans ces

territoires qui sont souvent marqués par leur vocation touristique, la concurrence des locations saisonnières se combine à l'étroitesse de l'offre locative.

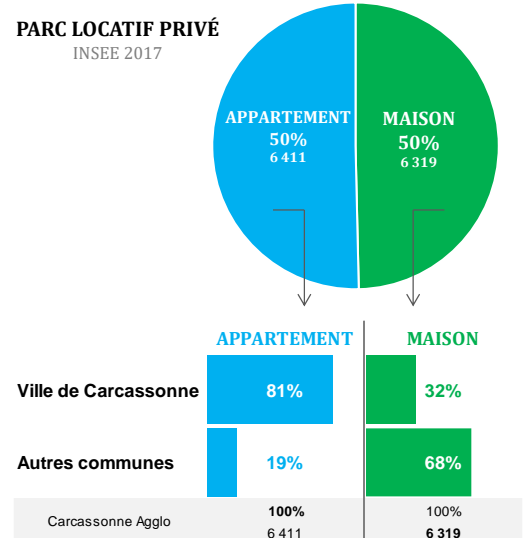
- Dans les secteurs situés à la périphérie de Carcassonne, le développement résidentiel est presque exclusivement tourné vers l'accession à la propriété en maison individuelle. Le parc locatif privé ne concerne pas plus d'une résidence principale sur 5. La ville de Trèbes se distingue en proposant un quart de résidences principales en locatif privé.



L'offre locative privée apparaît diversifiée dans ses formes, en proposant quasiment autant de maisons que d'appartements. Mais cet équilibre d'ensemble s'opère dans la spécialisation :

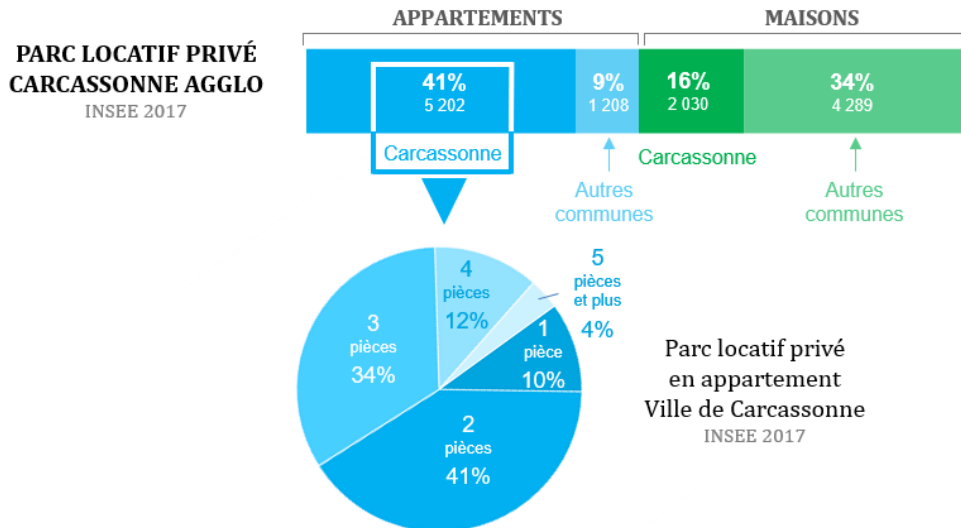
- Carcassonne accueille plus de 4 appartements locatifs sur 5 ;
- Plus des deux-tiers des maisons en location se situent en périphérie.

Le marché locatif privé est ainsi clairement segmenté : les appartements sur la ville-centre et les pavillons en périphérie.



2.2. Des jeux de concurrence qui ont joué sur la détente des loyers... mais des taux d'effort qui restent contraints au regard de la précarité financière des locataires

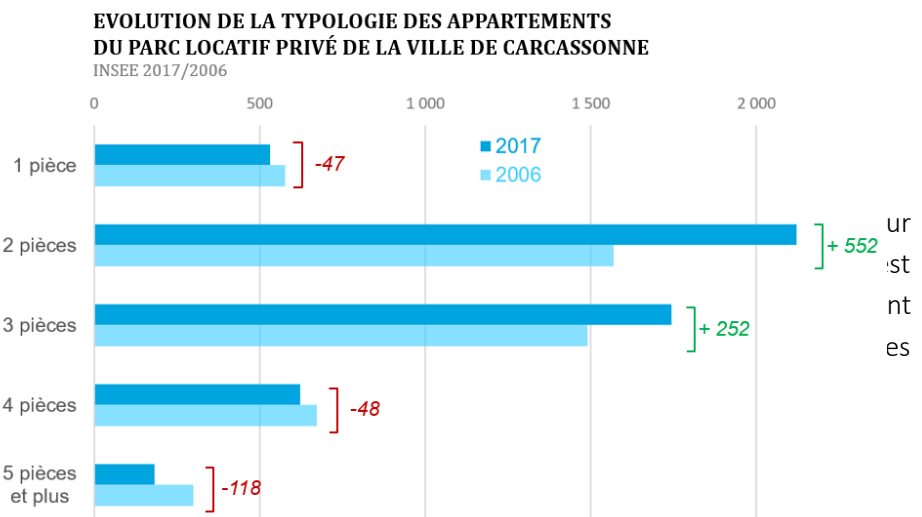
L'effet de concentration géographique sur la ville-centre et la segmentation « centre/périphérie » des produits font qu'au final, les appartements situés à Carcassonne constituent 40% du parc locatif privé de l'agglomération. Dominante, cette offre a pour autre caractéristique d'être fortement spécialisée : les trois-quarts des appartements locatifs privés de la ville-centre sont des T2 (41%) ou des T3 (34%).



Ce processus de spécialisation tient à un double mécanisme :

- d'un côté, la production défiscalisée a ciblé majoritairement les T2/T3 ;
- de l'autre, certains investisseurs ont profité des prix à la baisse pour racheter de grands appartements et les diviser.

En 2017, les appartements loués par des bailleurs privés à Carcassonne propose 800 T2-T3 de plus qu'en 2006. Ces surfaces représentent désormais les trois-quarts de ce parc (contre les deux-tiers il y a 10 ans). En parallèle, les locations dans des studios ont chuté de près d'un tiers. Elles « décrochent » face à l'abondance de T2, lesquels permettent de disposer d'une pièce supplémentaire pour des niveaux de loyers finalement assez proches.



Les jeux de concurrence et les effets de surabondance ont joué sur la détente des loyers : après la « surchauffe » aux effets inflationnistes qui avait marqué la période de défiscalisation au milieu des années 2000, les niveaux de loyers se sont au mieux maintenus et ont souvent dû être ajustés à la baisse par les bailleurs privés pour espérer trouver preneur. Les données statistiques disponibles comme les points de vue des professionnels de l'immobilier convergent pour souligner le caractère relativement fluide et détendu du marché locatif. La comparaison avec d'autres villes moyennes du Sud-Ouest positionne le marché locatif carcassonnais parmi ceux proposant les niveaux de loyers les plus bas.

LOYERS MOYENS		REVENUS MEDIANS DES LOCATAIRES	
GRAND AUCH	7,2 €/m ²	TOULOUSE METROPOLE	1 300 €/mois
CARCASSONNE AGGLO	7,6 €/m²	RODEZ AGGLOMERATION	1 243 €/mois
GRAND TARBES	8,0 €/m ²	GRAND AUCH	1 178 €/mois
GRAND CAHORS	8,1 €/m ²	MONTPELLIER MEDITERRANEE	1 123 €/mois
GRAND MONTAUBAN	8,1 €/m ²	GRAND CAHORS	1 118 €/mois
CA BEZIERS-MEDITERRANEE	8,9 €/m ²	CA ALBIGEOIS (C2A)	1 105 €/mois
RODEZ AGGLOMERATION	8,9 €/m ²	CA BASSIN DE THAU	1 068 €/mois
CA ALBIGEOIS	8,9 €/m ²	GRAND MONTAUBAN	1 037 €/mois
GRAND NARBONNE	9,4 €/m ²	GRAND TARBES	1 035 €/mois
NIMES METROPOLE	9,4 €/m ²	GRAND NARBONNE	997 €/mois
PERPIGNAN MEDITERRANEE	9,8 €/m ²	CARCASSONNE AGGLO	926 €/mois
CA BASSIN DE THAU	10,6 €/m ²	PERPIGNAN MEDITERRANEE	910 €/mois
TOULOUSE METROPOLE	11,6 €/m ²	NIMES METROPOLE	903 €/mois
MONTPELLIER MEDITERRANEE	13,5 €/m ²	CA BEZIERS-MEDITERRANEE	803 €/mois

Perval 2017 Fichier Localisé Social et Fiscal (FIoSoFi) - INSEE 2014

TAUX D'EFFORT LIÉ AU PAIEMENT DU LOYER (hors Allocation Logement)		Loyer*	Revenu mensuel médian des locataires
MONTPELLIER MEDITERRANEE	60%	675 €	1123 €: mois
CA BEZIERS-MEDITERRANEE	55%	445 €	803 €: mois
PERPIGNAN MEDITERRANEE	54%	490 €	910 €: mois
NIMES METROPOLE	52%	470 €	903 €: mois
CA BASSIN DE THAU	50%	530 €	1068 €: mois
GRAND NARBONNE	47%	470 €	997 €: mois
TOULOUSE METROPOLE	45%	580 €	1300 €: mois
CARCASSONNE AGGLO	41%	380 €	926 €: mois
CA ALBIGEOIS	40%	445 €	1105 €: mois
GRAND MONTAUBAN	39%	405 €	1037 €: mois
GRAND TARBES	39%	400 €	1035 €: mois
GRAND CAHORS	36%	405 €	1118 €: mois
RODEZ AGGLOMERATION	36%	445 €	1243 €: mois
GRAND AUCH	31%	360 €	1178 €: mois

Perval 2017 FIoSoFi 2014

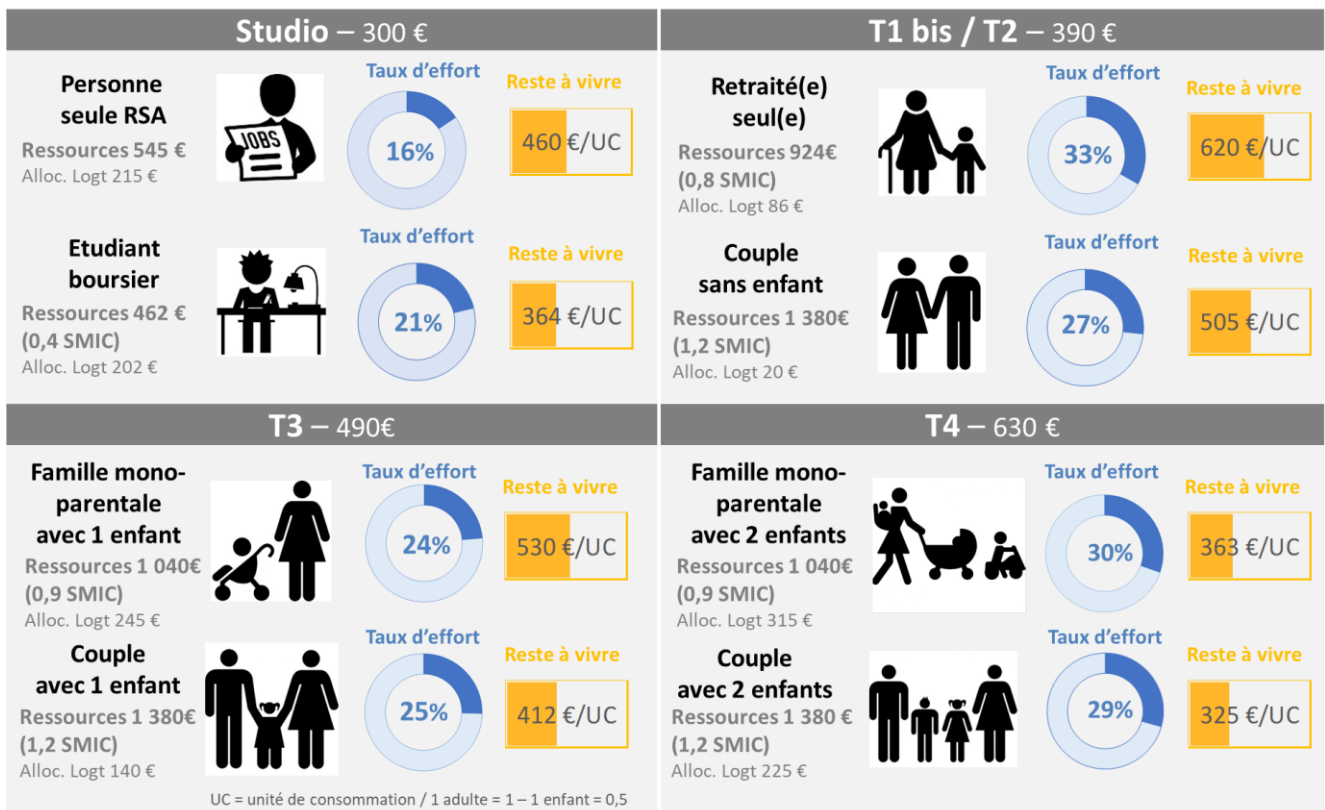
* loyer = loyer moyen appliqué à un logement de 50 m²

Les niveaux de loyers sont plutôt faibles... mais les locataires accusent leur précarité financière. Leur revenu médian par unité de consommation est inférieur à 930 € par mois. A l'échelle régionale, les locataires de Carcassonne Agglo ressortent comme particulièrement fragiles financièrement. Replacée au regard des capacités financières modestes de la population locale, l'accessibilité du marché locatif local est à nuancer : se loger dans le parc locatif privé de l'agglomération suppose un taux d'effort qui reste exigeant compte tenu de la modicité des ressources. Hors allocation-logement, les ménages ont à consacrer plus de 40% de leur budget au paiement de leur seul loyer.

Dans ce contexte, les allocations logement (AL) sont décisives pour réduire le budget-logement des ménages.

- Leur effet solvabilisateur est crucial pour les personnes seules bénéficiaires du RSA, dont le reste à vivre, une fois déduit le poste « loyer », est néanmoins très contraint (460 € par mois).

- La situation est critique pour les locataires retraité(e)s isolé(e)s qui perçoivent une pension de retraite modeste (équivalente à 80% du SMIC soit un peu plus de 920 €) : même en tenant compte des allocations-logement, le paiement du loyer mobilise plus du tiers de leurs ressources.
- L'acquittement du loyer, même après déduction de l'AL, oblige à fournir un effort financier particulièrement important et sans doute à la limite du « soutenable » pour les familles aux ressources modestes. Une famille-monoparentale avec deux enfants qui perçoit un peu plus de 1 000 € par mois est amenée à consacrer 30% de son budget au paiement de son loyer (AL déduite). Une fois son loyer payé, son reste à vivre dépasse à peine les 360 € par unité de consommation⁶.



⁶ Unité de consommation : système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). La pondération suivante a été ici appliquée : 1 UC par adulte et 0,5 UC par enfant.

2.3. Un système de détente qui accroît les vulnérabilités des segments du marché les moins attractifs

De tels taux d'effort exposent à des fragilités financières. Ils font aussi courir le risque de voir les ménages aux ressources modestes se « rabattre » vers le secteur du « mal-logement » : les composantes délaissées et déqualifiées du parc locatif proposent des niveaux de loyers particulièrement faibles (« bordés » par les plafonds des aides au logement délivrées par la CAF). Dans cette offre déqualifiée et délaissée, les pratiques des propriétaires bailleurs sont souvent « souples » et parfois même à la limite de la légalité (en termes de versement du dépôt de garantie, de la caution, de l'établissement d'un état des lieux, du signalement des impayés...) Ces processus alimentent un fonctionnement en « parc social de fait » : l'offre locative accessible s'agissant du loyer et peu scrupuleuse s'agissant des pratiques locatives se spécialise dans l'accueil des publics les plus en difficulté, ayant peu d'autres choix mais au prix de mauvaises conditions de logement et dans des cadres pas toujours durables.

Cette tendance au basculement de l'offre locative privée vers le secteur du « mal-logement » traduit aussi le déficit de produits habitat attractifs, et notamment une offre peu abondante ou mal adaptée s'agissant de l'accueil de familles, de jeunes ménages actifs ou de seniors souhaitant s'installer ou se réinstaller à proximité de l'offre de services et d'équipements que procure le centre-ville de Carcassonne. La difficulté tient ici à ce que les mécanismes de délaissement voire de décrochage des produits les moins attractifs ne sont pas freinés par ce contexte de détente. La baisse des loyers débouche sur un rendement locatif faible qui permet de moins en moins de dégager les investissements nécessaires pour entretenir les biens ou redonner l'attractivité qui permettrait d'asseoir l'occupation et d'ouvrir à des clientèles plus diversifiées.



Les effets de spécialisation / surabondance et les jeux de concurrence ont détendu le niveau des loyers. Mais les taux d'effort exigés par le marché local restent contraignants pour des locataires qui accusent leur précarité financière.

La détente relative du marché locatif est aussi à considérer dans ses effets de chaîne. Pour les produits les moins bien positionnés (en termes de qualité, taille, prix ou localisation...), les mises en location sont de plus en plus difficiles à mesure des départs et des changements de locataires ; l'occupation se resserre sur les populations « captives » du secteur du « mal logement » ; le niveau de rendement locatif diminue, compromettant la capacité financière comme la motivation qui sont nécessaires pour investir dans des travaux à visée requalifiante.

L'imbrication et la complexité des problématiques invitent à monter en gamme dans la capacité opérationnelle et à agir sur l'amélioration du parc ancien.

3. Le positionnement complexe du parc HLM

8 429 logements locatifs sociaux SRU dont 6 358 logements HLM.

En 2020, l'offre en locatif social représente 15,9 % du parc des résidences principales du territoire.



En proposant 6538 logements en 2020, le parc HLM joue un rôle significatif dans la contribution à la diversité de l'offre : il représente 12,0% des résidences principales. L'offre HLM se complète du parc locatif de gestion communale (336) et privé conventionné (161). Avec l'apport de ces deux parcs, le taux de logements comptabilisés au titre de la loi SRU se hisse à 15,9% des résidences principales.

Le parc HLM est géré principalement par trois bailleurs :

- Habitat Audois (3215 logements), dont 80% du parc porte sur du logement collectif essentiellement présent sur Carcassonne,
- ALOGEA (2129 logements), dont 90% du parc est situé à Carcassonne avec 75% de logements collectifs,
- Marcou Habitat (1058 logements) qui est plutôt tourné vers la production de maisons individuelles, notamment dans le cadre d'opérations d'accession aidée.

Ces opérateurs gèrent une diversité de produits marqués par leur période de construction (formes urbaines, niveaux de loyers, implantation géographique...). Ces héritages pèsent sur le niveau d'attractivité différencié des programmes. Qu'elles tiennent aux dynamiques socio-démographiques de l'agglomération ou encore au contexte du marché, les évolutions récentes appellent elles aussi des adaptations. Le parc HLM a ainsi à composer avec un positionnement complexe, tant dans sa stratégie patrimoniale (anciens et nouveaux programmes) que dans la gestion locative et les équilibres de peuplement.

- D'un côté, les organismes HLM ont à continuer d'accompagner le développement résidentiel de l'Agglomération, en intégrant les évolutions de son armature de services, les rythmes de développement contrastés de ses composantes mais aussi les effets de détente et les jeux de concurrence renforcés du marché locatif ou encore les transformations sociétales de la demande (précarité financière, réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population...);
- De l'autre, ils ont aussi à gérer les programmes existants, en termes d'amélioration de leur performance énergétique et de restructuration lourde des opérations les plus déqualifiées. Ce sont parfois aussi les équilibres de peuplement qui sont à l'épreuve, lorsque la vocation sociale tourne à l'hyperspécialisation.

Dans ce contexte marqué d'enjeux pluriels, les communes et les opérateurs sociaux sont confrontés à trois principaux défis :

- celui d'un développement rééquilibré du parc de logements, favorable à une plus grande diversité de l'offre de logements dans les communes où ils sont peu ou insuffisamment présents,
- celui du maintien ou de l'amélioration de la mixité au sein des quartiers les plus fragiles,
- celui de répondre aux obligations imposées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et des décrets postérieurs⁷.

S'agissant des obligations légales relatives au logement social, Carcassonne Agglo bénéficie de la disposition qui permet aux EPCI dont le parc présente une faible tension d'abaisser ce seuil à 20%. Sur le territoire, trois communes sont concernées : Carcassonne, Trèbes et nouvellement Villemousaou qui a franchi la barre des 3 500 habitants. Cette dernière figure parmi les communes qui ont été considérées comme exemptées pour la dernière période triennale.

3.1. Entre concentration et dynamique de rééquilibrage

3.1.1. Un héritage qui pèse sur le fonctionnement du parc HLM à l'échelle de l'Agglomération

Aujourd'hui, le parc de logements locatifs sociaux (LLS) reste largement concentré sur le Cœur d'agglomération :

- 68% à Carcassonne (5 762 LLS - 24,4% des résidences principales)
- 8% à Trèbes (636 LLS - 25,6% des résidences principales)

De ce point de vue, ces deux communes portent fortement les enjeux de solidarité et de cohésion sociale de l'ensemble du territoire. C'est le résultat de l'histoire du développement du parc HLM dans l'agglomération : dans les

⁷ La loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants, situés dans un EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une commune dépasse les 15 000 habitants, un seuil de 25 % de logements sociaux.

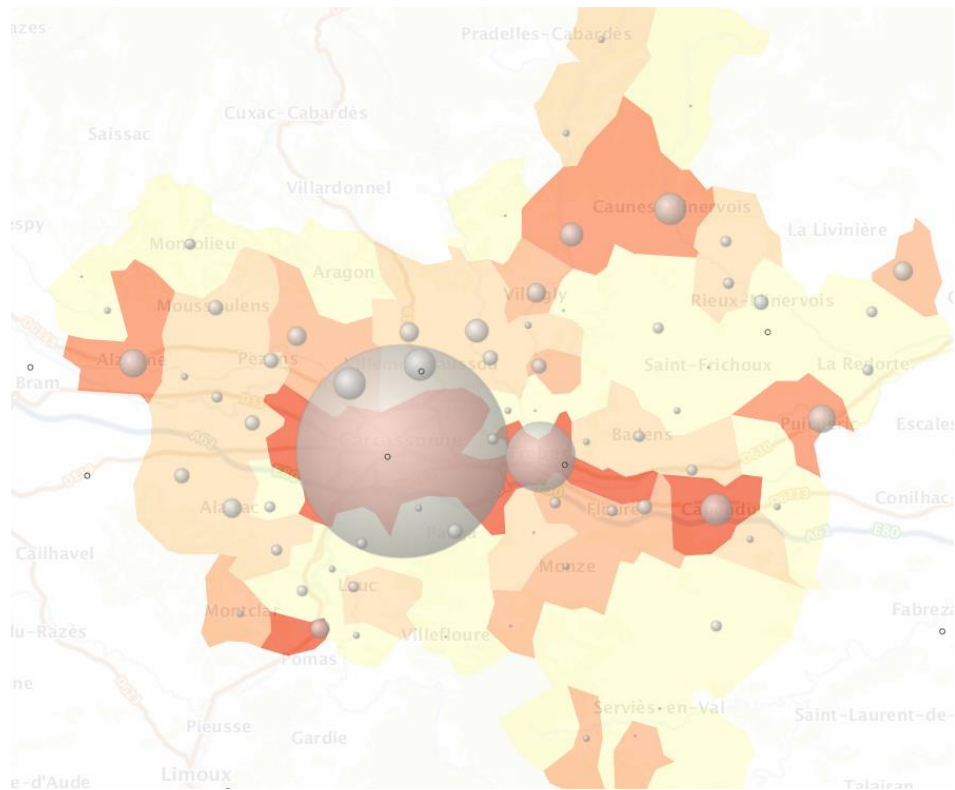
années 1960-1970, on a beaucoup construit et sous forme de « grands ensembles » d’habitat collectif dans la ville-centre.

Dans une moindre mesure, un certain nombre de bourgs contribuent à la diversité de l’habitat. Leur offre d’équipements et de services y est favorable et inversement, le parc locatif social est porteur du renouvellement de la population. Lequel est indispensable pour pérenniser les services et en tout premier lieu, les écoles.

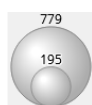
Logement Locatif social (2020)	Nbre	Taux dans résidences principales
Rouffiac-d'Aude	54	26,0%
Capendu	156	22,7%
Caunes-Minervois	139	18,9%
Puichéric	94	17,4%
Villeneuve Minervois	71	17,2%

Source : Inventaire SRU au 01/01/2020
DDTM Aude

Ailleurs, c’est-à-dire sur la grande majorité des communes, le parc locatif social reste encore modeste et se limite à quelques logements.



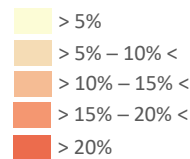
Nbre de logts locatifs sociaux (2020)



Carcassonne Agglo :
8 429 LLS
dont 6 358 HLM

- Source : Inventaire SRU au 01/01/2020
- Logements HLM
 - Logts des structures collectives d’hébergement ou pour des populations spécifiques
 - Logements communaux conventionnés
 - Logements privés conventionnés

Poids des logts locatifs sociaux dans les résidences principales



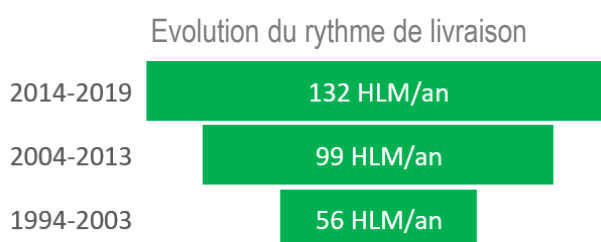
Carcassonne Agglo : 15,9%

	Taux LLS	Nbre Logts Locatifs Sociaux	Nbre rés. princ.	Répartition géo LLS
Cabardès	9%	308	3391	4%
Cœur d'agglomération	20%	6850	34186	81%
dont Carcassonne	24%	5762	23647	68%
Hors Carcassonne	10%	1088	10539	13%
Minervois	9%	524	6096	6%
Nord Carcassonnais	7%	247	3317	3%
Piémont et Val de Dagne	9%	351	3745	4%
Malepère - Sud	8%	187	2283	2%
Carcassonne Agglo	16%	8467	53018	100%

Source : Inventaire SRU au 01/01/2020 - DDTM 11

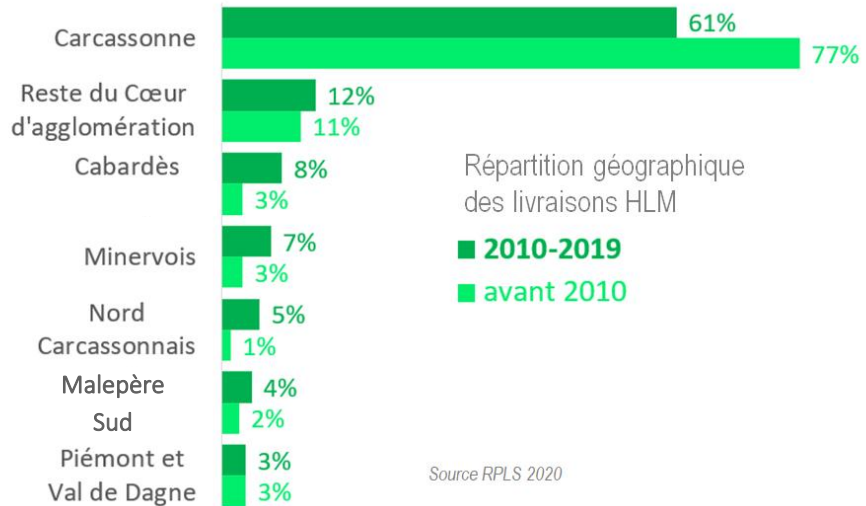
3.1.2. Le développement de nouveaux produits et l'amorce de rééquilibrage géographique du parc HLM

Par rapport aux caractéristiques structurelles qui marquent le parc HLM dans sa géographie comme dans ses formes, la période récente est porteuse de changements. Ces derniers concernent d'abord le rythme de production : il ne cesse de progresser depuis plusieurs années, pour atteindre plus de 130 logements par an au cours des 6 dernières années (2014-2019). Cette progression apparaît d'autant plus remarquable que l'activité de la construction neuve (« tous produits confondus ») a nettement marqué le pas durant la même période.

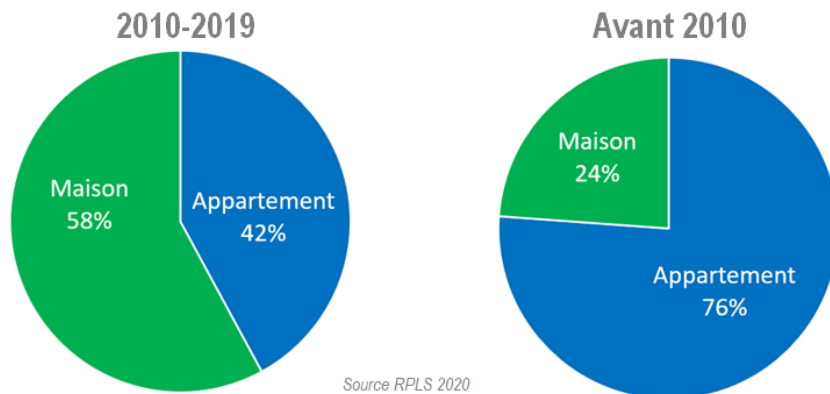


SOURCE RPLS 2020

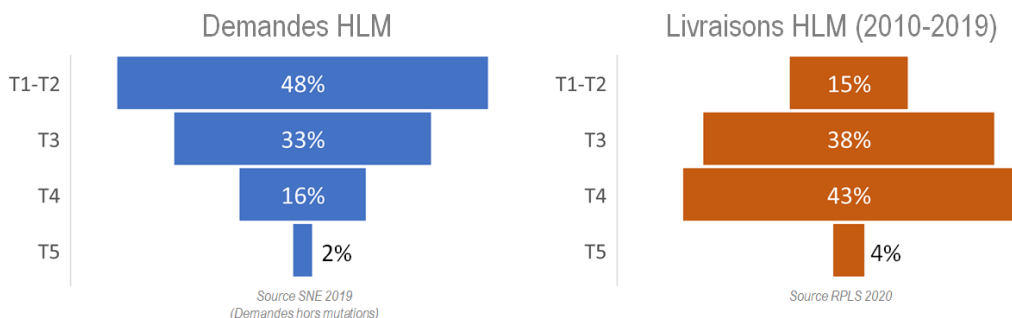
Autre évolution à prendre en compte : en s'intensifiant, la production HLM tend à diffuser géographiquement et la dynamique de rééquilibrage s'amorce. En ayant accueilli 61% des logements HLM livrés au cours des 10 dernières années (2010-2019), Carcassonne continue de porter l'essentiel de la production HLM, notamment par le biais des opérations de démolition-reconstruction des programmes successifs de renouvellement urbain. Mais les autres communes contribuent davantage aujourd'hui qu'hier au développement du parc HLM : 39 % des livraisons récentes les ont concernées, tandis qu'elles accueillent seulement un tiers du parc construit avant 2010.



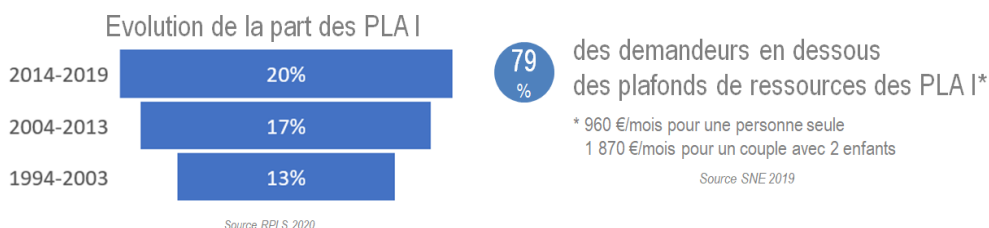
Avec le rééquilibrage géographique du parc HLM, c'est aussi un renouvellement des formes et produits qui s'opère. Si l'essor du parc HLM dans les années 1960-1970 s'est réalisé sous la forme de « tours » et de « barres », la production s'est depuis diversifiée. Dans la dernière décennie (2010-2019), 58% des livraisons ont concerné des maisons. C'est clairement le cas dans les communes « hors Carcassonne » où 85% de la production de logement HLM est porté par l'habitat individuel. Carcassonne suit la même tendance : 40% du développement HLM récent a été réalisé sous forme pavillonnaire.



En passant du collectif à la maison, la production HLM est restée largement tournée vers ses publics historiques, à savoir les familles. 43% des logements réalisés récemment (de 2010 à 2019) correspondent à des T4. A l'inverse, les « petites surfaces » (les T1-T2) ne se sont vu accorder qu'une place modeste (15%). La typologie de la production récente accuse son décalage avec celle de la demande où dominant les T1-T2 (43%). La structure du parc HLM peine à s'adapter à la tendance générale de réduction de la taille des ménages (entrée plus tardive dans la vie en couple, montée des séparations et des divorces, vieillissement de la population).



Une autre caractéristique marque les ménages en demande d'un logement social : leur précarité financière, avec 79% d'entre eux qui disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (et sont donc éligibles aux PLAI). Les livraisons récentes s'attachent à tenir compte de cette « paupérisation » de la demande : la part des loyers très sociaux financés en PLAI progresse régulièrement, pour atteindre 20% dans les logements livrés au cours des 5 dernières années.



Sur la période récente, la géographie du parc HLM se modifie et se « déconcentre ». Elle introduit de la diversité dans des secteurs périurbains et ruraux où la présence de résidences HLM permet de loger des ménages aux ressources modestes. Dans ces territoires, cette offre nouvelle constitue une réelle alternative à la rareté d'offre locative et souvent à sa piètre qualité. Cette « déconcentration » de l'offre de logements sociaux contribue aussi à « ouvrir les possibilités de choix » : elle permet d'une part de prolonger la dédensification de logements sociaux engagée sur les quartiers par le PRU et, d'autre part, d'opérer un progressif rééquilibrage territorial de l'offre à coût abordable.

Pour toutes ces raisons, l'effort de déploiement géographique invite à être prolongé et amplifié. D'autres priorités gagneront à être affirmées : le profil très social de la demande HLM appelle la production de logements à bas niveau de quittance, tandis que la réduction de la taille des ménages souligne le besoin de mettre l'accent sur les logements de petites surfaces.

3.2. Fragilisation des publics et spécialisation sociale de l'occupation : les enjeux de la mixité sociale à l'épreuve

3.2.1. Une demande moins pressante que qualitative

A l'échelle locale, la détente du niveau des loyers rend le secteur privé de nouveau accessible à une partie de la demande. L'irruption des produits locatifs défiscalisés a ouvert un nouveau segment sur le marché locatif local. Les jeux de mise en concurrence s'en trouvent accentués et aujourd'hui la pression de la demande sociale sur l'offre disponible est relativement modeste, en deçà des autres grandes agglomérations de la Région et même du Département de l'Aude.

Année 2019 (SNE)	Indice de tension (demandes / attributions)	Hors mutations	
		Attributions (de janv. à déc. 2019)	Demandes (fin déc. 2019)
France	4,4	323 858	1 435 177
Languedoc-Roussillon	5,2	11 122	58 141
Aude	3,7	1 487	5 479
Gard	4,5	2 597	11 767
Hérault	6,6	4 635	30 812
Pyrénées Orientales	4,5	2 086	9 472
Montpellier Méditerranée Métropole	6,4	2 717	17 446
CA de Béziers-Méditerranée	4,5	740	3 333
CA le Grand Narbonne	4,9	603	2 932
CA de Nîmes Métropole	5,5	1 052	5 821
CA Carcassonne Agglo	2,8	568	1 592

Un autre indicateur marque à la fois les effets de détente et les difficultés associées à la faible attractivité de certaines composantes du parc HLM : les demandes de mutation internes au parc HLM correspondent à 38% des demandes enregistrées. C'est le taux le plus élevé du Languedoc Roussillon !

Année 2019 (SNE)	Part des demandes de mutation	Demandes de mutation	Ens. des demandes
France	34%	726 278	2 161 455
Languedoc-Roussillon	30%	24 423	82 564
Aude	33%	2 718	8 197
Gard	33%	5 846	17 613
Hérault	28%	11 813	42 625
Pyrénées Orientales	29%	3 816	13 288
Montpellier Méditerranée Métropole	30%	7 491	24 937
CA de Béziers-Méditerranée	29%	1 345	4 678
CA le Grand Narbonne	33%	1 454	4 386
CA de Nîmes Métropole	36%	3 311	9 132
CA Carcassonne Agglo	38%	964	2 556

L'ensemble des bailleurs convergent pour décrire la montée des refus et les très grandes difficultés à élargir les publics notamment dans les quartiers de la géographie prioritaire. Pour une demande qui est davantage en capacité de choisir, les loyers bas que proposent les grands ensembles HLM suffisent de moins en moins à donner l'envie de venir. Ils parviennent difficilement à compenser les écueils d'attractivité que représentent les formes urbaines denses, jugées « datées » ou encore les préjugés négatifs qui pèsent sur l'image et la réputation des cités d'habitat social.

La restructuration d'ampleur dont ont fait l'objet les quartiers de La Conte et d'Ozanam dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, est de nature à modifier la donne. Les efforts déployés pour refonder l'attractivité de ces quartiers, gagneront à être valorisés au moyen du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID). La mise en avant de la transformation en profondeur de ces sites sera utile pour lever les a priori qui alimentent les refus.

3.2.2. Une fonction sociale très forte et qui s'affirme

La vocation sociale du parc HLM est marquée dans l'agglomération. Comparé à la moyenne de la région et du département et aux autres agglomérations, le profil des locataires du territoire accuse une très forte précarité financière. En atteignant 40%, le poids des ménages à très faibles ressources – inférieures à 20% des plafonds HLM – est particulièrement élevé.

Avec l'augmentation des fragilités sociales et économiques, le parc HLM joue de plus en plus une fonction « refuge » et sa vocation sociale s'accroît. A l'échelle du Languedoc-Roussillon et de ses principales villes, la comparaison entre les profils des entrants (emménagés récents = depuis moins de 3 ans) et les locataires en place souligne la tendance générale à la « paupérisation » de l'occupation du parc HLM. Cette tendance est particulièrement accusée dans l'agglomération : plus des deux-tiers (67%) des emménagés récents ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM ; leur arrivée s'opère dans un parc dont l'occupation est déjà marquée par la précarité de ses occupants (60% de locataires « en place » en dessous de ce même plafond).

Niveau de ressources des ménages / plfds PLUS			
Départements et Unités Urbaines	Ensemble des ménages		
	< à 20%	< à 40%	< à 60%
<i>source : OPS 2012</i>			
Aude	32	54	74
Carcassonne	40	60	77
Narbonne	31	55	74
Gard	33	57	77
Hérault	25	47	68
Béziers	34	57	78
Montpellier	25	45	66
Sète	22	45	66
Lozère	23	39	59
Py. Orientales	31	52	73
Languedoc-Roussillon	32	54	74

Locataires aux ressources < à 40% des plfds PLUS			
	ensemble des locataires	emménagés récents	Indice de spécialisation
<i>source : OPS 2012</i>			
Aude	54	61	6,7 pts
Carcassonne	60	67	7,0 pts
Narbonne	55	48	-7,2 pts
Gard	57	60	2,1 pts
Hérault	47	50	2,8 pts
Béziers	57	60	2,2 pts
Montpellier	45	46	1,4 pts
Sète	45	51	6,3 pts
Lozère	39	45	5,8 pts
Py. Orientales	52	50	-1,8 pts
Languedoc-Roussillon	54	54	

Dans une agglomération marquée par la fragilité financière d'une partie significative de sa population, la demande accuse un profil social marqué. Le déficit d'attractivité, les préjugés et les images négatives qui entourent certains sites HLM jouent aussi dans la spécialisation de l'occupation HLM vers les publics les plus précaires. L'accroissement de la vulnérabilité financière des locataires ne va pas forcément de pair avec la remise en cause du « bien vivre ensemble ». Mais ces évolutions mettent à l'épreuve les équilibres de peuplement et interrogent la capacité des sites les plus concernés à s'adresser à des clientèles diversifiées.

L'orientation du parc HLM de Carcassonne vers les publics aux très faibles niveaux de ressources marque la spécificité du peuplement du parc HLM de l'agglomération. A l'échelle de ses grandes composantes, les évolutions sont un peu plus nuancées (entre diversification, stabilisation, fragilisation sociale voire décrochage).

- L'hyper-précarité des locataires HLM des quartiers prioritaires de Carcassonne est un élément clé de la compréhension des enjeux de peuplement et de mixité au sein de Carcassonne Agglo.
- Le parc HLM de Trèbes endosse aussi fortement cette fonction.
- Le parc HLM des autres composantes de l'agglomération accueille des ménages aux ressources modestes mais avec des figures de l'occupation plus équilibrées.

Occupation du parc HLM			Niveau de revenus des locataires / plfds PLUS				
	Total Logts	nb ménages ayant répondu critère ressources	< 20 %	entre 20 % et 40 %	entre 40 % et 60 %	entre 60 % et 100 %	>100 %
<i>source OPS 2016/2018</i>							
Total	4 644	3 916	44%	19%	17%	16%	5%
Carcassonne							
QPV	2 821	2 293	54%	19%	14%	10%	3%
Hors QPV	1 783	1 623	28%	19%	21%	24%	8%
Territoire du Piémont du Carcassonnais	450	376	44%	17%	16%	18%	5%
Territoire de Malepere	223	184	28%	27%	22%	18%	4%
Territoire du Cabardès	40	33	27%	15%	18%	30%	9%
Territoire du Minervois	271	241	26%	21%	19%	25%	9%
Territoire du Nord Carcassonnais	226	190	25%	23%	21%	24%	7%
Territoire du Piémont d'Alaric	14	12	25%	25%	17%	33%	0%
Territoire du Sud Carcassonnais	154	143	24%	17%	27%	27%	5%
Territoire du Val de Dagne	121	118	20%	18%	22%	29%	11%
Carcassonne Agglo	6 205	5 247	40%	19%	17%	18%	5%

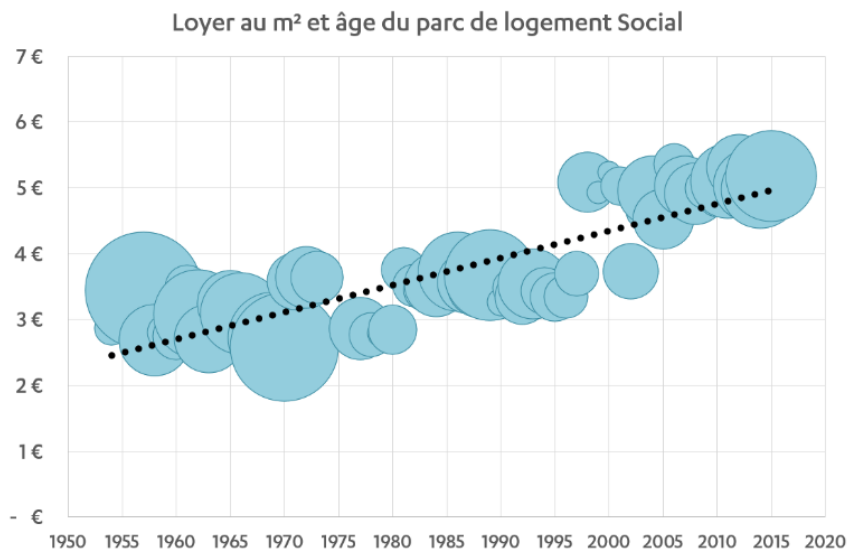
Les quartiers prioritaires de Carcassonne qui concentrent 61% du parc HLM de la ville de Carcassonne et 45% du parc HLM de Carcassonne Agglo jouent une fonction sociale forte : avec plus de la moitié de leurs locataires aux revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM – soit des locataires aux RSA –, le niveau de précarité de ces quartiers atteint des seuils particulièrement critiques. Il est attendu que l’accent mis sur la requalification d’ensemble de ces sites contribue à les rendre attractifs auprès de clientèles davantage diversifiées.

Les Quartiers prioritaires de Carcassonne	Total Logts	ménages ayant répondu au critère ressources	Niveau de revenus des locataires / plfds PLUS				
			< 20 %	entre 20 % et 40 %	entre 40 % et 60 %	entre 60 % et 100 %	>100 %
Bastide-Pont Vieux	470	353	51%	19%	14%	15%	2%
Fleming La Reille	391	340	51%	19%	15%	13%	2%
Grazaillies	386	333	38%	20%	19%	16%	7%
La Conte-Ozanam	839	634	62%	18%	11%	6%	3%
Le Viguier - Saint-Jacques	735	633	59%	21%	12%	6%	1%
Hors QPV	1 783	1 623	28%	19%	21%	24%	8%



La fonction très sociale jouée par le parc HLM de la ville-centre renvoie pour beaucoup à une donnée structurelle : l’effet de concentration sur les cités d’habitat social de la ville-centre reste fort, même si la production récente se diffuse géographiquement au-delà de la seule ville-centre. Les fractions les plus anciennes du parc proposent des loyers significativement bas qui orientent mécaniquement leur occupation vers des ménages à faibles ressources.

Pour ces grandes résidences et quartiers HLM du Cœur d’Agglomération, les efforts passés et en cours qui visent à conforter l’attractivité au-delà de la seule accessibilité financière (par l’amélioration-restructuration du bâti, la requalification des abords...) sont des enjeux majeurs pour reconnaître et accompagner la fonction sociale essentielle que joue ce parc à l’échelle de l’agglomération.



4. Les spécificités et les fragilités face au logement

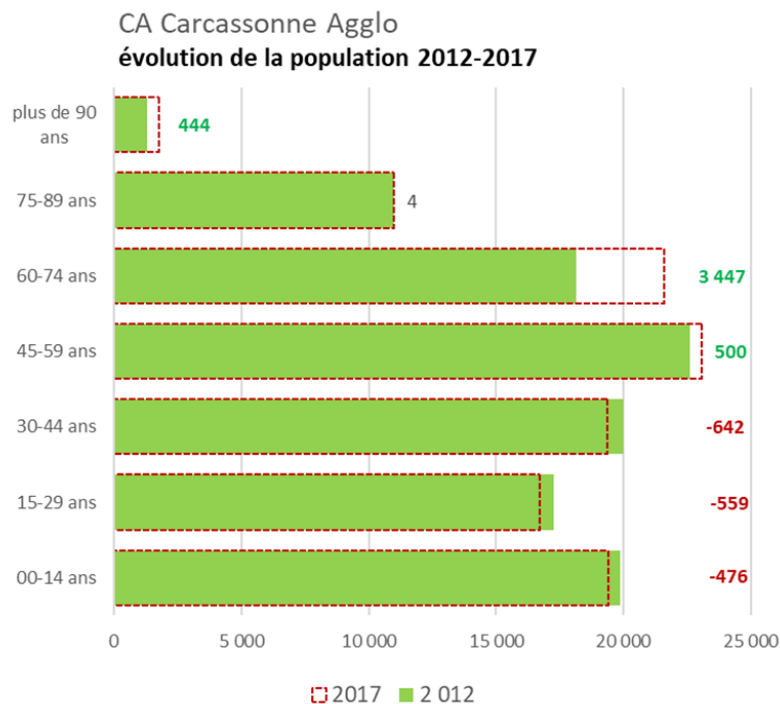
4.1. Le logement des personnes âgées, une question d'avenir

4.1.1. Une présence significative et qui s'affirme

Entre la dynamique de développement externe et l'évolution du vieillissement de la population, la question des séniors et de leur logement s'affirme. Pas loin d'un habitant sur 3 de Carcassonne Agglo (30%) a plus de 60 ans, soit plus de 34 000 personnes :

- 19% de personnes âgées de 60 à 74 ans (21 590 habitants),
- 10% de personnes âgées de 75 à 89 ans (10 976 habitants),
- 2% de personnes âgées de plus de 90 ans (1 756 habitants).

La catégorie des « plus de 60 ans » est celle qui a le plus augmenté entre 2012 et 2017, tandis que les classes d'âge « actives » et « jeunes » connaissent une diminution de leurs effectifs qui pèse sur le tassement récent du rythme de croissance. Ce sont bien les séniors qui « tirent » aujourd'hui la croissance démographique de Carcassonne Agglo. Leur poids croissant a été à l'origine de plus de 80% des gains d'habitants des six dernières années.



Cette présence significative des seniors est à resituer dans le contexte d'un département marqué par le vieillissement : 32% des Audois sont âgés de plus de 60 ans et 12% dépassent les 75 ans. Leur poids et leur progression s'alimentent d'un double processus : le premier est général, découlant de l'allongement de la durée de vie ; le second est davantage singulier, renvoyant à l'attractivité particulière qu'exerce l'Aude à l'égard des personnes âgées, notamment dans la zone littorale.

Au regard de la réalité sociologique et sociale prononcée que représentent les personnes âgées dans le département, la comparaison avec les autres intercommunalités audoises fait ressortir que la population de Carcassonne Agglo est finalement plutôt « jeune », en tout cas moins âgée que celle d'autres territoires. En particulier, dans les EPCI d'inscription rurale (CC Pyrénées Audoises, CC Corbières Salanque Méditerranée, CC du Limouxin ...), les leviers d'accueil et de croissance externe sont faibles et la population vieillit sans parvenir à se renouveler.

EPCI AUDE POPULATION AGEE DE PLUS DE 60 ANS	2017		2012-2017
	Nombre	Poids	Taux annuel d'évolution
CC Pyrénées Audoises	6 063	43%	+0,5%
CC Corbières Salanque Méditerranée	2 044	39%	+1,5%
CC du Limouxin	10 013	36%	+2,2%
CC de la Montagne Noire	2 115	36%	+2,1%
CC Lauragais Revel Sorezois*	94	35%	+3,4%
CA Le Grand Narbonne	42 639	33%	+2,6%
CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	10 691	32%	+1,6%
CC Piège Lauragais Malepère	4 901	31%	+1,8%
CA Carcassonne Agglo	34 322	30%	+2,3%
CC Castelnaudary Lauragais Audois	7 270	27%	+1,5%
AUDE*	120 153	32%	+2,1%

* hors communes de la Haute-Garonne de la CC Lauragais Revel Sorezois

Source INSEE

A l'échelle de l'Agglomération, la présence des personnes âgées s'affirme dans l'ensemble des communes. Elle est toutefois un peu moins significative dans la première couronne où la dynamique démographique s'appuie plutôt sur l'accueil de familles. Les composantes rurales sont davantage concernées, à la fois parce que leur population vieillit et que le renouvellement démographique s'opère sous la venue de séniors qui s'installent (ou retournent) sur ces territoires ou font le choix d'occuper leur résidence secondaire à l'année. La part des plus de 60 ans se hisse à 36% dans le territoire du Minervois ou encore à 32% dans le territoire du Piémont et Val de Dagne.

COMPOSANTES CARCASSONNE AGGLO POPULATION AGEE DE PLUS DE 60 ANS	2017		2012-2017
	Nombre	Poids	Taux annuel d'évolution
Minervois	4 854	36%	+1,5%
Piémont et Val de Dagne	2 593	32%	+2,2%
Cœur d'agglomération	20 860	30%	+2,3%
<i>Dont Carcassonne</i>	13 813	30%	+2,0%
Nord Carcassonnais	2 190	29%	+2,1%
Cabardès	2 239	29%	+3,5%
Malepère - Sud	1 585	26%	+3,2%
CARCASSONNE AGGLO	34 322	30%	+2,3%

Source INSEE

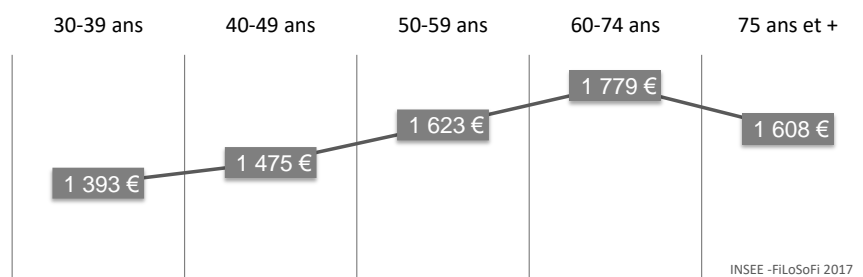
4.1.2. Une avancée en âge qui expose à des vulnérabilités face au logement.

Les figures de la vulnérabilité des séniors sont multiples. Les fragilités et facteurs de rupture s'exercent souvent ensemble, de manière simultanée, selon des effets de dominos : les difficultés motrices et cognitives entraînent des besoins d'aide dans la vie quotidienne, qui surgissent alors même que l'on se retrouve plus isolé et moins à l'aise financièrement.

- La montée de la fragilité financière

Après leur augmentation régulière tout au long de la progression des carrières, les ressources « décrochent » au-delà de 75 ans : le revenu médian baisse alors de près de 300€/mois, comparé à la classe d'âge précédente. Ce rétrécissement des ressources intervient généralement après le décès du conjoint et se révèle particulièrement brutal pour des générations de femmes qui ne travaillaient pas ou occupaient des emplois souvent peu qualifiés et faiblement rémunérés. Ces contraintes financières impactent la capacité à faire face aux dépenses de la vie courante (chauffage...) mais aussi à entreprendre les travaux qui permettraient d'améliorer le confort et la qualité de vie du logement (adaptation à la perte d'autonomie, amélioration de la performance énergétique...).

Revenu médian mensuel par tranche d'âge (2017)



- La vie en solo

La vieillesse rime souvent avec le fait d'occuper seul(e) son logement : 26% des « 65-79 ans » sont dans ce cas et leur proportion va jusqu'à atteindre 45% parmi les « 80 ans ou plus ». Leur inscription spatiale souligne la fonction « ressource » que joue la ville-centre dans l'accueil des personnes seules âgées. Presque la moitié d'entre elles habite Carcassonne. Dans la ville-centre, l'avancée en âge rime plus souvent qu'ailleurs avec la vie en solo : presque la moitié des habitants de Carcassonne qui ont dépassé les 80 ans, occupent seul(e)s leur logement. Dans les autres communes, ces situations sont présentes de manière plus diffuse et peuvent alors se combiner à des problématiques d'isolement géographique qui compliquent l'accès à l'offre de services, notamment dans les composantes rurales du territoire.

Se retrouver dans son logement en étant âgé(e) et veuf(ve) implique d'avoir à accomplir seul(e) les tâches de la vie quotidienne (les courses, les repas, le

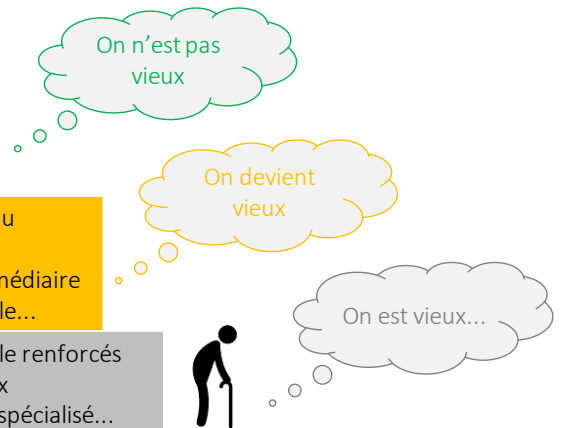
ménage...) sans la possibilité de s'appuyer sur son conjoint. Ces situations sont aussi exposées à un risque accru d'isolement social et de repli sur soi. L'expérience de l'inactivité et la perte progressive de mobilité fragilisent les liens sociaux. Ces processus ont tendance à s'accélérer lorsqu'on vit seul(e) dans son logement.

COMPOSANTES CARCASSONNE AGGLO INSEE 2017	Nbre des 65-79 ans vivant seul(e)s	Part des 65-79 ans vivant seul(e)s	Nbre des 80 ans et + vivant seul(e)s	Part des 80 ans et + vivant seul(e)s
Cœur d'agglomération	3 136	29%	2 048	46%
<i>Dont Carcassonne</i>	2 341	33%	1 510	49%
Nord Carcassonnais	248	22%	193	46%
Cabardès	223	21%	239	45%
Minervois	573	23%	487	43%
Piémont et Val de Dagne	305	24%	254	43%
Malepère - Sud	163	20%	128	41%
CARCASSONNE AGGLO	4 648	26%	3 349	45%

4.1.3. Des besoins et des attentes qui se conjuguent au pluriel

Le logement des seniors agrège des problématiques contrastées : entre celles qui ont trait au rapprochement des services des « jeunes » seniors dans une trajectoire résidentielle choisie et active (construction ou achat d'une maison, d'un appartement) et celles liées au maintien à domicile ou encore à la prise en compte de la dépendance, les situations et besoins varient largement.

PROFILS		Caractéristiques	Attentes	Besoins
60-74 ans (18%)	Retraités « actifs »	Bonne forme physique & Pouvoir d'achat...	Participation à la vie sociale / Cadre de vie	Mobilité Sous-occupation
75-84 ans (8%)	Séniors +/- dépendants	Entrée en dépendance & Protection, affection...	Proximité et accessibilité des services	Inadaptation du logement Solution intermédiaire Aides à domicile...
85 ans et + (4%)	Grand âge	Perte d'autonomie & Isolement	Prise en charge de la dépendance	Aides à domicile renforcés Soins médicaux Hébergement spécialisé...



- « Bien vieillir chez soi et dans son environnement »

Les personnes âgées affirment le désir de vivre chez elles le plus longtemps possible. C'est là qu'elles ont leurs attaches et leurs repères familiaux. Le maintien dans un logement indépendant n'est possible pour les personnes vieillissantes ou âgées que si le logement s'adapte à leurs contraintes et difficultés. Des limites financières peuvent se poser en cas de ressources modestes. Les freins psychologiques alimentent aussi les hésitations et

réticences : certaines personnes âgées ne se sentent pas le courage de faire face seules à la définition et à la réalisation des travaux d'adaptation ; d'autres n'en perçoivent pas l'utilité dans l'immédiat et repoussent à plus tard.

Les opérations animées d'amélioration de l'habitat contribuent à lever ces écueils : elles permettent de constituer des tours de table financiers élargis, de jouer une fonction d'ensemblier et de proposer un interlocuteur de référence auprès de la personne âgée... C'est ce que confirme le 3^{ème} PIG de Carcassonne Agglo conduit de juillet 2014 à décembre 2017 : les résultats ont été particulièrement positifs dans le domaine de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, avec 201 propriétaires âgés aidés (soit une moyenne de 67 par an, pratiquement le double des objectifs fixés à 35 par an). Les aides cumulées ont permis de couvrir en moyenne 70% du montant des travaux. Le poste le plus actif a concerné l'aménagement et l'adaptation de la salle de bains.

- Déménager pour une offre davantage adaptée à ses attentes et besoins

L'amélioration de l'état de santé des personnes âgées, autant que leur désir de profiter pleinement et activement de leur retraite, font que les seniors sont de plus en plus nombreux à manifester le souhait de déménager de leur domicile, perçu comme trop contraignant ou inadapté, pour s'installer dans un nouveau logement qui, tout en restant indépendant, facilite le quotidien, permet de se rapprocher des services et d'évoluer dans un environnement sécurisant. Ces stratégies résidentielles qui passent par des réinstallations choisies, seront de plus en plus à prendre en compte dans le développement de l'habitat des années à venir.

Les logements-foyers rebaptisés résidences autonomie⁸ constituent une proposition de logement répondant aux attentes de ceux qui ne souhaitent pas ou ne peuvent pas vivre dans un logement traditionnel. A l'échelle de l'Aude, 43% de la capacité de cette offre est proposée par Carcassonne Agglo.

Résidences Autonomie & EHPA					
EHPA	45	Carcassonne	La maison des oliviers	43%	Carcassonne Agglo
	75	Trèbes	Les Nids Trébéens		
Résidences Autonomie	135	Castelnaudary	Pierre Estève	57%	Reste du département
	24	Becaire	Mariapolis		
AUDE	279			100%	CD 11

Volet n°2 du Schéma d'adaptation de l'offre d'hébergement pour personnes âgées - HABITAT COLLECTIF AVEC SERVICES

D'autres formes d'habitat collectif avec services sont proposées en direction des personnes âgées. Les résidences services seniors sous forme de co-propriété (appartement/maison - espaces communs - services obligatoires et d'autres facultatifs...) répondent aux attentes de certaines personnes âgées de disposer


⁸ Celui de Carcassonne (la maison des oliviers) ne répondant pas aux critères de base est aujourd'hui considéré comme un EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées) – source : Volet n°2 du Schéma d'adaptation de l'offre d'hébergement pour personnes âgées

d'un cadre de vie adapté et sécurisé. Dans l'agglomération, la résidence Les Sénoriales, réalisée en 2008 à Villegly, propose 62 logements.

Résidences services seniors	Villegly	Les Sénoriales	63	44%	Carcassonne Agglo
	Narbonne	Les Floriales	70		
		Villa Domitia	10	56%	Reste du département

CD 11- Volet n°2 du Schéma d'adaptation de l'offre d'hébergement pour personnes âgées - HABITAT COLLECTIF AVEC SERVICES

Le concept « classique » des résidences services seniors s'est enrichi dans l'agglomération de la formule alternative du « papy-loft », développée par le groupe Marcou. Les personnes âgées sont ici locataires HLM. Les conditions d'accès sont régies par les plafonds de ressources, l'âge, l'état de santé, et l'éventuel handicap des demandeurs. Les « papy-lofts » participent au parcours résidentiel des personnes âgées au sein du parc HLM (64% des occupants étaient déjà locataires).

	Alzonne	5	Cabardès
	Fontiès-d'Aude	7	Piémont du Carcassonnais
	Palaja	7	Sud Carcassonnais
	Villegly	10	Nord Carcassonnais
	Villemoustaussou	6	
	Carcassonne Agglo		35

CD 11- Volet n°2 du Schéma d'adaptation de l'offre d'hébergement pour personnes âgées - HABITAT COLLECTIF AVEC SERVICES

L'insertion des opérations privilégie la proximité des commerces et services, dans le but de favoriser l'intégration à la vie du village. Chaque logement possède son extérieur privatif (terrasse, jardinet...) et se fonde dans un ensemble de 8 unités maximum qui elles-mêmes s'intègrent dans des résidences plafonnées à 20 logements. Pour les personnes à mobilité réduite, des aménagements répondent aux contraintes des déplacements (portes surbaissées, salles de bain repensées, volets automatiques et télécommandés, aménagement en circulation douce des abords...). En 2017, les « papy lofts » proposent 35 logements dans l'agglomération et d'autres projets sont à l'étude.

- Face à la perte d'autonomie, quitter son logement pour un établissement spécialisé

La montée des difficultés motrices et cognitives, la perte d'autonomie peuvent finir par compromettre le maintien au domicile. L'accueil en hébergement spécialisé devient alors la solution. En position de chef-lieu de département, Carcassonne dispose de sept établissements qui totalisent plus de 700 places. Ils sont complétés par les EHPAD implantés à Capendu, Caunes-Minervois, La Redorte, Montolieu, Pennautier, Rieux-Minervois et Trèbes. A l'échelle de l'Agglomération, la capacité d'accueil recouvre plus de 1 200 lits, soit 28% de l'offre du département. Ce pourcentage est proche du poids de l'agglomération dans l'accueil des Audois âgés de plus de 75 ans (29%).

EHPAD - CARCASSONNE AGGLO Source : Schéma unique des Solidarités - CD 11 - sept. 2014		Capacité installée	Hebgt permanent	Hebgt temporaire	Accueil de jour	Habilitation aide sociale
CARCASSONNE	Iéna CH	90	90			oui
	Korian Le Bastion	73	73			
	Béthanie	59	57	2		oui
	Les Rives d'Ode	215	200		15	oui
	Le Maronnier	75	75			
	Carmableu	100	100			
	Les Berges du Canal	106	106			
CAUNES-MINERVOIS	Los Ainats	73	65	2	6	oui
LA REDORTE	Antinea	110	103	5	2	
MONTOLIEU	St-Vincent-de-Paul	75	75			
PENNAUTIER	Les Romarins	48	46	2		oui
RIEUX-MINERVOIS	St-Vincent-de-Paul	46	46			oui
TREBES	Madeleine Des Garets	56	48	2	6	oui
CAPENDU	Les Figières	60	57	3		oui
Carcassonne Agglo		1186	1141	16	29	



Les situations des personnes âgées sont variées et leurs besoins évoluent avec la montée des difficultés qui accompagnent la montée en âge. Ce constat appelle des stratégies d'actions adaptées et différenciées.

La question du vieillissement figure ainsi comme un élément important de l'agenda des politiques du logement : le poids grandissant des personnes âgées au sein de la population préfigure de nouvelles problématiques et va voir l'affirmation de nouveaux besoins. Elle pèsera aussi sur la recomposition de la structure de l'offre au fur et à mesure que les séniors seront amenés à libérer les logements qu'ils occupent.











4.2. Le logement des jeunes, une diversité de publics et de problématiques

4.2.1. Un pôle majeur pour les jeunes Audois... mais une présence en recul

Carcassonne Agglo accueille 16 615 jeunes (15-29 ans). Ils représentent 17% de sa population. En 2018, selon l'INSEE, cette population jeune se répartit plus précisément entre :

- 6 296 de [15-19 ans]
- 4 960 de [20-24 ans]
- 5 359 de [25-29 ans]

A l'échelle de l'Aude, Carcassonne Agglo joue un rôle majeur dans l'accueil des jeunes. Leur nombre est moins élevé ici que dans la voisine narbonnaise (près de 18 400 [15-29 ans]). Mais ramenée à son poids démographique dans l'Aude, la contribution de l'agglomération de Carcassonne à l'accueil des jeunes Audois apparaît un peu plus forte que pour l'ensemble des tranches d'âge : l'agglomération accueille 32% des jeunes audois (contre 30% de l'ensemble de la population départementale).

EPCI AUDE POPULATION DES 15-29 ANS INSEE 2017	Sur / sous contribution à l'accueil des jeunes Audois	[15-29 ans]		Population totale	
		Nbre	Réparti- tion géo	Nbre	Réparti- tion géo
CA Carcassonne Agglo	 +1,6 points	16 693	32%	112 852	30%
CC Castelnaudary Lauragais Audois	 +1,5 points	4 528	9%	26 668	7%
CA Le Grand Narbonne	 +0,4 points	18 320	35%	129 134	35%
CC Lauragais Revel Sorezois	 0,0 points	26	0%	273	0%
CC Piège Lauragais Malepère	 -0,1 points	2 166	4%	15 722	4%
CC de la Montagne Noire	 -0,4 points	636	1%	5 838	2%
CC Corbières Salanque Méditerranée	 -0,4 points	517	1%	5 203	1%
CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	 -0,5 points	4 394	8%	33 133	9%
CC Pyrénées Audoises	 -1,1 points	1 397	3%	13 958	4%
CC du Limouxin	 -1,1 points	3 287	6%	27 479	7%
AUDE*	0,0 points	51 964	100%	370 260	100%

* hors communes de la Haute-Garonne de la CC Lauragais Revel Sorezois

A l'échelle de l'agglomération, la ville-centre ressort comme le territoire d'installation privilégié des jeunes :

- c'est à Carcassonne que leur poids est le plus élevé, avec 17% de la population âgée de 15 à 29 ans ;
- 48% des jeunes de Carcassonne Agglo habitent la ville-centre (soit davantage que l'ensemble de la population : 41%).

Cet attrait du chef-lieu de département en direction des jeunes audois prend appui sur son offre de services, ses différentes filières de formation, son niveau d'emplois et son marché du logement. La présence des jeunes est aussi significative dans les territoires périphériques. Il s'agit ici d'adolescents qui

résident chez leurs parents. La composante jeune de la population accuse une dynamique plus fragile dans les territoires ruraux : les [15-29 ans] ne représentent que 12% de la population du Minervois et du Piémont-Val de Dagne.

COMPOSANTES CARCASSONNE AGGLO POPULATION DES [15-29 ANS] INSEE 2017	Population des [15-29ans]		Répartition géographique	
	Nbre	Poids	[15-29ans]	Population totale
Carcassonne	8 020	17%	48%	41%
Cœur d'agglomération	11 265	16%	67%	62%
Cabardès	1 011	13%	6%	7%
Malepère - Sud	785	13%	5%	5%
Piémont et Val de Dagne	1 055	13%	6%	7%
Minervois	1 671	12%	10%	12%
Nord Carcassonnais	905	12%	5%	7%
CARCASSONNE AGGLO	16 693	15%	100%	100%

Pour autant, la composante jeune de la population donne à voir des signes de fragilité. En nombre comme en poids, la présence des [15-29 ans] est en recul :

- leurs effectifs ont diminué (perte de 561 entre les deux derniers recensements) ;
- leur présence est passée de 16,2% de la population en 2009 à 15,4% en 2014.

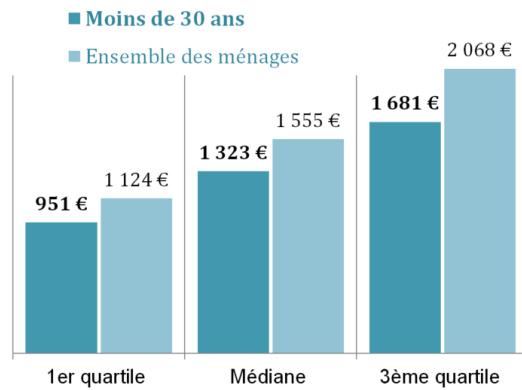
CARCASSONNE AGGLO INSEE 2017	[15-29 ans]	Reste de la population
2017	16 693	96 159
2012	17 373	93 627
EVOLUTION	-136 /an -0,8%	+506 /an +0,5%

4.2.2. Un public à faible solvabilité et aux profils pluriels

Pour se loger, la faible solvabilité constitue le premier cadre de contraintes que rencontrent les jeunes. L'instabilité des ressources, liée à la précarité de certains contrats de travail, la modicité des revenus du travail à temps partiel, le manque de moyens générés par des périodes de changement de situation pèsent sur la fragilité financière des jeunes publics :

- les ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans vivent en moyenne avec un peu moins de 1 300 € par mois (soit 230 € de moins que le revenu médian des ménages de l'agglomération).
- un quart des ménages jeunes disposent de moins de 950 euros de revenus mensuels.

CARCASSONNE AGGLO – Revenu mensuel par unité de consommation
INSEE – FiLoSoFi 2017



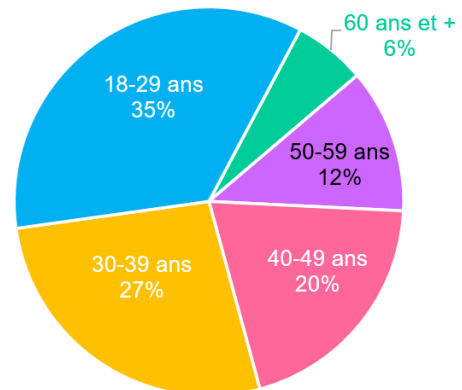
La jeunesse recouvre des statuts multiples : qu’il s’agisse des jeunes actifs insérés sur le marché du travail, des apprentis, des étudiants, des publics en stage ou en formation professionnelle ou encore des publics en rupture d’insertion professionnelle et sociale, les profils sont variés. Cette diversité de profils se traduit par des besoins différenciés.

CARCASSONNE AGGLO – Type d’activité des [20-24 ans]
INSEE 2017

Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	Autres inactifs	Femmes ou hommes au foyer	Ensemble
2 586	1 148	683	426	116	4 959
52%	23%	14%	9%	2%	

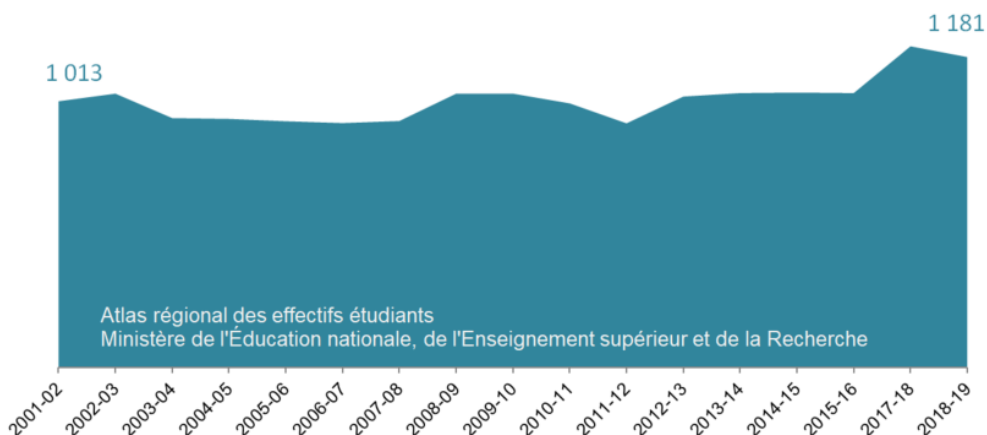
L’hétérogénéité des situations est aussi à prendre en compte quant à la capacité des jeunes à accéder puis occuper un logement autonome, du point de vue financier mais aussi sous l’angle de l’apprentissage des compétences qui sont nécessaires pour franchir le cap de l’autonomie dans un logement. Le poids important de jeunes qui sollicitent le 115 (37% des appels concernent les 18-29 ans à l’échelle de l’Aude) est significatif de la difficulté d’un nombre croissant de jeunes à concilier cette double exigence.

Sollicitations du 115 par âge
Aude – 2037 adultes
Rapport d’activité SIAO 2019



Les effectifs de jeunes dans l'enseignement supérieur parviennent à se maintenir à un niveau stable depuis plusieurs années. Le questionnaire réalisé auprès des établissements annonce la création de quelques formations qui modifieront peu l'offre actuelle : l'IUT TEC DE CO prévoit l'ouverture d'une licence « Marketing et marketing des PME » en septembre 2019 et la CCI SUD FORMATION / CFA OCCITANIE compte développer un BTS « Services informatiques aux organisations » à partir de la rentrée 2020.

Evolution des effectifs de l'enseignement supérieur (2001-02 / 2018-19)
Carcassonne Agglo



Le recrutement plutôt local des formations transparait dans la part des étudiants qui ont besoin d'être logés pour suivre leur formation : un peu moins du tiers sont dans ce cas selon les résultats de l'enquête adressée aux établissements d'enseignement supérieur. Pour aucun d'entre eux, des difficultés particulières à se loger ne leur sont signalées par leurs étudiants.

Enquete établissements d'enseignement supérieur	Lycée Jules Fil	IFSI / IFAS	IUT TEC DE CO
Effectifs 2017/18	207	210	210
Combien d'étudiants/élèves ont besoin d'être logés pour suivre leur formation ?	40	70	90

La situation du CFA de Carcassonne est un peu différente. L'établissement ne dispose pas d'internat. Un autre cadre de contrainte tient à l'alternance : comme l'indique le retour de l'enquête, il s'agit de « pouvoir proposer des hébergements temporaires à chaque semaine de regroupement (type internat) et non « figés » sur une année scolaire de 9 mois (36 semaines) ». Pour faire face à cette exigence, le CFA a recours à différentes solutions, soit auprès d'internats (AFPA), soit auprès de l'auberge de jeunesse et des résidences Habitat Jeunes (Carcassonne mais aussi Limoux et Castelnaudary).

4.2.3. Le parc locatif privé au centre des solutions-logement des jeunes

Le parc locatif privé constitue le segment privilégié d'accueil des jeunes : 64% des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans, sont locataires d'un bailleur privé. Le parc locatif du cœur de ville de Carcassonne et ses espaces associés offre un gisement opportun pour les jeunes : il leur propose une diversité de solutions à des niveaux de loyers plutôt faibles (plus de 2 500 T1-T2 dans la ville-centre); il leur permet de bénéficier de la proximité des services, commerces mais aussi de l'animation de la « vie en ville ».

INSEE 2017	Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	Locataire ou sous-locataire d'un meublé / chambre d'hôtel	Locataire ou sous-locataire d'un logement HLM	Propriétaire	Logé gratuitement	
Moins de 25 ans	1153 64%	242 13%	206 11%	174 10%	39 2%	1814 100%
Autres classes d'âge	11658 23%	480 1%	5201 10%	31405 63%	1186 2%	49930 100%

Le marché des petits logements se caractérise par une offre abondante et par des prix plutôt abordables au regard des besoins. Toutefois ces atouts ne signifient pas que les conditions proposées par le marché locatif garantissent systématiquement aux jeunes une solution adaptée à leur situation. Les obstacles et difficultés tiennent moins d'une insuffisance de l'offre qu'à des désajustements qualitatifs.

- Beaucoup de jeunes recherchent des solutions en « circuit-court » (de particulier à particulier) pour limiter les frais intermédiaires et éviter de gonfler le coût d'accès à un logement ; d'autres s'en tiennent à des informations qui ne sont pas suffisamment fiables ou complètes pour ce qui concerne les prestations logement ou les obligations réciproques. Le risque existe de les voir mobiliser de « mauvaises solutions ».
- L'offre déqualifiée propose parfois une attractivité apparente : si le loyer est bas, les charges liées à l'usage des logements peuvent être élevées, en particulier dans les cas de passoires énergétiques, compromettant alors une installation durable ou pouvant aboutir à des risques de rupture chez les jeunes (départs anticipés en cours de bail, difficultés à acquitter les charges, conflits avec le propriétaire...).

L'offre mobilisable dans le parc locatif privé se complète de **solutions spécifiquement orientées vers l'accueil des jeunes**.

- Deux résidences sociales pour l'habitat des jeunes (ex FJT) sont proposées à Carcassonne : Condorcet (38 logements) et Jules Vernes (26 logements).
- Deux résidences s'adressent aux étudiants : la résidence Campus (16 logements meublés) et la résidence La Bastide (20 logements). Le centre de La Condamine dans la commune de Verzeille est ouvert aux étudiants en dehors de la période estivale.

<http://www.fjtcarcassonne.org>



Résidence Etudiantes - Carcassonne

Campus

Situation

Au bord du canal du midi, proximité de la gare SNCF et Bus, accès centre ville et tous commerces

Logements

Studios, T1 et T1bis meublés.
Kitchenette avec plaques chauffantes et réfrigérateur, salle de bain (douche, lavabo, WC), chaises, bureau, étagères, placards, lit, chauffage individuel électrique, prise TV et téléphone,

Bastide

Situation

Centre ville, proximité tous commerces, bus et gare SNCF

Logements

Appartements meublés T1Bis et T2.
Cuisine avec plaques chauffantes et réfrigérateur, salle de bain (douche, lavabo, WC), chaises, table, étagères, placards, lit, chauffage individuel électrique, prises TV et téléphone.

<http://www.fjtcarcassonne.org>



Résidence Habitat Jeunes - Carcassonne

Jules Verne

Situation: Quartier du Viguier proche Zones d'Activités "la Bouriette" et "Salvaza", commerces de proximités, transport en commun (bus de ville)

Logements: 20 studios meublés et 6 appartements meublés extérieurs au foyer

Équipement des logements : Kitchenette avec plaques chauffantes et réfrigérateur, salle de bain (douche, lavabo, WC), table, chaises, bureau, étagères, placards, lit.

Services: Restaurant associatif tout public en semaine le midi
Buanderie
Espaces collectifs avec TV, accès internet
Accompagnement socioéducatif, soutien administratif
Animations collectives

Le Condorcet

Situation: Centre ville, proximité tous commerces, bus et gare SNCF

Logements: Appartements meublés du T1 au T1Bis avec ou sans terrasse.

Cuisine avec comptoir/ plan de travail, plaques chauffantes, réfrigérateur, four micro-ondes, salle de bain (douche, lavabo, WC), chaises, bureau, étagères, placards, canapé/lit.

Services

Accès personnes à mobilité réduite, buanderie.
Soutien administratif, accompagnement socioéducatif, animations collectives.
Internet optionnel.



La modicité des ressources, l'exposition à la précarité et aux vulnérabilités sont des marqueurs de la jeunesse. Les parcours des jeunes sont multiples, les situations différentes selon les profils et les expériences, les réseaux.

Certains publics jeunes sont particulièrement vulnérables ou se sentent invalidés face à la recherche de logements et aux démarches associées à l'installation et l'appropriation du logement. Là-dessus, la capacité à proposer des offres de services différenciées selon les besoins des publics (information, orientation, accompagnement...) est de nature à améliorer l'accès au logement de qualité des jeunes et à éviter leur exposition aux effets du mal-logement.

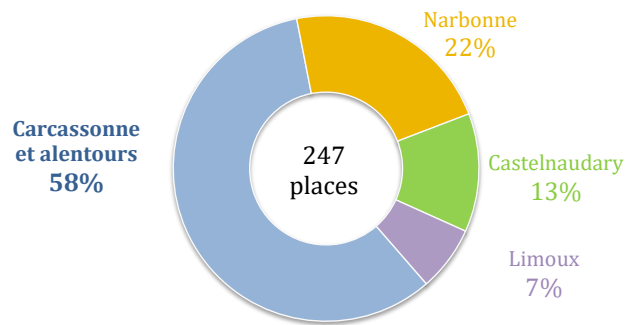
4.3. Les personnes sans-abri ou mal logées : entre effort de développement-diversification des réponses... et montée de la complexité-enchevêtrement des difficultés

4.3.1. L'élargissement et le renouvellement réponses

L'offre d'hébergement d'urgence proposée à l'année dans le département a progressé fortement, passant de 60 places en 2013 à 247 en 2019. Cette progression de la capacité d'accueil s'est opérée en pérennisant, année après année, les dispositifs proposés dans le cadre du dispositif hivernal.

Aude – Dispositif d'hébergement d'urgence (2019)

Structures	Villes	Places disponibles
CHU _ Aude Urgence Accueil	Carcassonne	4
	Narbonne	20
	Limoux	16
RHJ _ FAOL Ligue de l'Enseignement	Carcassonne	4
	Limoux	1
	Castelnaudary	1
HUDC _ FAOL Ligue de l'Enseignement	Carcassonne et alentours	90
HUF _ Aude Urgence Accueil	Carcassonne	15
	Narbonne	15
	Limoux	5
Appartements CHU _ Aude Urgence Accueil	Carcassonne	18
	Narbonne	13
Appartements CHU _ SOLIHA	Carcassonne	10
	Narbonne	10
Appartements CHU _ Groupe SOS Solidarités	Castelnaudary	30
Nuitées d'hôtel	Département	Mobilisables



Source : SIAO de l'Aude - Rapport d'activité 2019

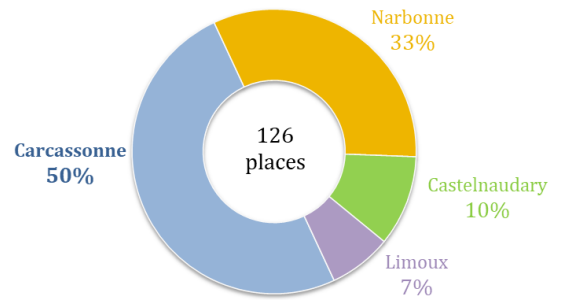
En accueillant 144 places (soit 58% du total), le chef-lieu de département joue un rôle clé dans les solutions proposées en matière d'hébergement d'urgence. Pour rééquilibrer géographiquement l'offre, les efforts de création ont surtout concerné les villes de Narbonne et de Castelnaudary. A Carcassonne, le dispositif d'hébergement d'urgence a pour caractéristique de s'adresser essentiellement aux familles. Ces dernières sont hébergées notamment dans des logements « diffus » loués par les opérateurs de l'hébergement aux organismes HLM. Les durées de séjour sont variables, très dépendantes des situations administratives et sociales, lesquelles peuvent s'avérer complexes. Au sein de l'agglomération de Carcassonne, l'orientation familiale de la structure de l'offre pèse sur la capacité à répondre aux demandes d'hébergement qui émanent des hommes seuls dont la part est élevée dans les demandes faisant appel au 115 (79% à l'échelle de l'Aude en 2019).

L'offre d'hébergement d'insertion et de logement adapté s'est largement adaptée et renouvelée sur la période récente. Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) représentent la forme la plus ancienne et « classique » d'accompagnement à la restauration de l'autonomie. La présence « historique » des opérateurs de l'hébergement dans le chef-lieu de département explique que les places en CHRS y soient particulièrement développées, avec la moitié de l'offre du département située à Carcassonne.

Aude – Dispositif d’hébergement d’insertion (2019)

Structures	Villes	Places disponibles	
		CHRS	CHS
Aude Urgence Accueil	Carcassonne	30	3
	Narbonne	17	
	Limoux	9	
ADAFF	Carcassonne	30	
	Narbonne	24	
	Castelnaudary	13	
Total par dispositifs		123	3

Total : 126



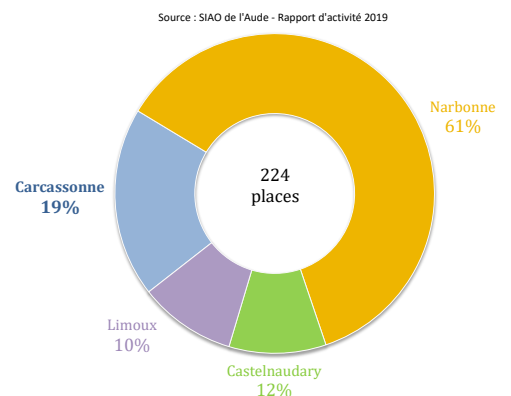
Source : SIAO de l'Aude - Rapport d'activité 2019

En complément des « piliers » du secteur de l’insertion que sont les CHRS, d’autres réponses ont été promues pour faciliter et diversifier les modalités d’accès à un logement des publics sans-abri ou mal logés.

- Les pensions de famille⁹ se sont développées et proposent désormais 102 places. Ce type de réponses a notamment été promue à Narbonne.
- Les « passerelles » accompagnées vers le logement constituent des supports essentiels pour venir concrétiser l’insertion par et dans le logement et asseoir son caractère durable. Depuis 2010, le Département finance un opérateur assurant la gestion de plus de 100 logements en sous-location.
- Le dispositif d’intermédiation locative financé par l’Etat est monté en charge. La fluidification de l’accès au logement s’appuie aussi sur le dispositif AVDL (accompagnement vers et dans le logement) porté par l’État.
- Pour conforter la mobilisation du contingent préfectoral au bénéfice des publics désignés prioritaires et urgents à reloger, des conventions de réservation préfectorale ont été signées entre l’État et les bailleurs sociaux possédant un parc de logement dans l’Aude.

Aude – Dispositif du logement adapté (2019)

Structures	Dispositifs	Villes	Places disponibles
ADAFF	Pension de famille	Carcassonne	20
		Narbonne	20
		Limoux	20
		Castelnaudary	20
	IML Rue	Narbonne	5
ADOMA	Pension de famille	Narbonne	42
SOLIHA	IML Classique / Justice/ Expulsion/ Psy / Réfugié	Carcassonne	21
		Narbonne et alentours	64
		Limoux	2
CCAS	ALT1	Narbonne	6
AIDeA11	ALT1 appartements thérapeutiques relais	Carcassonne	2
Intermède	ALT1 appartements thérapeutiques relais	Castelnaudary	2



Source : SIAO de l'Aude - Rapport d'activité 2019

⁹ Les pensions de famille accueillent sans limitation de durée, « des personnes à faible niveau de ressources dans une situation d’isolement ou d’exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire » (circulaire 2002/595 du 10 Décembre 2002 relative aux maisons-relais).

La diversification des formules de logement adapté est allée de pair avec une amélioration du maillage des réponses à l'échelle du département, notamment pour conforter les solutions proposées à Narbonne. Comparée à l'hébergement d'urgence et d'insertion, l'effet de concentration géographique sur le chef-lieu de département ne vaut pas en matière de logement adapté.

4.3.2. Des réponses à l'épreuve de la complexité-volatilité des situations

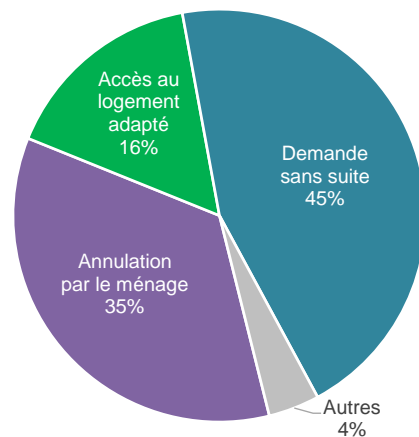
Malgré ces efforts d'adaptation et de renouvellement de l'offre, le secteur de l'urgence, de l'insertion et du logement adapté voit sa capacité de réponse contrainte par plusieurs difficultés : certaines tiennent aux caractéristiques du parc et du marché locatif ; d'autres relèvent du profil et des besoins des publics.

- Le PDALHPD insiste sur le caractère complexe de certaines situations. Leur exposition à un cumul de fragilités (sociales, financières, de santé...) rend chaotique et compliqué leur parcours d'accès à un logement. Problématiques sociales et psychiques ont tendance à s'imbriquer : la précarisation sociale peut à la fois être source et facteur aggravant de fragilités psychiques. Les habiletés sociales s'en trouvent altérées, avec des répercussions problématiques sur les possibilités d'insertion, d'accès et de maintien dans un logement. La consolidation des coordinations entre les professionnels du social et de la santé est jugé stratégique pour mieux répondre aux parcours complexes et prévenir les ruptures. Sur ce registre, la possibilité de recourir à l'expertise d'une infirmière lors des évaluations des situations que réalise le SIAO est considérée comme apportant une réelle plus-value.

- La volatilité des publics et les changements rapides de situations posent un autre cadre de contraintes. Les renoncements, les refus d'attribution ou encore les non venues aux rendez-vous proposés pour évaluer les situations et rechercher des solutions que repère le SIAO sont nombreux.

Motifs d'annulation de la demande par le SIAO Hébergement

Source SIAO de l'Aude – Rapport d'activité 2019

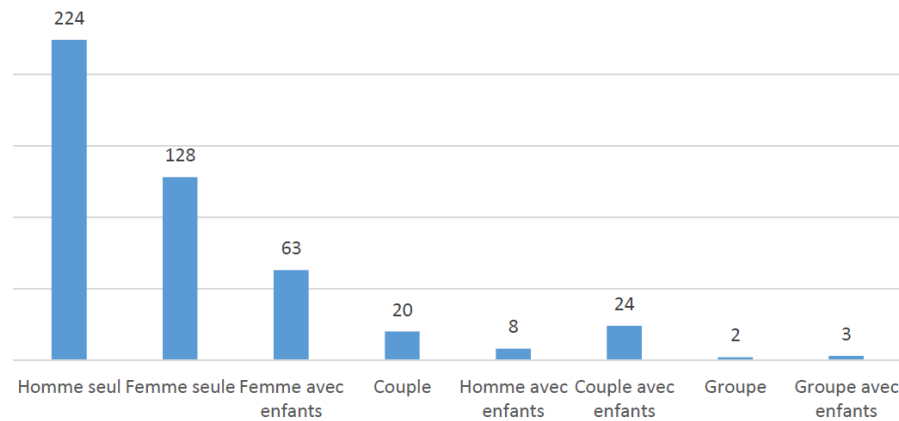


Certains publics ont du mal se projeter au-delà de l’immédiateté et du provisoire, pour s’inscrire dans un parcours d’insertion qu’ils ont tendance à juger pour l’instant trop contraignant (jeunes notamment) ou inatteignable après avoir parfois essuyé plusieurs échecs ou refus (« grands précaires »). D’autres se « débrouillent » par eux-mêmes : ils trouvent des solutions d’hébergement chez des « pairs », mobilisent le parc locatif privé déqualifié aux loyers bas mais aux prestations de mauvaise qualité... En lien étroit avec les acteurs sociaux et du logement du territoire, les voies à explorer concernent ici la promotion « en proximité » de solutions alternatives permettant d’ « aller » vers ces situations et de prévenir leur exposition au « nomadisme dans le mal-logement »¹⁰. Les délais de proposition de solutions, qui tendent à s’allonger, alimentent ce risque d’exposition aux « mauvaises solutions » que procure le parc privé déqualifié et délaissé. Ici, les liens entre la lutte contre l’habitat indigne et l’hébergement s’avèrent interdépendants et invitent à agir ensemble.

- Les rapports de confiance noués entre les opérateurs de l’urgence et les organismes HLM et sans doute aussi le relatif faible niveau de pression exercé sur le parc, font que les passages de l’hébergement vers le logement social s’opèrent de manière plutôt fluide dans l’Agglomération. Mais la faible présence de petits logements dans le parc HLM peut compliquer la recherche de solutions.

Compositions familiales des demandes enregistrées par le SIAO Insertion

Source SIAO de l’Aude – Rapport d’activité 2019



- Les impacts sur les équilibres de peuplement sont à considérer : l’accueil des publics désignés « prioritaires » à reloger notamment au moyen du contingent préfectoral est à organiser dans un parc HLM qui remplit déjà une vocation sociale forte dans l’agglomération. De nouvelles dispositions (Conférence Intercommunale du Logement, Convention d’Equilibre Territorial...) vont ouvrir le cadre partenarial (Agglo et communes, co-pilotes du PDALHPD, bailleurs et réservataires...) permettant de travailler collectivement à la conciliation entre,

¹⁰ Par « nomadisme dans le mal-logement », on entend les parcours précaires et chaotiques, marqués par les passages d’une solution « bricolée » à l’autre (hébergement provisoire chez des tiers, recours au parc locatif privé déqualifié aux conditions d’accès « souples » voire qui s’écartent du droit commun....)

d'un côté, la mise en œuvre du droit au logement des publics prioritaires et, de l'autre, la restauration ou le maintien des équilibres de peuplement.



D'un côté, le chef-lieu de département et son agglomération jouent un rôle clé dans l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion de l'Aude.

De l'autre, la priorité nationale qui est en train d'être donnée au « logement d'abord » incite à développer davantage les passerelles entre le logement et l'hébergement.

Ce double constat milite en faveur de la consolidation des liens entre le PLH et le PDALHPD qui vise à faciliter et à accompagner les parcours d'accès à un logement des publics les plus fragiles.

Localement, les rapprochements et la mise en commun des efforts invitent à porter sur :

- la sécurisation de l'accès au « bon logement d'abord » des publics précaires exposés à la mobilisation des solutions adossées au secteur du mal-logement,
- l'organisation du relogement des publics « prioritaires », au titre du PDALHPD, en veillant à concilier le droit au logement opposable avec le maintien ou la restauration des équilibres de peuplement du parc HLM,
- le soutien à la dynamique de mise en réseau des acteurs du social et de la santé (approche pluridisciplinaire des accompagnements, coordination des interventions...).

4.4. Les gens du voyage : entre gestion de l'accueil et prise en compte des besoins de sédentarisation

Carcassonne Agglo met à disposition des gens du voyage :

- une aire d'accueil située lieu-dit Le Mourral du Seigneur à Trèbes, d'une capacité de 40 places ;
- une aire de grand passage (200 caravanes), située au lieu-dit Saint Jean à Carcassonne, qui est venue répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes lors des périodes estivales.



Avec la loi NOTRe, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » a été obligatoirement transférée à Carcassonne Agglo. A l'occasion de ce transfert de compétence, il a été décidé de procéder à des travaux de remise en état de l'aire d'accueil de Trèbes qui avait subi d'importantes dégradations. A l'issue de ces travaux, de nouvelles modalités de gestion ont été mises en place avec le recours à un prestataire extérieur spécialisé. Son rôle est d'améliorer la gestion et l'entretien « courant » de l'aire mais aussi le « relationnel » avec ses usagers. Ce même prestataire s'est vu confier la gestion de l'aire de grands passages (anticipation, préparation puis suivi de l'organisation des grands passages).

Les gens du voyage sont amenés à se sédentariser. Cette tendance trouve ses origines dans l'organisation plus compliquée des va-et-vient (réduction des activités économiques liées au voyage, diminution des lieux de stationnement « tolérés »...). Elle tient aussi à l'aspiration des familles issues des gens du voyage de disposer d'un « point d'ancrage » permettant de mieux scolariser les enfants ou encore de disposer du confort commun au reste de la population. La réponse à ce besoin s'opère dans des conditions parfois précaires ou inadaptées. Bien que n'ayant pas fait l'objet d'un recensement systématique, des installations sur des terrains agricoles ou inondables ont pu être signalés par les élus ou les services du droit des sols.

A Berriac, la Cité de l'Espérance, construite en 1968 pour héberger provisoirement la communauté gitane installée à l'époque sur la décharge de la Cavayère, fait actuellement l'objet d'une expertise lancée à l'initiative d'Habitat Audois. Elle est destinée à cerner les attentes et besoins des habitants, en vue de proposer des solutions permettant d'améliorer leurs conditions de logement.

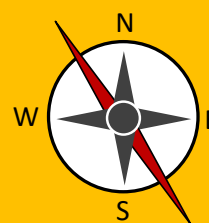
Berriac – Cité de l'Espérance



En disposant d'une aire de grand passage à Trèbes et d'une aire permanente d'accueil à Trèbes, l'Agglomération répond aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Aux besoins d'accueil qu'alimente l'itinérance sur des périmètres plus ou moins larges, se superpose la volonté de plus en plus fréquente des gens du voyage de se sédentariser. La prise en compte de ces besoins figure parmi les actions du PDALHPD et le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage insiste sur le besoin de proposer des solutions d'ancrage adaptées et sécurisées aux gens du voyage qui sont présents souvent depuis longtemps dans l'Aude. En lien avec ces documents-cadres, le PLH aura à relayer l'accompagnement à la sédentarisation (par le biais de terrains familiaux locatifs, opérations HLM d'habitat adapté...).

Les orientations stratégiques



LES ENJEUX - Un projet Habitat pour...

Affirmer la capacité de résilience pour une attractivité refondée.....	92
Consolider les solidarités et favoriser des trajectoires résidentielles positives.....	96
Conforter et élargir les partenariats	98

LES 5 ORIENTATIONS DU PLH

1- La structuration et le développement de l'habitat au service de l'attractivité et de la « résilience » de l'agglomération.....	100
2- Le développement, le rééquilibrage et le renouvellement du parc locatif social	105
3- La restauration et la valorisation durables de la « qualité d'habiter » du parc ancien.....	112
4- L'amélioration de la fluidité des parcours résidentiels des ménages vulnérables face au logement.....	115
5- La consolidation de la gouvernance et de l'animation du PLH.....	117

LES ENJEUX

Un projet Habitat pour...

- Affirmer la capacité de résilience
pour une attractivité refondée***
- Consolider les solidarités et favoriser des
trajectoires résidentielles ascendantes***
- Conforter et élargir les partenariats***

Un projet Habitat pour...

Affirmer la capacité de résilience pour une attractivité refondée

Le PLH repose sur un scénario de prospective territoriale qui permet de situer les besoins en logement à prendre en compte dans les 6 ans à venir à l'échelle de Carcassonne Agglo. Le cadrage est quantitatif mais sa portée va bien au-delà : elle traduit l'ambition d'asseoir un développement de l'habitat qui accompagne la volonté de l'Agglomération d'affirmer sa capacité de résilience. Cette volonté d'anticiper, de réagir et de s'adapter, pour se développer durablement, est devenue incontournable dès lors qu'il s'est agi de faire face aux graves inondations qui ont touché le territoire en octobre 2018.

Mais la brutalité des événements liés aux inondations n'est pas le seul fondement à la stratégie de « résilience ». Dès le projet d'agglomération, les élus et acteurs du territoire ont marqué la volonté de voir le territoire franchir un nouveau cap pour penser autrement son évolution.

L'intention de faire évoluer durablement les paramètres du développement carcassonnais s'appuie sur 3 leviers majeurs.

1. L'affirmation de la position d'interface dans le jeu régional et métropolitain

Dans un contexte départemental de ralentissement net de la dynamique d'accueil Carcassonne Agglo maintient son rang et continue à se développer à hauteur de 550 habitants par an sur les dix dernières années.

Aude	Gains annuels	taux de croissance annuelle
1999 - 2007	4 495	1,4%
2007 - 2012	2 620	0,9%
2012 - 2017	1 580	0,4%
2007 - 2017	2 442	0,7%

Carcassonne Agglo	Gains annuels	Part dans la dynamique d'accueil audoise	taux de croissance annuelle
1999 - 2007	1 123	25%	1,1%
2007 - 2012	726	28%	0,7%
2012 - 2017	370	23%	0,3%
2007 - 2017	548	22%	0,5%

Même si le rythme tend à se ralentir sur la dernière période, l'Aude confirme son attractivité résidentielle. L'agglomération carcassonnaise n'en est pas la principale bénéficiaire mais elle dispose d'atouts pour tirer davantage bénéfice de cette dynamique d'ensemble positive et affirmer son rôle de pôle urbain structurant dans le développement audois. Le rang de chef-lieu de département de sa ville-centre offre en particulier des équipements structurants (santé, enseignement et formation...) dont la proximité est de plus en plus recherchée pour faciliter les déplacements et réduire leurs impacts financiers. La crise pandémique liée au COVID est venue confirmée l'aspiration croissante des métropolitains à vouloir évoluer vers des modes de vie (et d'habitat) davantage favorables au bien-être et à la santé, même si les signes sont encore ici difficiles à mesurer.

L'autre carte de nature à changer la donne renvoie au positionnement singulier de l'agglomération « à cheval » entre les deux métropoles régionales. Cette position d'interface ouvre la voie pour investir de nouvelles fonctions au sein de l'espace régional et donc de créer des richesses sur le territoire. L'agglomération carcassonnaise a des arguments à valoriser pour affirmer son attractivité au sein de l'Occitanie, notamment développer les domaines de la formation et de l'enseignement supérieur et consolider le secteur touristique, culturel et patrimonial. Cette stratégie d'affirmation de son interdépendance de fonction avec les métropoles régionales est désormais poursuivie par Carcassonne Agglo dans le cadre du dialogue métropolitain. La dynamique est enclenchée et ses effets s'amplifieront avec le temps.

Ainsi, le scénario du PLH, en concernant les 6 prochaines années, marque la première marche d'un projet de « résilience » dont les impacts s'affermiront progressivement. *L'approche prospective sur laquelle repose le PLH, correspond aux premiers paliers des objectifs du SCOT.* Au stade actuel, il s'agit d'anticiper l'avenir, tout en restant vigilant et en marquant les bornes au-delà desquelles les risques d'une surproduction de logements seraient trop importants (surchauffe, déstabilisation du marché, déclassement en cascade des produits obsolètes...).

2. La consolidation des complémentarités et des équilibres au sein de Carcassonne Agglomération

Au-delà du rythme de développement, le PLH invite à cibler et hiérarchiser les sites de développement de l'habitat de manière à soutenir la stratégie d'attractivité et d'équilibre de Carcassonne Agglomération. *La géographie de programmation du PLH est orientée en faveur de la consolidation des polarités qui maillent le territoire.* Cet objectif vise à optimiser le lien habitat / emploi / services / déplacements et respecter les enjeux de qualité urbaine et paysagère mais aussi répondre aux défis de la sobriété énergétique. Dans cette optique, le PLH promeut de répartir le développement de l'habitat autour de trois enjeux principaux.

1. Renforcer la fonction du pôle urbain que constituent Carcassonne et Trèbes, de manière à ce que ce secteur central puisse asseoir son attractivité résidentielle et jouer une fonction structurante dans l'offre aux habitants de logements à la fois diversifiés, à coût abordable et de qualité.

2. Conforter les pôles relais de l'armature de services : le SCoT et le PLH reposent sur la même lecture de l'armature des équipements et des services. Les communes sur laquelle se fonde cette armature, ont vocation à servir d'appui au développement maîtrisé de l'habitat. L'enjeu est de tirer bénéfice de la proximité des services qu'ils proposent. Inversement, la consolidation et la diversification de l'offre d'habitat dans ces pôles sera de nature à consolider leur niveau d'équipements, services et commerces, en assurant la venue et le renouvellement des habitants.

3. Soutenir le développement mesuré des villages de l'agglomération pour préserver une ruralité vivante et animée, et valoriser les fonctions de proximité offertes aux habitants, notamment autour des écoles et des services existants.

3. La valorisation durable du parc ancien

Pour notamment atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette », l'Agglomération souhaite considérer de façon résiliente le potentiel que représente le parc existant. L'ambition est de saisir les efforts d'adaptation / reprise que nécessite l'habitat ancien, pour **refonder son attractivité et valoriser les ressources d'un parc qui a l'avantage d'être déjà constitué et ne demande qu'à être optimisé**. La valorisation durable du potentiel que représente le parc ancien se décline dans les voies suivantes que soutiendra le PLH.

1. L'action sur l'habitat ancien est en mesure d'engager des changements durables dans la volonté de (re)donner envie de vivre et d'habiter les cœurs de ville et les centres-bourgs. Nombreux sont les habitants qui se sont détournés du bâti ancien, préférant se tourner vers les offres nouvelles qui se sont développées en périphérie. Mais d'autres aspirent à réinvestir ces points de centralité et sans doute le feraient-ils s'ils y trouvaient des logements de qualité. Aussi, le PLH entend-il **se saisir de la requalification et du renouvellement du bâti ancien comme levier stratégique pour redonner de l'attractivité aux cœurs de ville et de bourg**, y encourager le retour des familles et des ménages actifs, donner envie à de nouveaux publics de s'installer et d'entreprendre dans Carcassonne Agglo.

2. L'amélioration de la performance énergétique du parc est l'un des leviers majeurs pour aller vers un modèle de développement plus durable. Le **défi de la transition énergétique passe par la réduction des pertes d'énergie que génèrent les logements anciens énergivores et insuffisamment isolés**. Dans une agglomération caractérisée par la faiblesse de ressources de ses habitants, la considération est aussi sociale : réduire les consommations énergétiques des logements revient à faire levier sur le pouvoir d'achat des habitants.

3. La réparation voire la démolition / reconstruction des logements affectés par les inondations a représenté et représente encore un chantier d'ampleur. Accompagné dans le cadre du PIG post-inondations, cet enjeu se prolonge aujourd'hui à travers la campagne d'information et de sensibilisation à la culture du risque inondations que conduisent l'Etat et le Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques et des Rivières (SMMAR), tandis que le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier » permet de subventionner les **travaux de réduction de la vulnérabilité**.

Un projet Habitat pour...

Consolider les solidarités et favoriser des trajectoires résidentielles positives

1. Développer, rééquilibrer et renouveler l'habitat social

Le déploiement du parc HLM dans le cadre du PLH repose sur trois piliers : développer, rééquilibrer et renouveler l'habitat social.

1. L'enjeu de développement est étroitement lié à ***l'exigence de consolider la diversité de l'offre face au constat d'une structure du parc de logement comme de son développement qui restent largement dominés par le segment de l'accession à la propriété.*** Cette spécialisation de l'offre peine à couvrir des besoins qui se diversifient face aux évolutions aussi bien socio-économiques que sociétales (montée des séparations et des divorces, organisation de la décohabitation des jeunes sur fond d'instabilité dans l'accès au marché du travail, vieillissement de la population...). De son côté, l'offre locative privée pose souvent question que ce soit en termes de prestations et qualité ou de taux d'effort induit, au regard de la précarité financière des locataires.

S'il convient de produire, le niveau et le rythme de production demandent à être envisagé dans une approche ajustée des besoins. Il s'agit d'être vigilant aux capacités d'absorption de l'offre nouvelle par un marché locatif dont le caractère détendu expose à des risques de surproduction. Le souci d'ajuster la programmation est aussi dicté par les profils des demandeurs : leur situation financière précaire tend à s'inscrire en donnée de fond qu'il convient d'intégrer dans l'offre à promouvoir.

2. L'enjeu de rééquilibrage renvoie aux ***effets de polarisation hérités de l'histoire du développement du parc HLM. Carcassonne et Trèbes*** ont accueilli les opérations collectives des années 1960-1970, période où l'on construisait à la fois beaucoup et de manière concentrée. L'inscription du parc HLM dans l'agglomération en reste marquée et donne à voir des déséquilibres importants. Entre temps, le bassin d'habitat s'est structuré et développé ; le niveau d'équipements et de services s'est étoffé, notamment dans la première couronne. Davantage qu'hier, les conditions sont réunies pour aller vers un rééquilibrage de l'offre locative sociale. Au cours de la période récente, une impulsion a été donnée à la recherche de meilleurs équilibres dans la répartition géographique du parc HLM. Le nouveau PLH propose de l'amplifier, en déclinant la diversité de l'habitat sur l'ensemble du territoire.

3. L'enjeu du renouvellement du parc HLM s'impose pour redonner de l'attractivité à certaines de ses composantes. Face au fonctionnement détendu du marché locatif, les programmes qui accusent leur décalage avec les nouveaux standards (performance énergétique, organisation des cellules logements, qualité « résidentielle ») se révèlent vulnérables et résistent mal aux effets de la

concurrence. La démarche initiée dans le cadre du PRU a souligné combien l'inscription dans une stratégie globale, couplant intervention sur le bâti et amélioration de la « qualité d'habiter », a été décisive sur la refonte d'attractivité des quartiers de La Conte et d'Ozanam. La même approche invite à être déployée à l'égard des programmes pour lesquels sont envisagés des travaux d'amélioration de la performance énergétique voire de restructuration pour pallier les conséquences des inondations (tout particulièrement la cité de l'Aiguille à Trèbes). C'est bien la combinaison des leviers (bâti / abords / dynamique sociale / services et équipements...) qui permettra d'optimiser la stratégie de requalification de ces sites.

En complément des efforts de diversification de la géographie des nouveaux programmes et de valorisation des résidences à l'attractivité fragilisée, le PLH entend **se saisir de la politique de peuplement comme autre levier pour soutenir la « déspecialisation » des composantes du parc HLM** qui concentrent les ménages fragiles financièrement avec des effets qui peuvent être problématiques. Pour maintenir et améliorer de la mixité sociale dans les résidences HLM fragiles, autant que pour soutenir des parcours de mobilités positifs sinon choisis au sein du parc social de l'agglomération, le PLH fera valoir une démarche d'ensemble partagée avec les acteurs de l'habitat visant à promouvoir les équilibres de peuplement. La Conférence Intercommunale du Logement en sera le pivot.

2. Améliorer les conditions de logement des publics fragiles

Les vulnérabilités face au logement s'alimentent d'abord de la précarité financière et elles concernent mécaniquement un nombre important d'habitants dans une agglomération dont la ville-centre est le chef-lieu du second département le plus pauvre de la France métropolitaine. Le « mal-logement » s'exprime à haute intensité et rend les trajectoires résidentielles instables et chaotiques. **Les difficultés particulières liées à l'âge, au handicap ou encore à des fragilités redoublent les risques d'exposition à de « mauvaises solutions »** qui aggravent les situations, ne garantissent pas un accès durable au logement.

Ces préoccupations renvoient à des enjeux de solidarité et de cohésion mais aussi d'attractivité que le PLH souhaite soutenir et relayer.

Un projet Habitat pour...

Conforter et élargir les partenariats

L'agglomération est aujourd'hui clairement positionnée par le législateur comme l'instance en charge du pilotage et de la coordination des stratégies de l'habitat. Le PLH en est le fondement mais sa mise en œuvre ne peut être que partenariale.

Pour asseoir cette dynamique partenariale, l'agglomération dispose d'un réseau d'acteurs et professionnels de l'habitat actifs et investis. Les ateliers de travail qui ont jalonné l'élaboration du PLH l'ont néanmoins démontré : **les acteurs et les opérateurs du logement ont besoin d'échanger, pour croiser leurs pratiques, donner de la lisibilité à leurs interventions, repérer celles des autres...** Ils sont en demande de coordination, pour jouer de leur complémentarité et s'ouvrir à de nouveaux partenariats.

Le PLH aura aussi besoin de faire jouer de pair politiques communales et intercommunales. Son ancrage opérationnel implique l'adhésion et les relais des communes, en même temps que ces dernières devront pouvoir trouver dans le PLH les appuis nécessaires à la mise en œuvre de leurs projets et de leurs ambitions en matière d'habitat.

La capacité à engager et atteindre les objectifs du PLH impliquera l'activation de leviers qui ne relèvent pas seulement des mesures en faveur du logement. Sa réussite renvoie à une action intégrée, activant les inter-actions et mises en convergence avec les autres outils et leviers de mise en œuvre du Projet d'Agglomération : le SCoT, le PDU, le Contrat de Ville, le Plan Climat Air Energie, l'Action Cœur de ville ou encore le Programme Petites Villes de Demain...

Ces enjeux sont significatifs de l'importance d'animer, suivre et faire partager les ambitions du PLH tout au long de sa durée. **L'Agglomération a un rôle stratégique à jouer dans l'animation de la dynamique partenariale qu'appelle la mise en œuvre du PLH** (diffusion des bonnes pratiques, mobilisation des opérateurs, appui-conseil aux communes...). Dans cette perspective, l'accent sera mis sur le double enjeu suivant.

1. Mobiliser, informer et associer les acteurs de l'habitat pour conforter et élargir les partenariats, faire naître des initiatives nouvelles, apporter de la lisibilité à l'action menée dans le cadre du PLH

2. Se doter d'outils de suivi permettant d'adapter ou d'orienter les actions, prendre en compte les nouvelles problématiques, suivre l'efficacité des programmes.

L'évaluation du PLH à mi-parcours représentera notamment un moment clé, non seulement pour dresser le bilan des avancées / difficultés rencontrées et en tirer les besoins d'ajustement, mais aussi pour s'assurer de la mobilisation-adhésion des acteurs et des opérateurs à la mise en œuvre du PLH.



5 orientations

ORIENTATION

I

**Structurer et orienter le développement de l'habitat
au service de l'attractivité et de la résilience de Carcassonne Agglomération**

ORIENTATION

II

**Accompagner le développement, le rééquilibrage et le renouvellement
du parc locatif social**

ORIENTATION

III

**Restaurer et valoriser durablement la « qualité d'habiter »
du parc ancien**

ORIENTATION

IV

**Améliorer les parcours résidentiels des ménages vulnérables
face au logement**

ORIENTATION

V

Consolider la gouvernance et l'animation du PLH

1. Le choix d'un scénario démographique :

- ajusté aux réalités actuelles du marché et des besoins,
- orienté vers l'affirmation de l'attractivité résidentielle de Carcassonne Agglo

Un objectif de croissance démographique établi à 0,5% par an

L'évaluation des besoins en résidence principale à satisfaire sur les 6 prochaines années s'inscrit dans la perspective d'une *dynamique démographique établie à 0,5% chaque année à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération (soit un gain annuel de 570 habitants)*. Ce rythme est le même que celui du SCOT.

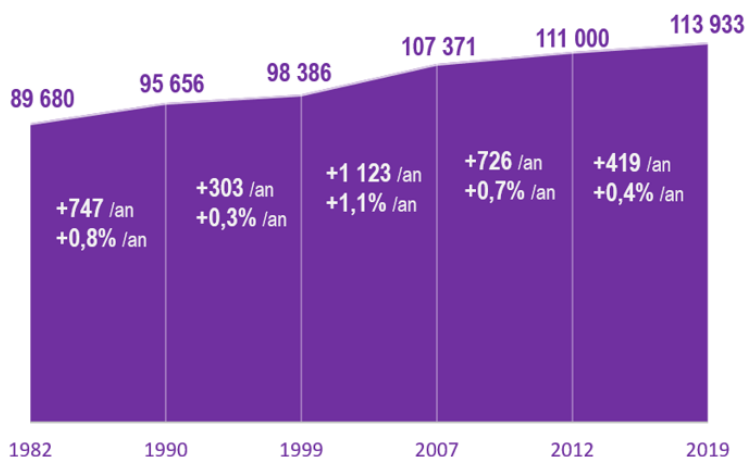
Carcassonne Agglo marque son attractivité : elle gagne des habitants depuis plusieurs décennies...

- Près de 114 000 habitants aujourd'hui
- 25 000 habitants gagnés en une quarantaine d'années

...mais la dynamique d'accueil se ralentit régulièrement

- 1999-2007 : +1,1% par an
- 2007-2012 : +0,7% par an
- 2012-2019 : +0,4% par an

Evolution de la population de Carcassonne Agglo (1982-2019)



Cet objectif est équivalent au taux de croissance annuel enregistré par l'INSEE pour les 10 dernières années (2007-2017) et plus mesuré que pour la période précédente (1,1% l'an entre 1999 et 2007). Il apparaît « raisonné » et « raisonnable » au regard d'un rythme de la croissance démographique qui se ralentit, même si l'agglomération de Carcassonne continue de s'inscrire dans une dynamique démographique positive (près de 550 habitants gagnés chaque année entre 2007 et 2017).

La prise de conscience des contraintes liées à la gestion de l'eau a beaucoup pesé dans le choix des élus de retenir un scénario réaliste¹. Ils ont aussi souhaité éviter que l'accueil trop important d'habitants mette en tension le niveau d'équipements et de services ou encore la capacité des réseaux. Cette préoccupation se reflète particulièrement pour les communes de la 1ère couronne du Cœur d'agglomération : après avoir beaucoup progressé entre

¹ L'objectif de croissance démographique a été partagé et établi par les élus dans le cadre d'ateliers communs au SCOT et au PLH. Un atelier a été organisé par grande composante du territoire (dernier trimestre 2021).

2007 et 2017 (+1,3% soit +284 hab./an), elles souhaitent marquer une pause et ont établi leur taux de croissance démographique à 0,5% par an pour les 6 ans à venir (soit en moyenne 130 habitants de plus chaque année).

En raison des interdépendances étroites entretenues entre la ville-centre et les communes de sa 1^{ère} couronne, la volonté de ces dernières de ralentir leur croissance démographique devrait en parallèle permettre à Carcassonne de regagner des habitants. Cette perspective se fonde aussi sur les effets attendus du programme Action Cœur de Ville, dont la montée en puissance va permettre d’amplifier les efforts déployés depuis plusieurs années pour conforter l’attractivité résidentielle du chef-lieu de département.

De leur côté, le « Minervois » et le « Piémont et le Val de Dagne » fonctionnent dans une relative autonomie et selon un rythme de développement propre, marqué par leur inscription rurale ou intermédiaire (entre rural et périurbain). Davantage que dans les autres composantes, leurs dynamiques démographiques vont se trouver impactées par le vieillissement de la population.

Partant des écarts et contrastes entre les trajectoires de développement démographique des grandes entités de Carcassonne Agglo, le PLH répartit les gains de population attendus pour les 6 ans du PLH de la façon suivante.

OBJECTIFS

UN RYTHME « RAISONNÉ » ET RAISONNABLE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE : 0,5% PAR AN

UNE RÉPARTITION DE LA DYNAMIQUE D'ACCUEIL QUI SOUTIENT LA STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ ET D'ÉQUILIBRE D'ENSEMBLE

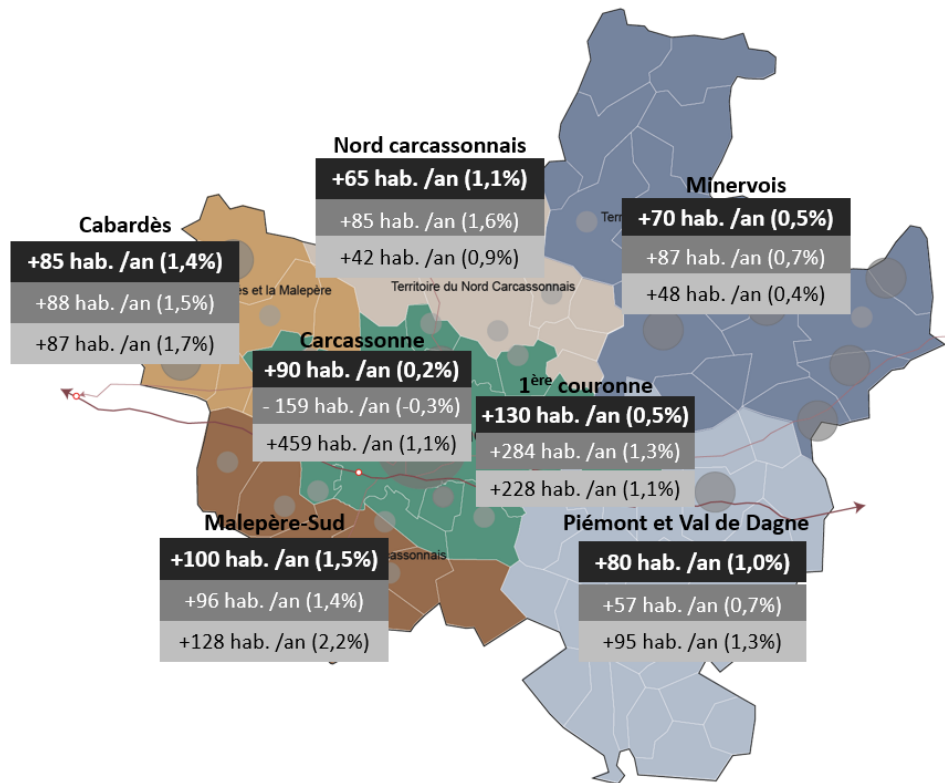
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE :

- PORTÉE ET RELAYÉE PAR TOUS LES TERRITOIRES,
- AJUSTÉE ET GRADUÉE SELON LEUR POSITIONNEMENT ET TRAJECTOIRES RÉCENTS

PROJET PLH	
	+620 hab. /an (0,5%)
Rétrospectif	
2007-2017	+548 hab. /an (0,5%)
1999-2007	+1123 hab. /an (1,1%)



- Le bilan à mi-parcours du PLH donnera l’occasion d’ajuster si besoin ces perspectives d’accueil démographique.
- Les fiches communales qui figurent en annexes reprennent les objectifs d’accueil à l’échelle de chaque commune.



Un objectif de production établi à 4 410 résidences principales en 6 ans

Le rythme de croissance démographique retenu par le PLH entraîne le besoin de produire (construction neuve et reprise de la vacance) 4 410 résidences principales en 6 ans (soit en moyenne 735 supplémentaires chaque année). Ce rythme de production marque une reprise par rapport à la période précédente, sans toutefois atteindre le niveau exceptionnel enregistré entre 1999 et 2007 où l'on avait produit jusqu'à 800 logements par an, notamment sous l'effet de l'irruption aussi soudaine que « déstabilisatrice » de la production défiscalisée. Les ressorts de la production pour les années à venir s'appuient sur des fondements plus réalistes² : ils tiennent compte à la fois des besoins associés à la croissance démographique et de ceux générés à population constante par le desserrement des ménages (vieillesse de la population, montée des séparations et divorces...).

1/ La réduction de la taille des ménages : ce processus répond aux évolutions démographiques (le vieillissement et l'avancée en âge des habitants de l'agglomération) mais aussi sociétales (la décohabitation des jeunes du foyer parental, la montée des séparations et des divorces...). La diminution de la taille des ménages impacte mécaniquement à la hausse les besoins : avec la réduction du taux d'occupation, davantage de résidences principales sont nécessaires pour conserver une population constante. Cet invariant pèse à l'échelle de Carcassonne Agglo qui a vu la taille de ses ménages passer de 2,41 personnes en 1999 à 2,18 personnes en 2017. La poursuite de cette tendance amène à tableur sur un taux d'occupation situé à 2,06 personnes par ménage à l'horizon 2027. L'impact du besoin de résidences principales qu'il est nécessaire de réaliser pour conserver une population constante, est plus ou moins marqué selon les composantes de l'Agglo : par exemple, dans le territoire du « Piémont / Val de Dagne » mais aussi dans la ville de Carcassonne, la tendance au vieillissement de la population se reflète dans la réduction plus avancée de la taille des ménages.

Evolution de la taille des ménages	1999	2017	Estimation 2028
Carcassonne Agglomération	2,41	2,18	2,06
Minervois	2,40	2,20	2,10
Piémont Val de Dagne	2,48	2,25	2,13
Cabardès	2,58	2,33	2,20
Nord carcassonnais	2,55	2,30	2,17
Malepère Sud	2,55	2,34	2,22
Cœur d'agglomération	2,37	2,14	2,01
- dont Carcassonne Ville	2,27	2,04	1,92
- dont 1 ^{ère} couronne	2,63	2,34	2,19

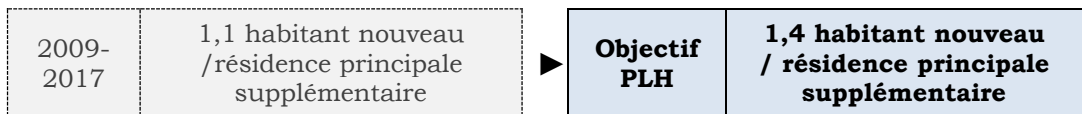
² L'approche sur laquelle repose l'évaluation des besoins est prospective et reste donc hypothétique. Les évolutions de conjoncture du marché, les dynamiques socio-démographiques seront suivies de près par le PLH : il sera réactif pour pouvoir proposer des ajustements « en temps réel ». Il s'agira d'être vigilant quant aux risques de fragilisation-délaissement du parc existant que pourrait entraîner la sur-abondance de l'offre. Inversement, il conviendra de pouvoir ajuster à la hausse le niveau des besoins en cas d'accélération de la croissance économique et démographique.

2/ La vitalité démographique : il s'agit là des besoins que vont générer les installations nouvelles de ménages dans l'Agglomération. L'enjeu est donc quantitatif puisqu'il correspond au développement du parc qu'il est nécessaire de prévoir pour couvrir l'arrivée de nouveaux habitants.

Le défi est aussi qualitatif :

- cette offre supplémentaire gagnera à être à la fois abordable et de qualité pour capter et « fixer » l'arrivée de nouveaux habitants et éviter qu'ils « enjambent » l'agglomération et se reportent au-delà de ses limites ;
- ce développement du parc invite également à être attentif aux fragilités du marché et vigilant face aux risques de sur-production qui tendent à renforcer le jeu de concurrence entre les produits et les communes, au risque d'alimenter les effets de fragilisation voire de « décrochage » du parc existant.

Pour éviter ces écueils, le PLH prône un développement de l'habitat régulé et optimisé dans ses effets : le rythme de développement du parc des résidences principales est calibré pour atteindre 1,4 habitant supplémentaire par résidence principale produite. Le rendement démographique de la production se trouvera amélioré par rapport à la période récente, marquée par le ratio modeste de 1,1 habitant gagné par résidence principale supplémentaire développée.



2. L'ambition d'asseoir un développement équilibré et solidaire entre les territoires de l'Agglomération

Entre les composantes de l'Agglomération et notamment entre les territoires qui composent le Cœur de l'Agglomération, les jeux d'interdépendance mais aussi de concurrence sont forts : la vacance ou la dégradation de certains ensembles du bâti restent significatifs de la difficulté du centre ancien de Carcassonne à répondre aux préférences et standards résidentiels actuels, tandis que l'abondance et la diffusion de l'offre de terrains à bâtir alimentent le desserrement résidentiel dont les coûts induits (réalisation des voiries et des réseaux, adaptation de l'offre de services à la venue de nouveaux habitants...) sont importants et difficiles à maîtriser. Le risque est que le développement de l'habitat échappe à l'armature de services et contribue à la fragiliser.

Par rapport à ce constat, le scénario retenu par les élus est porteur d'une nouvelle donne. La volonté des communes périphériques du « Cœur d'agglomération » de ralentir leur croissance démographique pour éviter de rentrer en « tension » entraîne une baisse significative de leurs objectifs de production par comparaison à la période récente. Sans que l'impact puisse être considéré comme mécanique, il devrait contribuer à limiter l'effet de desserrement résidentiel de Carcassonne sur sa périphérie. Lequel trouvera en

parallèle à s'endiguer à mesure de la montée en attractivité du parc ancien que l'ORT va permettre de « doper ».

Le ralentissement de la 1^{ère} couronne et le regain d'attractivité du centre ancien constituent ainsi deux leviers favorables au recentrage de la production de logements au sein de la ville-centre. Le rythme de son développement résidentiel est établi à 1 110 logements supplémentaires pour les 6 ans à venir (soit en moyenne 185 logements de plus par an). Ce niveau hisse à plus du quart la contribution de Carcassonne à la production totale de logements à l'échelle de l'Agglomération. En comparaison avec la période précédente, la géographie du PLH et du SCoT va permettre au chef-lieu de département de bénéficier à la fois d'une reprise de la production de logement et d'un recentrage géographique du développement résidentiel.

CARCASSONNE	Evolution brute	Evolution annuelle	Poids de Carcassonne dans la production totale de logement de l'Agglo
2015-2020*	479	80 /an	11%
PLH 2022-2027	1110	185 /an	25%

* Source : inventaires SRU - Données fiscales pour les résidences principales

OBJECTIFS

4 410 LOGEMENTS POUR LES 6 ANS À VENIR

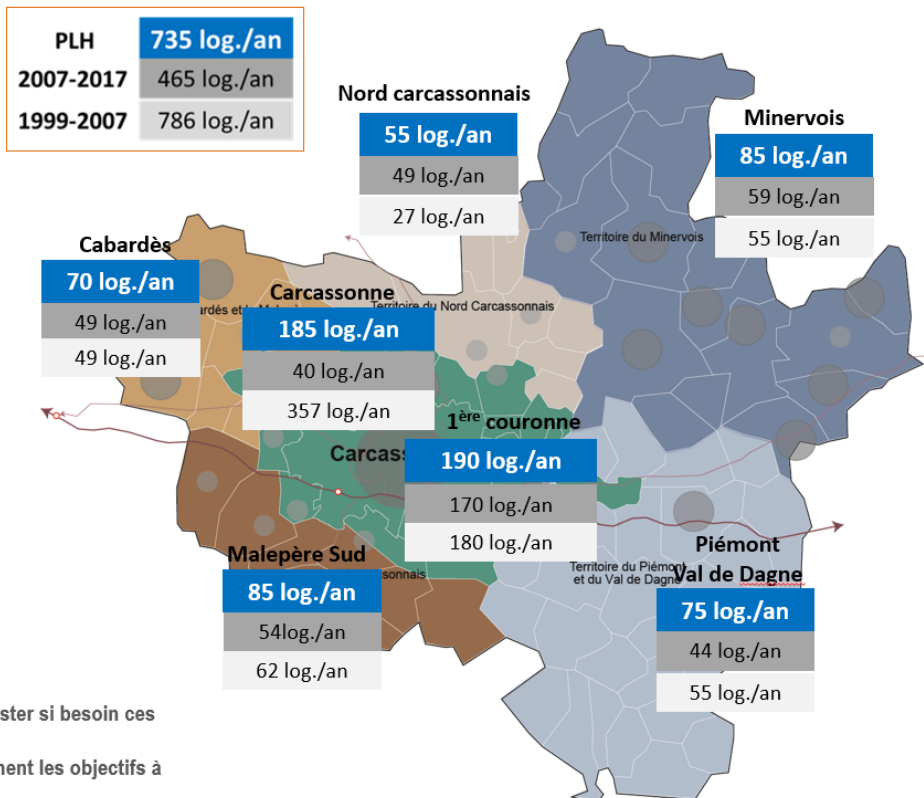
UN NIVEAU DE PRODUCTION TOTALE (CONSTRUCTION NEUVE ET REPRISE DE LA VACANCE) QUI ANTICIPE LA PROGRESSION DES BESOINS (LIÉS À LA VENUE DE NOUVEAUX HABITANTS MAIS AUSSI AU VIEILLISSEMENT OU ENCORE AUX SÉPARATIONS) TOUT EN ÉTANT ATTENTIF AU RISQUE DE SURABONDANCE ET DE SURCHAUFFE

UNE GÉOGRAPHIE DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT QUI CONSOLIDE LES COMPLÉMENTARITÉS ET LES ÉQUILIBRES AU SEIN DE CARCASSONNE AGGLOMÉRATION

1. CONSOLIDER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU PÔLE URBAIN ET SON RÔLE STRUCTURANT, NOTAMMENT DANS L'OFFRE AUX HABITANTS DE LOGEMENTS À LA FOIS DIVERSIFIÉS, À COÛT ABORDABLE ET DE QUALITÉ.
2. CONFORTER LES PÔLES D'ÉQUILIBRE ET SECONDAIRES DANS LEUR RÔLE D'APPUI AU DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET DIVERSIFIÉ DE L'HABITAT
3. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT MESURÉ DES VILLAGES POUR PRÉSERVER UNE RURALITÉ VIVANTE ET ANIMÉE



- Le bilan à mi-parcours du PLH donnera l'occasion d'ajuster si besoin ces perspectives de développement résidentiel.
- Les fiches communales qui figurent en annexes reprennent les objectifs à l'échelle de chaque commune.



1. Faire du logement social le levier stratégique de la diversification de l'offre

Le PLH fait du soutien à la diversification de l'habitat l'une de ses priorités fortes. La production HLM constitue le levier prioritaire de mise en œuvre de cette ambition. Des relais utiles, notamment dans les communes rurales, pourront être trouvés au moyen de la réalisation logements communaux conventionnés. L'effort en faveur de l'accession à coût abordable, notamment dans les centres anciens, viendra aussi accompagner l'objectif de diversification de l'habitat.

L'objectif de réaliser en 6 ans 900 logements locatifs sociaux supplémentaires (150 par an)*

Réaliser 900 logements locatifs sociaux (LLS) en 6 ans constitue l'objectif de référence que fixe le PLH en matière de diversification de l'habitat (soit 150 LLS en moyenne par an). Ce rythme correspond à un effort de production à hauteur de près de 20% des besoins.

NB : Les objectifs de production en LLS du PLH intègrent l'effort de rattrapage de Villemousstausou : pour combler son retard par rapport aux obligations l'article 55 de la loi SRU, la commune devra réaliser 120 logements locatifs sociaux (LLS) au cours des 6 années du PLH. Cet objectif quantitatif se décline en combinant le recours à la production HLM mais aussi le conventionnement des loyers du parc locatif privé . Ces deux leviers se répartissent de la façon suivante :

- 100 LLS réalisés en production HLM (dont au moins 30 % financés en PLAI et pas plus de 30% en PLS).
- 20 LLS par conventionnement de logements locatifs privés, que la commune s'engage à favoriser.

Le contrat de mixité sociale en cours d'élaboration prévoit que 67 LLS soient réalisés au cours de sa durée (3 ans). Cet objectif correspond à 25% du nombre de LLS manquants au 1er janvier 2022.

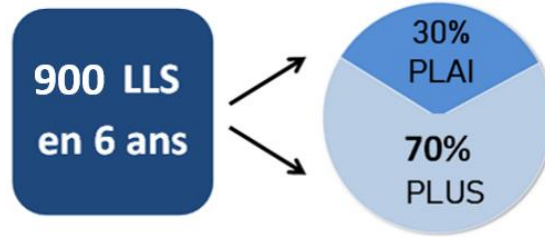
L'objectif global de production en LLS projeté par le PLH est quasi-équivalent à celui de la période récente mais sans perdre de vue que la production des dernières années a pour partie été mobilisée pour accompagner les programmes de démolition-reconstruction de l'opération de rénovation urbaine des quartiers Ozanam et la Conte de la ville de Carcassonne. Ce niveau de programmation du PLH est aussi ajusté au regard de la structure du marché locatif local : ses effets de détente exposent à des risques de sur-abondance et le positionnement du parc HLM est soumis à un jeu de concurrence qui pourrait le fragiliser.

S'agissant des produits à promouvoir, l'objectif est de tenir compte de la précarité financière croissante de la demande locative sociale : **30% de la production HLM se réalisera en PLA-I (dont 10% devront être réservés à des PLA-I Adaptés) et 70% en PLUS.**

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS...). Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires aux ressources modestes :

- pour 1 personne seule = 968 € / mois
- pour un couple = 1 411 € / mois

Cet accent mis sur les logements à faible niveau de loyer s'adapte à la solvabilité modeste du profil des demandeurs. Il permet aussi d'élargir les possibilités d'accueil de ces publics au-delà des programmes HLM de « première génération » qui proposent aujourd'hui les niveaux de loyers les plus bas, parfois au risque de l'hyper-spécialisation.



L'ajustement de la programmation dans un cadre de travail partagé

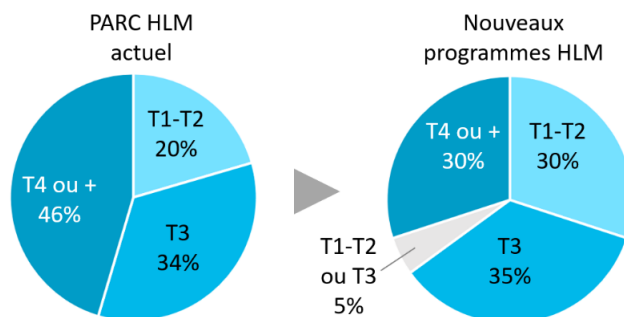
Au-delà de la référence à ces éléments socles, la programmation demandera à être ajustée en continu entre les opérateurs, la Communauté d'Agglomération, les Communes et les financeurs (Etat, Conseil Départemental, Action Logement...). Le PLH développera un cadre de travail permettant de piloter ce cadre de programmation : des outils d'observation des besoins, de la demande et des dynamiques des marchés ; des instances ouvrant sur un dialogue avec les organismes HLM. En fonction des besoins et des caractéristiques des territoires, l'objectif sera de jouer sur la gamme variée de produits que les organismes HLM sont en capacité de proposer en termes de formes et types d'habitat (petits collectifs, individuel optimisant la consommation de foncier, opérations d'acquisition-amélioration...) comme de contribution à la structuration du développement urbain au service de l'armature de services (inscription des programmes à proximité des équipements, services et commerces au sein du tissu urbain ou dans son prolongement par des opérations « en greffe »...). Le développement de ce parc peut également proposer des tailles de logement différentes, selon les besoins locaux (petits logements pour les jeunes et les personnes âgées, logements de taille moyenne ou de grande taille pour les familles...).

L'adaptation de la typologie des nouveaux programmes à la réduction de la taille des ménages

A l'image de l'ensemble des ménages, les demandeurs de logement social voient leur taille se réduire. Les raisons sont multiples (vieillesse de la population, montée des séparations et des divorces, allongement de la durée des études et accès plus tardif au marché de l'emploi...). L'impact se fait sentir sur le profil des ménages en recherche d'un logement social : 45% d'entre eux sont en attente d'un T1-T2. Dans un parc HLM à la vocation historiquement familiale, ces mêmes T1-T2 représentent seulement 20% de l'offre. En réponse, les nouveaux programmes locatifs sociaux entendent s'adapter à la réduction de la taille des ménages qui marque de plus en plus les besoins. Il s'agira de

tendre vers une programmation HLM qui propose la typologie suivante :

- 30% à 35% de T1-T2,
- 35 à 40% de T3,
- 30% de T4 et +.



2. Décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des territoires de Carcassonne Agglo

Le partage de la montée en diversité de l'habitat à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération

La ville de Carcassonne est porteuse de diversité sociale et urbaine pour l'ensemble de son agglomération. Pour rappel, elle rassemble à elle seule 68% du parc locatif social du territoire (contre 44% des résidences principales). La contribution de Trèbes qui accueille 8% des LLS de l'Agglo est aussi à souligner. Pour autant, des signes de diversification sont perceptibles sur les autres communes et méritent d'être relayés. Sur la période récente (2010-2019), 39% des nouvelles opérations HLM ont été réalisées en dehors de la ville-centre. Plus largement, des potentialités appellent à être optimisées si l'on considère les sites de développement dont disposent les communes les plus importantes de la périphérie. Ces dernières ont vu s'affirmer leur fonction relais dans l'offre de services. Les communes d'environnement rural équipées d'écoles et de services de proximité proposent aussi des opportunités foncières susceptibles de porter de « petites » opérations HLM dont l'intérêt sera de proposer une offre locative qui est souvent rare et/ou de « mauvaise » qualité dans les territoires ruraux.

Dans un contexte de diffusion de la croissance démographique, d'extension du maillage urbain et d'affirmation progressive du niveau d'équipements et de services des communes, le développement de la diversité de l'habitat peut désormais être mieux partagé et davantage décliné à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, pour aller vers une configuration davantage répartie entre l'ensemble de ses composantes. Le PLH porte ainsi l'ambition de voir l'ensemble des territoires de l'agglomération contribuer à la montée en diversité de l'habitat. Cette contribution partagée entend revenir progressivement sur l'effet de concentration géographique du parc HLM dans la ville-centre. Pour soutenir de meilleurs équilibres dans la géographie de l'offre locative sociale à l'échelle de l'agglomération, le PLH prévoit que **les trois-quarts de la production HLM des 6 ans** à venir se réalisent **en dehors de Carcassonne**.

Des contributions différenciées selon les composantes territoriales

Si toutes les composantes de Carcassonne Agglo ont à participer à la mise en œuvre de l'objectif de référence, la stratégie proposée est de prendre en compte les potentialités chacune d'entre elles. Pour chaque territoire de Carcassonne Agglo, le PLH énonce le quota de logements locatifs sociaux à réaliser dans la production totale des 6 ans à venir.

- ▶ En proposant l'essentiel du parc locatif social, la ville de Carcassonne joue une fonction de référence au service de la cohésion et des solidarités territoriales d'ensemble de son agglomération. Dans certains secteurs, cette fonction s'accompagne de mécanismes de spécialisation sociale qui fragilisent leur positionnement et leur attractivité. Pour à la fois prévenir ces risques

d'hyperspécialisation et soutenir les efforts de rééquilibrage géographique de l'offre locative sociale entre les différentes composantes de l'agglomération, le PLH propose que la **ville de Carcassonne** maintienne le taux de logement locatif social à son niveau actuel en consacrant **20% du développement de l'offre à cette production (soit une moyenne de 37 LLS par an)**, tandis que les autres territoires du « Cœur d'Agglomération » se répartiront quasiment le tiers de la production locative sociale prévue à l'échelle de l'agglomération.

Dans la perspective de consolider les fonctions d'une ville-centre vivante et animée, le développement du parc locatif social à Carcassonne invite à mobiliser la diversité de produits, de typologies de logement et de formes d'habitat qu'autorise la production HLM : elle pourra être saisie autant pour accompagner l'urbanisation maîtrisée et qualitative de nouveaux sites, que pour continuer à contribuer à la dynamique de requalification du centre ancien de Carcassonne et à son réinvestissement notamment par des familles via des opérations d'acquisition-amélioration.

- ▶ La connexion et les interdépendances avec la ville-centre sont un puissant facteur d'attractivité des **communes de la première couronne**. Leur niveau d'équipement (services, écoles...) et leur accessibilité (accès aux lieux d'emplois...) mais aussi la présence d'emplois s'y améliorent, ce qui leur permet d'affirmer leur fonction structurante au sein de Carcassonne Agglo. L'accueil a ici tendance à prendre appui sur une offre quasi-unique : l'habitat individuel en accession à la propriété. Ce modèle de développement de l'habitat rencontre ses limites dans sa capacité à répondre à des besoins qui se diversifient. Pour améliorer et élargir la couverture des besoins, ces territoires « périphériques » consacreront **26% de la production totale de logements à la promotion de programmes locatifs sociaux**.

Pour permettre à **Villemoustaussou** de combler son retard au regard de la loi SRU, il est prévu que la commune consacre de 55% à 65% de la production globale à du logement locatif social.

- ▶ **Les autres territoires du Carcassonnais** sont plus éloignés du pôle d'emplois et de l'offre de services ou de mobilité. Leur rythme de développement est variable d'une commune à l'autre. La promotion d'opérations HLM de petite taille et bien calibrées au regard de la localisation de l'armature de services peut permettre d'apporter des réponses à la fois à la diversification des besoins et la pérennité de la vitalité scolaire ou commerciale. L'objectif sera aussi de consolider une offre locative de qualité dans des territoires où ce parc, déjà étroit, tend de plus en plus à être mobilisé au profit des locations saisonnières touristiques. Enfin, la production HLM pourra venir appuyer les démarches de dynamisation des cœurs de bourgs, au moyen d'opérations de reprise-recyclage du bâti ancien.

Pour prendre part à l'effort partagé de rééquilibrage et de développement de l'offre locative sociale à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération, le PLH

propose que ces territoires consacrent **15% de leur développement résidentiel à la production locative sociale**. Le développement de ce parc appelle à l'innovation, en termes de pratiques (partenariat étroit entre l'opérateur et le territoire dans la conception et le calibrage du programme, la gestion proactive de la mise en location...) comme du choix de localisation des programmes (en lien étroit avec l'offre actuelle et à venir des services, des écoles et des commerces, au sein ou dans la continuité des noyaux villageois).

OBJECTIF

PRODUIRE 150 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX / AN (900 DE PLUS EN 6 ANS)

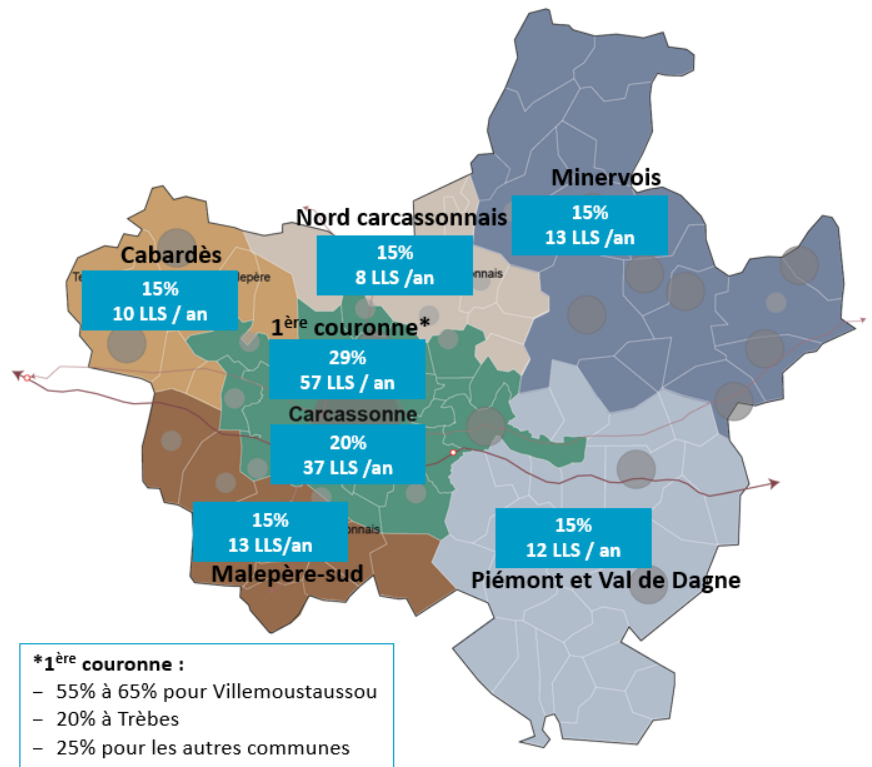
- 20% DES BESOINS EN LOGEMENT
- LES 3/4 À L'EXTÉRIEUR DE CARCASSONNE
- 30% DE PLAİ

DÉCLINER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT À L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, SELON DES CONTRIBUTIONS GRADUÉES

- REVENIR SUR LES EFFETS DE CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE HÉRITÉS DU PASSÉ
- ADAPTER L'OFFRE AUX ÉVOLUTIONS SOCIALES ET SOCIÉTALES (vieillessement, séparations, recompositions familiales)
- S'APPUYER SUR LES OPÉRATEURS HLM POUR MAÎTRISER ET ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL



Le bilan à mi-parcours du PLH donnera l'occasion d'ajuster si besoin les objectifs de contribution de chaque composante à la production locative sociale



Le développement de l'habitat social adossé à l'armature des services et des équipements

Le PLH entend soutenir l'essor du parc HLM en prenant appui sur l'armature de services. Les pôles dotés de commerces, de services et d'équipement sont les plus en en capacité de « porter » la diversité de l'habitat. Inversement, en permettant de renouveler la population, le développement de l'offre locative viendra favoriser le maintien de l'offre commerciale et de services dans ces mêmes pôles.

Suivant ce principe, le PLH prévoit que **25% de la production totale** soit consacrée à des logements locatifs aidés **dans les pôles d'équilibre ainsi que dans les communes de 1^{ère} couronne*** dont le niveau d'équipement et de services s'est étoffé au fur et à mesure de leur essor démographique.

* Hors Trèbes (20%) et entre 55% à 65% pour Villemoustaussou de manière à combler progressivement son retard par rapport à la loi SRU.

Cet adossement du développement de l'habitat social à l'armature de services introduit de nouveaux équilibres dans la répartition des contributions à la diversité. Le partage du développement du LLS par l'ensemble des polarités fait moins reporter sur la ville-centre la prise en charge de la production de ce parc pour les 6 ans à venir. En concernant un peu plus du quart de la programmation HLM totale des 6 ans du PLH, la contribution de Carcassonne diminue nettement par rapport à la période récente (39%).

CARCASSONNE Logements SRU		Evolution brute	Evolution annuelle	Poids de Carcassonne dans la production totale LLS de l'Agglo
2015-2020*		339 LLS	57 LLS / an	39%
PLH 2022-2027	20%	220 LLS	37 LLS / an	26%

* Source : inventaires SRU - Données fiscales pour les résidences principales

OBJECTIF

ADOSSER LE DÉVELOPPEMENT DU PARC HLM À L'ARMATURE DES SERVICES

1/ DANS LE « CŒUR D'AGGLOMÉRATION », RÉÉQUILIBRER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Maintien du rôle stratégique joué par Carcassonne et Trèbes dans l'offre locative sociale (taux LLS 20%)
- Montée en diversité de l'offre dans les autres communes de 1^{ère} couronne (taux LLS 25%)

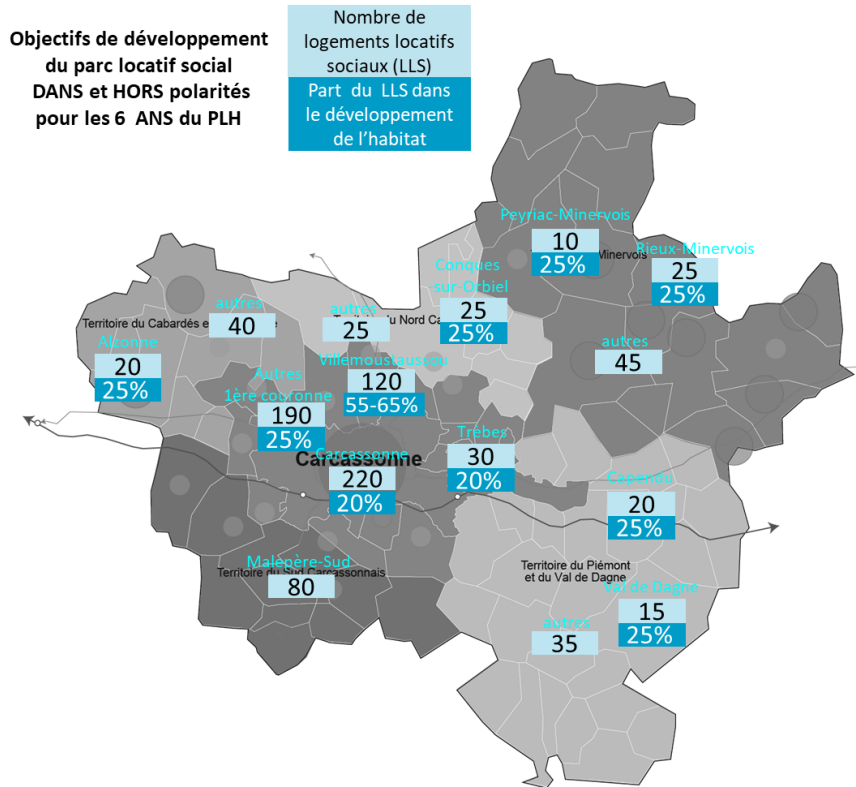
2/ DANS LES BOURGS STRUCTURANTS

(Taux LLS 25% au sein des pôles d'équilibre)

- Se saisir de la présence de services pour conforter l'offre locative sociale...
- ...et inversement, conforter et pérenniser l'offre de services par le développement diversifié de l'habitat

3/ RÉPONDRE AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

Villemoustaussou : combler le déficit de logement locatif de la commune au regard de l'article 55 de la loi SRU



- Le bilan à mi-parcours du PLH donnera l'occasion d'ajuster si besoin les objectifs de répartition de la production locative sociale dans et hors polarités

3. Soutenir l'attractivité des ensembles HLM fragiles et suivre l'évolution des copropriétés d'immeubles collectifs construits après les années 1970 aujourd'hui vulnérables

La requalification des sites en perte d'attractivité

Les actions engagées depuis 2009 dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine des sites de La Conte et du quartier Ozan se sont clôturées fin 2020. Elles ont vu aboutir une démarche dont l'approche globale et partenariale aura contribué à transformer profondément ces quartiers, en y rénovant et modernisant le bâti (rénovation énergétique, démolition-reconstruction...) mais aussi en y améliorant la « qualité d'habiter » (aménagement des abords et des espaces publics, refonte du stationnement, végétalisation...).

Au-delà du PRU, certains segments du parc nécessitent des interventions s'inscrivant dans une politique globale cohérente et dans la durée. L'enjeu est double : adapter le parc aux besoins et attentes des ménages (vieillesse...) et garantir l'attractivité de ce patrimoine dans la durée.

D'autres formes de logement sont soumises à des risques de délaissement et de déqualification : certaines copropriétés voient leur état se dégrader et leur occupation, se spécialiser. La présence d'une copropriété fragile à Trèbes (résidence Monséjour) comme les signes de fragilité prématurés (turn-over, vacances, dégradations...) de certaines copropriétés issues des programmes de défiscalisations nécessitent d'être vigilant sur leurs évolutions. La **consolidation du dispositif de veille-observation** représente ici une première marche pour asseoir le repérage précoce des risques et des difficultés et ainsi éviter que les dysfonctionnements ne se dégradent davantage.

La promotion des équilibres de peuplement

D'un côté, les efforts de rééquilibrage géographique de l'offre locative sociale ouvrent la voie à l'accueil davantage équilibré et mieux réparti des ménages les plus fragiles économiquement. De l'autre, l'amélioration du bâti et du cadre de vie des sites en déficit d'attractivité contribue à leur repositionnement social et favorise leur ouverture à des « clientèles » davantage diversifiées.

Ce double processus crée les conditions favorables pour aborder les enjeux de régulation des équilibres d'occupation du parc HLM à l'échelle de l'agglomération. C'est la vocation de la **Conférence Intercommunale du Logement et de ses outils** (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs, convention intercommunale d'attribution...). L'élaboration de sa « feuille de route » figure parmi les chantiers prioritaires que le PLH investira dès son lancement. Dans un cadre de travail partagé, associant l'Etat, l'Agglomération et les communes, les bailleurs et les réservataires, il s'agira de s'entendre collectivement sur les objectifs de mixité d'occupation à atteindre ou restaurer à l'échelle de l'agglomération entre les différentes composantes du parc HLM.

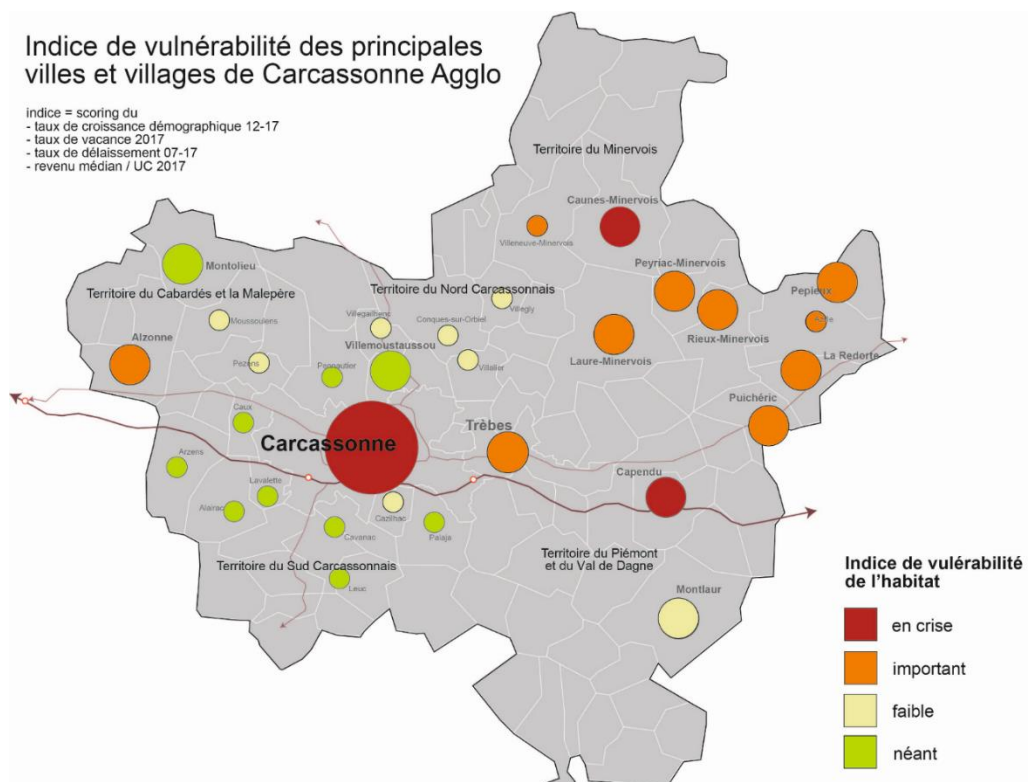
1. Conforter par l’habitat la vitalité du centre-ville de Carcassonne et des cœurs de bourg qui maillent le territoire

Prolonger et intensifier l’intervention sur le cœur de ville de Carcassonne

Depuis de nombreuses années, la ville de Carcassonne s’est impliquée sur la question de l’habitat de son centre ancien. Cette ambition s’est traduite par la mise en place de plusieurs programmes animés. Avec la démarche nationale « Action Coeur de ville » et la mise en place de l’opération de revitalisation de territoire (ORT) qui la prolonge, un nouveau souffle est donné à la dynamique de revalorisation. Une nouvelle OPAH RU est sur le point d’être formalisée. Son cadre d’intervention va permettre de proposer de nouveaux « modes de faire » et de recourir à de nouveaux leviers.

Monter en capacité d’agir sur la reprise qualifiante de l’habitat des centres-bourgs

L’indice de vulnérabilité qui croise la vitalité du bourg, l’état et la progression à la fois de la vacance et de la paupérisation de la population, donnent à voir synthétiquement des situations préoccupantes de certains bourgs. Soucieux de relancer leur vitalité et leur rayonnement, une dizaine d’entre eux se sont positionnés pour bénéficier du programme « Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée » initiée par la Région, tandis que Trèbes et Rieux-minervois bénéficient du programme Petites Villes de demain



L'habitat n'est pas la seule clé pour permettre aux bourgs de conforter ou retrouver leur vitalité et leur rayonnement mais indéniablement, c'est un des piliers majeurs de la stratégie de renouveau. Les effets de déclasserment et de délaissement du bâti ancien sont aujourd'hui marqués. Mais habiter les centres-bourgs présente aussi un intérêt croissant pour de multiples publics, au regard des évolutions sociétales (vieillessement, diminution de la taille des ménages, recompositions familiales...) et sociales (accroissement des vulnérabilités, coûts des mobilités...) mais aussi – et sans doute de plus en plus sanitaires – sanitaires (pandémie COVID)

Les gisements existent mais leur potentiel de reprise, les conditions à réunir pour asseoir la faisabilité technique et financière des opérations ou encore la définition des clientèles cibles demandent à être mieux cernés et évalués. Le PLH soutiendra les bourgs centres dans la montée en gamme qu'appellent la requalification et le renouvellement de l'habitat de leur tissu ancien. En particulier, il s'agira d'avancer dans la meilleure connaissance du potentiel et des jeux de contrainte adossés à la reprise qualifiante de leur bâti ancien (l'identification des maisons de ville, immeubles ou îlots stratégiques d'intervention) pour ouvrir sur la définition des projets de requalification-recyclage et le calibrage de leurs conditions de faisabilité.

Le renforcement de l'ingénierie et le déploiement de nouveaux modes opératoires ouvrent la perspective de valoriser le potentiel qu'offre le parc vacant. Son amélioration et sa remise sur le marché seront mobilisées pour satisfaire 10% des besoins en logement sur la durée du PLH. Avec cet objectif, ce sont 440 logements vacants qui seront remis sur le marché en 6 ans (soit 74 sorties de vacance en moyenne chaque année). La reconquête de 6% du parc vacant (estimé à 7 200 logements vacants selon l'INSEE) permettra ainsi de couvrir 10% de la production totale de logement des 6 ans à venir. Cette ambition marque la volonté du PLH de se saisir de la reprise requalifiante des logements aujourd'hui délaissés pour proposer des solutions-logement attractives, qui soutiennent la dynamique de requalification des centres anciens ou cœurs de bourg.

Satisfaction par la reconquête du parc vacant de 10% des besoins en logement
Soit 440 logements remis sur le marché en 6 ans

2. Accompagner la transition énergétique du parc ancien

Les décalages d'une bonne partie du parc ancien avec les standards actuels tiennent aussi à son déficit de performance énergétique. Ces situations concernent tout particulièrement le parc très ancien, celui construit avant la guerre. A l'échelle de l'agglomération il représente 37% des logements et constitue une cible prioritaire pour répondre au défi de la transition énergétique. Les enjeux d'amélioration de la performance énergétique concernent aussi une part importante des logements construits entre 1949 et 1973, soit avant la mise en œuvre des réglementations visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements (16% du parc à l'échelle de l'agglomération).

En réponse, le PLH place la rénovation énergétique de l'habitat au tout premier rang de ses priorités. L'enjeu est à la fois de sensibiliser et de convaincre de l'intérêt d'améliorer le confort thermique de son logement, mais aussi de proposer des conseils personnalisés et d'orienter vers les aides incitatives de nature à faire levier sur la décision d'engager des travaux. C'est le rôle du PRÉAU mis en place par Carcassonne Agglo à destination de l'ensemble des propriétaires de logement ancien du territoire. Sa labélisation à la fois comme Espace conseil France Renov' (1^{er} janvier 2022) et comme guichet du réseau Renov'Occitanie de la Région (1^{er} janvier 2021) est significative du rôle clé que joue désormais l'espace Info Energie de l'Agglomération dans la levée du défi que représente la massification de la rénovation énergétique des logements.

3. Prévenir et réduire les dommages sur l'habitat associés aux risques d'inondation

Le département de l'Aude a connu le 15 octobre 2018 un épisode climatique particulièrement violent, ayant entraîné l'inondation de nombreuses communes et causé des dégâts importants aux infrastructures, équipements, et habitations. Le territoire de Carcassonne Agglo a été particulièrement impacté avec 71 communes sinistrées sur les 82 que compte le territoire intercommunal. Parmi ces communes, une douzaine a été particulièrement touchée. Dès le début de l'année 2019, le PIG post-inondations a été mis en place sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération et en partenariat avec l'Etat et l'ANAH pour soutenir et accompagner les propriétaires sinistrés, qu'ils soient occupants ou bailleurs.

A l'issue du PIG, il est toujours possible de bénéficier du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (dit Fonds Barnier) qui délivre des conseils et des aides pour les travaux de réduction des dommages aux biens. De son côté, le Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques et des Rivières (SMMAR) développe des actions de sensibilisation-connaissance (élus, grand public, entrepreneurs...) sur les phénomènes et les risques d'inondation. Le PRÉAU pourra contribuer à mieux faire connaître ces possibilités de soutien à la réduction des dommages sur l'habitat associés aux risques d'inondation.

Améliorer les parcours résidentiels des ménages vulnérables face au logement

L'accompagnement des parcours résidentiels des publics jeunes et des publics en mobilité

L'agglomération de Carcassonne constitue un pôle d'emplois, d'enseignement et de formation qui draine de nombreux jeunes, en parcours temporaire, transitoire ou plus durable sur le territoire. Alors que la stratégie d'accueil des jeunes est au cœur du projet de Carcassonne, le logement ne doit pas constituer un frein à l'affirmation de l'attractivité du territoire. Il ne doit pas non plus être un facteur de rupture de l'égalité des chances.

- Ces enjeux sont un peu plus à considérer avec le projet Campus Bastide qui prévoit la réorganisation de la MJC, la transformation de la maison des associations pour accueillir l'école d'infirmière et l'IUT ou encore le réaménagement du haut de la rue de Verdun. Un projet de Résidence Habitat Jeunes est en cours. Cette nouvelle résidence sera l'occasion de proposer un produit de référence (en termes d'insertion urbaine, d'optimisation des déplacements, encore d'offre de prestations qui facilitent le quotidien et accompagnent la prise d'autonomie des jeunes).
- Une autre priorité du PLH sera de veiller à proposer des services à l'habitat qui favorisent des formules innovantes, en particulier autour de l'habitat intergénérationnel ou encore qui assurent une meilleure articulation entre offre et demande afin de sécuriser les parcours résidentiels des jeunes (type labélisation). Cet appui des jeunes à l'accès à un logement de qualité sera utile pour éviter qu'ils se rabattent vers de « mauvaises solutions ». Le risque est réel dans un marché du logement détendu et caractérisé par une offre importante sur le segment des petits logements mais à la qualité incertaine.

L'appui la diversification des réponses de logement autonome en direction des personnes âgées et handicapées

La qualité des réponses logement est essentielle pour accompagner le « bien vieillir chez soi » ou encore accompagner les situations de handicap. La préoccupation est à inscrire dans une approche d'ensemble de l'habitat prenant en compte les conditions d'accès aux services de proximité et de soins, les liens de l'entourage, l'adaptation du logement... C'est pour valoriser ces dimensions que se développent les formules dites « inclusives » ou « intermédiaires » entre le domicile actuel (jugé de moins en moins adapté) et l'entrée en établissement spécialisé (envisagée en fin de vie). L'enjeu préoccupe et mobilise. Il fait aussi courir le risque de sur-abondance mais aussi d'inadéquation des solutions par rapport attentes des seniors du territoire : ceux qui sont là depuis « toujours », ceux qui y arrivent (ou y retournent) pour leurs « vieux jours ». Le PLH aura un

rôle à jouer pour éviter ces écueils, cerner les solutions à privilégier selon les profils et les attentes des seniors mais aussi selon les différentes composantes territoriales de l'agglomération.

La prise en compte des problématiques d'accès et de maintien dans le logement des publics du PDALHPD

- D'un côté, le chef-lieu de département et son agglomération jouent un rôle clé dans l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion de l'Aude.
- De l'autre, la priorité nationale qui est en train d'être donnée au « logement d'abord » incite à développer davantage les passerelles entre le logement et l'hébergement.

Ce double constat milite en faveur de la consolidation des liens entre le PLH et le PDALHPD qui vise à faciliter et à accompagner les parcours d'accès ou les problématiques de maintien dans un logement des publics les plus fragiles. Le PLH jouera son rôle de relais opérationnel à la mise en œuvre du PDALHPD tout particulièrement autour des enjeux suivants.

- La sécurisation de l'accès au « bon logement d'abord » des publics précaires exposés à la mobilisation des solutions de piètre qualité adossées au secteur du mal-logement : ceci passe par la captation de logements bien situés, au coût abordable et de qualité suffisante mais aussi par la consolidation de l'accompagnement déployé pour asseoir l'insertion durable et réussie dans le logement, notamment par le soutien à la mise en réseau des acteurs du social et de la santé (approche pluridisciplinaire des accompagnements, coordination et réactivité des interventions...).
- La conciliation entre, d'un côté, la prise en compte élargie par les différents contingents des besoins des publics désignés prioritaires à reloger que prévoit la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC), et, de l'autre, les enjeux de maintien ou de restauration des équilibres de peuplement du parc social que la Conférence Intercommunale du Logement aura à faire avancer à l'échelle de l'Agglomération.

L'appui et les relais à la sédentarisation des gens du voyage

Carcassonne Agglo répond aux prescriptions du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV). Ce dernier souligne qu'aux besoins d'accueil qu'alimente l'itinérance sur des périmètres plus ou moins larges, se superpose la volonté de plus en plus fréquente des gens du voyage de se sédentariser. Cette tendance est aussi pointée par le PDALHPD qui entend accompagner le développement de réponses-logement adaptées à l'ancrage. En lien avec ces deux document-cadre de l'échelle départementale, le PLH aura à relayer l'accompagnement à la sédentarisation et à soutenir les différentes solutions proposées pour y répondre.

Consolider la gouvernance et l'animation du PLH

Les nouvelles ambitions que porte ce nouveau PLH auront besoin d'être orientées autant que soutenues, coordonnées autant qu'évaluées au regard d'objectifs d'ensemble partagés. Ces enjeux renvoient au pilotage et à l'animation de la politique communautaire de l'habitat.

Si l'Agglomération entend jouer pleinement son rôle de « chef de file » en matière d'aménagement et d'habitat, elle ne pourra pas tout faire à elle seule. Les conditions de réussite du PLH passeront par ***l'animation d'un partenariat fort***, qui associe les acteurs et opérateurs du logement (organismes HLM, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations...), l'Etat et les collectivités départementales et régionales autour de l'affirmation de nouveaux modes d'action.

Le fait de piloter, animer et faire partager les ambitions du PLH tout au long de sa durée revêt une dimension stratégique. Cette fonction sera notamment investie au moyen de la consolidation de l'observation, comme outil de suivi des dynamiques du logement mais aussi comme dispositif d'appui à l'animation du réseau des acteurs locaux de l'habitat. L'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement pourra ici apporter des relais utiles.

La concrétisation des ambitions du PLH suppose aussi que sa mise en œuvre s'appuie sur des liens renforcés avec les communes. Elaboré dans le cadre de l'élaboration du PLH, l'atlas qui recense leurs projets de création de logements locatifs sociaux, sera notamment mobilisé pour échanger régulièrement avec les équipes municipales sur les avancées et les freins rencontrés dans la mise en œuvre des objectifs du PLH. L'enjeu est que les communes déclinent le PLH, en se sachant soutenues et appuyées par l'Agglomération.

Dans la foulée de l'approbation du PLH, l'Agglomération souhaite ***réfléchir à la prise de délégation de la compétence des aides à la pierre***. Cette perspective est envisagée en considérant que l'exercice de cette compétence permettra à Carcassonne Agglo de franchir une étape supplémentaire dans l'orientation et la conduite de sa politique de l'habitat.

Le programme d'actions



ORIENTATION I

Structurer et orienter le développement de l'habitat au service de l'attractivité et de la résilience de Carcassonne Agglomération

- 1 Suivre et accompagner les projets repérés porteurs d'une diversification de l'habitat
- 2 Assurer la prise en compte des enjeux de diversité / qualité de l'habitat dans les secteurs d'urbanisation future

ORIENTATION II

Accompagner le développement, le rééquilibrage et le renouvellement du parc locatif social

- 3 Soutenir la production HLM autour d'objectifs quantitatifs et qualitatifs travaillés collectivement
- 4 Elaborer la feuille de route de la conférence intercommunale du logement (CIL) au service de meilleurs équilibres de peuplement et de parcours résidentiels davantage « choisis » au sein du parc HLM

ORIENTATION III

Restaurer et valoriser durablement la « qualité d'habiter » du parc ancien

- 5 Accompagner les habitants dans l'amélioration de la performance énergétique de leur logement en s'appuyant sur le PRÉAU
- 6 Renforcer et renouveler les interventions favorisant la requalification et le recyclage de l'habitat du cœur de ville de Carcassonne
- 7 Requalifier l'habitat en appui à la vitalité des centres-bourgs
- 8 Soutenir l'accession à la propriété à coût abordable en cœur de ville, de bourg ou de village
- 9 Intensifier la lutte contre l'habitat indigne
- 10 Conforter la mobilisation des logements vacants
- 11 Agir sur la vulnérabilité de l'habitat face aux risques inondation
- 12 Prévenir ou enrayer la déqualification des copropriétés fragiles

ORIENTATION
IV

Améliorer les parcours résidentiels des ménages vulnérables face au logement

- 13 Faciliter et sécuriser l'accès au logement des jeunes
- 14 Adapter l'habitat aux enjeux du « bien vieillir »
- 15 Diversifier les solutions proposées en direction des personnes en rupture ou difficulté de logement
- 16 Accompagner les besoins d'ancrage-sédentarisation des gens du voyage dans des conditions adaptées et sécurisées

ORIENTATION
V

Consolider la gouvernance et l'animation du PLH

- 17 Développer l'observation comme outil de suivi du PLH et comme support à la dynamique partenariale
- 18 Animer la mise en œuvre du PLH



Suivre et accompagner les projets repérés porteurs d'une diversification de l'habitat

A travers la réalisation d'un atlas des potentialités de diversification de l'habitat, l'élaboration du PLH a permis d'identifier avec l'appui des communes l'ensemble des projets qui visent à accueillir (en extension ou dans le tissu existant) une offre à coût abordable et de qualité (essentiellement en locatif social et éventuellement en accession à la propriété). Ces projets en sont à des stades différents (en termes de maîtrise du foncier, de définition du programme ou encore de mobilisation des opérateurs...) mais ils ont tous vocation à appuyer la mise en œuvre de la programmation du PLH.

Contexte et enjeu

Pourquoi connaître et suivre les projets porteurs d'une offre de logements diversifiée, à coût abordable et de qualité ?

- Pour disposer d'une connaissance fine, opérationnelle et continue des gisements-projets repérés stratégiques pour développer les opérations de logement en adéquation avec la programmation du PLH. Cette intention s'inscrit dans la continuité de l'article L302-1 du CCH modifié par la loi 2021-1104 du 22.08.2021. Lequel renforce la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier dans le cadre de l'élaboration des PLH.
- Pour réunir les conditions de faisabilité-réussite des projets identifiés stratégiques pour relayer les ambitions du PLH

Objectifs

- Suivre et faire évoluer la géographie de mise en œuvre de la programmation du PLH
- S'assurer de la mise en œuvre effective des projets identifiés

L'atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat

Lors de l'élaboration du PLH, il a été recensé auprès des communes leurs projets de création de logements locatifs publics :

- _ qu'ils concernent des constructions neuves ou qu'ils soient situés dans le parc ancien à requalifier,
- _ qu'ils soient réalisés par un bailleur social ou par la commune.

L'ensemble de ces projets sont assemblés dans un atlas qui les localise commune par commune et en donne les principales caractéristiques.

Cet outil cartographique sera amené à évoluer au fur et à mesure de l'avancement des projets (et de l'apparition de nouveaux).

Son actualisation régulière (par l'Agglomération et en lien avec les communes) en fera un outil majeur du suivi et l'animation en continu du PLH.

Mise en œuvre

Le suivi et l'actualisation de l'« atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat » à l'occasion d'échanges réguliers avec les communes

Le repérage auprès des communes des projets porteurs d'une offre diversifiée et de qualité, a permis de s'assurer du caractère tenable et réaliste des objectifs et de la géographie de programmation du PLH. Base utile lors de l'élaboration du PLH, l'atlas ainsi constitué a vocation à devenir l'outil d'appui à sa mise en œuvre.

Son actualisation régulière ne poursuivra pas qu'un objectif technique (celui de disposer d'une vision d'ensemble des projets en cours ou en venir). Elle sera l'occasion de rencontrer les communes pour faire le point sur l'état d'avancement des projets et aborder avec les équipes municipales (voire avec les opérateurs pressentis) les conditions à réunir pour que les gisements-projets repérés stratégiques puissent bel et bien relayer les ambitions du PLH.

Lors de ces temps d'échange entre l'Agglomération et les communes, seront plus particulièrement abordés les avancées et/ou les freins rencontrés par rapport :

- à la maîtrise foncière des sites (structure de la propriété, intentions des propriétaires...),
- aux motivations-projets des opérateurs,
- à la traduction opérationnelle des principes de diversité...

Ces rencontres seront aussi utiles pour cerner les modalités opérationnelles (outils, structures...) à envisager pour consolider l'action foncière de l'Agglomération en matière de maîtrise du développement de l'habitat mais aussi économique et commercial.

Moyens et Budget

Suivi-actualisation des projets porteurs de diversité de l'habitat
 Rencontres régulières entre l'Agglomération et les communes (*a minima* une fois par an) pour :

- faire le point sur l'état d'avancement des projets,
- examiner les conditions permettant d'asseoir la faisabilité et la réussite des opérations...

A prévoir...

- Mise à jour régulière de l'atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat : créé dans le cadre de l'élaboration du PLH, cet outil demandera à être actualisé au fur et à mesure des rencontres avec les communes et de l'avancement des projets
 >> *Consolidation de la fonction d'observation du PLH*
- Conduite par l'Agglomération de réflexions sur la pertinence-faisabilité de recourir à des structures (de type SEM, sociétés foncières...) qui permettent de développer dans un cadre maîtrisé des opérations d'aménagement urbain ou de reprise-recyclage du tissu ancien
 >> *Recueil des enseignements tirés des avancées / limites rencontrées en matière de maîtrise-libération-usage des sites repérés porteurs de diversité de l'habitat*

Partenaires

- Communes
- EPF Occitanie
- Etc.

- *Participation à l'actualisation / complétude de l'atlas du foncier à vocation habitat*
- *Suivi et mobilisation à bon escient des gisements fonciers repérés stratégiques*

Suivi / Evaluation

- Actualisation régulière de l'inventaire par commune des projets estimés stratégiques pour servir de support à la programmation du PLH
- Nombre de projets repérés au moyen de l'Atlas foncier habitat :
 - _ réalisés (nombre et caractéristiques des logements créés, financements mobilisés, opérateurs impliqués...)
 - _ abandonnés (raisons, motifs des difficultés...)

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Suivi-actualisation en continu de l'atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> - état d'avancement - avancées / freins rencontrés dans la mise en œuvre des opérations 						

Actions liées

Fiche Action [2]

Documents-cadres associés

Atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat



Assurer la prise en compte des enjeux de diversité / qualité de l'habitat dans les secteurs d'urbanisation future

Anticiper et organiser un développement résidentiel qui concilie accessibilité financière, proximité des équipements et services, mixité et qualité des produits-logement..., s'organise tout particulièrement au moment d'élaborer ou de réviser les documents d'urbanisme. Ce sont là des moments clés pour aborder la consolidation des liens entre l'habitat et l'urbanisme. Ces enjeux se travaillent aussi « au jour le jour » face à la décision de mise en vente d'un bien par son propriétaire ou encore avec la proposition du contenu d'un programme par un opérateur. Les communes sont inégalement outillées pour faire preuve de réactivité face à ces situations.

Contexte et enjeux

Pourquoi appuyer les communes dans la libération et l'usage des sites stratégiques pour relayer l'objectif de diversité et de qualité de l'habitat ?

- Pour aider les communes à se repérer dans l'arsenal juridique et réglementaire qui est mobilisable pour orienter le développement de l'habitat au moyen du droit du sol et de la planification.
- Pour conforter la réactivité des communes dans l'urbanisme « du quotidien » (décision de vente d'un propriétaire, proposition de programme par un opérateur...).

Objectifs

- Relayer et décliner les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH au moyen des documents d'urbanisme
- S'assurer que la libération et l'usage de potentialités foncières repérées stratégiques s'opèrent dans le sens des priorités quantitatives et qualitatives du PLH

Le rapport de compatibilité des PLU avec le PLH

Le cadre de référence du nouveau PLH demandera à être traduit et soutenu dans les documents d'urbanisme et de planification.

Le législateur prévoit d'ailleurs cette mise en cohérence : dans un délai de 3 ans, les PLU doivent si nécessaire, être rendus compatibles avec les dispositions du PLH relatives à la production de logement

Mise en œuvre

1 La consolidation de la prise en compte des priorités du PLH au moyen des PLU

Dans la définition des appuis mutuels entre l'urbanisme et l'habitat, les temps d'élaboration ou de révision des PLU représentent des moments décisifs. Le nouveau PLH entend les mettre à profit en proposant de nouvelles modalités de collaboration. Les deux principales concernent :

- 1/ la transmission par l'Agglomération aux communes sur le point d'engager une démarche d'élaboration ou d'évolution de leur PLU, d'un « memento » du PLH. Lequel rappellera ses ambitions et pointera les enjeux auxquels être attentif pour voir le PLU relayer les ambitions du PLH ;
- 2/ l'examen partagé (communes / agglomération) des dispositions générales (PADD) et des outils juridiques (zonage et son règlement, orientations d'aménagement et de programmation – OAP, secteurs de mixité sociale...) à prévoir dans le PLU pour faire levier sur le niveau et le rythme de production de logements, la localisation des programmes, la promotion de la diversité des logements (et des publics qui y résident) ou encore la qualité des opérations.

2 Le recours à d'expertises « flash » pour gagner en réactivité dans la gestion « au quotidien » du développement de l'habitat

Lorsqu'un gisement est sur le point de se libérer ou lorsqu'un opérateur propose le contenu d'un programme, les communes ont besoin de faire preuve de réactivité. Face à ces situations, le PLH propose qu'elles puissent bénéficier d'expertises habitat « flash » qui les aident à se positionner. Cet appui en ingénierie permettra notamment aux communes de s'assurer que :

- les modalités de libération des gisements stratégiques s'opèrent dans des conditions favorables à la programmation du PLH (coût abordable, diversité de l'offre...);
- le contenu des opérations envisagé respecte les priorités quantitatives et qualitatives énoncées par le PLH (formes urbaines adaptées au site, insertion réussie de l'opération dans son environnement, typologie des logements en adéquation avec les publics cibles...).

Moyens & Budget

- **Mise en place d'une dynamique de travail rapprochée entre l'Agglomération et les communes engagées dans l'évolution de leur document d'urbanisme :**
 - mise à disposition d'un « memento » du PLH,
 - examen partagé des règles et des outils les plus adaptés pour orienter le développement de l'habitat dans le sens des priorités du PLH
- **Orientation des communes vers les différentes formes de conseil existantes** (consultations de l'Architecte-conseil de l'Etat, conseils du CAUE, ingénierie EPF..)
- **Réalisation d'études-expertises "flash" « Qualification du potentiel Habitat / Définition du programme »** pour être réactif et pouvoir négocier face à un propriétaire qui souhaite vendre, face à un opérateur qui propose un programme...
 - >> **Budget Carcassonne Agglo : à définir** en fonction des modalités de contenu et de mise en œuvre, qui seront établies en lien avec les communes, lors de la 1^{ère} année du PLH – Recherche des possibilités de co-financement
 - >> **Modalités pressenties :**
 - Déclenchement par co-financement (communes, EPF Occitanie...)
 - Marché à bons de commande, conclu avec un ou plusieurs prestataire(s).
 - Déclenchement de l'exécution des prestations au fur et à mesure des besoins remontés par les communes.

A prévoir...

> Consolidation de la dynamique inter-services au sein de Carcassonne Agglo (compétences Habitat, Urbanisme et Planification)

Partenaires

- Communes
- Etat
- EPF Occitanie
- CAUE
- Prestataires de conseil (cabinets d'architecture et d'urbanisme...)

- *Prise en compte et déclinaisons des objectifs du PLH dans les PLU*
- *Possibilité de bénéficier d'appuis / conseils pour orienter le développement de l'habitat dans le sens des priorités du PLH*

Suivi / Evaluation

- Types d'outils réglementaires et opérationnels mobilisés dans le cadre de l'élaboration-révision des PLU, pour maîtriser et diversifier le développement de l'habitat, infléchir les stratégies des propriétaires fonciers, cadrer le contenu des programmes...
- Nombre de programmes ayant bénéficié d'expertises-conseils avec le soutien de l'Agglo & Evaluation des effets sur la capacité à accélérer l'émergence des projets, à asseoir leurs conditions de réussite...

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Elaboration du « memento-guide » du PLH						
Démarche d'accompagnement / appui à la prise en compte des objectifs / priorités du PLH lors de l'élaboration-révision des PLU						
Conseils / expertises « Qualification du potentiel Habitat - Définition du programme »						
• Mise au point des modalités et du contenu						
• Déploiement des expertises-conseils						

Actions liées

- Fiches Actions [1] et [16]

Documents-cadres associés

- PLU
- SCoT
- SRADDET Occitanie 2040

Dimensionnement du développement de l'habitat à hauteur des besoins, des services à la population et des enjeux de l'eau

- Prioriser pour la production de logements l'utilisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, plutôt que du foncier en extension urbaine ou sur terrain naturel... Et ainsi contribuer à la rareté volontaire du recours au sol pour l'urbanisation (dans la perspective du Zéro Artificialisation nette – ZAN)
- Calibrer les surfaces des nouvelles zones d'extension urbaine après déduction de la capacité (re)mobilisable par réinvestissement urbain (« dents creuses », gisements immobiliers vacants et/ou dégradés pouvant faire l'objet d'opérations de requalification / recyclage...)
- Être attentif à l'étalement dans le temps des nouvelles réalisations, afin d'éviter de mettre en tension les services à la population mais aussi prévenir les effets de surchauffe (à l'image de l'impact déstabilisateur qu'avait occasionné l'irruption soudaine et massive de nouveaux programmes locatifs défiscalisés dans les années 2000)
- Intégrer les enjeux liés à l'eau en assurant un développement de l'habitat :
 - compatible avec les ressources en eau (c'est-à-dire limitant les prélèvements sur les cours d'eau ou nappes utilisées pour l'eau potable)
 - adapté à la capacité de traitement des eaux usées (c'est-à-dire n'engendrant pas des besoins coûteux d'agrandissement ou de création de stations d'épuration)
 - attentif aux risques d'inondation et préservant les espaces de mobilité des cours d'eau (zones d'expansion des crues...)

Promotion de la diversité et de la qualité de l'habitat

- Traduction des objectifs de mixité sociale dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Généralisation à l'ensemble des communes (avec choix « au cas par cas ») des outils d'urbanisme en faveur de la mixité sociale :
 - servitudes de mixité sociale (ou secteurs à pourcentage)
 - emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les principes de mixité sociale,
 - périmètres de projet (L123-2 a/ ou L111-10 du code de l'urbanisme) sur les secteurs à enjeux situés en zone U - secteurs sur lesquels les programmes de logements pourront se voir imposer une proportion de logements d'une taille minimale en vue de réorienter les typologies de logements
- Veiller au caractère exemplaire des opérations d'aménagement et de production réalisées sur les communes, en termes de respect des principes de développement durable et d'exigence de qualité urbaine, paysagère et architecturale des projets.
Au moyen de modalités d'urbanisation et de techniques de construction qui :
 - soutiennent la conception bio-climatique des opérations,
 - répondent aux exigences de bâtiments neufs à énergie positive ou à haute performance énergétique,
 - favorisent la végétalisation des programmes et luttent contre un degré excessif d'imperméabilisation des sols...



Précision

Le « memento du PLH » aura pour vocation de sensibiliser et d'informer. Les conseils et les points de repère qu'il donne, serviront de base d'échange avec les communes. Au-delà de leur transmettre le memento, il s'agira de les accompagner, tout au long de la procédure de révision ou d'élaboration du PLU, dans les modalités pratiques qui vont permettre aux dispositions et aux outils de l'urbanisme de relayer les ambitions du PLH.



Soutenir la production HLM autour d'objectifs quantitatifs et qualitatifs travaillés collectivement

Carcassonne Agglo soutient depuis plusieurs années la réalisation de logements sociaux au moyen d'aides financières qui ont contribué à accélérer le rythme de production (132 logements HLM livrés chaque année entre 2014 et 2019 contre une centaine par an entre 2004 et 2013). Le nouveau PLH prolonge cet effort : sa programmation fixe la réalisation de 900 logements locatifs sociaux en 6 ans.

Contexte et enjeux

Pourquoi soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux ?

- Pour permettre à l'Agglomération de peser sur le niveau de production HLM mais aussi sur son contenu (rééquilibrage du parc HLM à l'échelle de l'agglomération, adossement des programmes HLM à l'armature de services, minimum de 30% de PLAI ou assimilés dans la production globale, maintien du respect des obligations de la loi SRU [Carcassonne et Trèbes] ou rattrapage du retard [Villemoustausou], accent porté sur les opérations d'acquisition-amélioration ou encore volonté de développer les petites et moyennes surfaces...).
- Pour faciliter le bouclage financier des programmes et ainsi déboucher sur des niveaux de loyers les plus bas possible.

Pourquoi renforcer le cadre partenarial autour du suivi des projets de logement social ?

- Pour revenir sur les effets d'une programmation qui a encore tendance à s'opérer « au fil de l'eau » et sans toujours suffisamment de lien avec les intentions qu'il faudrait affirmer pour promouvoir une offre ajustée en termes de produits, de rythmes et de localisation.
- Pour s'entendre sur le contenu des programmes et réunir leurs conditions de réussite mais aussi lever d'éventuels écueils

Objectifs

Mise en œuvre

- Faire levier sur la production HLM, pour qu'elle relaie les objectifs quantitatifs mais aussi les orientations qualitatives du PLH
- Pouvoir ajuter en amont et en continu les projets de logement locatif social
- Asseoir un partenariat durable avec les opérateurs qui interviennent sur le territoire

Le soutien financier de l'Agglomération au développement du logement locatif social

Type d'opération	Modalités de financement	
	Aides fixes	Majorations (Cumul des bonifications plafonné à 10 000 € par logement)
Opérations en acquisition-amélioration ou renouvellement urbain	PLAI : 6 000 € PLUS : 4 000 € Pour les opérations de plus de 25 logements, division de l'aide financière par 2 à partir du 11 ^{ème} logement	Pour les projets situés sur une commune déficitaire au regard de la loi SRU : PLAI : 1 000 € PLUS : 500 €
Opérations de logements neufs	PLAI : 2 500 € PLUS : 2 000 € Pour les opérations de plus de 20 logements, division de l'aide financière par 2 à partir du 11 ^{ème} logement	— Pour les projets de type PLAI « ADAPTE » : 500 € — Pour les logements sortis de la vacance ou acquis dans un périmètre cœur de ville ou village défini par Carca Agglo : 1500 €
Logements spécifiques (CHRS, Foyer, CADA, FJT, Maison relais)	PLA I Structure : 2 500 €	

NB : ces aides sont celles proposées actuellement par l'Agglomération. Pour s'ajuster aux difficultés remontées par les communes et les organismes HLM, elles sont susceptibles d'évoluer durant la durée du PLH.

La définition-animation d'un agenda partagé de la programmation HLM

Avec les organismes HLM et en lien étroit avec les communes concernées, il s'agira d'organiser la dynamique d'échanges qui va permettre de partager une approche fine et territorialisée de la programmation, de s'accorder sur le contenu des opérations, de suivre leur état d'avancement... Ces rencontres régulières donneront aussi l'occasion d'échanger sur des points plus globaux (par exemple, la place croissante des VEFA dans la production HLM et ses impacts sur les prix de sortie, la qualité des programmes...).

A terme, il est prévu de contractualiser les engagements réciproques entre Carcassonne Agglo et les organismes HLM. L'objectif : conforter la lisibilité de la programmation à court/long termes, anticiper la maîtrise foncière des sites... La demande de prise de délégation des aides à la pierre est envisagée par l'Agglomération pour notamment lui permettre de peser davantage dans le contenu des programmes (cf. Fiche-action n°17)

Moyens & Budget

- **Financement par l'Agglomération* de la production de logements sociaux selon les modalités prévues par son règlement intérieur.** (Lequel est susceptible d'évoluer durant le PLH)
_Budget prévisionnel Carcassonne Agglo : **300 000 € par an**
*Aux aides de Carcassonne Agglo, s'ajoutent les aides d'autres financeurs (Etat, Conseil régional, Action Logement...) ainsi que les prêts de la Banque des Territoires
- **Prise en charge par l'Agglomération de la moitié des garanties d'emprunt** des prêts contractés par les organismes HLM pour financer leurs opérations
- **Animation par le service Habitat de l'Agglo du suivi partenarial des projets**
_Au moins deux temps d'échange et de régulation par an avec les organismes HLM

A prévoir...

- Consolidation des tableaux de bord du suivi des projets de logement locatif social
- Suivi-actualisation de l'atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat (*en lien avec l'action n°1*)
- Intégration de données relatives au niveau et à la structure de la demande locative sociale ainsi qu'à l'occupation du parc HLM, pour ajuster le contenu des programmes à la réalité des besoins du territoire

> **Consolidation du volet Observation du PLH**

Partenaires

- Communes
- Organismes HLM
- Etat
- Conseil Départemental
- Conseil Régional
- EPF Occitanie
- Action Logement
- Etc.

Participation à la l'agenda partagé de la programmation HLM

Suivi / Evaluation

- Nombre et caractéristiques des logements locatifs sociaux produits (typologies, localisation, répartition neuf / acquisition-amélioration, financements PLUS / PLAi, niveaux des loyers / charges...)
- Caractéristiques des locataires des nouveaux programmes (en lien avec le suivi des politiques de restauration-maintien des équilibres de peuplement – cf Action 4)
- Fréquence, niveau de participation et qualité des échanges autour de la définition et du suivi partagés des projets

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Soutien financier à la production locative sociale et prise en charge de la moitié des garanties d'emprunt						
Organisation des modalités de mise en œuvre de l'agenda partagé de la programmation HLM						
Animation du suivi des projets de logement social						

Actions liées

- Fiches Actions [1] [2] [4] [16] et [17]

Documents-cadres associés

- Conventions d'utilité sociale (CUS)
- Plan stratégique de patrimoine (PSP) des organismes HLM
- Règlements d'intervention des financeurs du logement social (Etat, Région, Département, Action logement...)
- PDALHPD
- PGDID (Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs)
- CIA (Convention intercommunale d'attribution)
- Convention de mixité sociale (Villemoustaussou)



Elaborer la « feuille de route » de la conférence intercommunale du logement (CIL) au service de meilleurs équilibres de peuplement et de parcours résidentiels davantage « choisis » au sein du parc HLM

De façon « classique », le PLH entend orienter l'offre de logements et notamment sa diversification et sa qualité. De manière plus nouvelle, il souhaite aussi être attentif à l'occupation du parc HLM. Co-pilotée avec l'Etat, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est la nouvelle instance partenariale qui doit permettre de conforter ou maintenir la mixité d'occupation au sein du parc HLM, d'optimiser la mise en relation de l'offre à la demande ou encore de promouvoir une gestion coordonnée des attributions. Sa « feuille de route » invite à être bâtie sur un socle partenarial fort, définissant les objectifs opérationnels et les modalités de mise en œuvre de la stratégie d'ensemble des politiques de peuplement à l'échelle de l'agglomération. Partant d'un « état des lieux » (modalités actuelles d'information des demandeurs, occupation des différentes composantes du parc HLM, profil des emménagés récents...), il s'agira d'ouvrir sur des pistes d'amélioration reposant sur des engagements clairs. Une mission d'assistance est prévue par Carcassonne Agglo pour élaborer la « feuille de route » de la CIL dans un cadre partenarial.

Contexte et enjeux

Pourquoi mettre en place et animer la CIL ?

- Pour faciliter et simplifier la recherche d'un logement par les habitants du territoire
- Pour mieux faire connaître et valoriser la diversité de solutions et de choix que propose le parc HLM et ainsi l'ouvrir à des clientèles qui peuvent avoir tendance à ne pas le solliciter par préjugés ou par méconnaissance
- Pour travailler avec les organismes HLM et les bénéficiaires de réservations de logement à la restauration ou au maintien des équilibres de peuplement et notamment revenir sur les effets de spécialisation sociale forte qui caractérisent certaines composantes du parc HLM (en particulier les plus anciennes qui proposent les niveaux de loyer les plus bas, comme l'a souligné le diagnostic du PLH).

Objectifs

- Faciliter et simplifier l'accès au parc HLM
- Rendre le demandeur actif dans sa demande de logement social
- Mettre en avant la diversité des réponses proposées au sein du parc HLM
- Promouvoir et décliner de meilleurs équilibres de peuplement
- Partager et coordonner les priorités d'attribution

Mise en œuvre

La fixation partagée d'objectifs de restauration / maintien des équilibres de peuplement à l'échelle des différentes composantes du parc HLM via la Convention intercommunale d'attribution

Le préalable sera ici d'objectiver les processus de spécialisation sociale à l'œuvre entre les différentes composantes du parc HLM. Ce qui passe par une connaissance de l'occupation du parc HLM à l'échelle fine des résidences (plutôt que des seuls quartiers), par l'appréhension du profil des entrants pour le comparer avec celui de l'ensemble des locataires... A partir de cette mise à plat, il sera possible de se fixer collectivement les objectifs d'attribution à rechercher pour favoriser de meilleurs équilibres de peuplement au sein du parc HLM.

La définition des modalités d'amélioration de l'information des demandeurs via le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

Les bailleurs jouent un rôle de tout premier plan dans l'information des demandeurs, l'enregistrement de leurs dossiers puis le suivi de leurs demandes. D'autres lieux, notamment les mairies et plus récemment les Maisons France Services, peuvent aussi être sollicitées pour se renseigner sur les modalités les conditions d'accès au parc HLM ou encore sur les caractéristiques des logements (localisation, typologie, loyers...).

Il conviendra d'abord de mieux cerner le rôle et les missions joués par ces différents lieux et acteurs auprès des demandeurs, pour évaluer les possibilités de consolidation réciproque au bénéfice de l'amélioration / harmonisation des informations délivrées et de la simplification des démarches.

Moyens & Budget

- **Financement par l'Agglomération d'une mission d'assistance à l'élaboration des documents-cadres de la CIL**
_Budget prévisionnel Carcassonne Agglo : 50 000 € TTC
- **Animation par le service Habitat de l'Agglo de la mise en œuvre / suivi des travaux de la CIL (en lien avec les services de l'Etat copilote)**
A l'issue des 3 premières années d'activité, **mobilisation d'une expertise permettant d'actualiser les dynamiques d'occupation du parc HLM et d'évaluer les impacts des objectifs de restauration/maintien des équilibres de peuplement**
_Budget prévisionnel Carcassonne Agglo : 50 000 € TTC

A prévoir...

- _Actualisation régulière des données d'occupation du parc HLM (à l'échelle fine des résidences) et évolution du maintien-restauration de la mixité de peuplement
 - _Suivi des attributions (localisation, profil des « entrants »...)
 - _Valorisation des caractéristiques du parc HLM à visée d'information des demandeurs
- > Consolidation du volet Observation du PLH**

Partenaires

- Communes
- Organismes HLM
- Etat
- Conseil Départemental
- Maisons de services au public
- Organismes réservataires (Action Logement...)
- CCAS
- Etc.

Participation aux travaux de la CIL :
_coordination des objectifs d'attribution en privilégiant la mixité d'occupation
_amélioration des informations délivrées aux demandeurs

Suivi / Evaluation

- Suivi et évolution de l'occupation du parc HLM selon les objectifs et échelles définis par la future CIA
- Suivi des actions définies par le futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et évaluation de leurs impacts (élargissement du profil des demandeurs à des « publics » qui aujourd'hui se détournent du parc HLM par méconnaissance ou préjugés, amélioration de la lisibilité des offres HLM mobilisables au sein de l'agglomération...)

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Elaboration de la « feuille de route » de la CIL Diagnostic de l'occupation du parc HLM Mise à plat du rôle joué par les différents lieux d'accueil et d'information des demandeurs Enoncé des pistes d'amélioration en matière d'information et d'équilibres de peuplement...						
Animation / suivi des objectifs de la CIL Information des demandeurs – PPGDID Objectifs de restauration-maintien des équilibres de peuplement – CIA						

Actions liées

- Fiches Actions [3] et [17]

Documents-cadres associés

- Conventions d'utilité sociale (CUS) des organismes HLM
- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)



Accompagner les habitants dans l'amélioration de la performance énergétique de leur logement en s'appuyant sur le PRÉAU

La rénovation énergétique des logements constitue un axe clef pour la réduction des consommations d'énergie. Le défi est d'importance au regard des caractéristiques du parc de logements du territoire.

Les logements construits avant 1970 et la mise en place de la première réglementation thermique sont évidemment concernés : 59% du parc qui date d'avant 1945 et 68% de celui construit entre 1945 et 1973 peut être estimé comme présentant des carences thermiques (étiquette énergétique égale ou inférieure à E). Mais dans un territoire dont le développement résidentiel est relativement récent, ce n'est pas le parc le plus ancien (avant 1970) qui pèse le plus. Les déficits de performance énergétique concernent aussi et même avec plus d'ampleur les logements construits entre 1974 et 1999. Presque les trois-quarts d'entre eux (72%) sont potentiellement énergivores. Ils ont été concernés par la mise en place de la première réglementation thermique en 1974 mais selon des normes qui apparaissent aujourd'hui minimales, notamment concernant l'isolation. Leur volumétrie élevée est une autre source de contrainte.

Contexte et enjeux

Dans un territoire caractérisée par la faiblesse de ressources de ses habitants, la massification de la rénovation énergétique renvoie aussi à un enjeu social : réduire les consommations énergétiques des logements revient à faire lever sur le pouvoir d'achat des habitants. Les effets s'apprécient aussi en termes d'amélioration du confort et de la qualité d'usage des logements.

Carcassonne Agglo s'est saisi de ce chantier d'ampleur, avec la création en 2018 de la Pépinière de la Rénovation énergétique à Accompagnement Unique (PRÉAU). Son rôle a été intégré et amplifié en devenant à la fois Espace conseil France Renov' (1^{er} janvier 2022) et partie intégrante du réseau des guichets uniques Renov'Occitanie initié par la Région.

● Pourquoi accompagner les habitants dans la rénovation énergétique de leur logement au moyen d'un espace conseil ?

- Pour accélérer la rénovation énergétique des logements en facilitant le passage à l'acte
- Pour accompagner les projets de rénovation de l'habitat privé de manière personnalisée et indépendante
- Pour s'adresser à l'ensemble des propriétaires du territoire, qu'ils soient syndics de propriété, propriétaires occupants ou bailleurs et qu'ils rentrent ou non dans les plafonds de ressources de l'ANAH
- Pour garantir l'efficacité et la qualité des travaux et la mobilisation optimale des financements disponibles

Objectifs

- Rendre accessible à tous le chantier de la rénovation énergétique
- Orienter et accompagner les ménages vers le parcours d'accompagnement adapté à leur situation et au projet de travaux
- Animer la dynamique territoriale de la rénovation énergétique

Mise en œuvre

1 L'appui du PRÉAU pour sensibiliser, informer et accompagner...

Espace dédié à la rénovation énergétique de l'habitat privé initié par Carcassonne Agglo, le PRÉAU remplit une diversité de missions complémentaires.

- Les premières concernent la sensibilisation aux impacts positifs de la rénovation énergétique (amélioration du confort et de la qualité d'usage, allègement des factures d'énergie, contribution à la lutte contre le réchauffement climatique...). Cette démarche de sensibilisation est aussi l'occasion de mettre l'accent sur la promotion du recours à des matériaux bio-sourcés.
- Une fois convaincus de l'intérêt d'agir, les propriétaires ont besoin d'être accompagnés « en proximité ». Le PRÉAU leur délivre des conseils techniques gratuits, personnalisés et qui ont l'avantage d'être indépendants de tout intérêt privé. L'assistance est aussi d'ordre administratif et financier, par l'examen des aides mobilisables en fonction des profils et des types de travaux.
- Le PRÉAU est positionné pour favoriser la mise en réseau des artisans et entreprises du bâtiment, spécialisés dans les travaux d'efficacité énergétique. L'objectif est double : appuyer et valoriser leurs compétences et qualifications ; les informer sur les réglementations en vigueur et sur les aides disponibles, pour qu'ils puissent relayer efficacement ces informations auprès de leurs clients.
- Enfin, la structure développe son partenariat avec les professionnels de l'immobilier (agences, notaires...) dont le rôle est clé pour sensibiliser les acquéreurs aux enjeux d'amélioration de la performance énergétique et orienter vers le PRÉAU.

Objectifs

- Permettre aux familles qui rénovent leur logement d'acquérir ou de consolider les savoirs faire techniques nécessaires

Mise en œuvre

2 Le soutien à l'auto-réhabilitation accompagnée

Dans un souci financier et afin de faire des économies sur la main d'œuvre, certains propriétaires préfèrent mener personnellement (pour tout ou partie) le chantier d'amélioration-rénovation de leur logement. Mais ils ne possèdent pas toujours les bons gestes, les matériaux adéquats, les bonnes techniques... L'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) permet de lever ces freins : l'appui méthodologique et technique d'un professionnel permet au propriétaire de gagner en expérience et en confiance. Carcassonne Agglo vient récemment de conclure un partenariat par convention avec les Compagnons Bâisseurs pour favoriser le développement de l'ARA sur le territoire.

Moyens & Budget

Budget PRÉAU (Carcassonne Agglo)

- >> Coût de fonctionnement : **6,5 ETP**
- >> **Aides financières à la réalisation des travaux : 290 000 € par an** (sous conditions)
- >> **Animation : 15 000 € par an**

Appui à l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA)

- >> Subvention de Carcassonne Agglo aux Compagnons Bâisseurs à hauteur de 10 000 € par an

Partenaires

- Etat / ANAH
- Conseil Régional_AREC
- Conseil Départemental
- Ville de Carcassonne
- ADEME
- Guichets uniques audois
- Syndicats de copropriété
- Têtes de réseaux des entreprises de la rénovation énergétique
- Représentants des professionnels de l'immobilier
- ADIL 11
- Action Logement
- Fondation Abbé Pierre (FAP)
- Compagnons Bâisseurs
- CAUE
- Etc.

Suivi / Evaluation

• Activité du PRÉAU

- >> Auprès des habitants :
 - types et niveaux de fréquentation des actions de sensibilisation-information sur la rénovation énergétique,
 - nombre de contacts,
 - part ayant débouché sur l'engagement de travaux,
 - types / localisation des logements rénovés,
 - nature des travaux,
 - montant des aides,
 - niveau du reste à charge...

- >> Auprès de la filière des professionnels de la rénovation énergétique :
 - types et niveaux de fréquentation des actions de soutien-valorisation de la filière...

• Auto-réhabilitation accompagnée

- nombre de ménages concernés
- montant des aides
- nature des travaux accompagnés
- niveau du reste à charge...

Calendrier prévisionnel

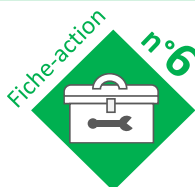
ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Déploiement des missions renforcées du PRÉAU						
Mise en œuvre de l'auto-réhabilitation accompagnée						
Examen des besoins d'ajustement-adaptation						

Actions liées

- Fiches Actions [6] [9] [10] et [11]

Documents-cadres associés

- Convention Renov'Occitanie
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- Convention de partenariat Compagnons bâtisseurs
- Convention FAP
- Règlements des aides



Renforcer et renouveler les interventions favorisant la requalification et le recyclage de l'habitat du cœur de ville de Carcassonne

La volonté de refonder l'attractivité du centre ancien de Carcassonne est une préoccupation investie depuis plusieurs années. La succession de programmes animés d'amélioration de l'habitat ont eu des résultats tangibles mais ils ont aussi buté sur la dégradation accusée de certaines fractions du parc ancien, sur les carences et la complexité de certaines structures de propriété (indivisions, morcellement, propriétaires défaillants, statut flou des copropriétés) et parfois aussi sur les pratiques de marchands de sommeil.

Avec la démarche nationale « Action Cœur de ville », un nouveau souffle est donné à la dynamique de revalorisation. Ce cadre d'intervention donne l'occasion d'explorer de nouveaux « modes de faire » et de recourir à de nouveaux leviers. L'un des plus récents concerne la décision de la ville de soumettre les projets de mise en location au « permis de louer », d'abord sur le centre ancien puis sur certains secteurs des hameaux.

Contexte et enjeux

Pourquoi amplifier les interventions visant à requalifier / recycler l'habitat du cœur de ville de Carcassonne ?

- Pour renouveler les approches et initier les modes opératoires qui vont permettre de monter d'un cran dans la capacité à agir sur la reprise requalifiante du bâti ancien de la ville-centre
- Pour soutenir la promotion d'opérations habitat innovantes, sur le plan social, environnemental et urbain, permettant de diversifier les produits habitat, de promouvoir de nouveaux modes d'habiter (habitat participatif, habitat intergénérationnel...)

Objectifs

- Améliorer la qualité d'habiter proposée dans le centre ancien de Carcassonne et ainsi consolider son rôle moteur dans l'attractivité d'ensemble de l'Agglomération
- Favoriser le renouvellement et la montée en gamme des produits-logement, et notamment appuyer le retour des familles dans le centre ancien

Le plan national Action cœur de ville

Carcassonne fait partie des 222 collectivités désignées pour bénéficier de l'action Cœur de ville. Le programme répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Son expertise et ses moyens vont à la requalification d'ensemble du centre-ville, en jouant tout à la fois sur la rénovation du parc de logements, des locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement sur la requalification le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Mise en œuvre

La définition d'une stratégie d'intervention amplifiée et renouvelée

Face au constat du besoin d'amplifier et renouveler les modes de faire, la première marche a été de développer une démarche d'expertise à visée pré-opérationnelle. L'étude « O.R.T. valant étude pré-opérationnelle "O.P.A.H.-R.U" », lancée sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Carcassonne, a eu cette vocation. Ses éclairages et ses expertises ont permis de :

- affiner la connaissance des situations et les causes à l'origine des dysfonctionnements,
 - préciser les registres d'intervention à promouvoir (incitatifs, coercitifs, curatifs...) et moduler leurs agencements selon les cibles,
 - identifier les secteurs à enjeux (immeubles, îlots...) et appréhender leurs conditions de remobilisation.
- L'expertise a vocation à ouvrir sur l'action, à travers un projet d'OPAH-RU en cours de formalisation.

La mise en synergie des moyens

Le passage à la mise en œuvre opérationnelle commandera de fonctionner dans une dynamique de projet qui associe et coordonne l'ensemble des partenaires, ouvre sur de nouveaux « modes de faire » au service de la stratégie de requalification d'ensemble. Le PLH contribuera à la mise en synergie des moyens humains et financiers qu'appelle la réussite de la démarche pilotée par la ville-centre. Ses moyens iront notamment au soutien des opérations HLM d'acquisition-amélioration ou encore aux aides et conseils délivrées pour favoriser la rénovation énergétique.

Moyens & Budget

- **Budget OPAH RU** (en cours de finalisation)
Animation & Aides aux travaux – Financements prévus par la **ville de Carcassonne et l'ANAH**
- **Financement par la ville de Carcassonne des campagnes de ravalement obligatoire de façade et des réfections des commerces**
Budget : **150 000 € par an**
- **Aides de Carcassonne Agglo à la production HLM** pour les opérations d'acquisition-amélioration (Cf. Fiche-action n°3)
- **Conseils et aides financières complémentaires de Carcassonne Agglo** pour accompagner les habitants du centre ancien dans leurs **travaux de rénovation énergétique** (Cf. Fiche-action n°6)
- **Financement par Carcassonne Agglo de la moitié des primes à l'accession à la propriété mises en place par la ville de Carcassonne** pour soutenir les projets d'acquisition à titre de résidence principale de logements de plus de 15 ans situés dans le périmètre de la Bastide et nécessitant des travaux (Cf. Fiche-action n°8)
- **Aides de Carcassonne Agglo à la réduction du coût des travaux de sortie d'insalubrité à destination des propriétaires occupants en situation de grande précarité financière** (Cf. Fiche-action n°9)

A prévoir...

_L'accompagnement éventuel par l'Agglomération d'autres programmes animés d'amélioration de l'habitat, de la même manière que le projet d'OPAH RU de la ville de Carcassonne

Partenaires

- Ville de Carcassonne
- Etat / ANAH
- Banque des territoires (CDC)
- Action Logement
- Conseil Régional
- EPF Occitanie
- Investisseurs & Propriétaires (bailleurs et occupants)
- BE en charge du suivi-animation
- Organismes HLM
- Etc.

Suivi / Evaluation

- Tableaux de bord de l'OPAH-RU
 - nombre et type de logements réhabilités / recyclés,
 - nature des travaux,
 - montant des aides, etc.
- Bilan du dispositif « Permis de louer » de la ville de Carcassonne :
 - nombre, type, localisation des logements conformes / non conformes à la location

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Finalisation de la convention OPAH-RU						
Mise en œuvre						

Actions liées

- Fiche Actions [3] [5] [9] [10] et [11]

Documents-cadres associés

- Convention OPAH-RU



Requalifier l'habitat et le cadre de vie en appui à la vitalité des centres-bourgs

Les centres-bourgs constituent des éléments de centralité qui sont des atouts dans la structuration du territoire de Carcassonne Agglo. Certains d'entre eux ont été particulièrement concernés par les dégâts occasionnés par les inondations intervenues le 15 octobre 2018. Plus largement, l'indice de vulnérabilité qui croise l'évolution de la population, l'état et la progression à la fois de la vacance et du niveau de ressources des habitants, donne à voir synthétiquement la situation préoccupante de certains bourgs.

Sans être la seule clé, la requalification de l'habitat se pose en pilier majeur pour permettre aux bourgs de conforter ou retrouver leur vitalité et leur rayonnement. Au moment où l'accent est mis sur l'enjeu de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, le parc ancien des centres-bourgs a l'avantage d'être déjà là. Le gisement existe mais son potentiel de reprise demande à être mieux connu et évalué.

Au sein de Carcassonne Agglo, deux communes-pôles (Trèbes et Rieux-Minervois) sont bénéficiaires du programme Petites Villes et vont pouvoir s'appuyer sur les moyens d'ingénierie adossés au dispositif. Le PLH entend accompagner les autres bourgs dans l'apport d'expertises et de conseils qui leur seront indispensables pour requalifier l'habitat et le cadre de vie des espaces de centralité.

Contexte et enjeux

Pourquoi appuyer la reprise requalifiante de l'habitat et la valorisation du cadre de vie des centres-bourgs ?

- Pour que ces espaces centraux retrouvent leur rôle structurant dans la vie et l'animation des centres-bourgs
- Pour aider les élus à repérer les conditions de revitalisation de leurs cœurs de bourg-village et à identifier les stratégies d'action possibles.

Objectifs

- Se saisir de la requalification de l'habitat et du cadre de vie comme point d'appui à la dynamique de revitalisation d'ensemble des centres-bourgs
- (Re)donner aux habitants l'envie d'habiter les centres-bourgs

Trèbes et Rieux-minervois ont été désignés pour bénéficier du **programme Petites Villes de demain**. Lequel propose le soutien en ingénierie qui va permettre d'accompagner ces villes dans la consolidation de leurs atouts au service d'une urbanité vivante et refondée.

Dix bourgs de l'Agglomération se sont positionnés pour participer au programme « **Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée** ». Porté par la Région, il inclut l'habitat parmi les leviers de la dynamisation de l'attractivité des bourgs-centres.

Mise en œuvre

1 La création d'un pôle d'ingénierie pour appuyer les communes dans leur stratégie de requalification des cœurs de bourg / noyaux villageois

Pour les plus communes de petite taille, l'ingénierie est souvent ce qui fait défaut. Pour pallier ce déficit, Carcassonne Agglo a pour projet de se doter d'un pôle d'ingénierie qui interviendra en appui des communes pour les aider d'abord à définir puis à mettre en œuvre leur stratégie de revitalisation. Adossé au Département Aménagement et Mobilités de l'Agglomération, il associera les compétences multidisciplinaires qui sont nécessaires pour aborder les différentes entrées (dont l'habitat) sur lesquelles fonder les projets de requalification. Pour s'adapter aux besoins différenciés des communes, la palette d'interventions de ce nouveau pôle d'ingénierie prévoit d'être large, en s'étalant du diagnostic (les problèmes à traiter, les cartes à jouer) à l'appui à la mise en œuvre de stratégies d'intervention ciblées (les outils opérationnels à activer en matière d'économie de proximité, d'habitat, d'espaces publics, de déplacements, de culture...).

2 Le soutien aux expertises à visée pré-opérationnelle « Qualification des gisements Habitat – Définition de la stratégie d'intervention et des modes opératoires »

Pour l'instant, les caractéristiques du parc ancien des centres-bourgs reposent sur une appréhension essentiellement statistique (fichier LOVAC...). Laquelle ne suffit pas à cerner l'état et la configuration du bâti ancien et ses conditions de remobilisation. Dans le cadre de son aide aux communes, l'Agglomération a décidé de soutenir les démarches d'expertise destinées à mieux connaître et évaluer le potentiel d'amélioration (voire recyclage) du parc dégradé et délaissé des centres-bourgs et de là, définir la stratégie d'intervention à mettre en œuvre sur les cibles identifiées prioritaires.

Ces expertises Habitat à visée pré-opérationnelle porteront notamment sur :

- l'état et la structure du bâti, le niveau et la nature des dysfonctionnements,
- le choix des sites prioritaires de requalification,
- la définition de la stratégie et des registres d'intervention (incitatifs, coercitifs, curatifs...)
- les possibilités de maîtrise foncière (dont le portage par l'EPF Occitanie)
- l'identification du partenariat technique et financier...

La technicité nécessaire à la conduite de ces expertises fait que leur réalisation sera confiée (au moins dans un premier temps) à des prestataires extérieurs spécialisés, tandis que le pôle d'ingénierie d'appui aux communes assurera le suivi des études en lien étroit avec les communes concernées.

3 La contribution aux projets communaux de réhabilitation ou d'acquisition-amélioration de logement

En valorisant le bâti existant du cœur des bourg et des villages, les logements locatifs communaux participent à la dynamique de revitalisation de ces espaces. A travers ces logements, le patrimoine communal constitué notamment d'anciens logements de fonction (école, mairie, poste, presbytère...) retrouvent un nouvel usage, particulièrement utile dans les petites communes où l'offre locative est généralement peu présente. Carcassonne Agglo aide les communes dans leur projet d'acquisition-amélioration de logements situés en centre ancien. Son soutien va aussi à la réhabilitation des logements locatifs communaux existants qui nécessitent des travaux.

4 La participation aux projets de requalification des espaces publics et d'amélioration du cadre de vie

Depuis plusieurs années, l'Agglomération soutient les communes dans leurs travaux d'embellissement de leurs centres anciens. Ces réalisations contribuent à restaurer la « qualité d'habiter » des cœurs de bourg ou de village. Elles ont aussi l'avantage de donner aux habitants des signes de « reconquête », avec des effets d'entraînement souvent bénéfiques sur la requalification de l'habitat privé.

Moyens & Budget

1 Création par l'Agglomération d'un pôle d'ingénierie d'appui aux stratégies de requalification des cœurs de bourg / noyaux villageois

>> Coût et modalités de fonctionnement en cours de définition

2 Réalisation d'études de faisabilité menées par les communes dans le cadre d'une démarche globale de revitalisation et de requalification du centre ancien (avec ou sans étude pré-opérationnelle OPAH)

>> Co-financement par Carcassonne Agglo des études-expertises à hauteur de 35% d'un montant plafonné à 10 000 € TTC

Budget annuel : 20 000 € TTC

(Base : 2 études par an)

3 Financement des projets de logements communaux (réhabilitation ou d'acquisition-amélioration)

Budget annuel : 40 000 € TTC

Aides fixes	Bonifications par logement
<p>Projets communaux d'acquisition-amélioration : 6 000 € pour le 1^{er} logement</p> <p>Division de l'aide financière par deux à partir du 2^{ème} logement</p>	<p>1. Atteinte de 35% de gain énergétique après travaux : 1500 €</p> <p>2. Utilisation de matériaux biosourcés pour l'isolation et les menuiseries ou sortie de précarité énergétique (étiquettes E, F et G) : 500 €</p> <p>Un audit énergétique avant et après travaux sera réalisé par le service Habitat</p>
<p>Projets communaux en réhabilitation : 50% du montant des travaux</p> <p>Pour les travaux de mise aux normes, de consolidation du bâti et de sortie de forte dégradation / plafond 2 000 € par logement)</p>	

4 Financement des projets de requalification des espaces publics et d'amélioration du cadre de vie

>> Co-financement par Carcassonne Agglo des projets à hauteur de 35% d'un montant plafonné à 10 000 € TTC

Budget annuel : 60 000 € TTC

(Base : 6 projets par an)

Travaux subventionnables
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagements, de places, de squares, parcs et jardins publics ▪ Mise en valeur des éléments patrimoniaux (fontaine, lavoir...) ▪ Aménagement de places de stationnement, uniquement dans le cadre d'un aménagement global et paysager du centre bourg (ou de village)

Partenaires

- Communes volontaires
- Etat / ANAH / Architecte-Conseil
- Banque des territoires
- Conseil Régional
- EPF Occitanie
- CAUE
- Investisseurs & Propriétaires (bailleurs et occupants)
- Action Logement
- Organismes HLM
- Etc.

- *Manifestation de la volonté de requalifier le cœur de bourg*

Suivi / Evaluation

- Evolution-suivi de l'indice de vulnérabilité des bourgs
Scoring établi à partir du :
 - taux de croissance démographique
 - taux de vacance
 - revenu médian / unité de consommation
- Suivi-bilan des expertises à visée pré-opérationnelle :
 - nombre de communes concernées,
 - types de procédures et dispositifs recommandés / engagés
 - secteurs d'intervention prioritaires repérés / réqualifiés-recyclés...
- Nombre et caractéristiques de logements communaux acquis-améliorés ou réhabilités

Calendrier prévisionnel

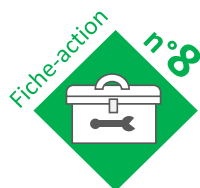
ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Création d'un pôle d'ingénierie pour appuyer les communes dans leur stratégie de requalification des cœurs de bourg / noyaux villageois :						
- mise au point						
- mise en œuvre						
Expertises pré-opérationnelles « Qualification des gisements – Définition de la stratégie d'intervention et des modes opératoires »						
Passage à l'opérationnel de la stratégie d'intervention retenue						
Financement des projets communaux en réhabilitation ou en acquisition-amélioration						
Financement des projets de requalification des espaces publics et d'amélioration du cadre de vie						

Actions liées

- Fiches Actions [3] [5] [10] et [11]

Documents-cadres associés

- Règlement d'intervention de l'Agglomération pour les « aides aux communes »
- Règlement d'intervention de l'Agglomération pour les « aides au logement locatif social »
- Convention de partenariat EPF Occitanie / Carcassonne Agglo 2018-2023
- Programme Petites Villes de demain
- Dispositif « Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée »



Soutenir l'accèsion à la propriété à coût abordable en cœur de ville, de bourg et de village

Certains habitants aspirent à réinvestir les centres anciens des villes et des bourgs et ils seront de plus en plus nombreux à mesure que les efforts de requalification d'ensemble donneront à voir leurs effets. Mais le différentiel de prix entre « faire construire » ou « acheter dans l'ancien » n'y est pas toujours favorable. Le coût des travaux, en s'ajoutant à celui de l'achat, peut se révéler dissuasif. Sans être le seul motif à l'origine des hésitations, ces éléments financiers pèsent dans les choix et les arbitrages des candidats à l'accèsion.

Contexte et enjeux

Pourquoi encourager financièrement l'accèsion à la propriété dans le parc ancien ?

- Pour permettre une meilleure solvabilité et sécurisation des projets d'accèsion dans les centres anciens
- Pour accompagner la dynamique de requalification des centres anciens et noyaux villageois d'un renouveau de la population et notamment de l'arrivée de jeunes couples et de familles

Objectifs

- Favoriser et sécuriser le franchissement du cap de l'accèsion dans les logements anciens qui nécessitent des travaux d'amélioration pour répondre aux préférences et standards résidentiels actuels
- Contribuer au renouveau démographique des espaces de centralité

La Prime communale à l'accèsion à la propriété dans le centre ancien de la ville de Carcassonne

Pour favoriser le réinvestissement du cœur de la ville et y faire venir de nouveaux résidents, la municipalité de Carcassonne a mis en place une prime à l'accèsion à la propriété. Laquelle soutient les projets d'acquisition de logements de plus de 15 ans situés dans le périmètre de la Bastide et occupés à titre de résidence principale.

La prime fait partie des modes d'intervention qu'il est prévu d'inclure dans le projet d'OPAH-RU :

- 5 000 € (avec travaux) / Objectif : 40 en 5 ans*
- 2 500 € (sans travaux) / Objectif : 50 en 5 ans

>> Budget prévisionnel global :

- 65 000 € par an
- 325 000 € en 5 ans

* Dans le cadre du PLH, Carcassonne Agglo financera la moitié du budget consacré aux primes mises en place par la ville-centre pour soutenir l'accèsion à la propriété de logements nécessitant des travaux.

Mise en œuvre

La création par Carcassonne Agglo d'une prime d'accèsion à la propriété dans le bâti ancien des cœurs de ville / centres-bourgs / noyaux villageois

La ville de Carcassonne propose une prime destinée à favoriser l'accèsion à la propriété (avec ou sans travaux) dans le périmètre de la bastide. L'Agglomération propose d'étendre à l'ensemble des cœurs de bourg ou de village du territoire, l'aide aux projets d'acquisition à titre de résidence principale des logements nécessitant des travaux.

Dans ce cadre, Carcassonne Agglo financera la moitié des primes mises en place par la ville de Carcassonne pour soutenir l'accèsion à la propriété accompagnée de travaux de logements situés dans la bastide.

En amont de la demande de financement des projets d'acquisition, il est envisagé de s'appuyer à la fois sur :

- l'ADIL (évaluation de la capacité de financement des candidats à l'accèsion, examen de la faisabilité du projet, mise au point du plan de financement...)
- le CAUE (conseils et vigilance sur la nature des travaux à réaliser, estimation de leur coût dans une fourchette cohérente...)

A travers cette étape préalable, c'est la viabilité financière et technique du projet d'acquisition qui sera évaluée (et si besoin, confortée).

Moyens & Budget

● **Création par Carcassonne Agglo d'une prime « Accession à la propriété à destination des ménages qui achètent au titre de leur résidence principale un logement situé en cœur de bourg / village et qui nécessite des travaux »**

>> Montant de la prime : 5 000 €

>> Base : 30 ménages bénéficiaires par an

>> **Budget : 150 000 € par an**

450 000 € sur les trois 1^{ères} années (avec bilan au terme de 3 ans pour évaluer la pertinence de prolonger ou d'ajuster l'action dans la seconde moitié du PLH)

● **Prise en charge par Carcassonne Agglo de la moitié du budget consacré aux primes mises en place par la ville-centre** pour soutenir, au sein de la bastide, l'accession à la propriété de logements nécessitant des travaux

>> Montant total de la prime : 5 000 €

dont 2 500 € financés par l'Agglomération

>> Base : 40 ménages bénéficiaires sur la durée de l'OPAH RU

>> **Budget Carcassonne Agglo : 100 000 € sur 5 ans**

A prévoir...

_ Mise en place d'un dispositif de communication pour diffuser et faire connaître la possibilité d'être aidé en cas d'acquisition de sa résidence principale dans le parc ancien des cœurs de ville / bourg / noyaux villageois (liens avec les professionnels de l'immobilier, diffusion de flyers...)

Partenaires

- Ville de Carcassonne
- Autres communes
- ADIL
- CAUE
- PRÉAU
- Professionnels de l'immobilier (agences, notaires...)
- Etc.

Suivi / Evaluation

- Diffusion-communication de la possibilité de bénéficier de la prime « accession en cœur de ville / bourg / village »

- Nombre et profils des ménages bénéficiaires de la prime
- Localisation et caractéristiques des logements aidés
- Types de travaux réalisés dans les logements aidés, montants, reste à charge pour les acquéreurs...

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise au point des modalités et des conditions d'octroi de la prime « accession la propriété à coût abordable en cœur de ville, bourg ou de village »						
Mise en œuvre de la prime						

Actions liées

● Fiches Actions [5] et [7]

Documents-cadres associés

● Règlement de la prime « accession à la propriété à coût abordable en centre-bourg / village » (à établir)



Intensifier la lutte contre l'habitat indigne

Contexte et enjeux

Certains logements et parfois des immeubles entiers connaissent un fonctionnement critique : dégradation générale du bâti, mauvaises prestations du logement, déqualification des parties communes, ou encore modes de gestion peu scrupuleux ou défaillants des propriétaires. Ces fractions du parc de logement tendent à fixer des situations sociales difficiles qui subissent des formes d'occupation très précaires. Les occupants de ces logements sont les premiers pénalisés. Indirectement, la dureté de ces situations de précarité, la dégradation et la vétusté de l'habitat renvoient une image résidentielle peu avenante des secteurs concernés. Laquelle ne donne pas envie à de nouveaux habitants de s'installer.

Pourquoi conforter la dynamique locale de lutte contre l'habitat indigne ?

- Pour mobiliser autant qu'appuyer les maires dans un domaine où leur rôle est indispensable mais difficile à exercer face à la gravité et la complexité des situations et au haut niveau de technicité (sociale, juridique...) que nécessite leur traitement.

Objectifs

- Améliorer les conditions de vie et d'habitat des ménages accueillis dans des logements dont l'état et les conditions d'usage portent atteinte à leur dignité, les exposent à des ruptures et des fragilités
- Consolider la capacité opérationnelle et juridique à aller au terme des procédures

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) animateur de la coordination des acteurs

Le PDLHI a élaboré son protocole de partenariat qui précise les engagements respectifs des différents acteurs et le chainage de leurs interventions.

Le PDLHI bénéficie de l'appui opérationnel du PIG départemental dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne (maîtrise d'ouvrage CAF 11).

Dans l'Aude, l'ADIL est le bureau centralisateur des recensements des situations d'habitat indigne.

Le permis de louer, levier de prévention contre l'habitat indigne

A travers le « permis de louer », tout propriétaire souhaitant mettre en location un bien situé dans un périmètre prédéfini devra faire une demande d'autorisation préalable dont l'obtention conditionnera la possibilité de conclure le contrat de location.

Mise en œuvre

1 Le développement de l'information / appui aux maires

Les maires ont un rôle indispensable à jouer dans les différentes polices et procédures de lutte contre l'habitat indigne. Le domaine leur paraît souvent complexe, en recouvrant des enjeux à la fois sociaux, techniques et juridiques. La Ville de Carcassonne a la possibilité de s'appuyer sur les compétences et expertises de son service communal d'hygiène et de santé (SCHS), tandis que les autres communes sont inégalement outillées pour aborder et régler ces situations.

L'ADIL organise régulièrement des séances de sensibilisation-information auprès des maires de Carcassonne Agglo. En partant d'exemples concrets, ce type d'initiatives aide les maires à mieux connaître à la fois leurs responsabilités et les procédures sur lesquelles s'appuyer en fonction des situations.

2 Le recours au permis de louer

Le « permis de louer » fait partie des dispositifs récents qui permettent d'agir de manière préventive dans la lutte contre l'habitat indigne. Dans le cadre du PLH, il s'agira d'envisager les modalités de déploiement de cet outil, en considérant les possibilités de mutualisation entre communes volontaires (autour des missions de communication / information des propriétaires bailleurs, de l'organisation des visites...).

Mise en œuvre

3 Le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour financer les travaux de sortie d'insalubrité de leur logement

Le constat est récurrent : la lutte contre l'habitat indigne se heurte fréquemment à l'impossibilité financière de propriétaires occupants en situation de grande précarité de couvrir le coût des travaux de mise aux normes qu'exigent leur logement. Carcassonne Agglo souhaite contribuer à lever ce frein financier, en créant une aide spécifique. Laquelle sera mobilisable si le cumul des possibilités de soutien (aides et prêts) se révèle insuffisant pour permettre au propriétaire occupant de financer les travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité de son logement.

Moyens & Budget

- Animation par l'ADIL de formations à destination des maires : leurs responsabilités, leurs possibilités d'agir en faveur de la lutte contre l'habitat indigne
 >> **Financement par Carcassonne Agglo de l'ensemble des activités de l'ADIL** (dont les actions en faveur de « lutte contre l'habitat indigne »)
 >> **Budget 15 000 € par an**
- Exploration des possibilités de déploiement du permis de louer dans l'agglomération
 >> Etude des besoins d'ingénierie, évaluation des coûts, examen des possibilités de mutualisation entre communes...
- **Création d'une aide en direction des propriétaires occupants en situation de grande précarité financière**, destinée à réduire au maximum le cout du reste à charge des **travaux de sortie d'insalubrité**
 >> Déclenchement sous conditions (reste à charge trop élevé même après la mobilisation de l'ensemble des subventions / prêts disponibles) – Montant max : 1 500 € par bénéficiaire
 >> **Budget : 7 500 € par an**
 Base annuelle : 5 dossiers

Partenaires

- PDLHI
- Communes
- ADIL
- Fondation Abbé Pierre
- FDI SACICAP
- Ville de Carcassonne (permis de louer)

- *Sensibilisation-formation des maires sur la lutte contre l'habitat indigne (rappel des compétences en matière de pouvoirs de police, type de procédure à mettre en œuvre en fonction de la situation...)*

Suivi / Evaluation

- Nombre de situations d'habitat indigne :
 - signalées
 - traitées
- Nombre d'actions de sensibilisation-formation des maires aux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne (fréquentation, qualité des échanges...)
- Nombre de propriétaires occupants en situation d'habitat indigne bénéficiaires de l'aide de l'Agglo « Réduction du reste à charge du coût des travaux de sortie d'insalubrité »
- Suivi / bilan du dispositif « Permis de louer » :
 - nombre, type, localisation des logements conformes / non conformes à la location

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Définition des modalités de déploiement du Permis de louer						
Mise en œuvre						
Définition du règlement de l'aide de l'Agglomération à la réduction du reste à charge du coût des travaux de sortie d'insalubrité (propriétaires occupants à très faibles ressources)						
Déploiement de l'aide						
Organisation d'actions de sensibilisation-formation des maires à la lutte contre l'habitat indigne						

Actions liées

- Fiches Actions [5] [6] et [7]

Documents-cadres associés

- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- Protocole partenarial du Pole départemental de lutte contre l'habitat indigne
- PDH
- PIG départemental LHI
- Procédure Permis de louer



Conforter la mobilisation des logements vacants

Contexte et enjeux

Le PLH se donne comme priorité forte de valoriser le potentiel qu'offre le parc vacant. Son amélioration et sa remise sur le marché seront mobilisées pour satisfaire 10% des besoins en logement sur la durée du PLH. Avec cet objectif, ce sont 440 logements vacants qui seront remis sur le marché en 6 ans (soit 74 sorties de vacance en moyenne chaque année).

Cet objectif sera à mettre en œuvre sur un parc vacant de qualité hétérogène et pour lequel les motifs à l'origine de la non-occupation sont variés (pouvant relever d'une vacance seulement « commerciale », le temps de la mise en vente / location, mais aussi concerner des situations plus complexes qu'entraînent les problèmes d'indivision à la suite des successions encore les besoins de travaux lourds nécessaires pour remettre en état le logement).

Pourquoi s'intéresser au parc vacant et conforter sa mobilisation au service de la couverture des besoins ?

- Pour tirer parti d'un parc qui en étant "déjà là", évite de consommer du foncier supplémentaire
- Pour valoriser la qualité patrimoniale du parc ancien, notamment celui situé en cœur de ville ou de bourg
- Pour faire participer le parc privé à la production de logements aux loyers maîtrisés (conventionnement Anah)
- Pour mieux accompagner les propriétaires des biens concernés dans la levée des difficultés à l'origine de la vacance

Objectifs

- Outiller les communes dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants
- Informer les propriétaires des biens concernés des outils et mesures qu'ils ont la possibilité de mobiliser pour traiter la vacance

La connaissance du parc durablement vacant au moyen des données LOVAC

La DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) a mis en place à compter de 2020 les données LOVAC. Résultant du croisement des fichiers 1767BISCOM sur les logements vacants et des Fichiers Fonciers, ces données permettent aux collectivités de caractériser finement les logements vacants à des fins d'objectivation et de prise de contact avec les propriétaires pour leur proposer des solutions incitatives de remise sur le marché.

Concernant l'Agglo de Carcassonne, les données LOVAC au 1^{er} janvier 2021 recensent 3100 logements du parc privé comme vacants depuis au moins 2 ans, soit un taux de 5,2%. Lequel place l'agglomération dans la 1^{ère} moitié des EPCI les plus concernés (509^{ème} sur 1223 intercommunalités).

Mise en œuvre

1 Le renforcement de la connaissance du parc vacant (niveau, causes...)

Agir contre le parc vacant, c'est d'abord mieux le connaître et cerner les raisons à l'origine de ce processus complexe et qui renvoie à des causes multiples (besoin de travaux, problèmes de succession, mauvaise expérience locative, propriétaires trop âgés pour gérer leur bien, etc.). Mises à la disposition des communes, les données LOVAC leur permettront de mieux appréhender le niveau et l'ampleur de la vacance "réelle", en enrichissant l'approche statistique de remontées de terrain.

2 Le développement de démarches pro-actives en direction des propriétaires de biens vacants

Pour les biens dont la vacance se sera révélée avérée à la suite de la démarche d'objectivation, les communes volontaires pourront mobiliser l'outil de publipostage issu du dispositif Zéro Logement Vacant. Lequel permet de contacter les propriétaires des biens concernés pour les informer des formes d'aides et de conseils qu'ils ont la possibilité de mobiliser afin de remettre sur le marché leur(s) logement(s).

3 La diffusion vers les maires de l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements

Qu'ils relèvent du registre coercitif ou davantage incitatif, les outils qui favorisent le traitement de la vacance sont nombreux mais pas toujours suffisamment connus par les communes. Il est prévu, avec le relai de l'ADIL, de mieux les diffuser et faire connaître.

Moyens & Budget

- Pour les communes volontaires pour investir ce champ d'intervention, mise à disposition de la solution numérique « Zéro Logement Vacant » destiné à les aider à repérer, à contacter et à convaincre les propriétaires de logements vacants (données LOVAC, dispositif de publipostage...)
- Avec l'appui de l'ADIL, organisation auprès des maires, de temps d'information valorisant l'ensemble des outils (coercitifs et incitatifs de lutte contre la vacance (taxe sur la vacance, action sur les biens sans maitres...))
- Intégration du traitement logements vacants dans l'ensemble des dispositifs prévus pour animer localement la réhabilitation du parc ancien

Partenaires

- Communes volontaires
- ADIL
- Ensemble des acteurs au contact de propriétaires de biens vacants
- Etc.

Suivi / Evaluation

- Nombre de logements à la vacance avérée (après vérification des données LOVAC au moyen de remontées de terrain) et suivi de leur (potentielle) remise sur le marché
- Nombre de propriétaires informés par publipostage et suivi de leurs retours-réactions
- Nombre de logements vacants réhabilités et remis sur le marché (voire conventionnés) dans le cadre des programmes locaux d'amélioration de l'habitat

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Information et sollicitation des communes volontaires pour bénéficier et participer au dispositif « Zéro logement vacant »						
Déploiement du dispositif (consolidation du caractère avéré de la vacance, démarche pro-active d'information auprès des propriétaires concernés...)						
Actions d'information-valorisation auprès des maires (ou leurs représentants) sur les outils mobilisables pour lutter contre la vacance (1 ^{er} temps programmé avec l'ADIL à l'automne 2023)						
Prise en compte de la réhabilitation-remise sur le marché des logements vacants dans les différents programmes animés d'amélioration de l'habitat						

Actions liées

- Fiches Actions [3] [5] [6] [7] [8] et [9]

Documents-cadres associés

- Convention OPAH-RU de la ville de Carcassonne
- PIG départemental LHI
- Programme Petites Villes de demain
- Dispositif « Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée »
- Plan France Ruralités



Agir sur la vulnérabilité de l’habitat face aux risques inondation

Les crues d’octobre 2018 l’ont rappelé cruellement : le territoire est particulièrement concerné par les risques d’inondation. Les dommages subis soulignent l’importance de protéger les lieux habités (et leurs occupants) des conséquences des inondations.

Contexte et enjeu

Pourquoi relayer les initiatives destinées à réduire les dommages associés aux risques d’inondation ?

- Pour favoriser la réduction de la vulnérabilité, face à un risque naturel qu’il reste difficile d’empêcher mais dont les impacts sur les dommages corporels et matériels peuvent toutefois être limités.

Objectifs

- Prévenir et réduire les dommages sur l’habitat associés aux risques d’inondation

Tenir compte des enjeux liés à l’eau dans le développement de l’habitat

L’exposition du bâti existant aux risques d’inondation résulte d’une urbanisation qui a pu négliger la protection contre ce phénomène naturel. C’est tout l’enjeu de tenir compte des enjeux liés à l’eau dans le développement de l’habitat. Les inondations sont la manifestation la plus extrême des dérives d’une urbanisation insuffisamment maîtrisée mais d’autres préoccupations sont à mettre en avant : la disponibilité et la préservation des ressources en eau potable, la gestion de qualité des eaux usées ou encore le maintien d’espaces perméables au sein des espaces urbanisés... Sans être le principal outil pour mettre en place ces préoccupations majeures, le PLH entend les relayer. Les enjeux liés à l’eau seront intégrés dans les conseils proposés aux communes pour les accompagner dans leur projet de développement de l’habitat. Dans sa fonction de sensibilisation, il est prévu que le memento du PLH les mette en évidence (cf. Fiche-action n°2)

Mise en œuvre

Le relais aux initiatives de réduction-limitation des dommages liées aux inondations

Les mesures de réduction de la vulnérabilité face au risque d’inondation relèvent d’un double registre.

- D’un côté, délivrer des aides (fonds dit « Barnier » dont la gestion est assurée par la DDTM) qui permettent de limiter le coût des travaux de réduction de la vulnérabilité des habitations face aux risques d’inondation.
- De l’autre, sensibiliser et informer (élu, grand public, entrepreneurs...) pour favoriser le développement de la culture du risque inondation.

Ces deux grandes formes d’intervention sont proposées par la DDTM et le Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques et des Rivières (SMMAR). L’appui-relais du PRÉAU (fiche-action n°5) pourra être utile pour mieux faire connaître et diffuser ces possibilités de soutien.

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Examen des possibilités de partenariat entre le PRÉAU et les actions développées par le SMMAR et la DDTM (conseils & aides pour réduire les dégâts sur le bâti face aux risques d’inondation)						
Déploiement du partenariat						

Actions liées

- Fiche Action [2]

Documents-cadres associés

- Règlement d’intervention du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier »
- Programme d’actions de prévention des inondations (PAPI) - SMMAR



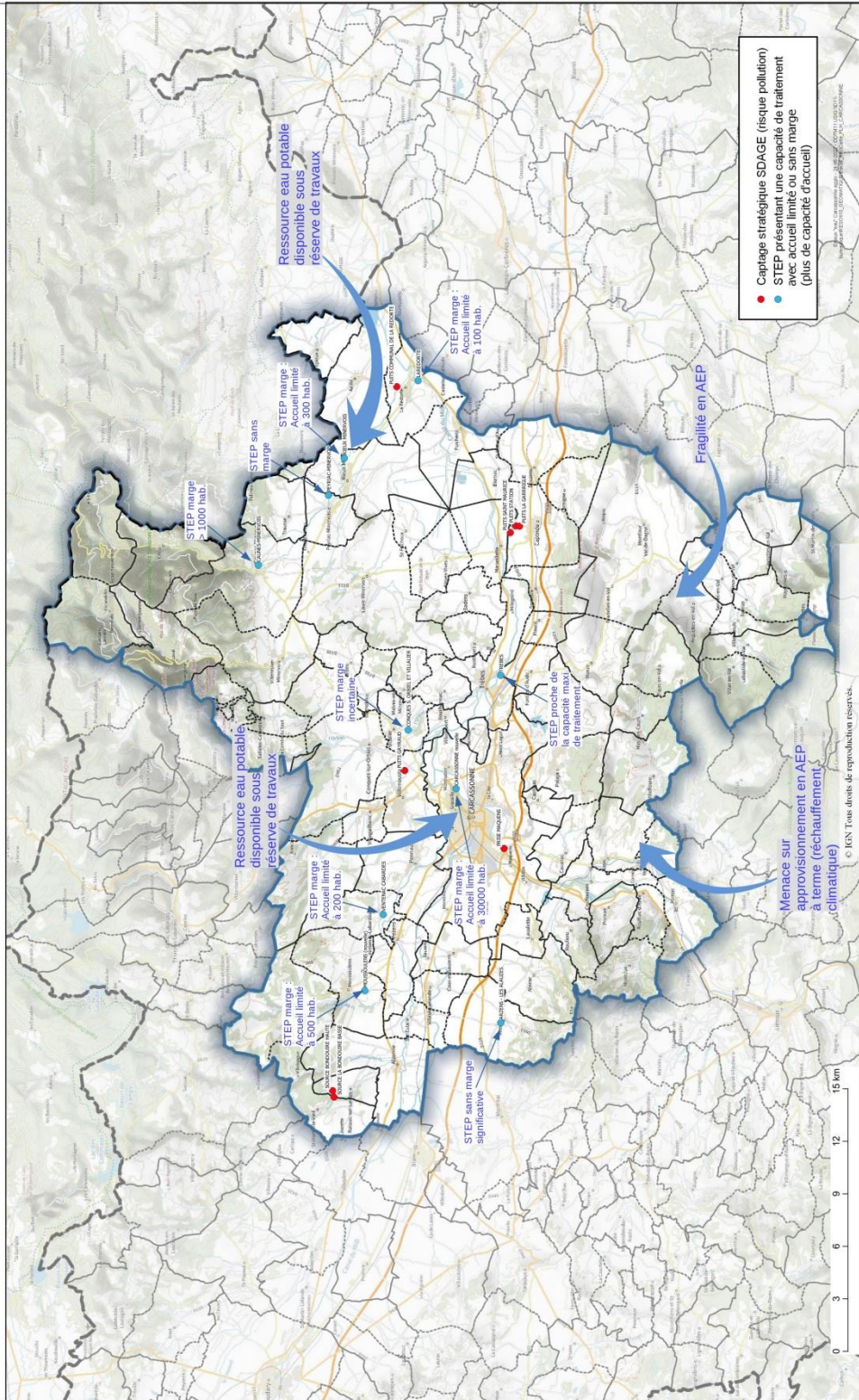
Liberté • Égalité • Fraternité

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Unité des Systèmes d'Information Géographique

ENJEUX "EAU" CARCASSONNE AGGLO



© IGN Tous droits de reproduction réservés.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Unité des Systèmes d'Information Géographique



Prévenir ou enrayer la déqualification des copropriétés fragiles

Contexte et enjeux

Le parc des copropriétés représente 13% de l'ensemble des logements à l'échelle de l'agglomération : les services fiscaux en dénombrent plus de 1000, regroupant 8 500 logements. Les trois-quarts de ces copropriétés se situent à Carcassonne. Ce parc recouvre une diversité de produits allant des « petites » copropriétés (moins de 5 logements et présentes notamment dans le cœur de ville de Carcassonne) aux résidences développées en même temps que les ensembles HLM de « première génération » mais aussi plus récemment, dans le cadre des programmes de défiscalisation (32% des copropriétés construites entre 2001 et 2010).

La variété de taille, de localisation et de période de construction des copropriétés se conjugue à une attractivité et des trajectoires elles-mêmes très contrastées. Les 1^{ères} approches statistiques pointent la vulnérabilité de certaines d'entre elles : 17% des copropriétés (près de 1 500 logements) sont potentiellement très fragiles, avec plus de 60% de leurs logements soit vacants, soit classés en catégorie cadastrale médiocre (cat. 7 et 8). Celles réalisées avant la réglementation régissant la performance énergétique nécessitent des travaux de rénovation. Lesquels peuvent se révéler difficiles à déclencher, faute de consensus entre les copropriétaires et parfois aussi par méconnaissance des formes d'aides et de conseils disponibles.

Pourquoi s'intéresser au parc des copropriétés ?

- Pour mieux cerner les facteurs multiples (techniques, sociaux, financiers, liés à la copropriété ou associés à son environnement) qui peuvent peser sur l'attractivité des copropriétés et ainsi éviter l'accentuation de leurs fragilités.
- Pour définir puis engager la démarche opérationnelle de requalification de celles qui ressortent comme particulièrement fragiles et dégradées

Objectifs

- Diagnostiquer et qualifier la situation et l'attractivité du parc des copropriétés de l'agglomération
- Définir en conséquence les registres d'intervention à activer et à graduer selon la nature et la gravité des problèmes identifiés (en particulier le déficit de performance énergétique)
- Inciter les copropriétaires à s'engager dans des travaux de rénovation énergétique

La connaissance du parc des copropriétés

Des initiatives récentes permettent de mieux connaître le parc des copropriétés au moyen d'éclairages statistiques.

- L'ANAH a déployé un nouvel outil de visualisation et d'exploitation des données via le registre national des copropriétés.
- De leur côté, l'EPF et le CEREMA mettent au point un outil de recensement et de caractérisation des copropriétés. Expérimenté sur les copropriétés des zones littorales et de montagne d'Occitanie, l'outil à vocation à être étendu à l'ensemble des copropriétés de la région.

Mise en œuvre

1 Le développement de la connaissance du parc des copropriétés et de ses fragilités

Mieux connaître et qualifier l'état et le fonctionnement des copropriétés est le préalable pour ouvrir sur l'action : il s'agira de se saisir des « points d'alerte » que révèle l'approche statistique, pour décliner les modalités d'accompagnement ou de traitement à promouvoir. Le registre d'interventions pourra alors être ajusté au plus près des enjeux identifiés, selon une graduation allant de la logique préventive (« redresser une situation pour éviter sa dégradation ») à la mobilisation d'actions curatives (« réunir les conditions d'une intervention lourde »).

La stratégie opérationnelle de traitement des copropriétés les plus dégradées pourra s'appuyer sur la mise en œuvre du Plan initiative copropriétés (PIC). Lequel est initié par l'Etat et propose d'accompagner dans un cadre partenarial et territorial le redressement et la requalification des copropriétés particulièrement en difficulté. A l'échelle de l'Occitanie, 5 copropriétés situées dans l'agglomération carcassonnaise ont été pré-identifiées parmi les sites de copropriétés prioritaires du PIC. La liste définitive des sites d'intérêt régional est en cours de définition.

2 La mise en œuvre du volet « copropriétés en difficulté » du projet d'OPAH RU de la ville de Carcassonne

Le projet d'OPAH RU de la ville de Carcassonne inclut un volet « Copropriétés en difficultés ». Il prévoit une liste de copropriétés qui feront l'objet d'interventions renforcées. D'autres copropriétés pourront être concernées, en fonction des investigations de terrain que réalisera l'équipe d'animation.

Objectifs

- Mobiliser les gestionnaires de copropriétés et les copropriétaires autour des travaux de rénovation énergétique

Le programme « Rénovons Collectif »

Carcassonne Agglo a répondu et a été retenue pour bénéficier du programme « Rénovons Collectif », grâce auquel elle bénéficie d'un accompagnement et d'un appui financier pour sensibiliser copropriétaires et gestionnaires de syndic sur le sujet de la rénovation énergétique (ses intérêts, ses possibilités d'aides et de conseils...)

Boitage de courriers, campagnes d'information, animation des professionnels... sont les actions qui seront déployées d'ici fin 2023 sur le territoire.

Mise en œuvre

2 La sensibilisation aux enjeux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés et l'information sur les possibilités d'aides et de conseils

Le système des copropriétés réunit des propriétaires aux stratégies et aux moyens financiers très hétérogènes. Ce fonctionnement complique souvent les décisions de travaux ou conduit à ne les réaliser qu'à minima. La conséquence se lit notamment dans le retard qu'accuse la rénovation énergétique du parc en copropriété.

Le PLH souhaite sensibiliser et mobiliser les copropriétaires autour du défi de la transition énergétique. La sélection de Carcassonne Agglo parmi les bénéficiaires du programme « Rénovons Collectif » en donne l'occasion. La démarche sera utile pour rassurer les copropriétaires et les mobiliser pour s'engager dans le projet de rénovation énergétique de leur immeuble. Le PRÉAU est en charge de la mise en œuvre.

Moyens & Budget

- Développement d'un volet « connaissance des copropriétés » dans le cadre de la fonction d'observation du PLH, pour en faire un outil de sensibilisation / aide à la décision permettant de prioriser et de graduer les interventions en direction des copropriétés qui donnent des signes de fragilité.
- Démarche de sensibilisation-information des copropriétaires sur le sujet de la transition énergétique (boitage de courriers, campagne de communication territoriale...)
 - >> Actions financées dans le cadre du programme « Rénovons Collectif » dont Carcassonne Agglo est lauréate, pour un budget de 22 000 €.
- Volet « Copropriétés en difficulté » de l'OPAH-RU de Carcassonne
 - >> Budget en cours de finalisation - Financements prévus par la ville de Carcassonne et l'ANAH

Partenaires

- Communes volontaires
- Etat / ANAH
- Copropriétaires et gestionnaires de copropriété
- Têtes de réseaux : UNPI, FNAIM...
- Banque des territoires
- Action Logement
- ADIL
- EPF Occitanie
- CEREMA
- Etc.

Suivi / Evaluation

- Nombre de copropriétés identifiées par les dispositifs d'observation comme :
 - présentant des signes de fragilités (à accompagner sur un registre préventif)
 - accusant des dysfonctionnement graves (à redresser / sauvegarder dans le cadre d'une procédure opérationnelle dédiée)
- Nombre et caractéristiques de logements bénéficiaires de MaPrimeRénov' Copropriétés
- Bilan du programme « Rénovons collectif »
- Bilan du volet « Copropriété en difficultés » de l'OPAH-RU de Carcassonne

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise au point du volet « connaissance des copropriétés » au sein de l'observatoire du PLH						
Déploiement et analyse des enseignements						
Réalisation du programme « Rénovons collectif »						
Mise en œuvre du volet « Copropriété en difficultés » de l'OPAH RU de Carcassonne						

Actions liées

- Fiches Actions [6] [7] et [9]

Documents-cadres associés

- Convention Programme « Rénovons collectif »
- Convention OPAH-RU de la ville de Carcassonne



Faciliter et sécuriser l'accès au logement des jeunes

Sans être le seul facteur, le fait de proposer aux jeunes des logements à la fois de qualité et au coût abordable pèse sur la possibilité de les faire venir (ou de leur permettre de rester). La réunion de cette condition dépend beaucoup de la structure du parc locatif privé. Celui de l'agglomération de Carcassonne joue un rôle stratégique à l'égard des jeunes : 71% des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans, sont locataires d'un bailleur privé. Avec plus de 2 500 T1-T2 dans la ville-centre, le gisement a l'avantage d'être abondant et ses niveaux de loyers relativement abordables. Mais la qualité des prestations proposées n'est pas toujours au rendez-vous. Pour les jeunes, le risque d'exposition au « mal logement » est d'autant plus fort que leur niveau de ressources est faible et qu'ils ne maîtrisent pas toujours les points de vigilance auxquels être attentif ou encore les formes d'aides auxquels ils peuvent prétendre (Garantie Visale, Mobili Jeunes...).

Contexte et enjeux

Pourquoi faciliter et sécuriser l'accès au logement des jeunes ?

- Pour les guider dans leur recherche de logement
- Pour valoriser auprès des jeunes le potentiel qu'offre le parc locatif privé, dès lors qu'il est de qualité et au coût abordable

Objectifs

- Consolider le rôle structurant joué par Carcassonne Agglo dans les parcours d'enseignement, de formation et d'insertion professionnelle des jeunes Audois
- Eviter que l'accès au logement des jeunes s'organise dans le « mal logement » ou des solutions « bricolées »

Une nouvelle résidence Habitat Jeunes à Carcassonne

Une nouvelle résidence Habitat Jeunes va voir le jour à Carcassonne dans le quartier Grazaillès. L'opération constituera un produit de référence, particulièrement adapté aux attentes et besoins des jeunes (inscription dans la vie de la cité, qualité architecturale, services qui facilitent le quotidien...). Sa souplesse d'accès répondra aux besoins de mobilité des jeunes.

La résidence proposera un « toit » mais aussi les services et l'accompagnement favorables à une prise d'autonomie réussie. Elle a vocation à s'adresser à la diversité des profils que recouvrent les jeunes (étudiants, alternants, jeunes actifs ou en recherche d'emploi, stagiaires...). L'Agglomération finance sa construction à hauteur de 207 500 € (83 PLAI X 2 500 €).

Mise en œuvre

L'accompagnement-information des jeunes dans la recherche d'un logement

Arriver dans un nouveau logement, quitter sa famille, commencer un nouveau travail ou une formation... sont autant d'étapes nouvelles et inconnues pour les jeunes. Ils peuvent avoir du mal à repérer l'offre existante et la situation du marché, les droits qui sont les leurs, les dispositifs d'aide auxquels ils peuvent faire appel... Il arrive aussi qu'ils maîtrisent mal ou insuffisamment les contraintes qui s'imposeront à eux, que ce soit en matière de démarches à accomplir en amont de l'accès au logement ou de devoirs en tant que locataires. Le PLH sera attentif aux initiatives qui informent, guident et soutiennent les jeunes dans leur recherche de logement. Avec le relais du PIJ, il est notamment prévu de déployer le dispositif LOKAVIZ que propose le CROUS. D'un côté, ce label donne aux étudiants l'assurance d'être logés décemment ; de l'autre, il permet aux propriétaires bailleurs de mettre en avant gratuitement leurs propositions de location sur le portail internet dédié à cet usage.

Le développement de réponses-logement innovantes à destination des jeunes

Louer une chambre chez une personne âgée, proposer des colocations solidaires au sein des quartiers prioritaires... sont des solutions alternatives qui peuvent intéresser les jeunes en leur permettant de réduire le coût du loyer, de se sentir utile socialement ou encore de prendre leur autonomie en n'étant pas seuls dans leur logement. Pour fonctionner et réussir, ces autres façons d'habiter demandent à être accompagnées (pour permettre aux binômes intergénérationnels de se rencontrer et de s'entendre, pour appuyer les jeunes colocataires dans leur rôle de « acteurs du lien social » au sein des quartiers...). Le PLH propose de mieux cerner les conditions propices au développement de ces réponses innovantes.

Des projets de production de logements étudiants en Cœur de Ville

La ville de Carcassonne souhaite favoriser une véritable vie étudiante en cœur de ville. C'est l'objectif de l'opération « Campus Bastide ». Laquelle s'inscrit et participe au programme Action Cœur de ville. La démarche s'appuie sur l'accueil de formations universitaires et post-bac mais aussi sur le développement de l'ensemble des services (dont l'offre en logements dédiés) qui facilitent le « quotidien » des étudiants et leur permettent d'accomplir leurs études dans des conditions sereines. Différents projets de logements sont d'ores et déjà envisagés pour accompagner cette dynamique.

Moyens & Budget

- **Réalisation par Carcassonne Agglomération d'une « étude sur le logement comme facteur d'attractivité auprès des jeunes », apportant des éclairages sur les conditions à réunir pour :**
 - mieux informer et guider les jeunes dans leur recherche de logement (« Boutique Logement », labellisation-valorisation des propositions de locations par des bailleurs privés...)
 - proposer des solutions-logement alternatives innovantes en direction des jeunes (habitat intergénérationnel, colocations solidaires au sein des quartiers prioritaires, intermédiation locative en direction de jeunes dont la situation nécessite une solution locative de transition...)
- >> **Budget 25 000 € TTC**
(Recherche de possibilités de co-financement)

A prévoir...

Dégagement des moyens permettant de mettre en œuvre les pistes d'amélioration pointées par l'étude (appel à projet...)

- **Sensibilisation-communication auprès des communes des dispositifs soutenus par le PDALHPD** (en cours de révision) en faveur de l'accès au logement-hébergement des jeunes

Partenaires

- Communes
- Conseil régional
- Action logement
- Gestionnaires des Résidence Habitat Jeunes
- Etablissements de formation et d'enseignement supérieur
- Mission locale
- CROUS
- Représentants des propriétaires bailleurs
- CAF
- URHAJ Occitanie
- Etc.

Suivi / Evaluation

- Evolution de la présence des jeunes selon leurs différents profils (étudiants, jeunes actifs, alternants, en recherche d'emploi...)
- Fréquentation des solutions dédiées (FJT, nouvelle résidence Habitat Jeunes...)
- Mise en œuvre de pistes d'amélioration (en matière d'information-conseils, de promotion de solutions innovantes...)

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etude sur les pistes d'amélioration en matière de logement des jeunes (informations-conseil, solutions innovantes...)						
Mise en œuvre des propositions retenues (appel à projet...)						

Actions liées

- Fiche Action [3]

Documents-cadres associés

- Règlement d'intervention de la Région Occitanie « Aide au logement des jeunes » (Opérations de production nouvelle & Opérations de restructuration et d'amélioration)



Adapter l'habitat aux enjeux du « bien vieillir » et du handicap

Le vieillissement de la population s'affirme : quasiment un habitant sur trois de Carcassonne Agglo a plus de 60 ans (soit plus de 32 000 personnes dont presque 13 000 ont atteint les 75 ans). L'accompagnement du « bien vieillir » au moyen de l'habitat invite à faire l'objet d'une prise en compte attentive, tant l'avancée en âge des habitants va orienter les besoins en logements.

Contexte et enjeux

Les séniors manifestent le désir de rester chez eux le plus longtemps possible. Pour les personnes âgées en perte d'autonomie mais aussi pour les personnes en situation de handicap, ce maintien dans un logement indépendant n'est possible que si leur domicile s'adapte à leurs contraintes.

De nouveaux besoins voient le jour avec la volonté des personnes âgées-handicapées de pouvoir bénéficier d'un logement indépendant qui facilite leur quotidien, soit proche des commerces et des services, favorise les liens sociaux ou encore se situe dans un environnement sécurisant. Ces stratégies résidentielles qui passent par des réinstallations choisies, seront de plus en plus à prendre en compte dans le développement de l'habitat des années à venir. D'ailleurs, les initiatives se multiplient pour répondre à ces attentes :

- la formule dite du « papy-loft » (@Marcou Habitat) propose des logements locatifs non médicalisés mais adaptés à l'avancée en âge ainsi qu'une salle commune qui sert de cadre à des activités partagées entre les résidents ;
- plusieurs projets de résidences-services seniors sont en cours ou en projet à Carcassonne ;
- de son côté, le Département souhaite développer l'habitat inclusif. A destination à la fois des personnes âgées et/ou en situation d'handicap, cette forme d'habitat va elle aussi proposer des alternatives utiles entre la vie à domicile isolée et la vie collective en établissement.

Pourquoi vouloir accompagner les difficultés liées à l'avancée en âge et/ou au handicap au moyen de l'habitat ?

- Parce que le maintien à domicile n'est possible qu'à condition que son logement soit adapté à la perte d'autonomie
- Parce que s'affirment de nouveaux besoins autour de solutions dites intermédiaires. Lesquels suscitent des initiatives nombreuses qui gagneront à être coordonnées.

Objectifs

- Favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible
- Mieux connaître les besoins en logement des seniors et répondre à leurs attentes croissantes de disposer de solutions « intermédiaires » entre le domicile actuel (jugé de moins en moins adapté) et l'entrée en établissement spécialisé (envisagée en fin de vie)

Mise en œuvre

1 Le soutien à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie : sensibiliser et faire connaître les dispositifs d'aides et d'accompagnement

La réalisation des travaux qui facilitent le maintien dans son logement peut se heurter à des écueils psychologiques (crainte de ne pas savoir comment s'y prendre) ou financiers. Des dispositifs d'aides et de conseils sont proposés (ANAH, Caisses de retraites...) pour accompagner et faciliter la réalisation des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. **Le projet d'OPAH-RU de la ville de Carcassonne prévoit l'appui d'aides financières et de conseils pour adapter le logement à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.** Ces possibilités gagneront à être davantage connues et relayées auprès des personnes âgées de Carcassonne Agglo. Le PRÉAU est en position clé pour assurer cette fonction d'information-relai.

2 La promotion de nouvelles « formes d'habiter » à destination des seniors : réfléchir et s'accorder sur les conditions de réussite

A l'initiative à la fois des organismes HLM et de la promotion privée, de nombreux projets sont en cours ou en projet pour proposer aux personnes âgées / handicapées des réponses complémentaires au logement ordinaire et à l'hébergement en institution. C'est le signe que l'enjeu mobilise et préoccupe. Mais le nombre croissant de projets expose aussi au risque de surabondance voire à des effets concurrentiels. Plutôt que d'avancer en « ordre dispersé », le PLH propose de mettre à plat et de partager les différents projets, pour asseoir leur faisabilité et leurs conditions de réussite au regard des besoins.

Moyens & Budget

- Développement de l'information sur les aides et les conseils mobilisables pour accompagner la réalisation des travaux d'adaptation du logement face à la perte d'autonomie (avec les relais du PRéAU, dans le cadre des temps d'animation du PLH...)
 - Animation d'une instance partenariale de travail associant élus, organismes HLM, promoteurs et investisseurs privés, acteurs médico-sociaux... autour de l'état des lieux des projets d'habitat intermédiaire ou inclusif envisagés à destination des personnes âgées / en situation de handicap, pour notamment :
 - s'assurer de la complémentarité entre les différents projets (et prévenir les risques éventuels de surabondance ou de mise en concurrence)
 - veiller à l'adéquation des « modes d'habiter » envisagés avec les attentes et les aspirations des seniors (mais aussi leurs moyens financiers)
 - définir les sites d'implantation à privilégier (notamment au regard de la proximité des équipements et des services)
- NB : En fonction de l'intérêt suscité par cette initiative et de l'expertise qu'elle nécessitera, Carcassonne Agglo se laisse la possibilité de recourir à un prestataire extérieure pour animer la démarche dans le cadre d'une étude dédiée aux nouvelles « formes d'habiter » à proposer aux seniors et aux personnes en situation de handicap (quelles solutions promouvoir ? à destination de quels publics cibles ? sous quelles conditions de réussite ?...)*
- Budget pressenti : 25 000 € TTC (recherche de possibilités de co-financement)*
- Participation du Service Habitat de Carcassonne Agglo aux instances d'échanges organisées par le Conseil départemental autour du développement de l'habitat inclusif

Partenaires

- ANAH
- Communes
- Conseil Départemental
- Maisons départementale du handicap
- CIAS
- Espace Seniors du Carcassonnais
- Organismes HLM
- Opérateurs de « résidences-services seniors »
- Caisses de retraite / Mutuelles
- Espace seniors
- Etc.

Suivi / Evaluation

- Association à la réflexion sur les « lignes directrices » à mettre en avant dans la définition des projets d'habitat intermédiaire-inclusif à des destination des personnes âgées-handicapées

- Evolution du nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation en raison de l'avancée en âge et/ou du handicap (nature et montant des travaux, taux de couverture des aides, localisation, profils des bénéficiaires...)
- Nombre et caractéristiques des opérations nouvelles intermédiaires-inclusives

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Contribution à la diffusion des aides-conseils disponibles en matière d'adaptation du logement face aux problèmes d'autonomie						
Animation d'une réflexion partagée autour des solutions intermédiaires et innovantes à destination des seniors / personnes en situation de handicap : quelles lignes directrices et quelles conditions de réussite ? »						
Participation aux échanges proposés par le Conseil départemental autour de l'habitat inclusif & Examen des modalités de contribution de l'Agglomération à la mise en œuvre des réponses						

Actions liées

- Fiches Action [6] [7] et [15]

Documents-cadres associés

- Schéma départemental d'adaptation de l'offre d'hébergement des personnes âgées – Volet 2 Habitat collectif avec services



Diversifier les solutions proposées en direction des personnes en rupture ou difficulté de logement

Actuellement, la prise en compte des ménages précaires et fragiles se décline dans le soutien qu'apporte Carcassonne Agglo à la production HLM très sociale (PLA I). La précarité financière qui marque aujourd'hui le profil des candidats à un logement HLM appelle à consolider cette production à bas niveau de quittance. A travers ses aides financières au développement du logement social, l'Agglomération soutient aussi la création de logements d'insertion (résidences sociales, résidences habitat jeunes, pensions de famille...).

Le nouveau PLH entend conforter la diversification des solutions qui permettent de répondre dans un cadre adapté aux besoins des personnes qui se trouvent en rupture ou difficulté de logement pour des raisons parfois tout aussi soudaines que subies (violences conjugales, dommages du logement liés aux inondations...). Le déploiement de ces nouvelles réponses devra veiller à ce que les solutions proposées s'inscrivent dans un tissu social et urbain favorable à l'inclusion des personnes concernées. Ces solutions seront à construire en lien avec les politiques d'accompagnement et de sécurisation des parcours que soutient le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Ceci milite pour une consolidation des liens entre le PDALHPD et le PLH.

Contexte et enjeux

Pourquoi soutenir le développement de réponses en direction des personnes en précarité financière et/ ou en rupture de logement ?

- Pour tenir compte du faible niveau de ressources qui caractérise la demande locative sociale
- Pour proposer une production HLM très sociale au-delà des quartiers d'habitat social de « première génération » qui proposent les montants de loyers les plus bas. Ce qui concourra à restaurer les équilibres de peuplement.
- Pour mieux répondre aux visages multiples que recouvrent aujourd'hui les situations de sans-abrisme et de « mal-logement ». Lesquelles s'alimentent de plus en plus de ruptures dans les parcours de vie (perte de son emploi, violences conjugales, accidents ou difficultés chroniques de santé...)

Objectifs

- Adapter le développement de la production HLM à la montée des fragilités financières des demandeurs
- Diversifier les réponses qui permettent de répondre dans des conditions sécurisées et adaptées aux situations d'absence ou de perte du logement

Mise en œuvre

1 Le soutien de l'Agglomération à la production HLM à vocation très sociale et aux logements spécifiques

Dans ses objectifs de programmation (840 logements HLM en 6 ans), le PLH fixe à 30% la part de la production en PLA-I qui s'adresse aux personnes à très faibles ressources (inférieures à 60% des plafonds HLM). Cette offre à bas niveau de quittance sera soutenue par Carcassonne Agglo à travers ces aides à la production HLM. L'Agglomération financera aussi les solutions de logement qui répondent aux besoins spécifiques de certains ménages (du fait de leurs faibles ressources, de leur isolement, de leur état de santé...)

Les résidences sociales : une même dénomination pour différentes réponses

Certaines formes de résidences sociales relèvent de publics cibles : les résidences Habitat Jeunes accueillent temporairement les « moins de 30 ans » dans leur parcours d'accès vers un logement autonome.

De leur côté, les pensions de familles / maisons relais proposent de loger durablement les personnes isolées en recherche de modes d'habiter offrant un « étayage » collectif permettant de limiter les effets de l'isolement. Parmi les pensions de familles, les résidences-accueil ont pour particularité de s'adresser aux personnes en situation de handicap psychique suffisamment stabilisé. Il n'existe pas encore de résidence-accueil dans l'Aude.

Type d'opération	Modalités de financement	
	Aides fixes	Majorations (Cumul des bonifications plafonné à 10 000 € par logement)
Opérations en acquisition-amélioration ou renouvellement urbain	PLAI : 6 000 €	Pour les projets situés sur une commune déficitaire au regard de la loi SRU : PLAI : 1 000 €
Opérations de logements neufs	PLAI : 2 500 €	— Pour les projets de type PLAI « ADAPTE » : 500 €
Logements spécifiques (CHRS, Foyer, CADA, FJT, Maison relais)	PLAI Structure : 2 500 €	—

Mise en œuvre

2 La recherche de nouvelles voies d'accès au logement des personnes en rupture ou en difficulté de logement, dans un dialogue renforcé entre Carcassonne Agglo, les co-pilotes du PDALHPD, les communes concernées et les opérateurs
 En complément de la mobilisation indispensable du parc HLM, d'autres voies existent pour relever le défi de la montée des situations de vulnérabilité face au logement :

- le parc locatif privé, à condition de sécuriser les bailleurs et de créer les conditions favorables à l'insertion durable et réussie des locataires dans leur logement ;
- les résidences sociales qui s'adressent aux ménages ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques et/ou sociales ou encore de santé.

Les soutiens au déploiement de telles réponses sont portés au niveau départemental par le PDALHPD (en cours de révision). Le nouveau PLH soutiendra la dynamique d'animation territorialisée qui sera nécessaire pour :

- fonder la connaissance affinée et partagée des besoins aujourd'hui insuffisamment couverts (notamment en lien avec la fonction d'observation du Service intégré d'Accueil et d'Orientation - SIAO),
- éclairer les élus sur les possibilités de réponse (dont le cadre va se renouveler avec le lancement du Plan Logement d'abord 2 ainsi qu'à l'occasion de la révision du PDALHPD),
- déterminer les conditions nécessaires à la faisabilité des solutions.

Moyens & Budget

- **Financement par l'Agglomération des aides à la production de logements HLM financés en PLA-I et en PLA-I adapté** selon les modalités prévues par son règlement intérieur. Lequel est susceptible d'évoluer durant le PLH, pour s'ajuster au niveau et à la nature des besoins ou encore intégrer les difficultés de bouclage financier des opérations.
- **Relais du service Habitat de l'Agglomération à l'animation territorialisée du PDALHPD autour de l'élargissement / diversification des voies d'accès au logement des personnes en rupture ou difficulté de logement** (captation de solutions sécurisées et adaptées dans le parc locatif privé, développement des maisons relais, des résidences accueil...)
- **Développement des partenariats pour accompagner les publics les plus en difficultés rencontrés dans le cadre des dispositifs portés par la collectivité** (fondation Abbé Pierre, Association stop exclusion Energétique...)

Partenaires

- Communes
- Organismes HLM
- Co-pilotes du PDALHPD (Etat & Conseil Départemental)
- Opérateurs de l'hébergement et du logement d'insertion
- SIAO
- Etc.

Suivi / Evaluation

- *Association à la démarche de définition partagée des solutions à promouvoir en direction des publics « sans abri » ou mal logés*
- Nombre et caractéristiques (typologie, localisation...) de la production HLM financée en PLA-I
- Nombre et types de solutions développées pour élargir les possibilités d'accès au logement des personnes « sans abri » ou « mal logées » (maisons relais, intermédiation locative dans le parc privé...)

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Soutien à la production HLM en PLA i / PLAi Adapté						
Mise en place de la dynamique partenariale de diversification des réponses (connaissance consolidée des situations, recherche partagée de solutions...)						
Développement de nouvelles réponses						

Actions liées

- Fiche Action [3]

Documents-cadres associés

- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) – DL3P Dispositif de logement des publics prioritaires du Plan
- PDH
- Schéma Départemental des Solidarités 2021-2025 – Fiche action n°2 / Axe stratégique 2 – Volet Logement



Accompagner les besoins d’ancrage-sédentarisation des gens du voyage dans des conditions adaptées et sécurisées

Carcassonne Agglo dispose d’une aire de grand passage et d’une aire permanente d’accueil située à Trèbes. Le territoire répond ainsi aux prescriptions du Schéma Départemental de l’Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) de l’Aude. Ce dernier met l’accent sur l’enjeu de développer des réponses aux besoins croissants des gens du voyage de disposer de lieux où ils puissent s’« ancrer » dans des conditions adaptées et sécurisées.

Ces perspectives sont à relayer dans le cadre du PLH : des opérations de terrain familial locatif ou d’habitat adapté peuvent permettre de revenir sur les situations parfois problématiques dans lesquelles les gens du voyage organisent leur sédentarisation (mobilisation des fractions déclassées et délaissées du parc ancien – occupation de terrains non conformes avec le droit du sol et/ou non raccordés aux VRD...). Le développement de ces réponses exigera l’appui et le concours actifs des co-pilotes du SDAGDV.

Contexte et enjeux

● Pourquoi développer des solutions adaptées aux besoins d’ancrage / sédentarisation des gens du voyages ?

- Pour résoudre les situations problématiques voire dangereuses de sédentarisation des gens du voyage sur des sites inadaptés ou des terrains non conformes.

Objectifs

- Développer en direction des gens du voyage installés durablement sur le territoire des solutions de terrain familial locatif ou d’habitat adapté

Le recours à une Maitrise d’Œuvre urbaine et sociale (MOUS)

Pour des réponses complexes à réaliser mais aussi pour animer le cadre partenarial nécessaire à la mise en œuvre, la conception des solutions d’ancrage gagne à prendre appui sur une ingénierie dédiée. Constituées autour d’une équipe pluridisciplinaire (technique et sociale), les Maîtrises d’œuvre urbaine et sociale (MOUS) en donnent la possibilité. Leur intérêt : permettre d’affiner la connaissance des situations et de là, ouvrir sur la recherche de solutions adaptées et concertées.

Mise en œuvre

1 La consolidation à l’échelle de l’agglomération de la connaissance des situations de sédentarisation-ancrage réalisées dans des conditions problématiques

Les situations de sédentarisation-ancrage des gens du voyage sont plurielles : ils peuvent avoir construits leurs attaches durables sur le territoire de manière banalisée et « sans histoire » mais parfois aussi dans des conditions problématiques qui ne sont satisfaisantes ni pour les familles, ni pour les communes. Le premier objectif sera de partager à l’échelle de l’agglomération la connaissance de ces situations. En lien étroit avec les communes volontaires et dans le prolongement de sa fonction d’observation, le PLH pourra proposer les outils et des méthodes permettant de qualifier et de caractériser les situations de sédentarisation réalisées dans des conditions inadaptées voire dangereuses.

2 L’appui partenarial au développement de solutions adaptées

Partant de la connaissance des situations les plus critiques, l’enjeu sera de proposer l’ingénierie de soutien à l’émergence de solutions adaptées. L’appui des co-pilotes du schéma sera ici recherché pour apporter l’expertise dédiée (par exemple sous la forme d’une MOUS) qui sera nécessaire pour identifier les solutions préférentielles et expertiser leurs faisabilités (calibrage de la conception des projets au regard des attentes et des situations des ménages, accompagnement au montage technique et financier des opérations, recherche d’assises foncières...).

Moyens & Budget

- **Assistance de l'Agglomération à la connaissance consolidée des situations d'ancrage / sédentarisation** réalisées dans des conditions problématiques (en lien étroit avec les communes concernées)
- **Relais de l'Agglomération à la dynamique partenariale et à l'appui technique à mettre en place autour du traitement des situations identifiées problématiques**
En étudiant avec les co-pilotes du SDAHGV les possibilités de co-financement de l'ingénierie d'assistance à la définition / conception des projets. L'Etat finance à hauteur de 50% les Maitrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) d'accompagnement des familles gens du voyage en voie de sédentarisation.

Partenaires

- Co-pilotes du SDAGV (Etat & Conseil Départemental)
- Communes concernées par des situations de sédentarisation problématiques
- Bureaux d'études disposant d'une expertise « gens du voyage »
- Organismes HLM
- EPF Occitanie
- Etc.

- Association à la démarche de repérage des situations de sédentarisation opérées dans des conditions problématiques
- Appui au montage de solutions adaptées pour les communes volontaires

Suivi / Evaluation

- Nombre et caractérisation des situations de sédentarisation / ancrage opérées de manière inadaptée ou problématique
- Nombre et types de solutions développées pour répondre au souhait des gens du voyage de disposer de lieux où s'ancrer dans des conditions adaptées et sécurisées

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Amélioration de la connaissance des conditions d'ancrage -sédentarisation problématiques (au regard du droit du sol, des règles sanitaires...)						
Mise en place de l'appui technique, financier et social permettant de faire avancer la recherche de solutions adaptées à ces situations						

Actions liées

- Fiches Action [3] [14] (recours à des opérations HLM d'habitat adapté)

Documents-cadres associés

- Schéma départemental de l'accueil des gens du voyage de l'Aude (2019-2024)



Développer l'observation comme outil de suivi du PLH et comme support à la dynamique partenariale

Contexte et enjeux

Le pilotage et l'animation du PLH seront assurés par l'Agglomération. Sa mise en œuvre impliquera de s'appuyer sur l'ensemble des partenaires. La fonction d'observation aura un rôle utile à jouer pour alimenter la mobilisation coordonnée des interventions dont le PLH aura besoin pour voir ses ambitions se concrétiser.

Pourquoi consolider la fonction d'observation ?

- Pour suivre les actions du PLH et leurs niveaux de mise en œuvre, et se donner la possibilité de réajuster les objectifs et leur cadre de mise en œuvre en fonction des résultats ou encore pour tenir compte des évolutions de contexte (dynamiques socio-démographiques, situation du marché immobilier...)
- Pour s'entendre et qualifier collectivement les problématiques à traiter, en se basant sur des diagnostics fins et ajustés
- Pour installer des temps d'échanges autour des pratiques, des approches et des avancées. Et ainsi favoriser l'émulation collective qui fait grandir l'envie d'agir.

Objectifs

- Suivre les actions du PLH et ouvrir sur des adaptations éventuelles
- Tenir compte des dynamiques de développement dans lesquelles s'inscrit Carcassonne Agglo et dont les évolutions sont de nature à impacter les besoins en logement
- Associer et mobiliser les acteurs de l'habitat pour conforter et élargir les partenariats, faire naître des initiatives nouvelles, apporter de la visibilité à l'action menée dans le cadre du PLH

Fiches communales & Données de cadrage socio-démographique

Des fiches communales figurent en annexe du PLH. Elles fournissent des données de cadrage socio-démographique, avec un double objectif :

- d'un côté, éclairer le niveau et la nature des besoins en logement,
- de l'autre, présenter la structure du parc et ses dynamiques récentes.

Ces données sur l'offre et la demande de logement ont vocation à être suivies régulièrement, notamment pour évaluer l'impact de la politique de l'habitat (et ses besoins éventuels d'ajustement).

Elles pourront aussi être utiles pour aider les communes à calibrer le contenu de leurs opérations.

Mise en œuvre

1 La constitution et l'actualisation régulière d'indicateurs de suivi

Le suivi du PLH passe par la mise en place de « tableaux de bord » de son activité. Ces tableaux seront établis notamment en se basant sur les indicateurs que propose la rubrique « suivi-actualisation » de chaque fiche-action.

Pour disposer des données qui vont permettre d'alimenter et d'actualiser régulièrement les indicateurs de suivi, il est prévu de se rapprocher des détenteurs de données (DDTM notamment) pour étudier les conditions d'obtention-actualisation.

2 La mise en débat des enseignements à tirer de l'observation

Les éclairages qu'apporte l'observation ont vocation à être diffusés et valorisés. Selon des formats qui seront précisés (bilan annuel, ateliers thématiques du PLH...), des temps d'échanges seront organisés pour mettre en débat les enjeux ou questions que pointent le suivi et la compréhension des dynamiques habitat. A travers ces échanges, le dispositif d'observation et ses enseignements-résultats seront mobilisés pour alimenter la mise en réseau des acteurs autour de la mise en œuvre du PLH.

(En lien avec l'action [16] relative à l'animation du PLH)

Moyens & Budget

- **Elaboration par le service Habitat de «tableaux de bord»** destinés à suivre l'avancée du PLH ainsi qu'à évaluer les évolutions de conjoncture de nature à impacter le niveau et la nature des besoins en logement (et la capacité à y répondre)
- **Consolidation-actualisation de l'atlas des projets porteurs de diversité** (cf. fiche action n°1 – en lien avec le renforcement des observatoires de l'habitat et du foncier posé par la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 - art. 205)
- **Capitalisation et partage des éclairages-enseignements que vont fournir les différentes expertises-études prévues par le programme d'action** (Qualification du potentiel de reprise des centres-bourgs & Définition de la stratégie d'intervention - Mission d'assistance à l'élaboration de la feuille de route de la CIL...)
- **Mobilisation d'expertises destinés à alimenter le bilan à mi-parcours du PLH**, à disposer de « focus » sur des enjeux à mieux connaître et à faire avancer d'un point de vue opérationnel
>> Budget **30 000 € TTC**

Partenaires

- Détenteurs de données (DDTM, SIAO...)
- Ensemble des acteurs et opérateurs impliqués dans les actions du PLH

Suivi / Evaluation

- Tableaux de bord du PLH (sur la base du socle d'indicateurs de suivi / évaluation que proposent les fiches actions)

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise au point de tableaux de bord permettant de suivre l'activité du PLH, d'évaluer les évolutions de conjoncture, les dynamiques de développement...						
Organisation de temps d'échanges mettant en débat les enseignements et les analyses de l'observatoire						
Bilan à mi-parcours du PLH						

Actions liées

- Ensemble des fiches actions



Animer la mise en œuvre du PLH

Contexte et enjeux

Le PLH donne un cadre et fixe des objectifs pour les 6 ans à venir. Son animation et sa mise en œuvre auront besoin d'être soutenues par un portage politique fort et un appui technique étoffé. Les relais par des acteurs et des opérateurs investis seront tout aussi indispensables.

Pourquoi renforcer les moyens internes et le cadre partenarial de mise en œuvre du PLH ?

- Pour accompagner les ambitions fortes du nouveau PLH de moyens humains renforcés
- Pour que les maires et leurs équipes se sentent associés et s'impliquent dans la mise en œuvre du PLH. Mais aussi qu'ils puissent y trouver les réponses à leurs questionnements ou les appuis à leurs difficultés.
- Pour poser aux opérateurs et aux acteurs de l'habitat un cadre d'intervention clair qui précise les soutiens autant que les attendus

Objectifs

- Mettre en œuvre le PLH avec et pour les communes
- Mobiliser les acteurs et opérateurs de l'habitat et coordonner leurs interventions
- Asseoir la dimension opérationnelle du PLH

Mise en œuvre

1 L'instauration de temps de mobilisation / régulation avec les parties prenantes

La dynamique partenariale dont a besoin le PLH, sera renforcée par l'instauration régulière de temps d'échanges et de régulation. Leur format, contenu et calendrier sont à géométrie variable.

- **Une rencontre au moins annuelle associant les élus et les acteurs : la « Journée du PLH »**
Sa vocation sera de dresser des points d'étapes partagés, de disposer d'éclairages statistiques, de prendre appui sur des expériences inspirantes... Soit autant de fonctions qui pourront être alimentées avec les relais de l'observatoire (en lien avec l'action [15]).
- **Différents temps de partage / coordination**
Ils auront pour fonction d'échanger sur les avancées et les limites rencontrées dans la mise en œuvre du PLH, de veiller à l'articulation et à la coordination des interventions.
 1. L'actualisation régulière de l'atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat permettra d'échanger avec les communes sur leurs projets (les avancées et les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre) – cf. Fiche Action [1]
 2. Les temps de travail prévus avec les bailleurs sociaux permettront de construire l'agenda partagé de la programmation HLM – cf. Fiche Action [3]
 3. Enfin, des points au moins annuels sont prévus avec les structures qui seront plus particulièrement impliqués dans la mise en œuvre du PLH (ADIL, CAUE, Compagnons bâtisseurs...). Lors de ces temps d'échange-régulation, il sera dressé le bilan des actions conduites par rapport aux contributions attendues (en se laissant la possibilité d'ajuster en conséquence les objectifs et les modalités du partenariat établis – et parfois conventionnés – avec l'Agglomération).

2 La consolidation du service Habitat et la perspective de prise de délégation des aides à la pierre

Le PLH poursuit des ambitions fortes et renouvelées qui demanderont à être suivies, accompagnées et animées dans la durée. L'Agglomération projette de consolider son Service Habitat, pour notamment conforter sa capacité à conseiller et appuyer les communes (suivi et accompagnement des projets d'habitat diversifié, stratégie opérationnelle de requalification de l'habitat des cœurs de bourg et de village, extension du permis de louer...).

Dans le prolongement de l'adoption de son projet de PLH, Carcassonne Agglo envisage de solliciter la prise de délégation des aides à la pierre. La perspective d'exercer cette nouvelle compétence s'inscrit dans la volonté de l'intercommunalité de franchir un cap supplémentaire dans le pilotage de la politique de l'habitat de son territoire.

Moyens & Budget

- Valorisation des données et des analyses du dispositif d'observation pour alimenter les instances de gouvernance et d'animation du PLH
- Suivi-actualisation des « tableaux de bord » du PLH, de la programmation HLM, de l'atlas foncier des gisements habitat stratégiques...
- Elaboration ou ajustements des conventions partenariales précisant les engagements réciproques
- Examen des modalités de consolidation des missions du service Habitat de l'Agglomération
- Sollicitation envisagée de la prise de délégation des aides à la pierre

A prévoir...

Dans le prolongement du PLH, l'agglomération envisage de demander la prise de délégation des aides à la pierre. Les modalités et les conditions seront à établir avec l'Etat.

Si elle est accordée, cette nouvelle compétence exigera de se doter des moyens humains et techniques nécessaires à son exercice.

Partenaires

- Communes
- Ensemble des acteurs et opérateurs impliqués dans les actions du PLH

Suivi / Evaluation

- Rythme d'organisation de la « Journée du PLH » - Niveau de fréquentation – Qualité des échanges...
- Nombre de rencontres avec les organismes HLM autour de l'agenda partagé de la programmation HLM et impact sur la capacité à ajuster les programmes, à lever les freins aux réalisations...
- Actualisation (au moins annuelle) de l'atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat

Calendrier prévisionnel

ETAPES	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Réflexion autour de la prise de délégation des aides à la pierre						
Si obtention de la demande, exercice de la délégation des aides à la pierre						
Organisation de la « Journée du PLH » (au moins une fois par an)						
Actualisation annuelle de l'atlas du foncier à vocation habitat (avec les communes)						
Agenda partagé de la programmation HLM (avec les bailleurs sociaux)						

Actions liées

- Ensemble des Fiches Action

Documents-cadres associés

- Conventions partenariales (Compagnons Bâisseurs, ADIL...)

Maquette financière du PLH

BUDGET PLH

5 800 000 €

		2022	2023	2024	2025	2026	2027					
Action	ORIENTATION 1 - Structurer et orienter le développement de l'habitat au service de l'attractivité et de la résilience de Carcassonne Agglomération											
n°1	Suivre et accompagner les projets repérés porteurs d'une diversification de l'habitat	Actualisation-suivi de l'atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat (rencontres des communes)					Service Habitat					
n°2	Assurer la prise en compte des enjeux de diversité/qualité de l'habitat dans les secteurs d'urbanisation future	Consolidation de la prise en compte des priorités du PLH au moyen des PLU 1- Création d'un memento PLH-SCoT 2- Appui à la prise en compte des priorités du PLH au moment de l'élaboration / révision des documents d'urbanisme : conseils aux communes dans le choix des "bons" outils					Services Habitat & Urbanisme-Planification					
		Réalisation d'études-expertises "flash" « Qualification du potentiel Habitat / Définition du programme »					à définir (marché à bon de commande)					
Action	ORIENTATION 2 - Accompagner le développement, le rééquilibrage et le renouvellement du parc locatif social											
n°3	Soutenir la production HLM autour d'objectifs quantitatifs et qualitatifs travaillés collectivement	Définition-animation d'un agenda partagé de la programmation HLM					Service Habitat					
		Prise à charge de la moitié des garanties d'emprunt					Selon les montants des prêts					
		Financement de la production locative sociale					300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €
n°4	Elaborer la feuille de route de la conférence intercommunale du logement (CIL) au service de meilleurs équilibres de peuplement et de parcours résidentiels davantage « choisis » au sein du parc HLM	Animation de la mise en œuvre/suivi des travaux de la CIL					Service Habitat					
		Mission d'assistance à l'élaboration des documents-cadre de la CIL					50 000 €					
		Recours à une expertise "Actualisation des dynamiques de peuplement du parc HLM & Evaluation des impacts des objectifs de la CIL"								50 000 €		
Action	ORIENTATION 3 - Restaurer et valoriser durablement la « qualité d'habiter » du parc ancien											
n°5	Accompagner les habitants dans l'amélioration de la performance énergétique de leur logement en s'appuyant sur le PRéAU	Aides financières à la réalisation des travaux					290 000 €	290 000 €	290 000 €	290 000 €	290 000 €	290 000 €
		Actions d'animation-Sensibilisation					15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
		Fonctionnement du PRéAU					6,5 ETP					
		Appui à l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA)					10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
n°6	Renforcer et renouveler les interventions favorisant la requalification et le recyclage de l'habitat du cœur de ville de Carcassonne	Aides à la production HLM (Opérations d'acquisition-amélioration)					Fiche-action n°3					
		Aides financières & Conseils pour les travaux de rénovation énergétique en direction des habitants du centre ancien de Carcassonne					Fiche-action n°5					
		Financement par l'Agglomération de la moitié des primes à l'accession à la propriété mises en place par la ville de Carcassonne pour soutenir les projets d'acquisition à titre de résidence principale de logements de plus de 15 ans situés dans le périmètre de la Bastide et nécessitant des travaux					Fiche-action n°8					
		Aides à la réduction du coût des travaux de sortie d'insalubrité à destination des propriétaires occupants en situation de grande précarité financière					Fiche-action n°9					

			2022	2023	2024	2025	2026	2027
Action	ORIENTATION 3 - Restaurer et valoriser durablement la « qualité d'habiter » du parc ancien (suite)							
n°7	Requalifier l'habitat et le cadre de vie en appui à la vitalité des centres-bourgs	Création d'un pôle d'ingénierie pour appuyer les communes dans la stratégie de requalification des cœurs de bourg/noyaux villageois	1 ETP supplémentaire (minimum) au sein du Département Aménagement et Mobilités					
		Réalisation d'études de faisabilité menées par les communes dans le cadre d'une démarche globale de revitalisation et de requalification du centre ancien (avec ou sans étude pré-opérationnelle OPAH)	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
		Financement des projets de logements communaux (réhabilitation ou d'acquisition-amélioration)	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
n°8	Soutenir l'accession à la propriété à coût abordable en cœur de ville, de bourg et de village	Création d'une prime « Accession à la propriété à destination des ménages qui achètent au titre de leur résidence principale un logement situé en cœur de bourg / village et qui nécessite des travaux »	150 000 €	150 000 €	150 000 €	Poursuite-adaptation en fonction du bilan des 3 1ères années		
		Financement par l'Agglomération de la moitié des primes à l'accession à la propriété mises en place par la ville de Carcassonne pour soutenir les projets d'acquisition à titre de résidence principale de logements de plus de 15 ans situés dans le périmètre de la Bastide et nécessitant des travaux	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	Poursuite-adaptation en fonction du bilan de l'OPAH-RU
			Montant de la prime : 5 000 € Base : 30 accédants bénéficiaires / an					
n°9	Intensifier la lutte contre l'habitat indigne	Animation par l'ADIL de formations à destination des maires : leurs responsabilités, leurs possibilités d'agir en faveur de la lutte contre l'habitat indigne	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
		Déploiement du permis de louer	A définir Calibrage des moyens avec les communes volontaires					
		Création d'une aide en direction des propriétaires occupants en situation de grande précarité financière, destinée à réduire au maximum le coût du reste à charge des travaux de sortie d'insalubrité	Mise en place	7 500 €	7 500 €	7 500 €	Poursuite-adaptation en fonction du bilan des 3 1ères années	
		Déclenchement sous conditions (reste à charge trop élevé...) Montant max : 1 500 € par bénéficiaire - Base 6 dossiers par an						
n°10	Conforter la mobilisation des logements vacants	Mise à disposition de la solution numérique "Zéro logement vacant" pour les communes volontaires Valorisation auprès des maires des outils de lutte contre la vacance (en lien avec l'ADIL)	Partenariat ADIL/Agglo Dispositif "Zéro logement vacant"					
n°11	Agir sur la vulnérabilité de l'habitat face au risque inondation	Relais aux initiatives de réduction-limitation des dommages liées aux inondations	Partenariat DDTM-SMMAR / PRéAU					
n°12	Prévenir ou enrayer la déqualification des copropriétés fragiles	Amélioration de la connaissance du parc de copropriétés et de ses fragilités, pour envisager des modes d'intervention gradués selon les enjeux à traiter	Observatoire de l'habitat					
		Démarche de sensibilisation-information des copropriétaires sur le sujet de la transition énergétique (boitage de courriers, campagne de communication territoriale...)	22 000 € Programme «Rénovons Collectif»	PRéAU				
Action	ORIENTATION 4 - Améliorer les parcours résidentiels des ménages vulnérables face au logement							
n°13	Faciliter et sécuriser l'accès au logement des jeunes	Etude sur les pistes d'amélioration en matière de logement des jeunes (informations-conseil, solutions innovantes...)		25 000 € Recherche de co-financement				
		Développement de réponses logement innovantes à destination des jeunes			Appels à projet	Appels à projet	Appels à projet	Appels à projet
			Budget à prévoir en fonction des résultats de l'étude					
n°14	Adapter l'habitat aux enjeux du « bien vieillir » et du handicap	Soutien à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie : sensibiliser et faire connaître les dispositifs d'aides et d'accompagnement	PRéAU	PRéAU	PRéAU	PRéAU	PRéAU	PRéAU
		Animation d'une instance partenariale de travail (élus, opérateurs publics et privés, acteurs medico-sociaux...) autour de l'état des lieux des projets habitat intermédiaire ou inclusif envisagés à destination des personnes âgées / handicapées	Service Habitat Recours éventuel à un prestataire extérieur (Budget éventuel : 25 000 €)					
		Participation aux instances d'échanges organisées par le Conseil départemental autour du développement de l'habitat inclusif	Service Habitat					
n°15	Diversifier les réponses proposées en direction des publics sans abri ou « mal logés »	Soutien de la collectivité à la production de logement à vocation très sociale et aux logements spécifiques Recherche de nouvelles voies d'accès au logement des personnes en rupture ou en difficulté de logement	Fiche-action n°3 Travail partenarial PDALHPD/ SIAO/ Communes concernées / Service Habitat					
n°16	Accompagner les besoins d'ancrage-sédentarisation des gens du voyage dans des conditions adaptées et sécurisées	Consolidation de la connaissance des situations de sédentarisation/ancrage réalisées dans des conditions problématiques	Amélioration de la connaissance des situations en lien avec les communes					
		Développement de solutions adaptées dans un cadre partenarial (MOUS...)				Service Habitat avec relais des co-pilotes du SDAGV (Etat - CD)		

		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Action	ORIENTATION 5 - Consolider la gouvernance et l'animation du PLH						
n°17	Développer l'observation comme outil de suivi du PLH et comme support à la dynamique partenariale	Constitution et actualisation régulière d'indicateurs de suivi	Service Habitat - Observatoire				
		Mobilisation d'expertises destinées à alimenter le bilan à mi-parcours du PLH, à disposer de « focus » sur des enjeux à mieux connaître et faire avancer d'un point de vue opérationnel			30 000 €		
		Mise en débat des enseignements à tirer des observations	Service Habitat				
n°18	Animer la mise en œuvre du PLH	Instauration de temps de mobilisation /régulation avec les parties prenantes	Service Habitat				
		Consolidation du service Habitat (en lien avec la constitution du pole ingénierie)	Fiche-action n°7				
		Demande de la prise de délégation des aides à la pierre puis (si obtention) exercice de sa mise en œuvre		Demande de la délégation	Si obtention de la délégation, adaptation en conséquence des moyens nécessaires à son exercice		

Annexes



Atlas des projets porteurs de diversité de l'habitat

CONTENU - METHODE

1^{ers} ENSEIGNEMENTS

Fiches communales

CONTENU - METHODE

- 1 Urbanisme et planification
- 2 Trajectoire socio-démographique
- 3 Habitat et diversité de l'offre
- 4 Développement et production de logement

▪ Objectif

Lors de l'élaboration du PLH, il a été recensé auprès des communes leurs projets de création de logements locatifs publics :

- que ces projets concernent des constructions neuves ou qu'ils soient situés dans le parc ancien à requalifier,
- qu'ils soient réalisés par un bailleur social ou par la commune.

Ces projets porteurs de diversité sont localisés commune par commune dans l'atlas. Outre leur localisation, une fiche renseigne leurs principales caractéristiques. En constituant le socle de la programmation en LLS des 6 ans à venir, les projets repérés (et ceux à venir) bénéficieront des moyens techniques et financiers prévus par le PLH.

Cet outil cartographique sera amené à évoluer au fur et à mesure de l'avancement des projets (et de l'apparition de nouveaux). Son actualisation régulière (par l'Agglomération et en lien avec les communes) en fera un outil majeur du suivi et l'animation en continu du PLH. Pour lui voir jouer ce rôle, l'atlas localise aussi les opérations HLM existantes. Au fur et à mesure de leur réalisation, les opérations qui en sont aujourd'hui au stade de projet, seront basculés vers cette seconde catégorie de planche cartographique.

▪ Sources – Méthodes

Les projets porteurs de diversité ont été identifiés via deux moyens.

- Une enquête par questionnaire a été transmise à l'ensemble des communes en octobre 2021. Elle a permis de recenser-localiser les projets des communes en matière de logement locatif social et plus rarement d'accès sociale. Ces projets ont été renseignés par les communes afin de connaître le porteur de projet (bailleur social, projet communal...) et la période d'achèvement envisagée.
- Le recensement auprès des organismes HLM que réalise chaque année le service Habitat de Carcassonne Agglo, a été utilisé pour compléter les éléments collectés via l'enquête aux communes. qu'il contient, est fourni ci-après.

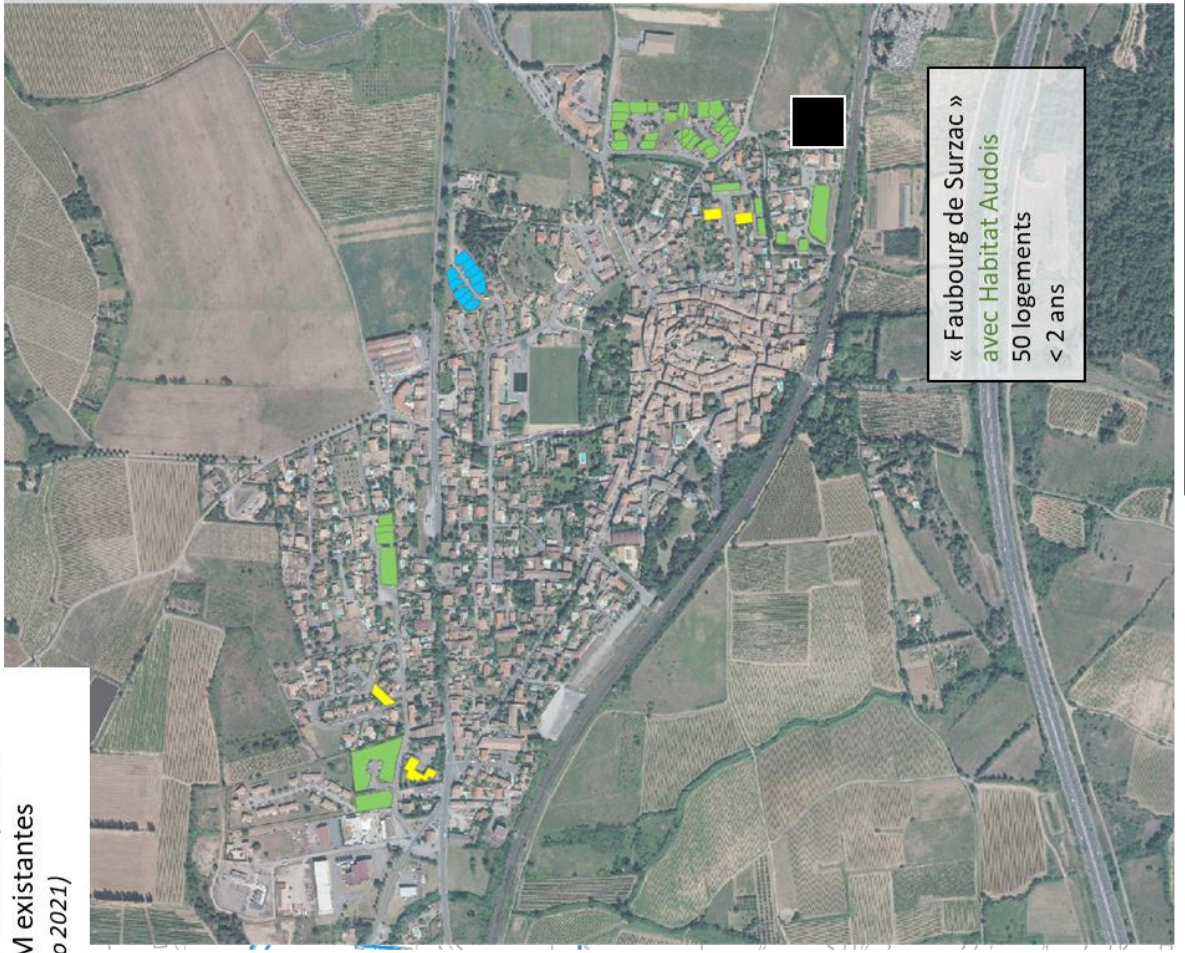
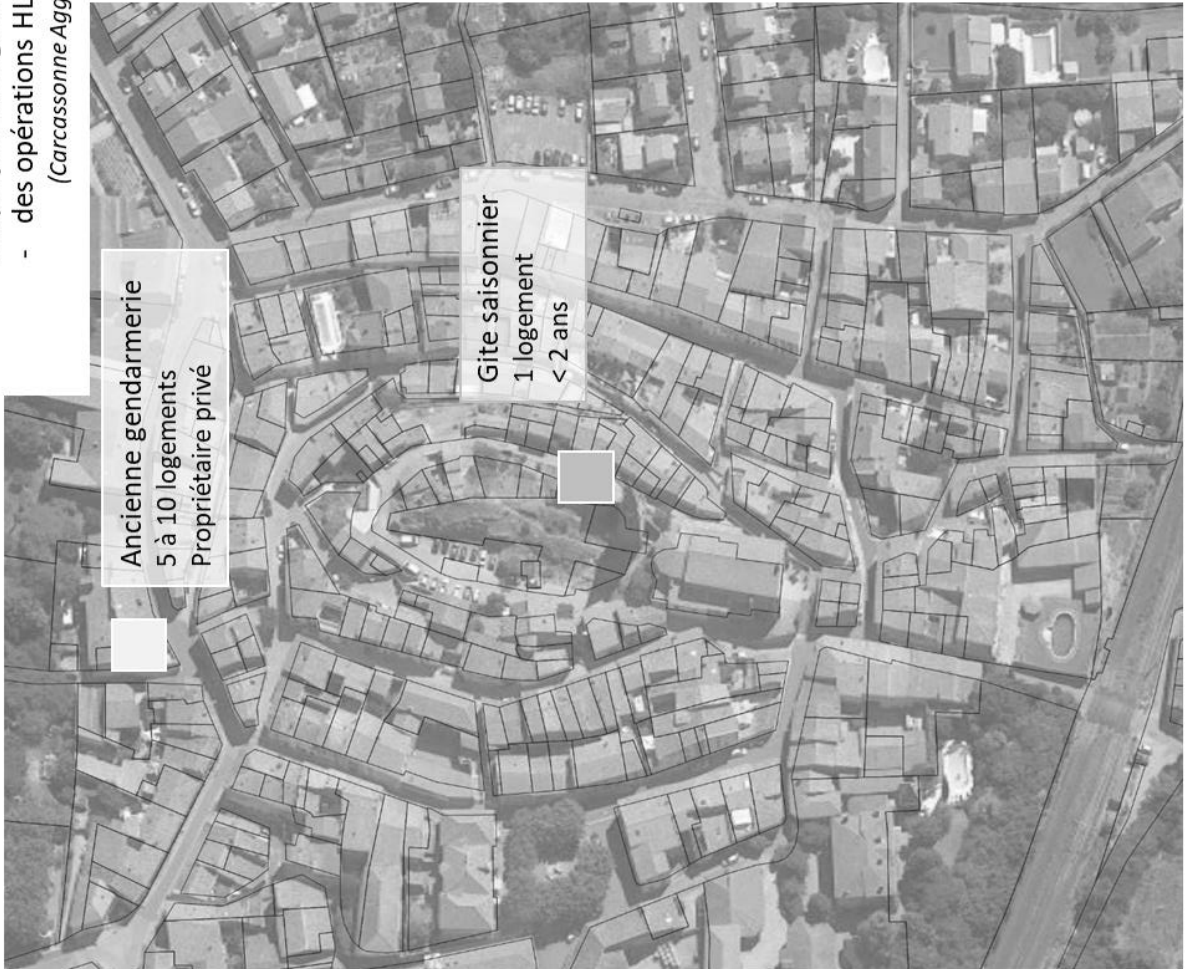


L'ensemble des projets que l'atlas recense, ne sont pas officiellement actés. Les organismes HLM et surtout les propriétaires fonciers mais aussi les riverains n'en ont pas toujours connaissance.

Parce que l'atlas renferme des informations « sensibles », l'Agglomération a choisi de ne pas l'annexer en tant que tel au PLH. Son usage demeure interne et son accès, réservé à Carcassonne Agglomération et aux communes.

Pour toutefois donner à voir la forme et le contenu de l'atlas, un exemple des planches photographiques qu'il contient, est fourni ci-après.

Emprises foncières :
 - des projets en logement locatif public
 - des opérations HLM existantes
 (Carcassonne Agglo 2021)



« Faubourg de Surzac »
 avec Habitat Audois
 50 logements
 < 2 ans

Ancienne gendarmerie
 5 à 10 logements
 Propriétaire privé

Gîte saisonnier
 1 logement
 < 2 ans

0 100 200 m
 Fond de carte : DGFIP 11 / Conseil départemental 11
 Source de données : Carcassonne Agglo - SIG
 Réalisation : Service SIG, février 2022

Bailleur social
 Alogea
 Foncière DI 01/2005
 Marcou habitat
 Habitat Audois
 Patrimoine Languedocienne

Projets/opportunités
 Gisement
 Réhabilitation
 Construction neuve

117% des objectifs du PLH couverts par les projets !

Les intentions des communes vont au développement d'une offre diversifiée.

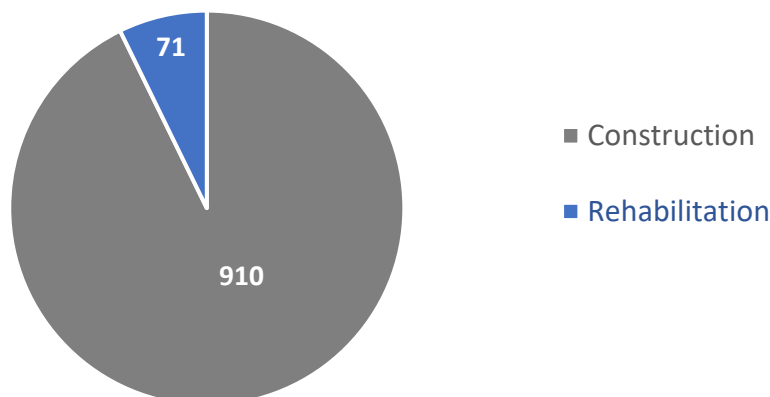
- > 36 communes sont porteuses d'opérations d'habitat social qui, en regroupant 981 logements à coût abordable, permettent d'atteindre les objectifs du PLH (840 LLS en 6 ans).
- > D'après les éléments de projets des communes, les objectifs sont donc atteints, alors même que :
 - des projets supplémentaires sont susceptibles de voir le jour d'ici la fin du PLH,
 - l'ensemble des communes n'ont pas répondu à l'enquête par questionnaire (sur 83 communes, 51 communes ont fait part de leurs projets. C'est le cas de quasiment tous les bourgs structurants. Celles qui n'ont pas répondu correspondent à des communes de petite taille).

Taux de réponse par territoire	Nombre de communes	Taux de réponse	Bourg structurant	Taux de réponse
Nord Carcassonnais	8	75%	1	100%
Cœur d'agglomération	15	67%	3	100%
Cabardès	8	63%	1	100%
Piémont et Val de Dagne	24	54%	2	50%
Minervoïs	17	53%	2	100%
Malepere-Sud	11	73%	0	100%
Carcassonne Agglomération	83	61%	9	64%

Les projets concernent très largement des opérations en construction neuve

- > Les projets de construction dominent dans les intentions des communes. Seulement 71 logements concernent des opérations d'acquisition-amélioration, soit 7% de l'offre projetée.
- > Ces opérations sont exigeantes d'un point de vue technique et financier. Mais elles seront stratégiques pour appuyer la requalification des centres-villes et cœurs de bourg / village.

Répartition des projets :
construction / acquisition-amélioration

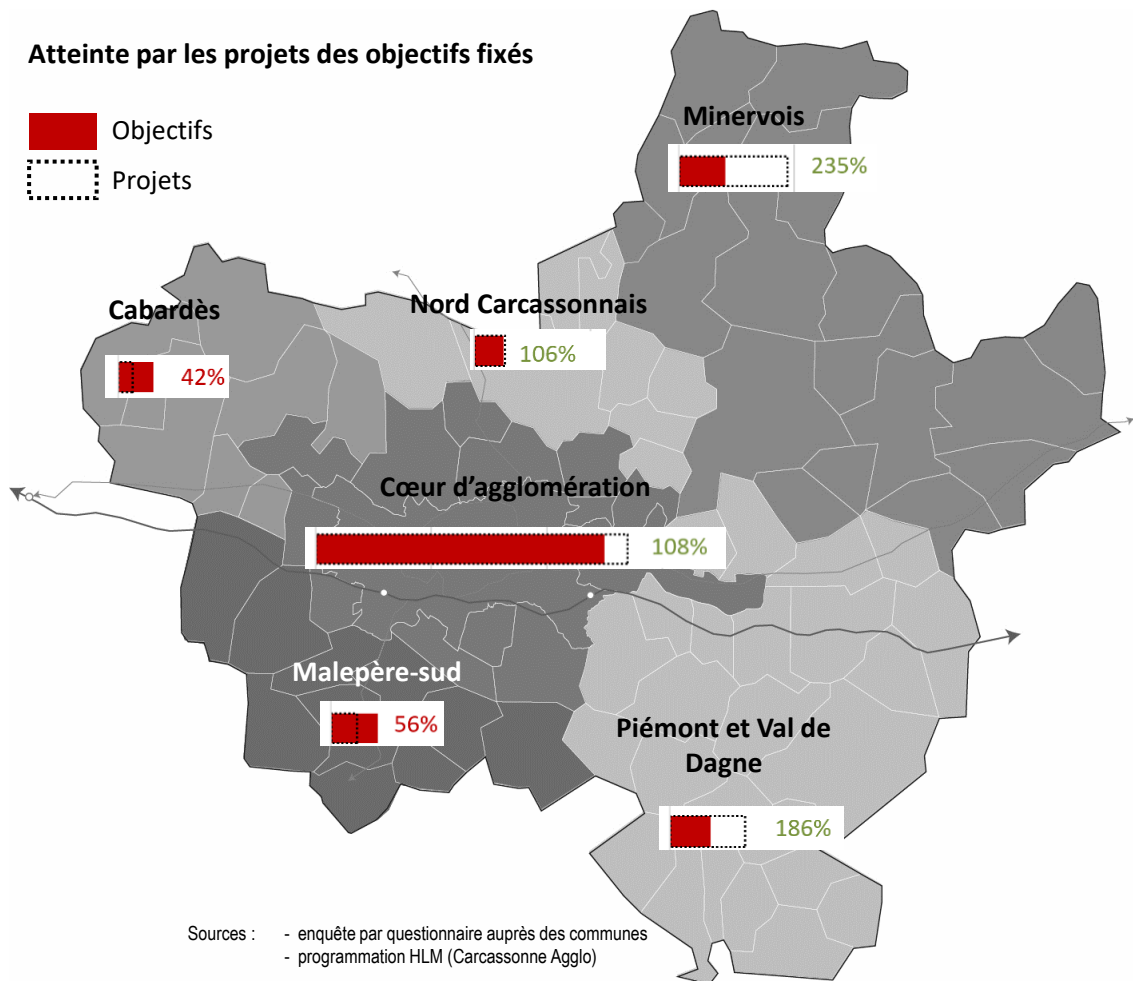


Sources : - enquête par questionnaire auprès des communes
- programmation HLM (Carcassonne Agglo)

▪ **La répartition des projets par grande composante respecte globalement la géographie proposée par le PLH**

- > A ce jour, sur les 6 grandes composantes, 4 sont porteuses de projets qui devraient permettre de couvrir les objectifs du PLH. Deux territoires, le Minervois et le Piémont Val de Dagne, annoncent des projets qui vont même bien au-delà.
- > Sans bourg structurant, le Malepère-sud semble avoir davantage de difficulté à envisager le développement d'une offre diversifiée. Les opérateurs HLM hésitent peut-être à intervenir sur des communes moins dotées en services et équipements.
- > Les projets du Cabardès sont pour l'instant en-deçà des objectifs du PLH mais il convient de souligner que plusieurs opérations HLM ont été livrées récemment dans la commune-pôle.

Atteinte par les projets des objectifs fixés



Cadrage socio-démographique

▪ Objectif

Pour chaque commune sont fournies des données de cadrage socio-démographique. Elles poursuivent un double objectif :

- d'un côté, éclairer le niveau et la nature des besoins en logement,
- de l'autre, présenter la structure du parc et ses dynamiques récentes.

Ces données sur l'offre et la demande de logement ont vocation à être suivies régulièrement, notamment pour évaluer l'impact de la politique de l'habitat (et ses besoins éventuels d'ajustement). Elles pourront aussi être utiles pour aider les communes à calibrer le contenu de leurs opérations.

▪ Sources - Méthodes

Pour établir ce cadrage socio-démographique, différentes sources ont été mobilisées :

- Les données INSEE 2018 (*recensement de la population, FILOSOFI...*)
- L'inventaire « SRU » (*DDTM*)
- Les permis de construire déposés (*Carcassonne Agglo*)
- Les données disponibles sur le site Picto-Occitanie – *Préfecture de région* (estimations UMR 1041 CESAER à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr ; traitement des actes notariés par le CEREMA)

Objectifs de production du logement

▪ La production de résidences principales

Les fiches communales reprennent **les objectifs de production de résidences principales** que fixent les orientations du PLH. Pour rappel, ces derniers ont été établis en tenant compte des perspectives de croissance démographique (gain de population et desserrement des ménages) mais également au regard de la géographie préférentielle du développement de l'habitat que les élus ont choisi de promouvoir dans le cadre aussi bien du PLH que du SCoT.

Les objectifs ont été déclinés d'abord par grande composante géographique puis à la commune (en fonction de son poids démographique dans la composante à laquelle elle appartient et en procédant si besoin à des ajustements au vu des retours formulés par les communes lors des « Rencontres territoriales SCoT-PLH » organisées en novembre 2021).

▪ La production de logement locatif social (LLS)

Les orientations du PLH privilégient d'adosser le développement du parc locatif social à l'armature de services.

- Pour les principales polarités, les fiches reprennent les objectifs de production de logement locatif social calculés à partir du taux que ces communes auront à consacrer au développement du parc HLM (se référer aux orientations).
- Pour les autres communes, l'objectif de LLS est donné à l'échelle de leur composante géographique respective. Cette approche donne l'ordre de grandeur auquel chaque commune – en fonction de ses besoins et de ses possibilités – aura à contribuer pour permettre d'atteindre l'objectif global de la composante à laquelle elle appartient.

Aigues-Vives

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification (Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2003	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie (Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	575			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.51%			
		Evolution annuelle	4	8
		Taux de croissance annuel	0.8%	1.5%
		Solde naturel	3	1
		Solde migratoire	1	7
Part des plus de 65 ans	22%	Evolution annuelle nb de ménages	1	7
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.1			

Structure des ménages (Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	266	1	10	68	78	60	48	0
part		0,4%	4%	26%	30%	22%	18%	0,0%
évolution 2008-2018	38	0	1	5	11	21	12	-12

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	287	293	338	0,5%
Nombre res.principales	225	230	264	0,5%
Nombre de log vacants	48	47	59	0,9%
Taux de log vacant	16,8%	16,2%	17,4%	
Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018		
Nombre de logements	1	9		
Nombre de res.principales	1	7		
Nombre de logements vacants	0	2		

part ds	0,5%
Carcassonne Agglo	0,5%
	0,9%

	2018
Part des propriétaires	72%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	58%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	7	7	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	2	2	0
Autre (log. privé conventionné...)	5	5	0
Taux SRU	2,7%	2,7%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
5	3	10	7	6

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	20	510	Programmation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Alairac

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU
Date d'approbation	-
Procédure en cours	PLU- Elaboration

PPRI	-
Zone Natura 2000	La Malepère
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

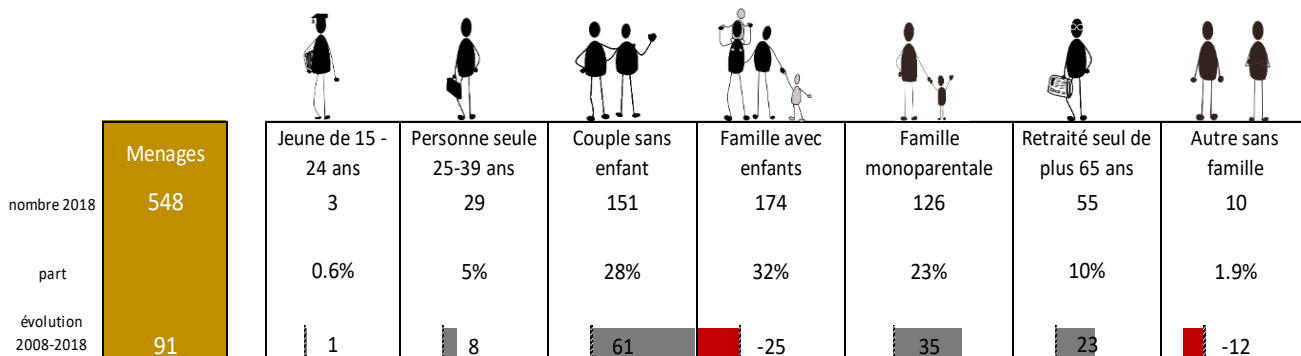
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 320		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.16%		
		Evolution annuelle	0
		Taux de croissance annuel	0.0%
		Solde naturel	9
		Solde migratoire	-10
Part des plus de 65 ans	16%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.8		
		Evolution annuelle nb de ménages	10

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	504	519	581	0,9%
Nombre res.principales	457	496	546	1,0%
Nombre de log vacants	37	12	21	0,3%
Taux de log vacant	7,4%	2,4%	3,7%	
Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018		
Nombre de logements	3	12		
Nombre de res.principales	8	10		
Nombre de logements vacants	-5	2		

	2018
Part des propriétaires	68%
Part des locataires	28%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	47%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	52	51	-1
Nombre de LLS	51	49	-2
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	2	1
Taux SRU	10,1%	9,2%	-0,9 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	90	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Alzonne

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Fresquel
Date d'approbation	2013	Zone Natura 2000	La Vallée du Lampy
Procédure en cours	PLU- Révision	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 529		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.35%		
		Evolution annuelle	48
		Taux de croissance annuel	3.6%
		Solde naturel	6
		Solde migratoire	42
		Evolution annuelle nb de ménages	21

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	656	3	29	186	135	182	105	15
part		0.5%	4%	28%	21%	28%	16%	2.3%
évolution 2008-2018	105	0	2	-2	7	82	8	7

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	641	811	816	1,3%
Nombre res.principales	552	657	660	1,3%
Nombre de log vacants	46	81	88	1,3%
Taux de log vacant	7,1%	9,9%	10,7%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	34	1
Nombre de res.principales	21	1
Nombre de logements vacants	7	1

	2018
Part des propriétaires	65%
Part des locataires	33%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	51%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	102	103	1
Nombre de LLS	88	90	2
Nombre de log communaux	8	8	0
Autre (log. privé conventionné...)	6	5	-1
Taux SRU	15,5%	14,6%	-0,9 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
6	12	15	11	11

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	2	1	0	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	119 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	7.97 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	80	420	Programmation LLS 4
Nombre de logs sociaux	20	60	Atteinte des objectifs 20%
Part de LLS	25%		Contrib. objectifs composante 7%

Aragon

Nord - Carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Trapel
Date d'approbation	2017	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	PLU- Révision intégrant SPR	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	446		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.39%		
		Evolution annuelle	-2
		Taux de croissance annuel	-0.4%
		Solde naturel	1
		Solde migratoire	-3
		Evolution annuelle nb de ménages	2
Part des plus de 65 ans	23%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.9		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	219	2	9	76	53	49	31	0
part		0.9%	4%	35%	24%	22%	14%	0.0%
évolution 2008-2018	18	-1	-1	7	-13	22	4	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	255	264	279	0,4%
Nombre res.principales	197	207	212	0,4%
Nombre de log vacants	26	14	21	0,3%
Taux de log vacant	10,3%	5,5%	7,5%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	3
Nombre de res.principales	2	1
Nombre de logements vacants	-2	1

	2018
Part des propriétaires	77%
Part des locataires	19%
Petits logements (T1 et T2)	6%
Grands logements (T5 et plus)	56%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	1	6	7	4

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	30	330	Programme LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		50
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0
			-
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Arquettes-en-Val

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU
Date d'approbation	-
Procédure en cours	-

PPRI	-
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

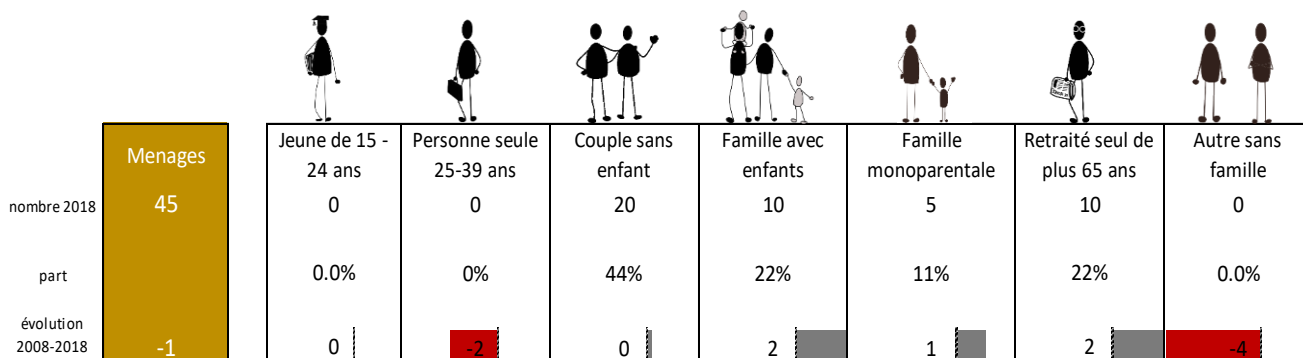
Demographie

(Source : INSEE 2018)

		2018		
Population		80	2008-2013	2013-2018
Poids dans Carcassonne Agglo		0.07%	Evolution annuelle	-2
			Taux de croissance annuel	-1.0%
			Solde naturel	0
Part des plus de 65 ans		34%	Solde migratoire	-1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)		0.3	Evolution annuelle nb de ménages	-1

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	88	91	88	0,1%
Nombre res.principales	46	42	43	0,1%
Nombre de log vacants	15	21	10	0,1%
Taux de log vacant	17,3%	23,4%	11,5%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	1	-1
Nombre de res.principales	-1	0
Nombre de logements vacants	1	-2

	2018
Part des propriétaires	77%
Part des locataires	14%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	60%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programmentation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Arzens

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2010
Procédure en cours	Révision à venir

PPRI	-
Zone Natura 2000	La Malepère
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

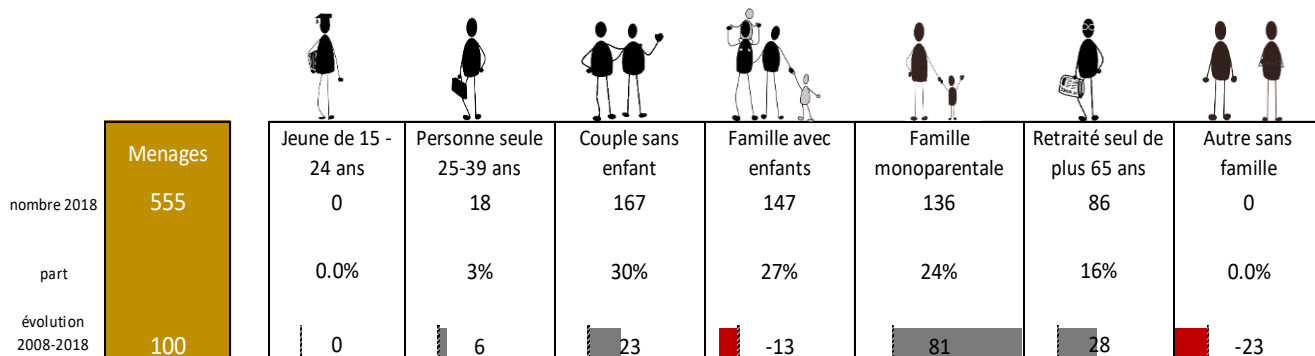
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 229		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.08%		
		Evolution annuelle	14
		Taux de croissance annuel	1.2%
		2013-2018	5
			0.4%
		Solde naturel	0
		Solde migratoire	-1
Part des plus de 65 ans	24%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.8		
		Evolution annuelle nb de ménages	11
			9

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	537	602	645	1,0%
Nombre res.principales	453	510	554	1,1%
Nombre de log vacants	53	51	65	0,9%
Taux de log vacant	9,9%	8,4%	10,0%	

part ds	1,0%
Carcassonne Agglo	1,1%
	0,9%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	13	9
Nombre de res.principales	11	9
Nombre de logements vacants	0	3

	2018
Part des propriétaires	74%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	48%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	39	43	4
Nombre de LLS	38	38	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	5	4
Taux SRU	7,0%	7,6%	0,6 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
14	8	7	17	12

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	0	0	0	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	119 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	90	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
.....	.....		0%
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Azille

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Azille
Date d'approbation	2008	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

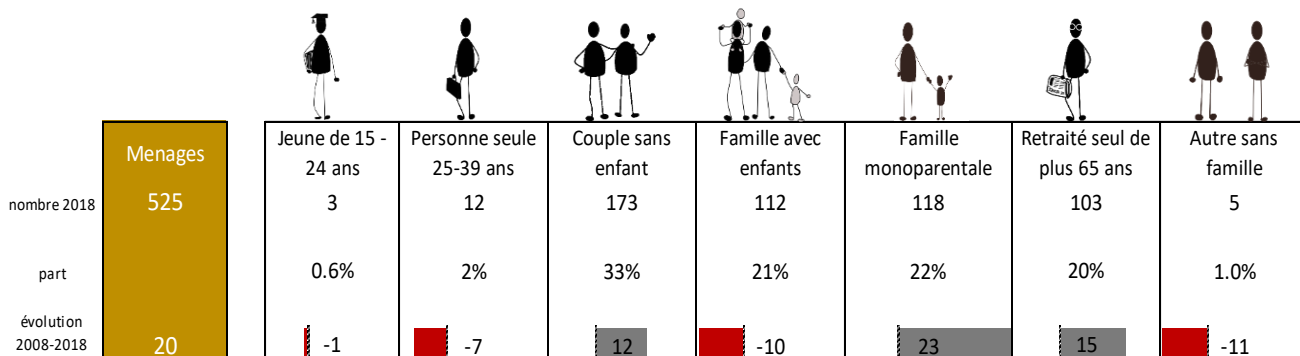
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 129		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.00%		
		Evolution annuelle	6
		Taux de croissance annuel	0.5%
		Solde naturel	-5
		Solde migratoire	12
Part des plus de 65 ans	31%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.6		
		Evolution annuelle nb de ménages	5

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	800	895	931	1,5%
Nombre res.principales	504	528	529	1,0%
Nombre de log vacants	58	92	121	1,8%
Taux de log vacant	7,3%	10,2%	13,0%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	19	7
Nombre de res.principales	5	0
Nombre de logements vacants	7	6

	2018
Part des propriétaires	73%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	54%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	21	21	0
Nombre de LLS	15	15	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	6	6	0
Taux SRU	3,8%	3,6%	-0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
11	6	11	20	12

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	1	0	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	92 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	510	Programme LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Badens

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2007	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	PLU- Révision	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

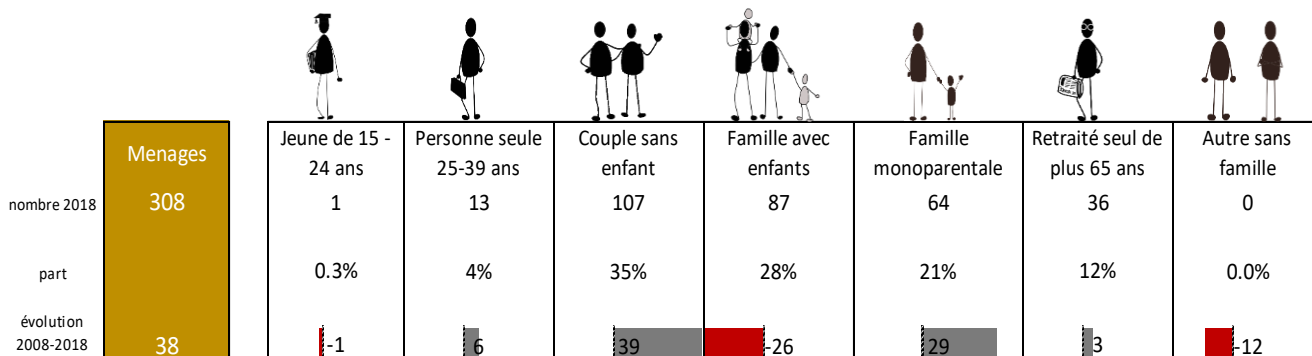
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	773	Evolution annuelle	6	-1
Poids dans Carcassonne Agglo	0.68%	Taux de croissance annuel	0.7%	-0.2%
Part des plus de 65 ans	24%	Solde naturel	0	-2
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.5	Solde migratoire	6	0
		Evolution annuelle nb de ménages	3	5

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	336	352	369	0,6%
Nombre res.principales	271	285	310	0,6%
Nombre de log vacants	48	46	40	0,6%
Taux de log vacant	14,3%	13,0%	10,8%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	3	3
Nombre de res.principales	3	5
Nombre de logements vacants	0	-1

	2018
Part des propriétaires	76%
Part des locataires	20%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	55%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	19	19	0
Nombre de LLS	14	14	0
Nombre de log communaux	2	2	0
Autre (log. privé conventionné...)	3	3	0
Taux SRU	6,4%	6,3%	-0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
3	3	6	8	5

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	90 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	450	10
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 70		-
			Contrib. objectifs composante 14%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Bagnoles

Nord-Carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC
Date d'approbation	2004
Procédure en cours	-

PPRI	Orbiel et Clamoux
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

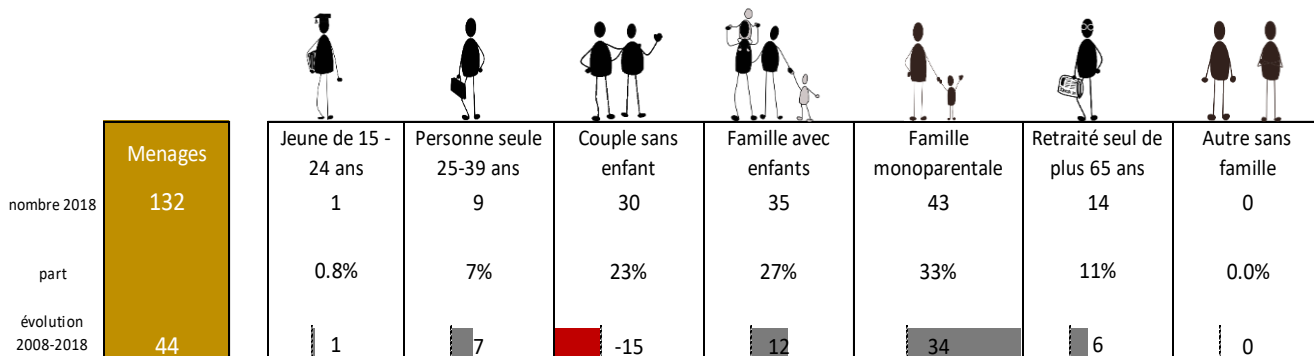
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	307		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.27%		
		Evolution annuelle	17
		Taux de croissance annuel	7.4%
		Solde naturel	2
		Solde migratoire	15
		Evolution annuelle nb de ménages	7
Part des plus de 65 ans	21%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.2		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	107	141	153	0,2%
Nombre res.principales	87	121	134	0,3%
Nombre de log vacants	11	11	9	0,1%
Taux de log vacant	10,0%	7,7%	6,0%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	7	2
Nombre de res.principales	7	3
Nombre de logements vacants	0	0

	2018
Part des propriétaires	79%
Part des locataires	19%
Petits logements (T1 et T2)	6%
Grands logements (T5 et plus)	57%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	7	7	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	7	7	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	5,4%	5,4%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	3	2	2	2

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	20	330	Programmation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		50
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Barbaira

Pémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2015
Procédure en cours	PLU- Révision

PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

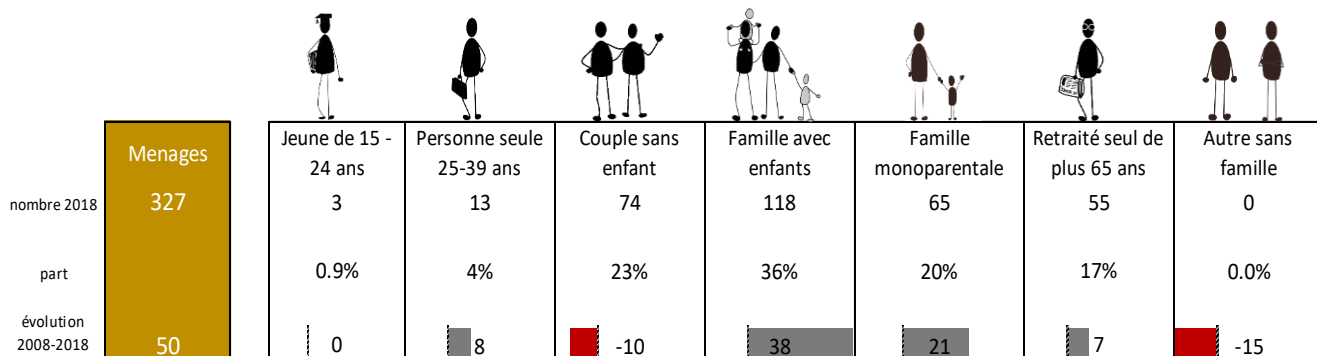
(Source : INSEE 2018)

	2018
Population	763
Poids dans Carcassonne Agglo	0.67%
Part des plus de 65 ans	20%
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.5

	2008-2013	2013-2018
Evolution annuelle	11	5
Taux de croissance annuel	1.5%	0.7%
Solde naturel	1	-1
Solde migratoire	10	6
Evolution annuelle nb de ménages	5	5

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	341	374	407	
Nombre res.principales	279	302	326	
Nombre de log vacants	37	48	59	
Taux de log vacant	10,9%	12,7%	14,4%	

part ds	0,6%
Carcassonne Agglo	0,6%
	0,9%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	7	7
Nombre de res.principales	5	5
Nombre de logements vacants	2	2

	2018
Part des propriétaires	73%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	47%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	23	43	20
Nombre de LLS	16	35	19
Nombre de log communaux	1	2	1
Autre (log. privé conventionné...)	6	6	0
Taux SRU	6,8%	12,3%	5,5 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	3	1	12	4

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	4	0	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	450	Programation LLS 29
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 70		Atteinte des objectifs -
.....	....		Contrib. objectifs composante 41%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Berriac

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	-
Date d'approbation	2012	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

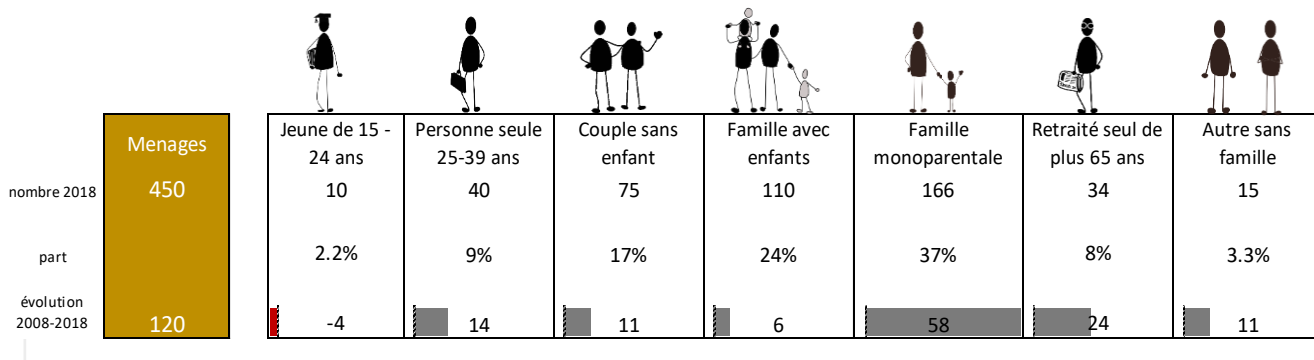
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	993			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.88%			
		Evolution annuelle	3	23
		Taux de croissance annuel	0.3%	2.5%
		Solde naturel	14	6
Part des plus de 65 ans	15%	Solde migratoire	-11	17
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.6	Evolution annuelle nb de ménages	4	21

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	425	469	511	0,8%
Nombre res.principales	328	346	453	0,9%
Nombre de log vacants	80	116	47	0,7%
Taux de log vacant	18,8%	24,7%	9,2%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	9	8
Nombre de res.principales	4	21
Nombre de logements vacants	7	-14

	2018
Part des propriétaires	62%
Part des locataires	37%
Petits logements (T1 et T2)	27%
Grands logements (T5 et plus)	29%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	22	22	0
Nombre de LLS	22	22	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	5,7%	5,5%	-0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
8	2	5	17	8

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	1	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	39 000 €
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.63 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	55	2250	25
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		-
			Contrib. objectifs composante 5%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Blomac

Piémont et Val de Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	226		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.20%		
		Evolution annuelle	2
		Taux de croissance annuel	1.0%
		Solde naturel	1
		Solde migratoire	1
		Evolution annuelle nb de ménages	1
Part des plus de 65 ans	26%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	97	1	4	25	25	20	17	5
part		1.0%	4%	26%	26%	21%	18%	5.2%
évolution 2008-2018	9	0	1	4	0	10	-3	-3

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	145	149	171	0,3%
Nombre res.principales	90	93	102	0,2%
Nombre de log vacants	46	40	48	0,7%
Taux de log vacant	31,7%	26,6%	28,1%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	1	4
Nombre de res.principales	1	2
Nombre de logements vacants	-1	2

	2018
Part des propriétaires	72%
Part des locataires	22%
Petits logements (T1 et T2)	11%
Grands logements (T5 et plus)	38%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
10	7	13	18	12

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	15	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
Atteinte des objectifs			-
Contrib. objectifs composante			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Bouilhonnac

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	2007	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	222			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.20%			
		Evolution annuelle	2	-3
		Taux de croissance annuel	0.9%	-1.3%
		Solde naturel	1	-1
		Solde migratoire	1	-2
Part des plus de 65 ans	29%	Evolution annuelle nb de ménages	1	-1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7			

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	0	2	40	25	17	10	0
part	0.0%	2%	43%	27%	18%	11%	0.0%
évolution 2008-2018	-1	-3	12	-7	-4	2	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	107	119	122	0,2%
Nombre res.principales	93	97	94	0,2%
Nombre de log vacants	3	3	13	0,2%
Taux de log vacant	2,8%	2,5%	10,7%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	1
Nombre de res.principales	1	-1
Nombre de logements vacants	0	2

	2018
Part des propriétaires	83%
Part des locataires	14%
Petits logements (T1 et T2)	1%
Grands logements (T5 et plus)	65%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	1	1	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	1,1%	1,1%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	0	0	1	1

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	1	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	10	2250	Programmentation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0
			-
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Cabrespine

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	Les gorges de la Clamoux
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

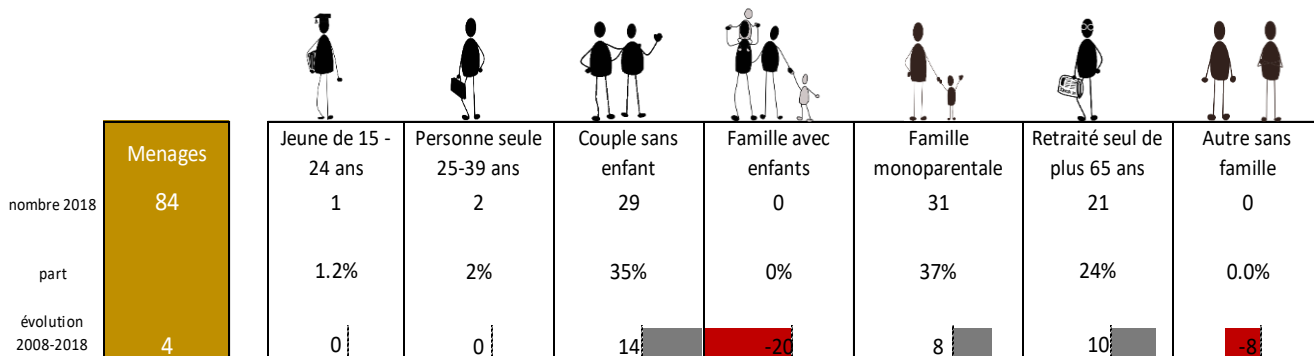
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	173			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.15%			
		Evolution annuelle	-3	1
		Taux de croissance annuel	-1.8%	0.6%
		Solde naturel	-2	-1
Part des plus de 65 ans	28%	Solde migratoire	-1	2
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7	Evolution annuelle nb de ménages	-1	2

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	152	166	176	0,3%
Nombre res.principales	83	76	84	0,2%
Nombre de log vacants	13	27	22	0,3%
Taux de log vacant	8,5%	16,1%	12,5%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	3	2
Nombre de res.principales	-1	2
Nombre de logements vacants	3	-1

	2018
Part des propriétaires	74%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	52%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	5	5	0
Nombre de LLS	2	2	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	3	3	0
Taux SRU	6,4%	5,9%	-0,5 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.07 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	10	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
.....	.....	.....	0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Capendu

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2021	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

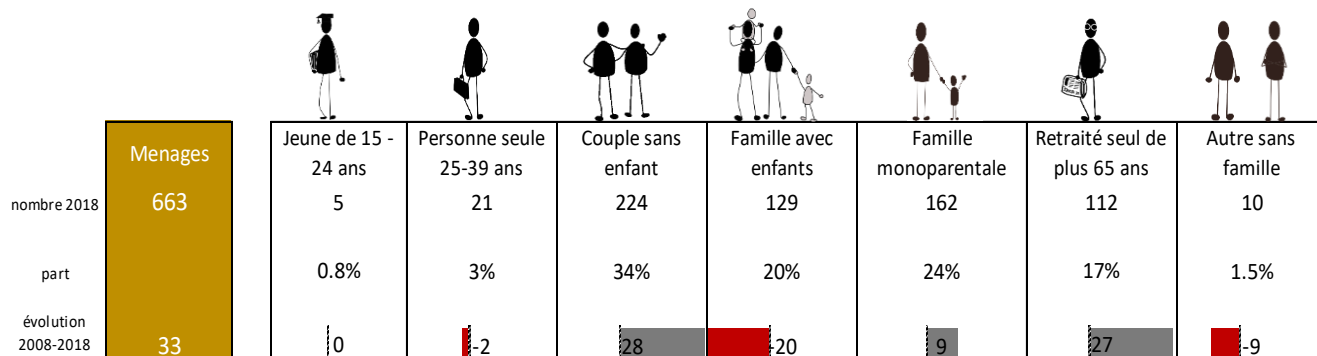
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	1 473			
Poids dans Carcassonne Agglo	1.30%			
		Evolution annuelle	8	-19
		Taux de croissance annuel	0.5%	-1.2%
		Solde naturel	-8	-14
		Solde migratoire	16	-5
Part des plus de 65 ans	33%	Evolution annuelle nb de ménages	12	-4
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.4			

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	782	864	847	1,3%
Nombre res.principales	629	687	667	1,3%
Nombre de log vacants	92	125	104	1,5%
Taux de log vacant	11,7%	14,4%	12,3%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	16	-3
Nombre de res.principales	12	-4
Nombre de logements vacants	7	-4

	2018
Part des propriétaires	57%
Part des locataires	40%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	42%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	149	170	21
Nombre de LLS	93	93	0
Nombre de log communaux	29	29	0
Autre (log. privé conventionné...)	27	48	21
Taux SRU	21,8%	24,4%	2,6 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
5	5	8	4	6

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	0	1	0	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	89 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	65	450	51
Nombre de logs sociaux	20	70	255%
Part de LLS	31%		73%

Carcassonne

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Carcassonne
Date d'approbation	2017	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	PLU- Révision générale	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	46 513		
Poids dans Carcassonne Agglo	40.99%		
		Evolution annuelle	-182
		Taux de croissance annuel	-0.4%
		Solde naturel	91
		Solde migratoire	-273
		Evolution annuelle nb de ménages	-21
Part des plus de 65 ans	25%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.8		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	22869	867	1759	5462	4025	6434	3931	391
part		3.8%	8%	24%	18%	28%	17%	1.7%
évolution 2008-2018	569	-135	40	-84	-668	821	-715	-121

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	26 133	26 788	27 369	43,0%
Nombre res.principales	22 302	22 196	22 870	43,7%
Nombre de log vacants	3 321	3 856	3 105	45,1%
Taux de log vacant	12,7%	14,4%	11,3%	

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	131	116
Nombre de res.principales	-21	135
Nombre de logements vacants	107	-150

	2018
Part des propriétaires	47%
Part des locataires	52%
Petits logements (T1 et T2)	19%
Grands logements (T5 et plus)	31%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	5691	5792	101
Nombre de LLS	4730	4740	10
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	961	1052	91
Taux SRU	24,3%	24,5%	0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	55 000 €
Prix médian maisons > 2 ans	130 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	9.00 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	1110	2250	Programme LLS 260
Nombre de logs sociaux	220	500	Atteinte des objectifs 118%
Part de LLS	20%		Contrib. objectifs composante 52%

Castans

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	2003	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

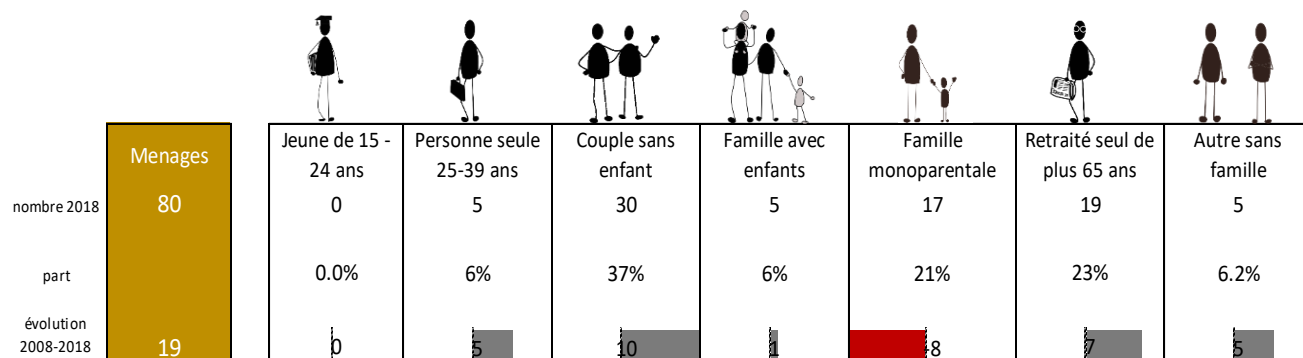
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	133	Evolution annuelle	-2	5
Poids dans Carcassonne Agglo	0.12%	Taux de croissance annuel	-2.1%	4.3%
Part des plus de 65 ans	34%	Solde naturel	0	-1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.3	Solde migratoire	-3	6
		Evolution annuelle nb de ménages	-1	3

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	159	158	164	0,3%
Nombre res.principales	66	61	76	0,1%
Nombre de log vacants	11	4	7	0,1%
Taux de log vacant	7,0%	2,5%	4,2%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	0	1
Nombre de res.principales	-1	3
Nombre de logements vacants	-1	1

	2018
Part des propriétaires	68%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	14%
Grands logements (T5 et plus)	23%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	6	6	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	6	6	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	8,7%	9,0%	0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	2	2	0	2

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.07 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Caunes-Minervois

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2008
Procédure en cours	PLU - Modification simplifiée

PPRI	L'Argent Double
Zone Natura 2000	Causses du Minervois
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

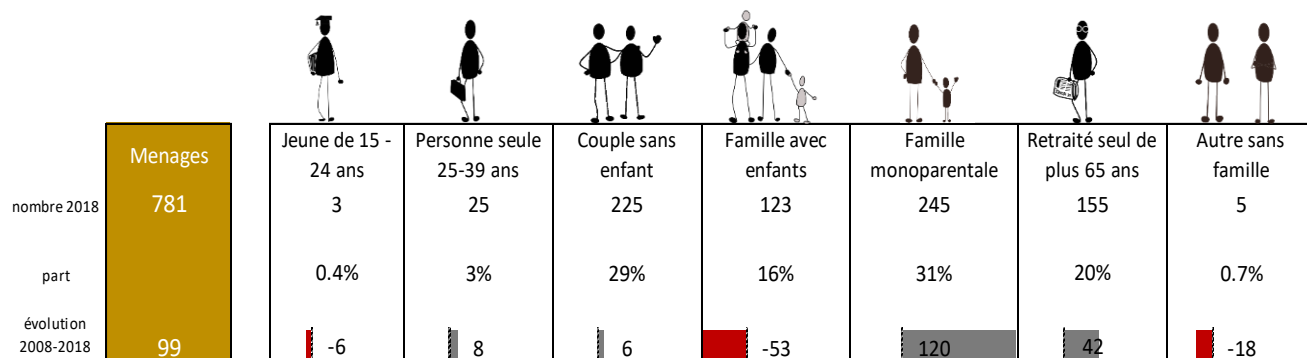
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 641		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.45%		
		Evolution annuelle	15
		Taux de croissance annuel	0.9%
		Solde naturel	-11
		Solde migratoire	26
		Evolution annuelle nb de ménages	12
Part des plus de 65 ans	34%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.4		
			-6
			-0.4%
			-25
			19
			7

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	946	1 063	1 138	1,8%
Nombre res.principales	683	742	778	1,5%
Nombre de log vacants	50	213	189	2,7%
Taux de log vacant	5,3%	20,1%	16,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	23	15
Nombre de res.principales	12	7
Nombre de logements vacants	33	-5

	2018
Part des propriétaires	73%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	50%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	100	153	53
Nombre de LLS	35	46	11
Nombre de log communaux	28	39	11
Autre (log. privé conventionné...)	37	68	31
Taux SRU	13,7%	20,3%	6,6 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
15	14	8	15	13

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	3	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	158 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.07 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	65	510	9
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
.....	.....		11%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Caunettes-en-Val

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU
Date d'approbation	-
Procédure en cours	-

PPRI	Lauquet
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

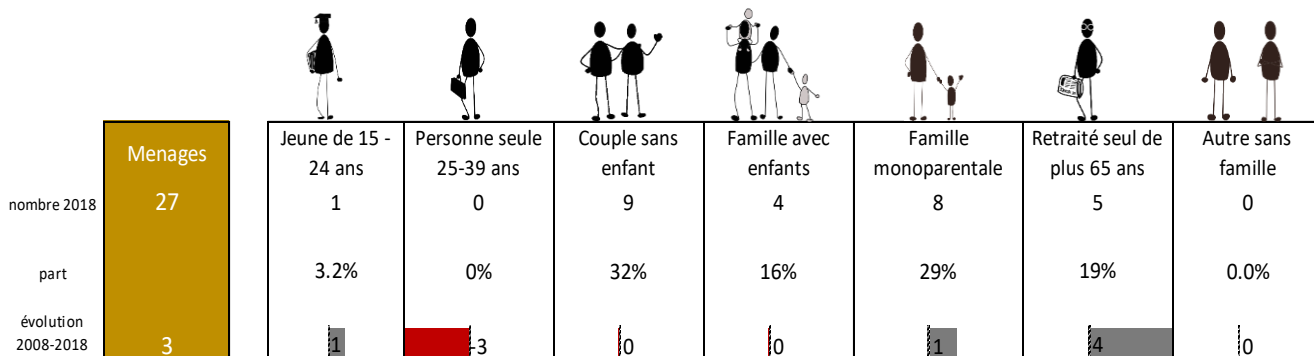
Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	48		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.04%		
		Evolution annuelle	0
		Taux de croissance annuel	-0.8%
		Solde naturel	-1
		Solde migratoire	0
Part des plus de 65 ans	30%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.1		
		Evolution annuelle nb de ménages	1
			0

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	38	44	50	0,1%
Nombre res.principales	23	28	27	0,1%
Nombre de log vacants	5	6	5	0,1%
Taux de log vacant	12,4%	13,7%	10,2%	

part ds	0,1%
Carcassonne Agglo	0,1%
	0,1%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	1	1
Nombre de res.principales	1	0
Nombre de logements vacants	0	0

	2018
Part des propriétaires	72%
Part des locataires	25%
Petits logements (T1 et T2)	31%
Grands logements (T5 et plus)	25%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		-
		70	0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Caux-et-Sauzens

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2011
Procédure en cours	PLU Révision à venir

PPRI	-
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

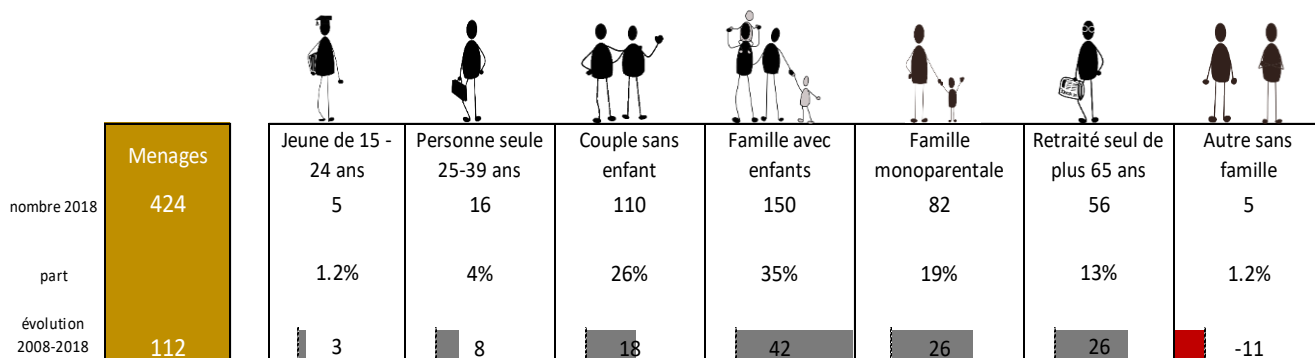
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	999		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.88%		
		Evolution annuelle	13
		Taux de croissance annuel	1.7%
		Solde naturel	3
		Solde migratoire	10
		Evolution annuelle nb de ménages	6
Part des plus de 65 ans	19%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.5		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	341	377	471	0,7%
Nombre res.principales	314	346	422	0,8%
Nombre de log vacants	13	19	36	0,5%
Taux de log vacant	3,8%	5,0%	7,6%	

part ds	0,7%
Carcassonne Agglo	0,8%
	0,5%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	7	19
Nombre de res.principales	6	15
Nombre de logements vacants	1	3

	2018
Part des propriétaires	71%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	54%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	36	36	0
Nombre de LLS	33	33	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	3	3	0
Taux SRU	8,7%	8,5%	-0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
1	4	9	8	6

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	0	1	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	50	2250	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		-
			Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Cavanac

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2012
Procédure en cours	PLU- Modification simplifiée

PPRI	-
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

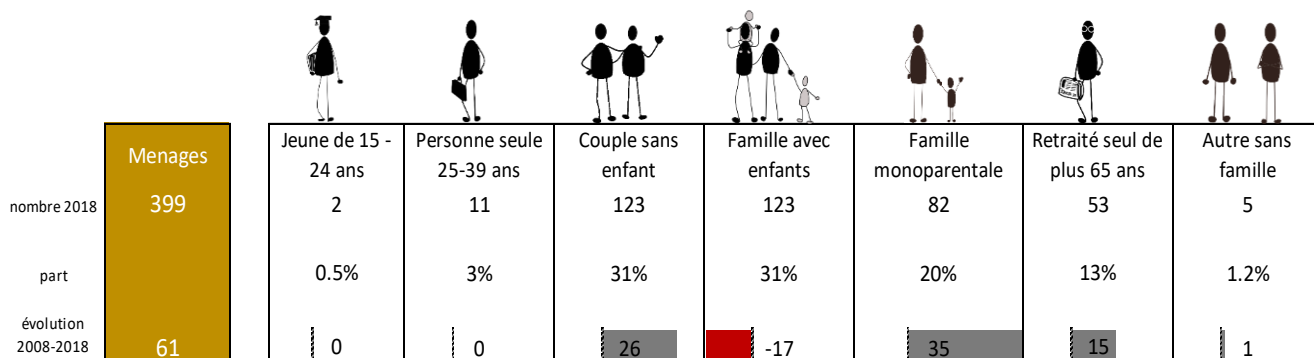
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	939		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.83%		
		Evolution annuelle	6
		Taux de croissance annuel	0.6%
		Solde naturel	2
		Solde migratoire	3
		Evolution annuelle nb de ménages	7
Part des plus de 65 ans	18%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.3		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	393	431	456	0,7%
Nombre res.principales	340	373	398	0,8%
Nombre de log vacants	36	43	39	0,6%
Taux de log vacant	9,1%	9,9%	8,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	8	5
Nombre de res.principales	7	5
Nombre de logements vacants	1	-1

	2018
Part des propriétaires	74%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	51%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	15	15	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	9	9	0
Autre (log. privé conventionné...)	6	6	0
Taux SRU	3,8%	3,6%	-0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
10	33	19	15	19

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	1	1	2	2

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	50	2250	Programmentation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0
			-
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Cazilhac

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2016
Procédure en cours	Révision PLU à venir

PPRI	Cazilhac
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

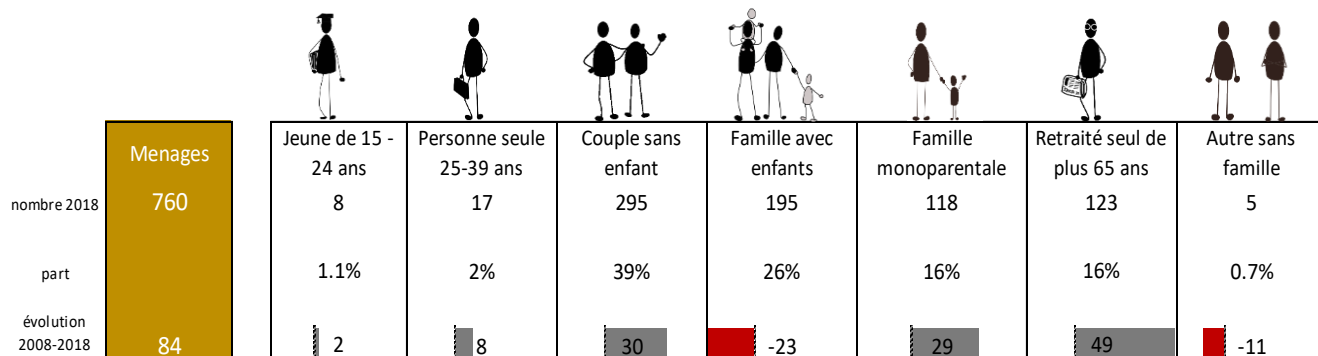
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	1 650			
Poids dans Carcassonne Agglo	1.45%			
		Evolution annuelle	11	-1
		Taux de croissance annuel	0.7%	-0.1%
		Solde naturel	4	-2
Part des plus de 65 ans	29%	Solde migratoire	7	1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7	Evolution annuelle nb de ménages	10	6

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	712	781	817	1,3%
Nombre res.principales	673	724	754	1,4%
Nombre de log vacants	24	39	47	0,7%
Taux de log vacant	3,4%	5,0%	5,8%	

part ds	1,3%
Carcassonne Agglo	1,4%
	0,7%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	14	7
Nombre de res.principales	10	6
Nombre de logements vacants	3	2

	2018
Part des propriétaires	81%
Part des locataires	17%
Petits logements (T1 et T2)	1%
Grands logements (T5 et plus)	59%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	5	5	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	5	5	0
Taux SRU	0,7%	0,7%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	148 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	90	2250	Programmentation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0
			-
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Citou

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC
Date d'approbation	2001
Procédure en cours	-

PPRI	L'Argent Double
Zone Natura 2000	Causses du Minervois
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

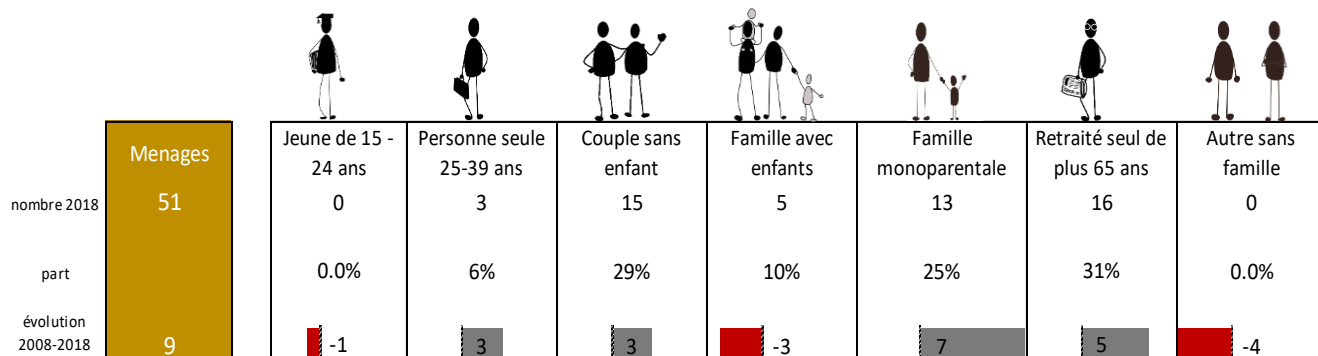
Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	88	Evolution annuelle	-1
Poids dans Carcassonne Agglo	0.08%	Taux de croissance annuel	-1.2%
Part des plus de 65 ans	42%	Solde naturel	-1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.1	Solde migratoire	0
		Evolution annuelle nb de ménages	0
			2
			2.4%
			0
			2

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	96	93	98	0,2%
Nombre res.principales	43	44	54	0,1%
Nombre de log vacants	8	5	6	0,1%
Taux de log vacant	8,4%	5,4%	6,1%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	-1	1
Nombre de res.principales	0	2
Nombre de logements vacants	-1	0

	2018
Part des propriétaires	80%
Part des locataires	16%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	65%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	2	2	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	1	1	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	4,1%	4,0%	-0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.07 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Comigne

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	-
Date d'approbation	2006	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	307		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.27%		
		Evolution annuelle	13
		Taux de croissance annuel	4.8%
		Solde naturel	1
		Solde migratoire	12
		Evolution annuelle nb de ménages	5
Part des plus de 65 ans	21%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.1		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	138	0	7	50	40	23	14	5
part		0.0%	5%	36%	29%	17%	10%	3.6%
évolution 2008-2018	34	0	2	15	5	4	7	1

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	138	166	175	0,3%
Nombre res.principales	102	126	134	0,3%
Nombre de log vacants	18	23	17	0,3%
Taux de log vacant	13,1%	13,7%	9,9%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	6	2
Nombre de res.principales	5	2
Nombre de logements vacants	1	-1

	2018
Part des propriétaires	76%
Part des locataires	21%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	54%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	6	9	3
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	1	1	0
Autre (log. privé conventionné...)	5	8	3
Taux SRU	4,5%	6,3%	1,8 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
4	3	1	2	3

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	15	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Conques-sur-Orbiel

Nord-Carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Orbiel et Clamoux / Trapel
Date d'approbation	2013	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	2 545		
Poids dans Carcassonne Agglo	2.24%		
		Evolution annuelle	29
		Taux de croissance annuel	1.2%
		Solde naturel	11
		Solde migratoire	18
		Evolution annuelle nb de ménages	18
Part des plus de 65 ans	23%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.9		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	1075	4	28	349	281	231	141	40
part		0.4%	3%	32%	26%	21%	13%	3.8%
évolution 2008-2018	140	-4	-5	17	-11	100	31	12

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	1 055	1 168	1 225	1,9%
Nombre res.principales	932	1 023	1 078	2,1%
Nombre de log vacants	89	117	110	1,6%
Taux de log vacant	8,4%	10,0%	9,0%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	23	11
Nombre de res.principales	18	11
Nombre de logements vacants	6	-1

Part des propriétaires

	2018	ref Carcassonne Agglo
Part des propriétaires	74%	61%
Part des locataires	23%	37%
Petits logements (T1 et T2)	5%	
Grands logements (T5 et plus)	46%	

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	83	84	1
Nombre de LLS	44	44	0
Nombre de log communaux	24	24	0
Autre (log. privé conventionné...)	15	16	1
Taux SRU	7,6%	7,7%	0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
20	22	20	52	29

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	1	4	0	1

Prix immobiliers 2020

Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	122 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	110	330	10
Nombre de logs sociaux	25	50	40%
Part de LLS	23%		20%

Couffoulens

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Lauquet
Date d'approbation	2009	Zone Natura 2000	La Malepère
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

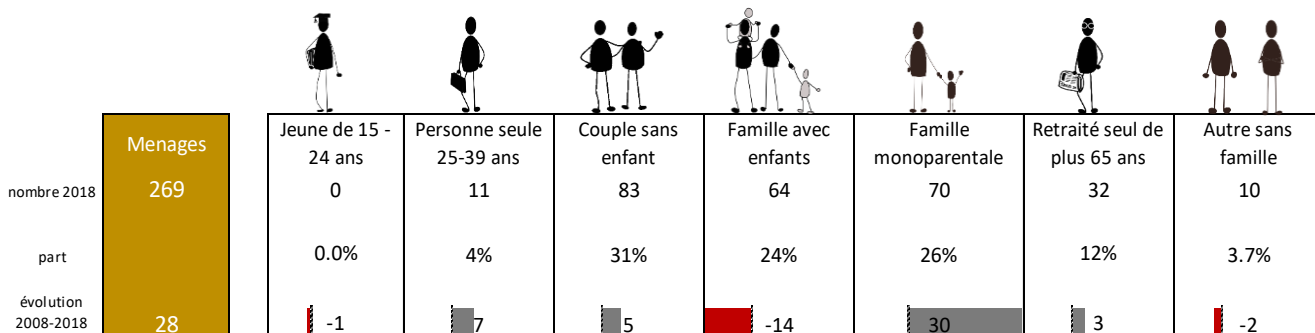
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	605		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.53%		
		Evolution annuelle	10
		Taux de croissance annuel	1.7%
		Solde naturel	0
Part des plus de 65 ans	22%	Solde migratoire	10
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.0	Evolution annuelle nb de ménages	5

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	274	316	322	0,5%
Nombre res.principales	240	266	271	0,5%
Nombre de log vacants	28	36	42	0,6%
Taux de log vacant	10,2%	11,4%	13,0%	

part ds Carcassonne Agglo	0,5%
	0,6%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	8	1
Nombre de res.principales	5	1
Nombre de logements vacants	2	1

Part des propriétaires

	2018
Part des propriétaires	70%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	60%

ref Carcassonne Agglo	61%
	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	8	8	0
Nombre de LLS	5	5	0
Nombre de log communaux	2	2	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	2,8%	3,0%	0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	2	6	11	5

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	0	2	0	1

Prix immobiliers 2020

Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019 : 8.24 €/m²

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	45	510	Programmation LLS : 9
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* : 80		Atteinte des objectifs : -
			Contrib. objectifs composante : 11%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Douzens

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC
Date d'approbation	2006
Procédure en cours	PLU - Elaboration

PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	741		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.65%		
		Evolution annuelle	2
		Taux de croissance annuel	0.3%
		Solde naturel	-2
		Solde migratoire	3
		Evolution annuelle nb de ménages	1
Part des plus de 65 ans	23%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.2		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	335	1	11	111	91	50	50	20
part		0.3%	3%	33%	27%	15%	15%	6.0%
évolution 2008-2018	28	-1	2	-9	11	3	6	16

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	388	415	440	0,7%
Nombre res.principales	306	312	322	0,6%
Nombre de log vacants	37	58	66	1,0%
Taux de log vacant	9,5%	13,9%	14,9%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	5	5
Nombre de res.principales	1	2
Nombre de logements vacants	4	2

	2018
Part des propriétaires	76%
Part des locataires	22%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	50%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	11	11	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	4	4	0
Autre (log. privé conventionné...)	7	7	0
Taux SRU	3,3%	3,1%	-0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
5	7	6	11	7

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Fajac-en-Val

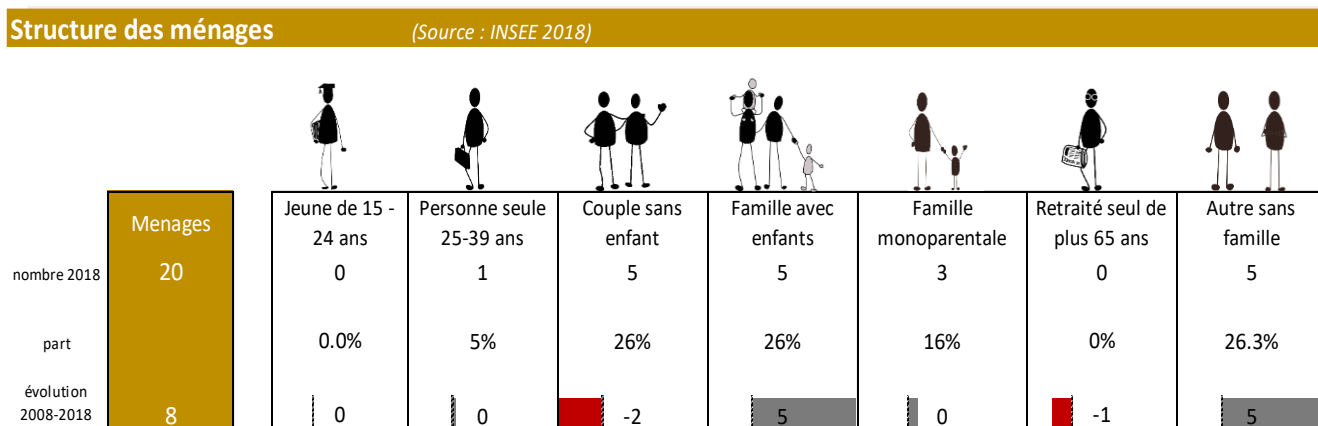
Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	RNU	PPRI	-
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie		(Source : INSEE 2018)	
	2018		
Population	39	Evolution annuelle	2008-2013 : 2 / 2013-2018 : 0
Poids dans Carcassonne Agglo	0.03%	Taux de croissance annuel	2008-2013 : 5.0% / 2013-2018 : 1.1%
Part des plus de 65 ans	4%	Solde naturel	1 / 1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	11.0	Solde migratoire	1 / 0
		Evolution annuelle nb de ménages	1 / 0



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	26	36	37	0,1%
Nombre res.principales	13	19	17	0,0%
Nombre de log vacants	1	4	2	0,0%
Taux de log vacant	3,6%	12,0%	5,4%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	0
Nombre de res.principales	1	0
Nombre de logements vacants	1	0

	2018
Part des propriétaires	62%
Part des locataires	19%
Petits logements (T1 et T2)	0%
Grands logements (T5 et plus)	44%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programmentation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0
			-
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Floure

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2022	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	407		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.36%		
		Evolution annuelle	7
		Taux de croissance annuel	1.9%
		Solde naturel	3
		Solde migratoire	4
		Evolution annuelle nb de ménages	2
Part des plus de 65 ans	12%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	3.0		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	138	1	2	35	55	24	16	5
part		0.7%	1%	25%	40%	17%	12%	3.6%
évolution 2008-2018	8	0	2	-8	8	9	8	-11

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	137	157	161	0,3%
Nombre res.principales	129	141	138	0,3%
Nombre de log vacants	8	15	13	0,2%
Taux de log vacant	6,0%	9,4%	8,0%	

part ds	0,3%
Carcassonne Agglo	0,2%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	4	1
Nombre de res.principales	2	-1
Nombre de logements vacants	1	0

2018

Part des propriétaires	72%	ref Carcassonne	61%
Part des locataires	25%	Agglo	37%
Petits logements (T1 et T2)	3%		
Grands logements (T5 et plus)	58%		

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	16	16	0
Nombre de LLS	11	8	-3
Nombre de log communaux	3	3	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	5	3
Taux SRU	11,9%	11,5%	-0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
2	3	2	4	3

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation		
Nb total de logs supplémentaires	15	450	Programmation LLS	0	
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70	Atteinte des objectifs	-
			Contrib. objectifs composante	0%	

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Fontiès-d'Aude

Piémont Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU
Date d'approbation	-
Procédure en cours	PLU -Elaboration

PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

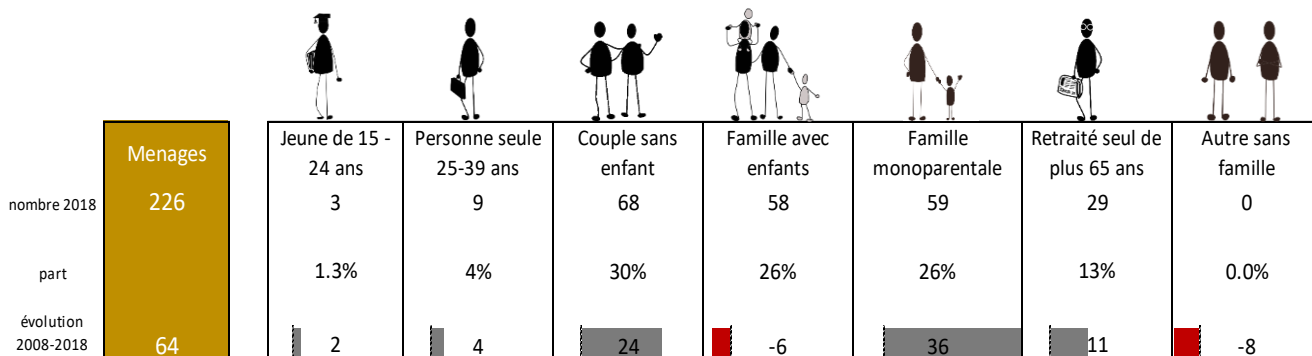
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	498		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.44%		
		Evolution annuelle	2
		Taux de croissance annuel	0.6%
		Solde naturel	-1
		Solde migratoire	3
		Evolution annuelle nb de ménages	4
Part des plus de 65 ans	18%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.4		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	203	234	267	0,4%
Nombre res.principales	165	187	224	0,4%
Nombre de log vacants	26	46	32	0,5%
Taux de log vacant	12,6%	19,8%	11,9%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	6	7
Nombre de res.principales	4	7
Nombre de logements vacants	4	-3

	2018
Part des propriétaires	71%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	8%
Grands logements (T5 et plus)	45%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	26	38	12
Nombre de LLS	18	30	12
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	8	8	0
Taux SRU	11,4%	15,2%	3,8 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
3	3	2	9	4

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	1	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	30	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Labastide-en-Val

Piémont Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	Orbieu
Date d'approbation	2004	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	91		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.08%		
		Evolution annuelle	5
		Taux de croissance annuel	5.8%
		Solde naturel	-1
		Solde migratoire	6
		Evolution annuelle nb de ménages	3
Part des plus de 65 ans	38%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.4		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	46	0	1	15	10	5	14	0
part		0.0%	2%	33%	22%	11%	31%	0.0%
évolution 2008-2018	11	0	0	6	4	-3	8	-3

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	76	89	90	0,1%
Nombre res.principales	33	48	47	0,1%
Nombre de log vacants	3	1	6	0,1%
Taux de log vacant	4,3%	1,1%	6,4%	

part ds	0,1%
Carcassonne Agglo	0,1%
	0,1%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	3	0
Nombre de res.principales	3	0
Nombre de logements vacants	0	1

	2018
Part des propriétaires	65%
Part des locataires	30%
Petits logements (T1 et T2)	9%
Grands logements (T5 et plus)	50%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	7	7	0
Nombre de LLS	6	6	0
Nombre de log communaux	1	1	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	15,2%	14,3%	-0,9 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	1	1	2	1

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programmation LLS 0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 70		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

La Redorte

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	L'Argent Double
Date d'approbation	2014	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

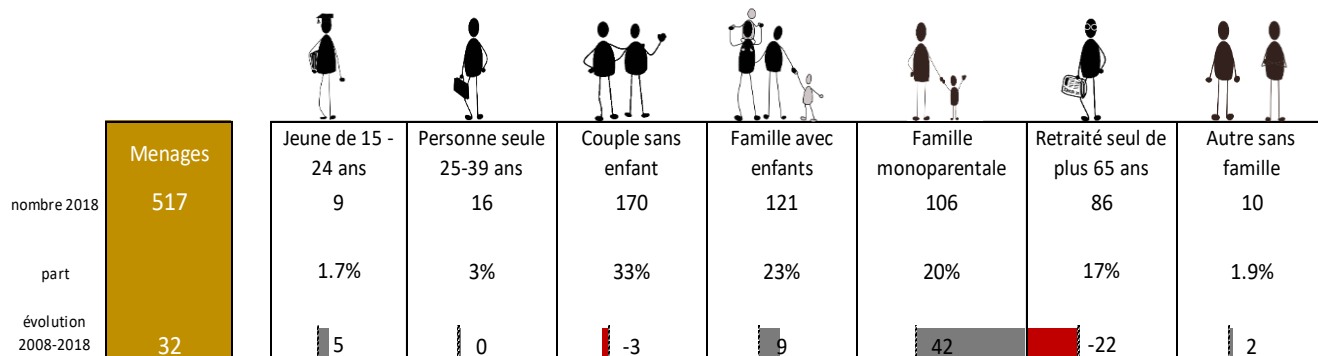
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 194		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.05%		
		Evolution annuelle	-1 / 15
		Taux de croissance annuel	-0.1% / 1.3%
		Solde naturel	-20 / -23
		Solde migratoire	19 / 38
Part des plus de 65 ans	37%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.4		
		Evolution annuelle nb de ménages	1 / 5

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	676	731	762	1,2%
Nombre res.principales	486	493	518	1,0%
Nombre de log vacants	99	126	164	2,4%
Taux de log vacant	14,6%	17,3%	21,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	11	6
Nombre de res.principales	1	5
Nombre de logements vacants	6	8

	2018
Part des propriétaires	70%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	43%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	14	14	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	14	14	0
Taux SRU	2,6%	2,6%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
6	7	9	16	10

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	1	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	108 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	510	Programmation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Laure Minervo

Minervo

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2009
Procédure en cours	PLU - Modification

PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

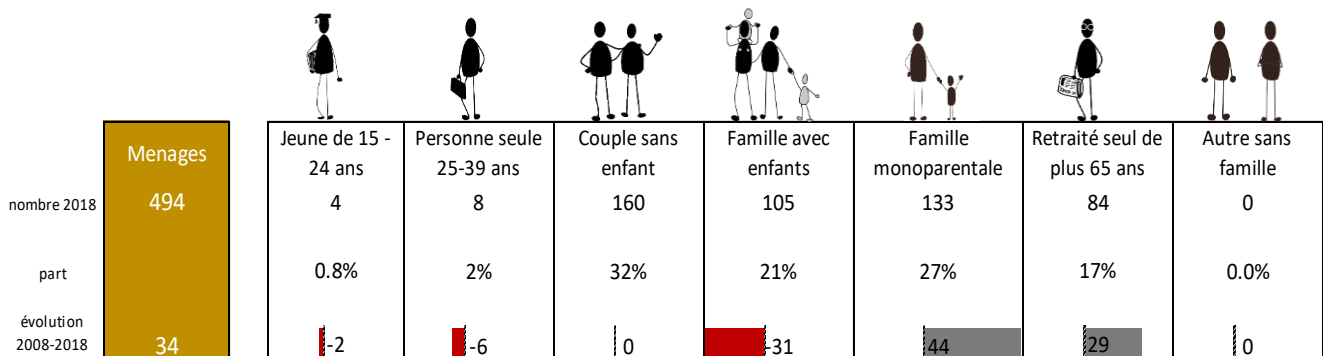
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	1 035			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.91%			
		Evolution annuelle	7	-10
		Taux de croissance annuel	0.7%	-0.9%
		Solde naturel	-1	-5
		Solde migratoire	8	-5
Part des plus de 65 ans	27%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.8			
		Evolution annuelle nb de ménages	3	3

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	610	632	652	1,0%
Nombre res.principales	462	476	489	0,9%
Nombre de log vacants	65	91	73	1,1%
Taux de log vacant	10,7%	14,4%	11,2%	

part ds	1,0%
Carcassonne Agglo	0,9%
	1,1%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	4	4
Nombre de res.principales	3	3
Nombre de logements vacants	5	-4

2018

Part des propriétaires	75%	ref Carcassonne	61%
Part des locataires	23%	Agglo	37%
Petits logements (T1 et T2)	3%		
Grands logements (T5 et plus)	50%		

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	18	17	-1
Nombre de LLS	8	8	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	10	9	-1
Taux SRU	3,8%	3,5%	-0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
9	10	3	9	8

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	1	0	1	1

Prix immobiliers

	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	82 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019 : 8.20 €/m²

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Lavalette

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2009
Procédure en cours	PLU - Modification DC

PPRI	-
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 495		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.32%		
		Evolution annuelle	40
		Taux de croissance annuel	3.0%
		Solde naturel	12
		Solde migratoire	28
		Evolution annuelle nb de ménages	18
Part des plus de 65 ans	18%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.4		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	616	1	19	240	190	93	63	10
part		0.2%	3%	39%	31%	15%	10%	1.6%
évolution 2008-2018	128	-1	8	76	-2	22	23	2

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	528	634	680	1,1%
Nombre res.principales	490	578	620	1,2%
Nombre de log vacants	25	33	35	0,5%
Taux de log vacant	4,7%	5,2%	5,1%	

part ds	1,1%
Carcassonne Agglo	1,2%
	0,5%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	21	9
Nombre de res.principales	18	8
Nombre de logements vacants	2	0

2018

Part des propriétaires	74%
Part des locataires	19%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	54%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	14	14	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	13	13	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	2,3%	2,2%	-0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
9	22	31	51	28

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
3	2	3	0	2

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	136 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	75	2250	43
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		-
			9%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Lespinassière

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	L'Argent Double
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

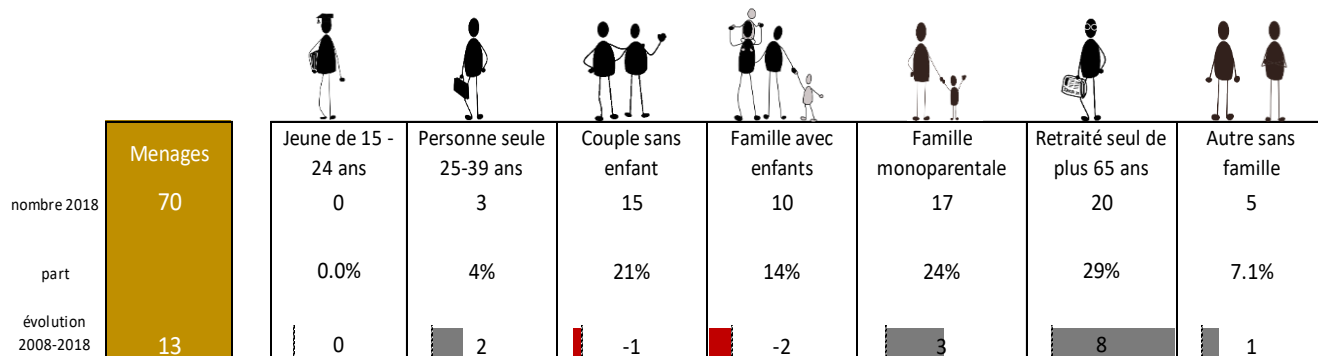
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	133		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.12%		
		Evolution annuelle	5
		Taux de croissance annuel	4.5%
		Solde naturel	-1
		Solde migratoire	6
		Evolution annuelle nb de ménages	3
Part des plus de 65 ans	41%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.1		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	150	166	161	0,3%
Nombre res.principales	56	70	73	0,1%
Nombre de log vacants	3	1	1	0,0%
Taux de log vacant	2,0%	0,6%	0,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	3	-1
Nombre de res.principales	3	1
Nombre de logements vacants	0	0

	2018
Part des propriétaires	88%
Part des locataires	8%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	36%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.07 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Leuc

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Lauquet
Date d'approbation	2018	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

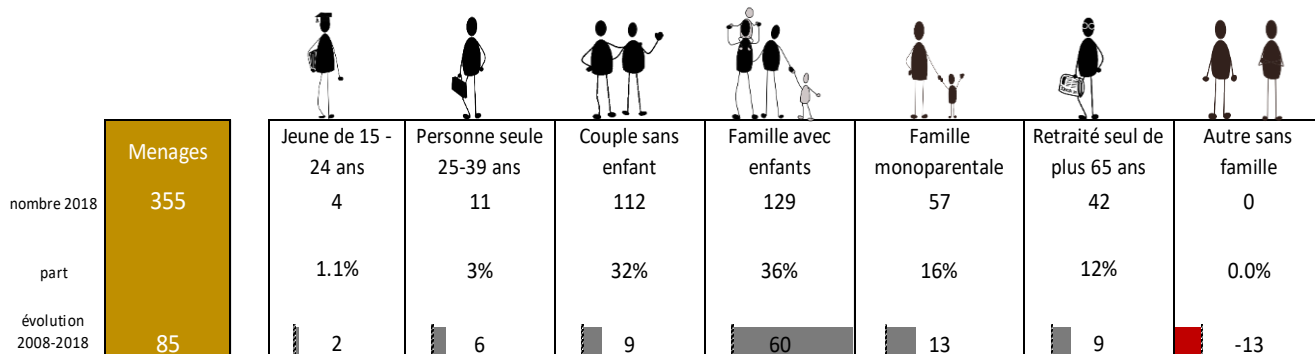
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	857	Evolution annuelle	29	13
Poids dans Carcassonne Agglo	0.76%	Taux de croissance annuel	4.1%	1.6%
Part des plus de 65 ans	18%	Solde naturel	3	7
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.5	Solde migratoire	26	5
		Evolution annuelle nb de ménages	12	4

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	327	392	405	0,6%
Nombre res.principales	271	332	354	0,7%
Nombre de log vacants	39	56	41	0,6%
Taux de log vacant	11,8%	14,3%	10,1%	

part ds	0,6%
Carcassonne Agglo	0,7%
	0,6%

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	13	3
Nombre de res.principales	12	4
Nombre de logements vacants	3	-3

	2018
Part des propriétaires	77%
Part des locataires	22%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	52%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	16	22	6
Nombre de LLS	10	16	6
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	6	6	0
Taux SRU	4,5%	6,0%	1,6 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
6	15	7	12	10

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	55	510	4
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			5%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Limousis

Nord-Carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	Les gorges de la Clamoux
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

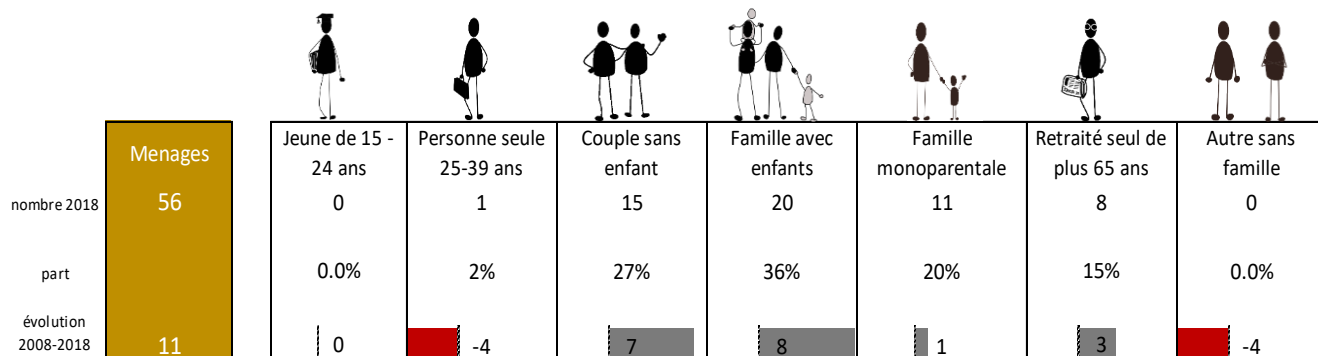
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	131	Evolution annuelle	2	3
Poids dans Carcassonne Agglo	0.12%	Taux de croissance annuel	1.5%	2.8%
Part des plus de 65 ans	21%	Solde naturel	0	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.6	Solde migratoire	2	3
		Evolution annuelle nb de ménages	1	1

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	76	86	96	0,2%
Nombre res.principales	47	51	57	0,1%
Nombre de log vacants	3	3	15	0,2%
Taux de log vacant	4,1%	3,7%	15,8%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	2
Nombre de res.principales	1	1
Nombre de logements vacants	0	2

	2018
Part des propriétaires	80%
Part des locataires	18%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	52%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.07 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	10	330	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		50
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Malves-en-Minervoix

Nord-Carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	2017	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

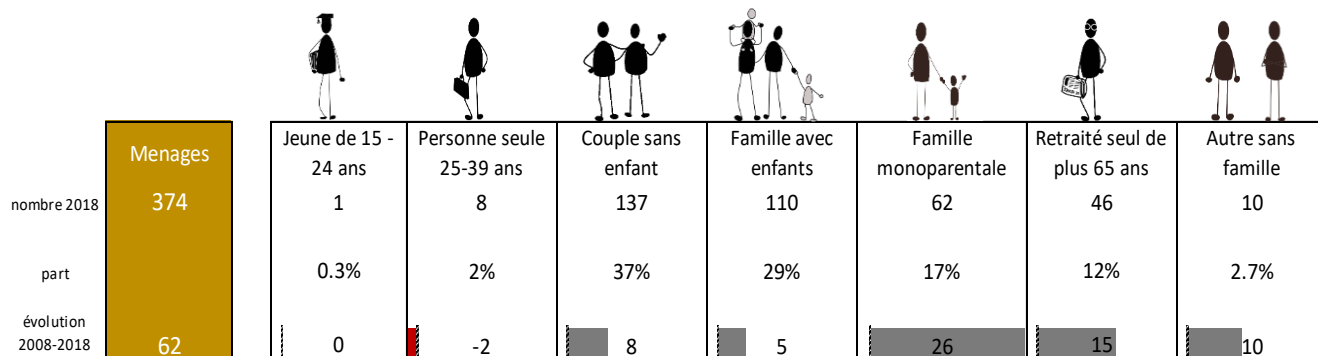
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	860		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.76%		
		Evolution annuelle	18
		Taux de croissance annuel	2.3%
		Solde naturel	4
		Solde migratoire	14
		Evolution annuelle nb de ménages	9
Part des plus de 65 ans	24%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.8		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	338	405	422	0,7%
Nombre res.principales	314	360	377	0,7%
Nombre de log vacants	7	29	24	0,4%
Taux de log vacant	2,1%	7,1%	5,8%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	13	3
Nombre de res.principales	9	3
Nombre de logements vacants	4	-1

	2018
Part des propriétaires	75%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	59%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	40	44	4
Nombre de LLS	33	38	5
Nombre de log communaux	5	5	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	1	-1
Taux SRU	10,6%	11,3%	0,7 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
10	10	7	10	9

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	55	330	28
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		50
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			56%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Marseillette

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2016	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

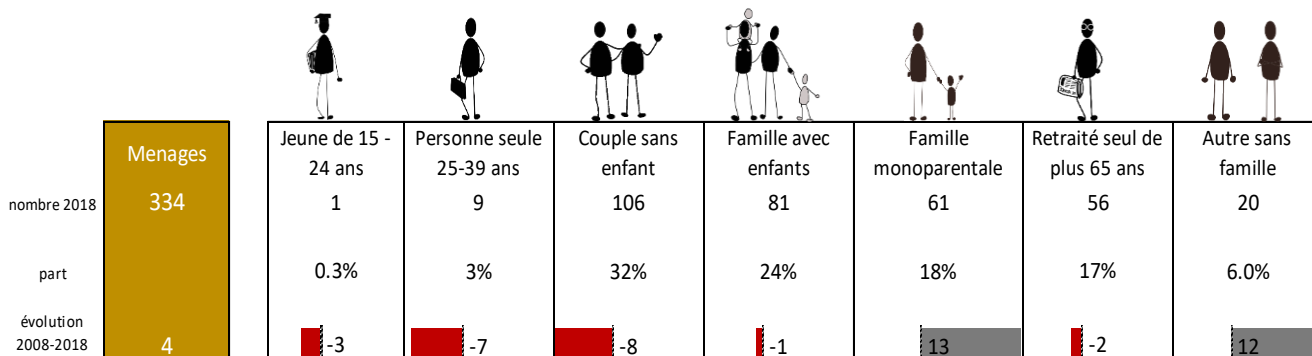
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	708		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.62%		
		Evolution annuelle	1
		Taux de croissance annuel	0.2%
		Solde naturel	-2
		Solde migratoire	3
		Evolution annuelle nb de ménages	-1
Part des plus de 65 ans	26%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	389	404	421	0,7%
Nombre res.principales	333	326	338	0,6%
Nombre de log vacants	40	57	55	0,8%
Taux de log vacant	10,3%	14,1%	13,1%	

part ds	0,7%
Carcassonne Agglo	0,6%
	0,8%

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	3	3
Nombre de res.principales	-1	2
Nombre de logements vacants	3	0

	2018
Part des propriétaires	69%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	40%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	17	17	0
Nombre de LLS	14	14	0
Nombre de log communaux	1	1	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	5,4%	5,1%	-0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	6	4	8	5

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	450	34
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			49%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Mas-des-Cours

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	-
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	25		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.02%		
		Evolution annuelle	1
		Taux de croissance annuel	5.6%
		Solde naturel	1
		Solde migratoire	1
		Evolution annuelle nb de ménages	0
Part des plus de 65 ans	10%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	4.3		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	10	1	1	0	5	2	1	0
part		10.0%	10%	0%	50%	20%	10%	0.0%
évolution 2008-2018	5	1	1	0	2	0	1	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	13	15	18	0,0%
Nombre res.principales	7	9	11	0,0%
Nombre de log vacants	2	1	0	0,0%
Taux de log vacant	16,3%	5,9%	0,0%	

part ds	0,0%
Carcassonne Agglo	0,0%
	0,0%

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	0	0
Nombre de res.principales	0	0
Nombre de logements vacants	0	0

	2018
Part des propriétaires	64%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	9%
Grands logements (T5 et plus)	73%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	1	1	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	1	1	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	14,3%	10,0%	-4,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Mayronnes

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	-
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

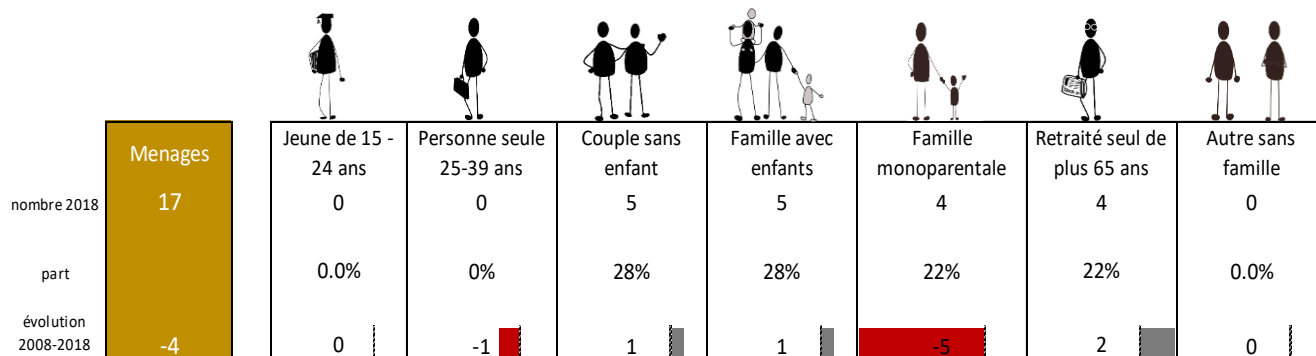
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	36	Evolution annuelle	0
Poids dans Carcassonne Agglo	0.03%	Taux de croissance annuel	-1.1%
Part des plus de 65 ans	37%	Solde naturel	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.0	Solde migratoire	0
		Evolution annuelle nb de ménages	0

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	29	32	32	0,1%
Nombre res.principales	19	19	17	0,0%
Nombre de log vacants	0	1	0	0,0%
Taux de log vacant	0,0%	3,0%	0,0%	

part ds	0,1%
Carcassonne Agglo	0,0%
	0,0%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	1	0
Nombre de res.principales	0	0
Nombre de logements vacants	0	0

	2018
Part des propriétaires	56%
Part des locataires	33%
Petits logements (T1 et T2)	17%
Grands logements (T5 et plus)	50%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Montclar

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	-
Date d'approbation	2004	Zone Natura 2000	La Malepère
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

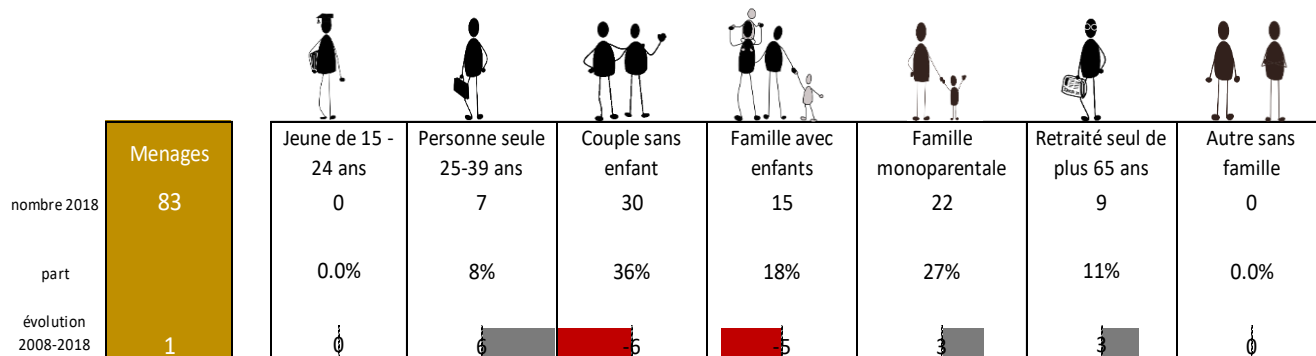
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	173	Evolution annuelle	-4	1
Poids dans Carcassonne Agglo	0.15%	Taux de croissance annuel	-2.2%	0.8%
Part des plus de 65 ans	28%	Solde naturel	0	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.4	Solde migratoire	-4	1
		Evolution annuelle nb de ménages	0	1

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	118	128	136	0,2%
Nombre res.principales	81	79	85	0,2%
Nombre de log vacants	18	22	26	0,4%
Taux de log vacant	15,3%	17,2%	19,1%	

part ds	0,2%
Carcassonne Agglo	0,2%
	0,4%

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	2
Nombre de res.principales	0	1
Nombre de logements vacants	1	1

	2018
Part des propriétaires	68%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	9%
Grands logements (T5 et plus)	41%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	11	11	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	11	11	0
Taux SRU	12,5%	12,1%	-0,4 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	5	3	4	4

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	15	510	4
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			5%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Montirat

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	-
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	72		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.06%		
		Evolution annuelle	1
		Taux de croissance annuel	0.8%
		Solde naturel	0
		Solde migratoire	1
Part des plus de 65 ans	16%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.1		
		Evolution annuelle nb de ménages	0

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	34	0	2	5	10	14	3	0
part		0.0%	6%	15%	30%	39%	9%	0.0%
évolution 2008-2018	2	0	1	-7	-1	12	-3	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	47	47	47	0,1%
Nombre res.principales	32	31	35	0,1%
Nombre de log vacants	5	9	1	0,0%
Taux de log vacant	10,3%	18,9%	2,5%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	0	0
Nombre de res.principales	0	1
Nombre de logements vacants	1	-2

	2018
Part des propriétaires	68%
Part des locataires	29%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	41%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	2	2	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	6,5%	5,4%	-1,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	5	1	0	2

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programmation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Montolieu

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2013
Procédure en cours	PLU - Révision

PPRI	-
Zone Natura 2000	La Vallée du Lampy
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	837			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.74%			
		Evolution annuelle	19	-3
		Taux de croissance annuel	2.4%	-0.4%
		Solde naturel	-8	-16
		Solde migratoire	28	13
Part des plus de 65 ans	42%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.2			
		Evolution annuelle nb de ménages	10	3

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	392	0	11	115	70	97	89	10
part		0.0%	3%	29%	18%	25%	23%	2.6%
évolution 2008-2018	62	-3	2	7	-2	36	24	-2

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	467	507	515	0,8%
Nombre res.principales	331	379	392	0,7%
Nombre de log vacants	56	34	39	0,6%
Taux de log vacant	12,0%	6,7%	7,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	8	2
Nombre de res.principales	10	3
Nombre de logements vacants	-4	1

Part des propriétaires

	2018	ref Carcassonne Agglo
Part des propriétaires	68%	61%
Part des locataires	28%	37%
Petits logements (T1 et T2)	9%	
Grands logements (T5 et plus)	41%	

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	23	16	-7
Nombre de LLS	21	14	-7
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	5,9%	4,0%	-1,9 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
7	2	10	6	6

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	1	0	1	1

Prix immobiliers 2020

Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019 : 7.97 €/m²

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	60	420	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		60
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Monze

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	-
Date d'approbation	2002	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

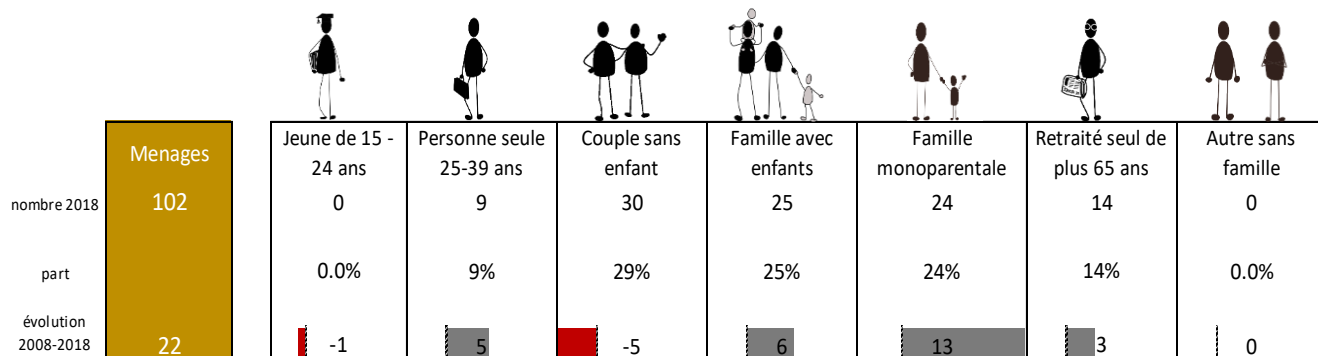
Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	229	Evolution annuelle	6
Poids dans Carcassonne Agglo	0.20%	Taux de croissance annuel	3.4%
Part des plus de 65 ans	18%	Solde naturel	-1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.5	Solde migratoire	7
		Evolution annuelle nb de ménages	3

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	101	110	133	0,2%
Nombre res.principales	78	94	104	0,2%
Nombre de log vacants	6	10	13	0,2%
Taux de log vacant	6,0%	9,4%	9,9%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	5
Nombre de res.principales	3	2
Nombre de logements vacants	1	1

	2018
Part des propriétaires	72%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	50%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	13	13	0
Nombre de LLS	9	9	0
Nombre de log communaux	2	2	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	12,6%	11,4%	-1,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	10	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Moussoulens

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	-
Date d'approbation	2014	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	1 011	Evolution annuelle	19	3
Poids dans Carcassonne Agglo	0.89%	Taux de croissance annuel	2.1%	0.3%
Part des plus de 65 ans	19%	Solde naturel	4	4
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.3	Solde migratoire	15	-1
		Evolution annuelle nb de ménages	10	7

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	454	4	15	136	116	125	58	0
part		0.9%	3%	30%	25%	27%	13%	0.0%
évolution 2008-2018	86	1	2	19	-5	57	19	-8

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	430	488	531	0,8%
Nombre res.principales	367	418	455	0,9%
Nombre de log vacants	20	32	43	0,6%
Taux de log vacant	4,6%	6,6%	8,0%	

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	12	9
Nombre de res.principales	10	7
Nombre de logements vacants	2	2

	2018
Part des propriétaires	71%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	49%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	44	44	0
Nombre de LLS	36	35	-1
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	8	9	1
Taux SRU	10,1%	9,8%	-0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
6	4	10	4	6

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	7.97 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	75	420	15
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		60
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			25%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Palaja

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Palaja
Date d'approbation	2013	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

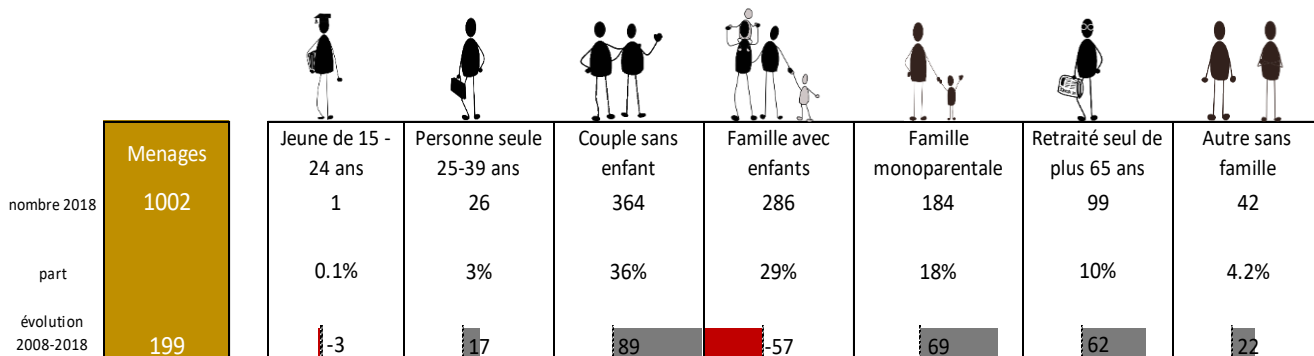
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018	
Population	2 359			
Poids dans Carcassonne Agglo	2.08%			
		Evolution annuelle	8	34
		Taux de croissance annuel	0.4%	1.5%
		Solde naturel	7	8
		Solde migratoire	1	26
		Evolution annuelle nb de ménages	7	33
Part des plus de 65 ans	19%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.3			

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	846	896	1 068	1,7%
Nombre res.principales	800	835	1 000	1,9%
Nombre de log vacants	26	34	32	0,5%
Taux de log vacant	3,0%	3,8%	3,0%	

part ds	1,7%
Carcassonne Agglo	1,9%
	0,5%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	10	34
Nombre de res.principales	7	33
Nombre de logements vacants	2	0

	2018
Part des propriétaires	83%
Part des locataires	15%
Petits logements (T1 et T2)	1%
Grands logements (T5 et plus)	64%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	34	34	0
Nombre de LLS	30	30	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	4	4	0
Taux SRU	3,4%	3,1%	-0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
61	36	46	40	46

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
4	2	0	1	2

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	195 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	120	2250	19
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		-
			Contrib. objectifs composante 4%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Pennautier

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Fresquel
Date d'approbation	2013	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

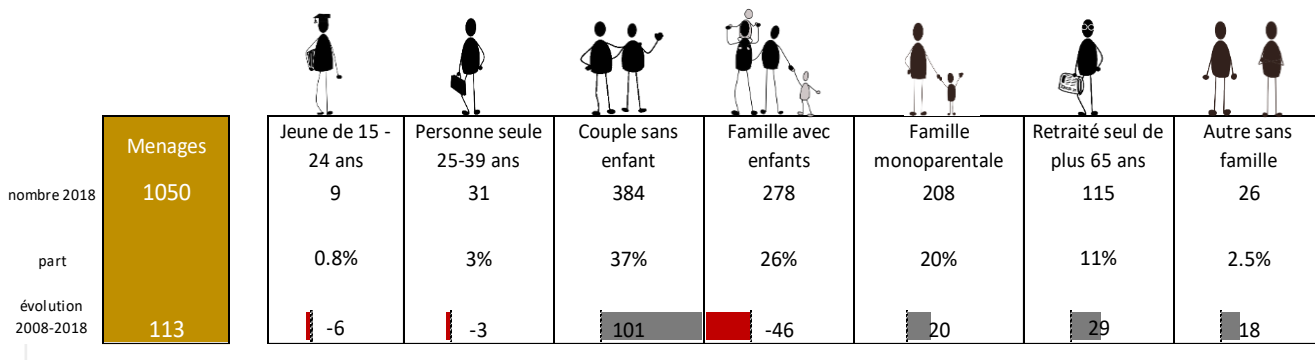
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	2 589	Evolution annuelle	-12	28
Poids dans Carcassonne Agglo	2.28%	Taux de croissance annuel	-0.5%	1.1%
Part des plus de 65 ans	25%	Solde naturel	-5	-6
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7	Solde migratoire	-7	34
		Evolution annuelle nb de ménages	4	18

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	1 032	1 050	1 168	1,8%
Nombre res.principales	940	960	1 050	2,0%
Nombre de log vacants	57	70	82	1,2%
Taux de log vacant	5,5%	6,6%	7,0%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	4	24
Nombre de res.principales	4	18
Nombre de logements vacants	3	2

	2018
Part des propriétaires	73%
Part des locataires	25%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	49%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	126	139	13
Nombre de LLS	34	46	12
Nombre de log communaux	8	8	0
Autre (log. privé conventionné...)	84	85	1
Taux SRU	11,9%	12,4%	0,5 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
35	35	30	35	34

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	2	0	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	171 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	125	2250	48
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		-
			Contrib. objectifs composante 10%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Pépieux

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2011
Procédure en cours	PLU- Modification 3

PPRI	-
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	1 078			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.95%			
		Evolution annuelle	8	12
		Taux de croissance annuel	0.8%	1.1%
		Solde naturel	-5	-2
		Solde migratoire	14	14
Part des plus de 65 ans	28%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.8			
		Evolution annuelle nb de ménages	5	5

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	489	4	11	175	120	82	97	0
part		0.8%	2%	36%	25%	17%	20%	0.0%
évolution 2008-2018	39	-2	0	19	20	2	16	16

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	520	587	628	1,0%
Nombre res.principales	445	469	493	0,9%
Nombre de log vacants	36	55	68	1,0%
Taux de log vacant	6,9%	9,4%	10,8%	

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	13	8
Nombre de res.principales	5	5
Nombre de logements vacants	4	3

	2018
Part des propriétaires	73%
Part des locataires	26%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	47%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	63	63	0
Nombre de LLS	3	3	0
Nombre de log communaux	55	55	0
Autre (log. privé conventionné...)	5	5	0
Taux SRU	12,9%	12,7%	-0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	510	60
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			75%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Peyriac Minervoais

Minervoais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2013
Procédure en cours	PLU - Révision

PPRI	L'Argent Double
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

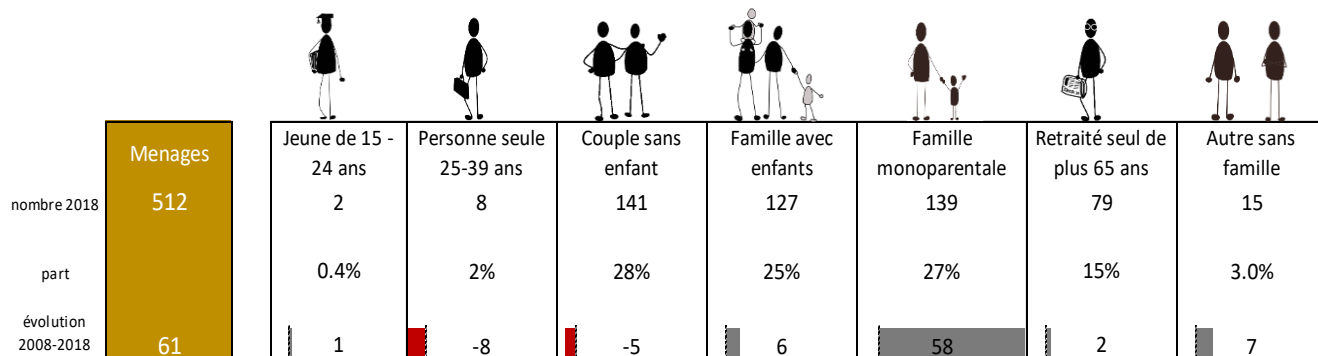
(Source : INSEE 2018)

	2018
Population	1 155
Poids dans Carcassonne Agglo	1.02%
Part des plus de 65 ans	23%
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.1

	2008-2013	2013-2018
Evolution annuelle	14	5
Taux de croissance annuel	1.3%	0.4%
Solde naturel	-2	-1
Solde migratoire	16	5
Evolution annuelle nb de ménages	8	4

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	600	646	710	1,1%
Nombre res.principales	448	490	508	1,0%
Nombre de log vacants	101	103	125	1,8%
Taux de log vacant	16,9%	15,9%	17,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	9	13
Nombre de res.principales	8	4
Nombre de logements vacants	0	4

	2018
Part des propriétaires	76%
Part des locataires	19%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	48%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	25	25	0
Nombre de LLS	14	14	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	11	11	0
Taux SRU	5,0%	4,9%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
19	15	7	15	14

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	0	0	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	145 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	30	510	Programmation LLS 22
Nombre de logs sociaux	10	80	Atteinte des objectifs 220%
Part de LLS	33%		Contrib. objectifs composante 28%

Pezens

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2004
Procédure en cours	PLU-Révision

PPRI	Fresquel
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018
Population	1 562
Poids dans Carcassonne Agglo	1.38%

Part des plus de 65 ans	20%
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.3

	2008-2013	2013-2018
Evolution annuelle	28	34
Taux de croissance annuel	2.1%	2.4%
Solde naturel	6	11
Solde migratoire	22	24
Evolution annuelle nb de ménages	14	18

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	663	3	25	190	190	145	90	20
part		0.5%	4%	29%	29%	22%	14%	3.0%
évolution 2008-2018	153	-2	13	18	42	52	26	4

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	593	682	760	1,2%
Nombre res.principales	508	578	666	1,3%
Nombre de log vacants	65	83	71	1,0%
Taux de log vacant	11,0%	12,2%	9,3%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	18	16
Nombre de res.principales	14	18
Nombre de logements vacants	4	-2

	2018
Part des propriétaires	75%
Part des locataires	23%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	45%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	37	37	0
Nombre de LLS	28	28	0
Nombre de log communaux	6	6	0
Autre (log. privé conventionné...)	3	3	0
Taux SRU	5,4%	5,4%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
7	8	10	9	9

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	1	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	132 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	80	2250	Programmation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0
			-
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Pomas

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Haute Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2007	Zone Natura 2000	La Malepère
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

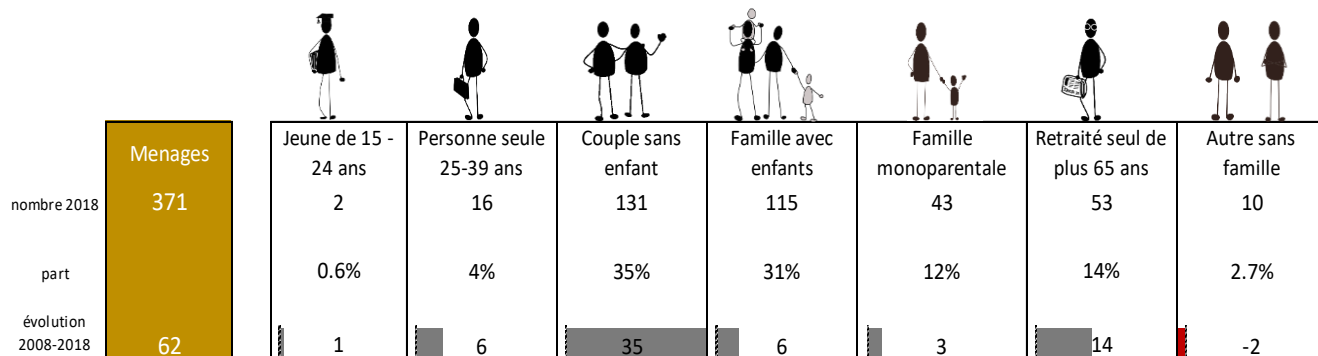
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018	
Population	889			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.78%			
		Evolution annuelle	21	8
		Taux de croissance annuel	2.7%	0.9%
		Solde naturel	5	1
		Solde migratoire	17	6
		Evolution annuelle nb de ménages	7	6
Part des plus de 65 ans	22%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.0			

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	367	390	434	
Nombre res.principales	308	343	373	
Nombre de log vacants	28	6	35	
Taux de log vacant	7,7%	1,6%	8,1%	

part ds	0,7%
Carcassonne Agglo	0,7%
	0,5%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	5	9
Nombre de res.principales	7	6
Nombre de logements vacants	-4	6

	2018
Part des propriétaires	78%
Part des locataires	21%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	48%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	NR	20	NR
Nombre de LLS	NR	15	NR
Nombre de log communaux	NR	1	NR
Autre (log. privé conventionné...)	NR	4	NR
Taux SRU	NR	4,8%	NR

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	16	10	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	1	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	146 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	7.95 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	60	510	10
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			13%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Preixan

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Haute Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2012	Zone Natura 2000	La Malepère
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique








Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	622	Evolution annuelle	16	5
Poids dans Carcassonne Agglo	0.55%	Taux de croissance annuel	3.0%	0.8%
Part des plus de 65 ans	20%	Solde naturel	3	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.3	Solde migratoire	13	5
		Evolution annuelle nb de ménages	8	4

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

							
	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	1	14	104	75	53	38	5
part	0.3%	5%	36%	26%	18%	13%	1.7%
évolution 2008-2018	-1	9	8	9	18	17	5

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	270	323	341	0,5%
Nombre res.principales	224	264	284	0,5%
Nombre de log vacants	31	48	40	0,6%
Taux de log vacant	11,3%	14,8%	11,7%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	11	4
Nombre de res.principales	8	4
Nombre de logements vacants	3	-2

	2018
Part des propriétaires	69%
Part des locataires	29%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	50%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	14	13	-1
Nombre de LLS	5	5	0
Nombre de log communaux	1	1	0
Autre (log. privé conventionné...)	8	7	-1
Taux SRU	4,8%	4,4%	-0,5 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
3	10	8	4	6

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	45	510	4
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			5%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Puichéric

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2015	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	1 190		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.05%		
		Evolution annuelle	14
		Taux de croissance annuel	1.3%
		Solde naturel	-5
		Solde migratoire	19
		Evolution annuelle nb de ménages	5
Part des plus de 65 ans	24%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.8		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	511	3	15	160	135	123	75	0
part		0.6%	3%	31%	26%	24%	15%	0.0%
évolution 2008-2018	51	1	4	-14	25	57	-5	-17

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	597	684	709	1,1%
Nombre res.principales	460	486	511	1,0%
Nombre de log vacants	83	131	136	2,0%
Taux de log vacant	13,9%	19,1%	19,2%	

part ds	1,1%
Carcassonne Agglo	1,0%
	2,0%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	17	5
Nombre de res.principales	5	5
Nombre de logements vacants	10	1

	2018
Part des propriétaires	68%
Part des locataires	29%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	40%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	93	94	1
Nombre de LLS	42	42	0
Nombre de log communaux	30	30	0
Autre (log. privé conventionné...)	21	22	1
Taux SRU	17,3%	17,6%	0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
5	4	13	8	8

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	1	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	96 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	510	32
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
Atteinte des objectifs			-
Contrib. objectifs composante			40%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Raissac-sur-Lampy

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	-
Date d'approbation	2012	Zone Natura 2000	La Vallée du Lampy
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

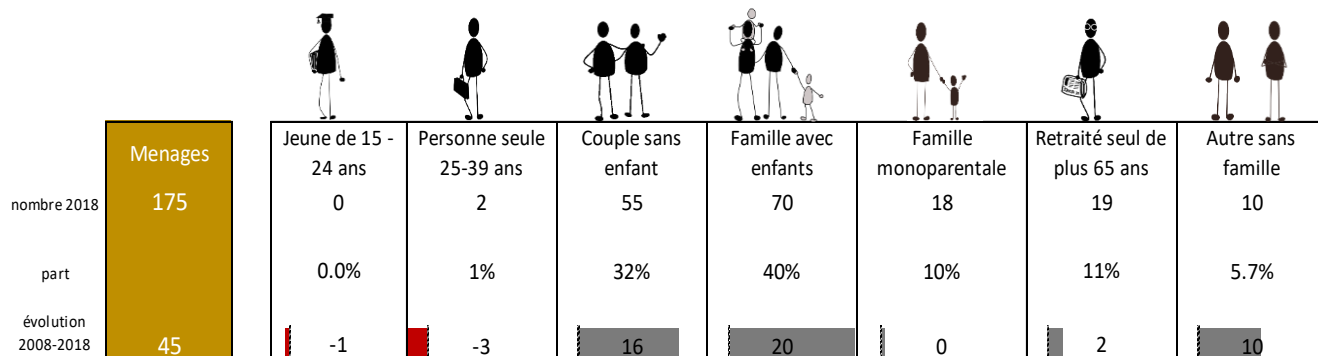
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	454		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.40%		
		Evolution annuelle	19
		Taux de croissance annuel	5.3%
		Solde naturel	3
		Solde migratoire	16
		Evolution annuelle nb de ménages	7
Part des plus de 65 ans	14%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	2.1		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	168	199	213	0,3%
Nombre res.principales	132	165	174	0,3%
Nombre de log vacants	12	15	12	0,2%
Taux de log vacant	7,3%	7,7%	5,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	6	3
Nombre de res.principales	7	2
Nombre de logements vacants	1	-1

	2018
Part des propriétaires	76%
Part des locataires	20%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	53%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	1	7	6
Nombre de LLS	0	6	6
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	0,6%	3,8%	3,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
3	0	4	3	3

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	1	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	7.97 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	30	420	4
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		60
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			7%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Rieux-en-Val

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	-
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

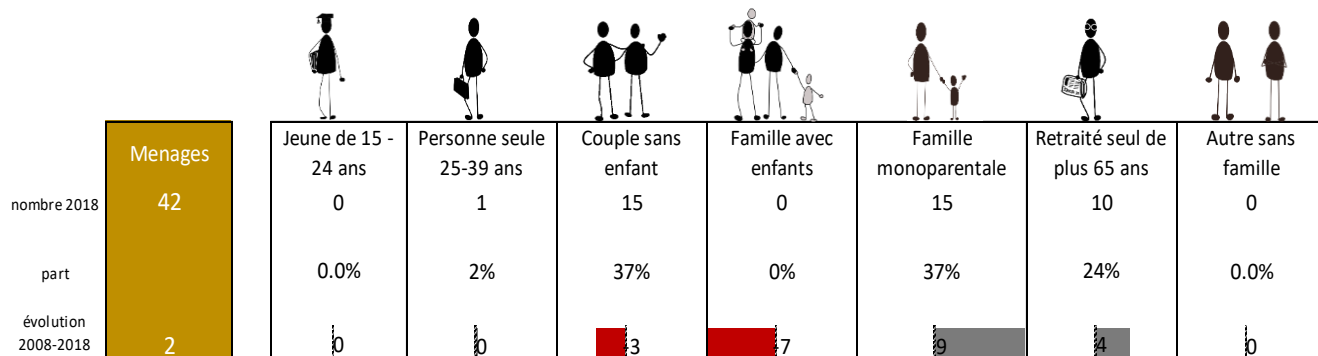
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	87			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.08%			
		Evolution annuelle	1	0
		Taux de croissance annuel	1.4%	-0.2%
		Solde naturel	-1	-1
Part des plus de 65 ans	44%	Solde migratoire	2	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	-0.1	Evolution annuelle nb de ménages	1	0

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	67	68	70	0,1%
Nombre res.principales	39	44	45	0,1%
Nombre de log vacants	6	5	13	0,2%
Taux de log vacant	8,3%	7,7%	18,0%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	0	0
Nombre de res.principales	1	0
Nombre de logements vacants	0	1

	2018
Part des propriétaires	82%
Part des locataires	14%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	73%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programmentation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Rieux Minervoais

Minervoais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2011
Procédure en cours	-

PPRI	Vallée de l'Aude
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

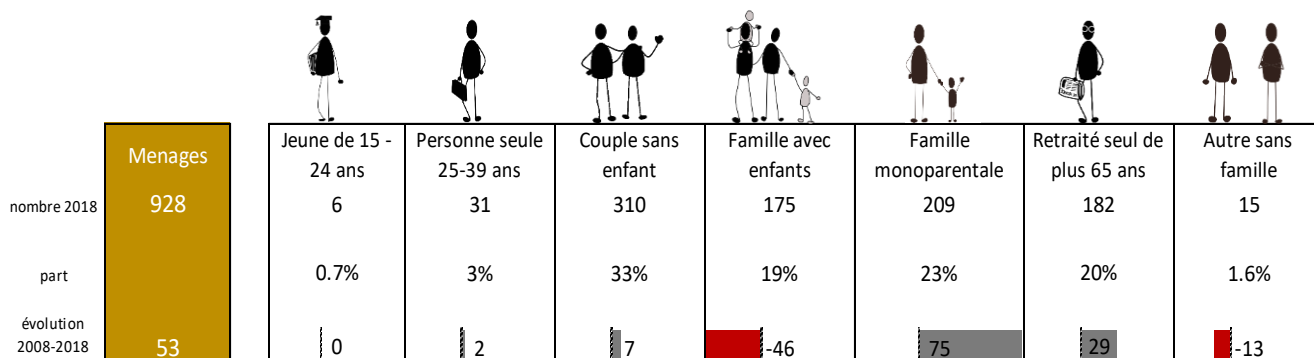
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	1 967			
Poids dans Carcassonne Agglo	1.73%			
		Evolution annuelle	-2	-12
		Taux de croissance annuel	-0.1%	-0.6%
		Solde naturel	-7	-24
Part des plus de 65 ans	32%	Solde migratoire	5	11
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.5	Evolution annuelle nb de ménages	3	7

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	1 059	1 109	1 151	
Nombre res.principales	878	892	929	part ds Carcassonne Agglo 1,8%
Nombre de log vacants	98	95	139	2,0%
Taux de log vacant	9,3%	8,5%	12,1%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	10	9
Nombre de res.principales	3	7
Nombre de logements vacants	-1	9

	2018
Part des propriétaires	72%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	48%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	39	39	0
Nombre de LLS	34	34	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	5	5	0
Taux SRU	4,5%	4,4%	-0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
22	16	19	25	21

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	1	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	98 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	100	510	Programmation LLS 22
Nombre de logs sociaux	25	80	Atteinte des objectifs 88%
Part de LLS	25%		Contrib. objectifs composante 28%

Rouffiac-d'Aude

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2013
Procédure en cours	PLU- Modification n°1

PPRI	Haute Vallée de l'Aude
Zone Natura 2000	La Malepère
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	436		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.38%		
		Evolution annuelle	18
		Taux de croissance annuel	4.9%
		Solde naturel	2
		Solde migratoire	17
		Evolution annuelle nb de ménages	6
Part des plus de 65 ans	21%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.4		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	210	0	6	66	67	36	29	5
part		0.0%	3%	31%	32%	17%	14%	2.3%
évolution 2008-2018	64	0	0	18	32	-7	15	5

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	174	208	219	0,3%
Nombre res.principales	148	180	199	0,4%
Nombre de log vacants	19	22	16	0,2%
Taux de log vacant	11,0%	10,5%	7,3%	

part ds	0,3%
Carcassonne Agglo	0,4%
	0,2%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	7	2
Nombre de res.principales	6	4
Nombre de logements vacants	1	-1

Part des propriétaires

	2018
Part des propriétaires	60%
Part des locataires	38%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	48%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	40	54	14
Nombre de LLS	30	44	14
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	10	10	0
Taux SRU	21,3%	26,0%	4,7 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	2	3	1	2

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	30	510	Programmation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Roullens

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	-
Date d'approbation	2011	Zone Natura 2000	La Malepère
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

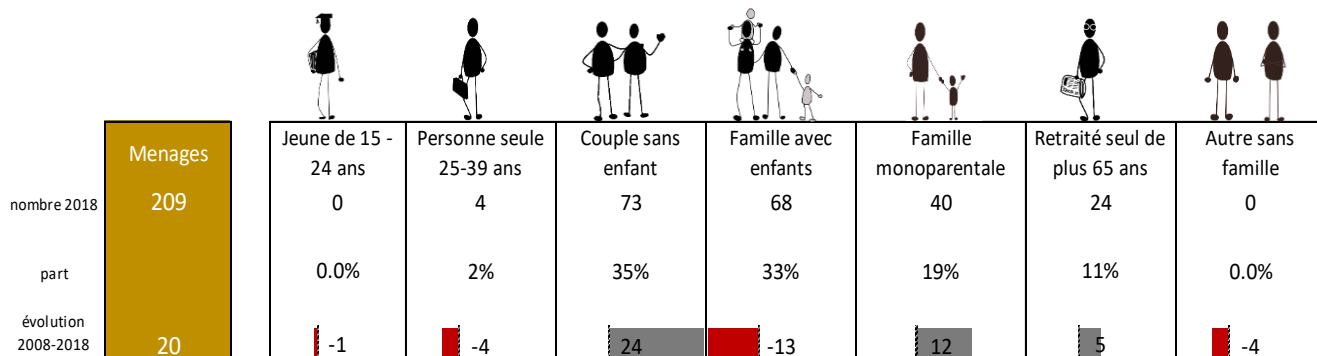
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	470			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.41%			
		Evolution annuelle	6	-7
		Taux de croissance annuel	1.3%	-1.5%
		Solde naturel	1	0
		Solde migratoire	5	-8
Part des plus de 65 ans	21%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.0			
		Evolution annuelle nb de ménages	3	0

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	215	225	252	0,4%
Nombre res.principales	191	208	209	0,4%
Nombre de log vacants	11	7	26	0,4%
Taux de log vacant	5,3%	3,1%	10,2%	

part ds	0,4%
Carcassonne Agglo	0,4%
	0,4%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	5
Nombre de res.principales	3	0
Nombre de logements vacants	-1	4

2018

Part des propriétaires	77%
Part des locataires	22%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	53%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	15	15	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	14	14	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	6,6%	6,5%	-0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
10	7	13	9	10

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
0	0	0	0	0

Prix immobiliers 2020

Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019 : 8.24 €/m²

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	35	510	10
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			13%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Rustiques

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Moyenne Vallée de l'Aude
Date d'approbation	2012	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	PLU-Révision	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

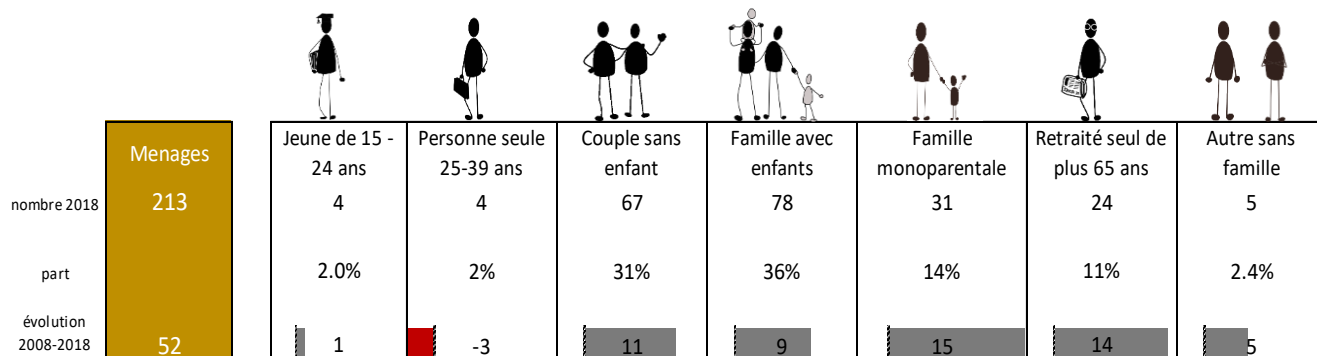
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	506			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.45%			
		Evolution annuelle	11	1
		Taux de croissance annuel	2.3%	0.2%
		Solde naturel	1	1
Part des plus de 65 ans	15%	Solde migratoire	10	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.6	Evolution annuelle nb de ménages	6	3

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	205	245	255	0,4%
Nombre res.principales	167	199	214	0,4%
Nombre de log vacants	13	16	18	0,3%
Taux de log vacant	6,2%	6,5%	7,1%	

part ds	0,4%
Carcassonne Agglo	0,4%
	0,3%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	8	2
Nombre de res.principales	6	3
Nombre de logements vacants	1	0

	2018
Part des propriétaires	70%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	58%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	10	10	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	6	6	0
Autre (log. privé conventionné...)	4	4	0
Taux SRU	5,3%	5,1%	-0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	4	18	23	12

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	0	1	0	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	25	450	6
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			9%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Sainte-Eulalie

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU
Date d'approbation	-
Procédure en cours	PLU - Elaboration

PPRI	-
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

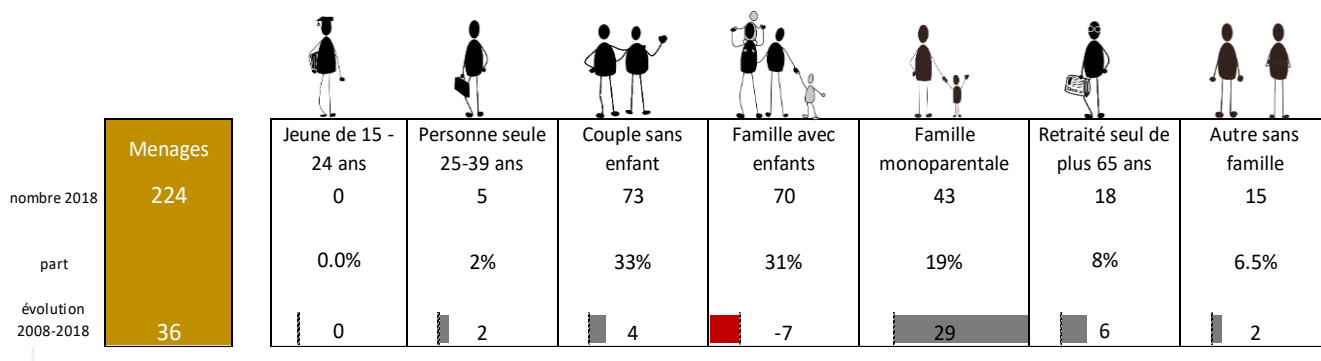
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	515			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.45%			
		Evolution annuelle	2	-2
		Taux de croissance annuel	0.5%	-0.4%
		Solde naturel	1	3
		Solde migratoire	1	-5
Part des plus de 65 ans	16%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.4			
		Evolution annuelle nb de ménages	2	4

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	212	216	249	0,4%
Nombre res.principales	189	201	223	0,4%
Nombre de log vacants	14	12	23	0,3%
Taux de log vacant	6,8%	5,6%	9,2%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	1	7
Nombre de res.principales	2	4
Nombre de logements vacants	0	2

	2018
Part des propriétaires	70%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	3%
Grands logements (T5 et plus)	56%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	12	12	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	12	12	0
Taux SRU	6,0%	5,7%	-0,4 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
8	2	10	12	8

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	1	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	7.97 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	35	420	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		60
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Saint-Frichoux

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	-
Date d'approbation	2012	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

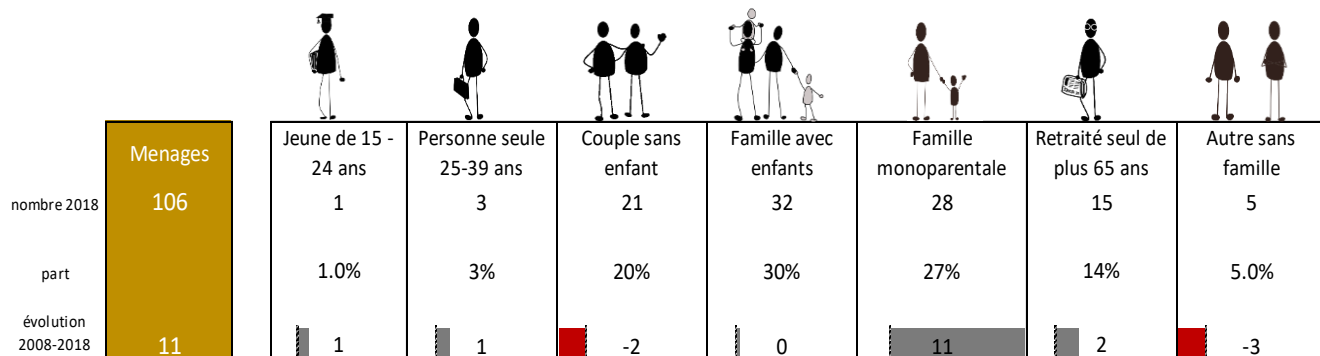
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	249	Evolution annuelle	4	2
Poids dans Carcassonne Agglo	0.22%	Taux de croissance annuel	1.7%	0.7%
Part des plus de 65 ans	24%	Solde naturel	2	-1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.2	Solde migratoire	2	3
		Evolution annuelle nb de ménages	1	2

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	127	140	149	
Nombre res.principales	92	95	107	
Nombre de log vacants	29	35	29	
Taux de log vacant	23,1%	25,2%	19,4%	

part ds	0,2%
Carcassonne Agglo	0,2%
	0,4%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	3	2
Nombre de res.principales	1	2
Nombre de logements vacants	1	-1

	2018
Part des propriétaires	74%
Part des locataires	22%
Petits logements (T1 et T2)	0%
Grands logements (T5 et plus)	44%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	3	3	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	3	3	0

Taux SRU	2,7%	2,8%	0,1 pts
----------	------	------	---------

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	10	510	Programmation LLS 6
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 80		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 8%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Saint-Martin-le-Viel

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	-
Date d'approbation	2013	Zone Natura 2000	La Vallée du Lampy
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

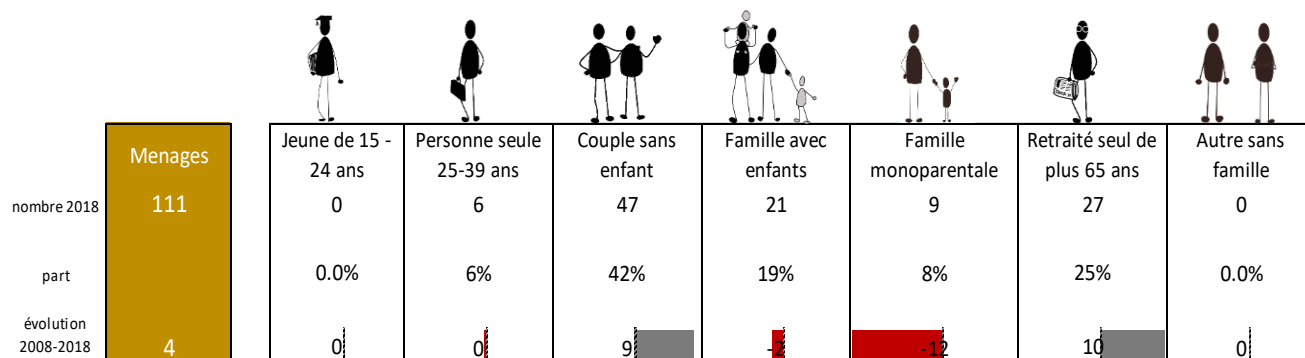
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	221		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.19%		
		Evolution annuelle	3
		Taux de croissance annuel	1.2%
		Solde naturel	1
		Solde migratoire	2
		Evolution annuelle nb de ménages	2
Part des plus de 65 ans	35%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.4		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	150	160	157	0,2%
Nombre res.principales	104	115	114	0,2%
Nombre de log vacants	8	8	18	0,3%
Taux de log vacant	5,5%	5,2%	11,1%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	0
Nombre de res.principales	2	0
Nombre de logements vacants	0	2

	2018
Part des propriétaires	81%
Part des locataires	16%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	59%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	3	3	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	1	1	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	2,9%	2,7%	-0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	8	1	7	4

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	7.97 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	20	420	Programmentation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		60
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Sallèles-Cabardès

Nord-Carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	CC	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	2005	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	120		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.11%		
		Evolution annuelle	0
		Taux de croissance annuel	-0.4%
		Solde naturel	0
		Solde migratoire	-1
		Evolution annuelle nb de ménages	0
Part des plus de 65 ans	35%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.4		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	53	0	0	25	15	7	6	0
part		0.0%	0%	47%	28%	13%	11%	0.0%
évolution 2008-2018	1	0	-1	1	3	-2	0	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	71	74	74	0,1%
Nombre res.principales	52	51	54	0,1%
Nombre de log vacants	3	8	5	0,1%
Taux de log vacant	4,2%	10,8%	6,8%	

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	1	0
Nombre de res.principales	0	1
Nombre de logements vacants	1	-1

	2018
Part des propriétaires	80%
Part des locataires	17%
Petits logements (T1 et T2)	6%
Grands logements (T5 et plus)	57%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	1	1	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	1,7%	1,7%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé					Moyenne
2018	2019	2020	2021		
NR	NR	NR	NR	NR	

PA déposé					Moyenne
2018	2019	2020	2021		
NR	NR	NR	NR	NR	

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	10	330	Programmentation LLS 0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 50		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Serviès-en-Val

Pièmont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	Orbieu
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

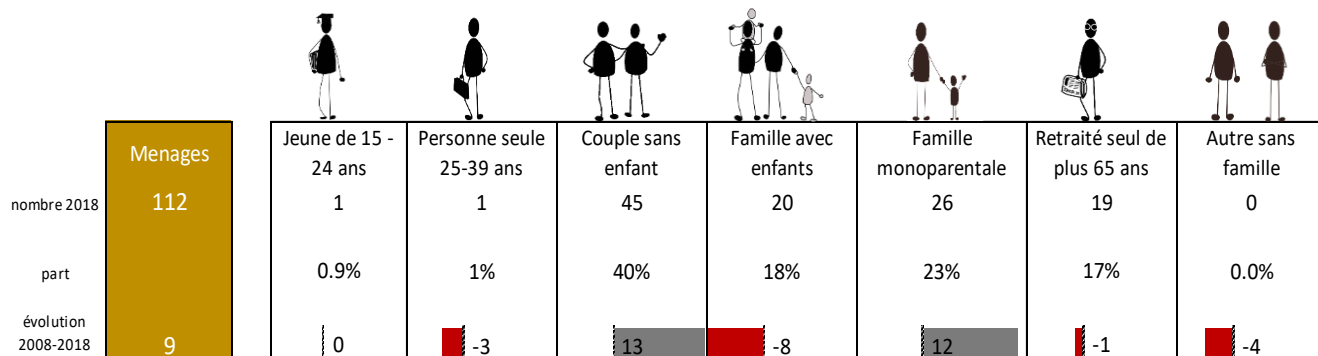
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	205			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.18%			
		Evolution annuelle	0	-4
		Taux de croissance annuel	0.2%	-2.0%
		Solde naturel	-1	-2
Part des plus de 65 ans	33%	Solde migratoire	1	-2
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.5	Evolution annuelle nb de ménages	1	0

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	172	180	186	0,3%
Nombre res.principales	104	109	110	0,2%
Nombre de log vacants	39	31	42	0,6%
Taux de log vacant	22,7%	17,2%	22,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	1
Nombre de res.principales	1	0
Nombre de logements vacants	-2	2

	2018
Part des propriétaires	72%
Part des locataires	25%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	60%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	2	2	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	1,7%	1,7%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	15	450	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Taurise

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	Orbieu
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	112		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.10%		
		Evolution annuelle	4
		Taux de croissance annuel	5.3%
		Solde naturel	0
		Solde migratoire	4
		Evolution annuelle nb de ménages	2
Part des plus de 65 ans	28%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	48	1	3	25	10	3	5	0
part		2.1%	6%	53%	21%	6%	11%	0.0%
évolution 2008-2018	22	1	3	15	-1	1	3	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	50	58	69	0,1%
Nombre res.principales	27	35	49	0,1%
Nombre de log vacants	3	9	8	0,1%
Taux de log vacant	5,7%	14,7%	11,1%	

part ds	0,1%
Carcassonne Agglo	0,1%
	0,1%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	2	2
Nombre de res.principales	2	3
Nombre de logements vacants	1	0

	2018
Part des propriétaires	65%
Part des locataires	27%
Petits logements (T1 et T2)	13%
Grands logements (T5 et plus)	56%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	4	4	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	2	2	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	13,3%	13,8%	0,5 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé

2018	2019	2020	2021	Moyenne
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programmentation LLS 0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 70		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Trassanel

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	RNU	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	Les gorges de la Clamoux
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	32		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.03%		
		Evolution annuelle	1
		Taux de croissance annuel	4.1%
		Solde naturel	0
		Solde migratoire	1
		Evolution annuelle nb de ménages	0
Part des plus de 65 ans	20%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.7		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	16	0	0	6	6	5	0	0
part		0.0%	0%	36%	36%	29%	0%	0.0%
évolution 2008-2018	5	0	-1	2	2	3	-2	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	26	27	31	0,0%
Nombre res.principales	13	13	16	0,0%
Nombre de log vacants	2	4	6	0,1%
Taux de log vacant	8,6%	16,6%	20,5%	

part ds	0,0%
Carcassonne Agglo	0,0%
	0,1%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	0	1
Nombre de res.principales	0	1
Nombre de logements vacants	0	0

	2018
Part des propriétaires	79%
Part des locataires	21%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	50%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	NR	2	NR
Nombre de LLS	NR	0	NR
Nombre de log communaux	NR	1	NR
Autre (log. privé conventionné...)	NR	1	NR
Taux SRU	NR	15,4%	NR

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	1	510	Programmation LLS 0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Trausse

Minervois

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	L'Argent Double
Date d'approbation	2005	Zone Natura 2000	Causses du Minervois
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	595		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.52%		
		Evolution annuelle	-2 / 18
		Taux de croissance annuel	-0.3% / 3.4%
		Solde naturel	-1 / -1
		Solde migratoire	0 / 20
Part des plus de 65 ans	28%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.8		
		Evolution annuelle nb de ménages	0 / 9

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	274	1	12	96	55	49	46	15
part		0.4%	4%	35%	20%	18%	17%	5.5%
évolution 2008-2018	45	1	7	-6	11	12	9	11

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	345	374	411	0,6%
Nombre res.principales	229	228	272	0,5%
Nombre de log vacants	38	68	45	0,7%
Taux de log vacant	11,0%	18,2%	11,0%	

part ds	0,6%
Carcassonne Agglo	0,5%
	0,7%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	6	7
Nombre de res.principales	0	9
Nombre de logements vacants	6	-5

	2018
Part des propriétaires	77%
Part des locataires	21%
Petits logements (T1 et T2)	6%
Grands logements (T5 et plus)	45%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	17	17	0
Nombre de LLS	12	12	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	5	5	0
Taux SRU	6,1%	6,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
15	8	9	10	11

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	20	510	Programmation LLS 0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		Atteinte des objectifs -
Part de LLS	NR	80	Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Trèbes

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Trèbes
Date d'approbation	2008	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	Revision à venir	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

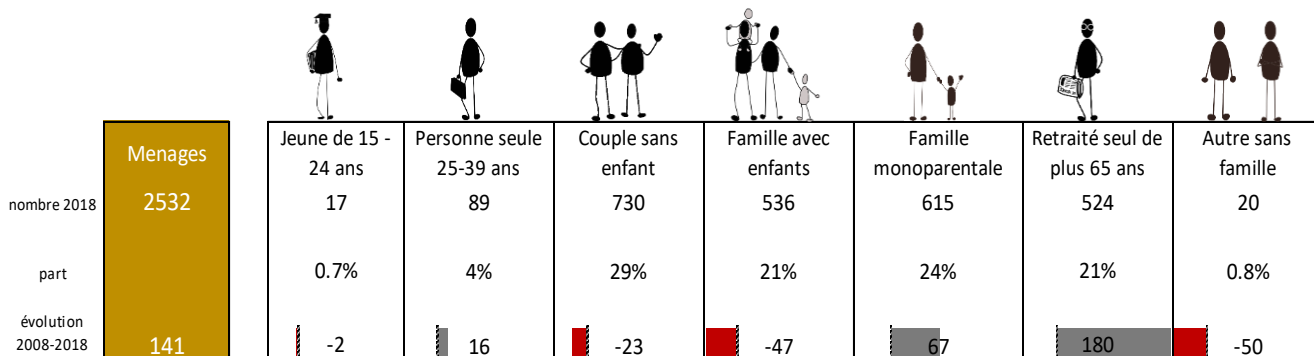
Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	5 566	Evolution annuelle	-23
Poids dans Carcassonne Agglo	4.91%	Taux de croissance annuel	-0.4%
Part des plus de 65 ans	30%	Solde naturel	3
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.7	Solde migratoire	-25
		Evolution annuelle nb de ménages	-4
			31

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	2 658	2 774	2 970	4,7%
Nombre res.principales	2 396	2 373	2 528	4,8%
Nombre de log vacants	230	337	355	5,2%
Taux de log vacant	8,6%	12,2%	12,0%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	23	39
Nombre de res.principales	-4	31
Nombre de logements vacants	22	4

	2018
Part des propriétaires	58%
Part des locataires	40%
Petits logements (T1 et T2)	10%
Grands logements (T5 et plus)	46%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	630	632	2
Nombre de LLS	424	419	-5
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	206	213	7
Taux SRU	24,8%	25,1%	0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
16	23	17	36	23

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	2	2	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	94 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.95 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	170	2250	34
Nombre de logs sociaux	35	500	97%
Part de LLS	21%		7%

Val-de-Dagne

Piémont Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU (Montlaur) et RNU (Pradelles en Val)
Date d'approbation	PLU 2021
Procédure en cours	-

PPRI	-
Zone Natura 2000	-
Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

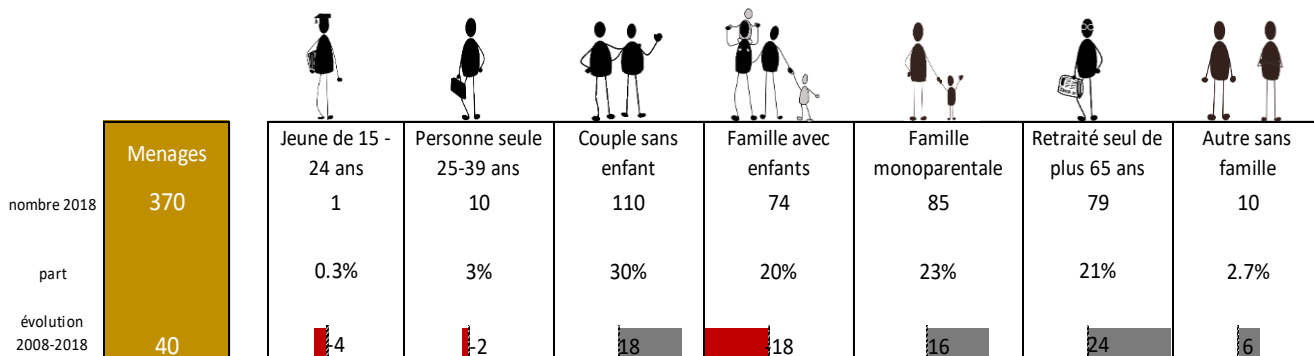
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	739		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.65%		
		Evolution annuelle	-4
		Taux de croissance annuel	-0.6%
		Solde naturel	-2
		Solde migratoire	-3
		Evolution annuelle nb de ménages	2
Part des plus de 65 ans	30%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.5		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	502	526	532	0,8%
Nombre res.principales	333	342	370	0,7%
Nombre de log vacants	58	53	34	0,5%
Taux de log vacant	11,6%	10,1%	6,4%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	5	1
Nombre de res.principales	2	6
Nombre de logements vacants	-1	-4

	2018
Part des propriétaires	79%
Part des locataires	13%
Petits logements (T1 et T2)	4%
Grands logements (T5 et plus)	54%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	NR	20	NR
Nombre de LLS	NR	13	NR
Nombre de log communaux	NR	3	NR
Autre (log. privé conventionné...)	NR	4	NR
Taux SRU	NR	5,2%	NR

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	11	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	50	450	Programation LLS -
Nombre de logs sociaux	15	70	Atteinte des objectifs -
Part de LLS	30%		Contrib. objectifs composante #VALEUR!

Ventenac-Cabardès

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Fresquel
Date d'approbation	2008	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	PLU- Révision	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

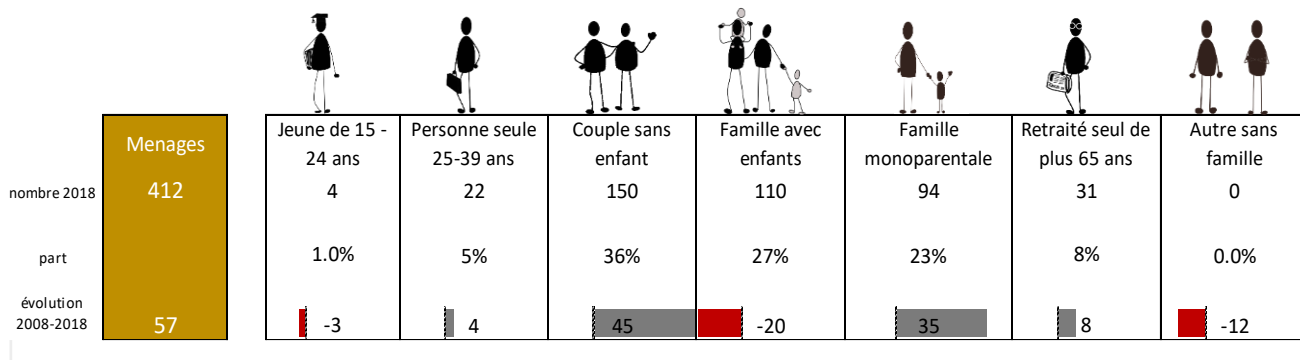
Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	958		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.84%		
		Evolution annuelle	4
		Taux de croissance annuel	0.5%
		Solde naturel	3
		Solde migratoire	1
		Evolution annuelle nb de ménages	4
Part des plus de 65 ans	21%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.1		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	390	432	480	0,8%
Nombre res.principales	352	372	413	0,8%
Nombre de log vacants	30	49	51	0,7%
Taux de log vacant	7,8%	11,3%	10,7%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	8	10
Nombre de res.principales	4	8
Nombre de logements vacants	4	0

	2018
Part des propriétaires	69%
Part des locataires	30%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	58%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	60	59	-1
Nombre de LLS	51	48	-3
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	9	11	2
Taux SRU	14,5%	14,1%	-0,3 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	11	7	7	7

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	7.97 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	65	420	2
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		60
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			3%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Verzeille

Malepère - Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Lauquet
Date d'approbation	2006	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	502			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.44%			
		Evolution annuelle	7	10
		Taux de croissance annuel	1.6%	2.1%
		Solde naturel	4	1
		Solde migratoire	3	9
Part des plus de 65 ans	18%	Evolution annuelle nb de ménages	2	4
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.6			

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	216	13	13	71	66	32	20	0
part		6.1%	6%	33%	31%	15%	9%	0.0%
évolution 2008-2018	34	1	5	19	14	0	7	-12

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	208	228	251	0,4%
Nombre res.principales	184	195	215	0,4%
Nombre de log vacants	6	15	18	0,3%
Taux de log vacant	3,0%	6,6%	7,3%	

Evolution annuelle	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	4	5
Nombre de res.principales	2	4
Nombre de logements vacants	2	1

	2018
Part des propriétaires	74%
Part des locataires	25%
Petits logements (T1 et T2)	6%
Grands logements (T5 et plus)	55%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	8	8	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	8	8	0
Taux SRU	3,8%	3,9%	0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	3	1	1	2

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	35	510	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villalier







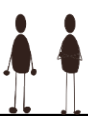
Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Orbiel et Clamoux / Trapel
Date d'approbation	2021	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie		(Source : INSEE 2018)		
	2018			
Population	986		2008-2013	2013-2018
Poids dans Carcassonne Agglo	0.87%	Evolution annuelle	42	-6
		Taux de croissance annuel	4.8%	-0.6%
Part des plus de 65 ans	30%	Solde naturel	-11	-14
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.5	Solde migratoire	53	7
		Evolution annuelle nb de ménages	11	0

Structure des ménages		(Source : INSEE 2018)						
	Menages							
nombre 2018	400	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
part		3	20	125	130	59	63	0
		0.8%	5%	31%	33%	15%	16%	0.0%
évolution 2008-2018	53	-1	14	5	34	-5	14	-8

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	417	471	493	0,8%
Nombre res.principales	347	402	401	0,8%
Nombre de log vacants	58	52	76	1,1%
Taux de log vacant	13,9%	11,0%	15,4%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	11	4
Nombre de res.principales	11	0
Nombre de logements vacants	-1	5

	2018
Part des propriétaires	78%
Part des locataires	19%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	54%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	30	30	0
Nombre de LLS	3	3	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	27	27	0
Taux SRU	7,2%	7,2%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	5	2	6	4

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	50	2250	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		-
			Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villar-en-Val

Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	RNU	PPRI	-
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie		(Source : INSEE 2018)	
	2018		
Population	25	Evolution annuelle	2008-2013: -1, 2013-2018: -1
Poids dans Carcassonne Agglo	0.02%	Taux de croissance annuel	2008-2013: -3.8%, 2013-2018: -2.2%
Part des plus de 65 ans	29%	Solde naturel	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.3	Solde migratoire	-1
		Evolution annuelle nb de ménages	0

Structure des ménages		(Source : INSEE 2018)						
	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	18	0	0	5	5	3	5	0
part		0.0%	0%	28%	28%	17%	28%	0.0%
évolution 2008-2018	2	0	-2	1	-3	2	4	0

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	36	35	34	0,1%
Nombre res.principales	16	15	15	0,0%
Nombre de log vacants	9	3	4	0,1%
Taux de log vacant	25,0%	8,6%	11,8%	

part ds	0,1%
Carcassonne Agglo	0,0%
	0,1%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	0	0
Nombre de res.principales	0	0
Nombre de logements vacants	-1	0

	2018
Part des propriétaires	80%
Part des locataires	13%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	60%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation	
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programmation LLS	
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		70	Atteinte des objectifs
.....	.....	.....	Contrib. objectifs composante	0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villarszel-Cabardès

Nord-carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	CC	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	2009	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	CC- Révision	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie		(Source : INSEE 2018)	
	2018		
Population	240		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.21%		
		2008-2013	2013-2018
		Evolution annuelle	7
		Taux de croissance annuel	3.7%
		Solde naturel	1
		Solde migratoire	6
		Evolution annuelle nb de ménages	3
Part des plus de 65 ans	16%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	2.2		

Structure des ménages		(Source : INSEE 2018)						
	Ménages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	107	1	2	30	40	19	9	5
part		0.9%	2%	28%	38%	18%	8%	4.7%
évolution 2008-2018	36	1	-2	10	12	5	5	5

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	95	118	127	0,2%
Nombre res.principales	71	86	101	0,2%
Nombre de log vacants	9	13	7	0,1%
Taux de log vacant	9,6%	11,1%	5,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	5	2
Nombre de res.principales	3	3
Nombre de logements vacants	1	-1

	2018
Part des propriétaires	79%
Part des locataires	16%
Petits logements (T1 et T2)	7%
Grands logements (T5 et plus)	56%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	1	1	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	1,0%	0,9%	-0,1 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
9	2	10	11	8

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	1	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	15	330	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		50
	....		0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villedubert

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Trapel
Date d'approbation	2020	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

		2018		
Population		347	2008-2013	2013-2018
Poids dans Carcassonne Agglo		0.31%	Evolution annuelle	-2
			Taux de croissance annuel	-0.5%
			Solde naturel	-1
Part des plus de 65 ans		26%	Solde migratoire	0
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)		0.6	Evolution annuelle nb de ménages	0
				2
				0.5%
				-2
				4
				3

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	152	0	2	65	35	30	15	5
part		0.0%	1%	43%	23%	20%	10%	3.3%
évolution 2008-2018	16	1	0	7	10	12	11	3

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	154	158	169	0,3%
Nombre res.principales	137	139	154	0,3%
Nombre de log vacants	9	7	2	0,0%
Taux de log vacant	5,7%	4,3%	1,4%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	1	2
Nombre de res.principales	0	3
Nombre de logements vacants	0	-1

	2018
Part des propriétaires	88%
Part des locataires	10%
Petits logements (T1 et T2)	1%
Grands logements (T5 et plus)	64%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	4	5	1
Nombre de LLS	2	2	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	3	1
Taux SRU	2,7%	3,4%	0,6 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	7	8	22	10

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	1	0	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	20	2250	Programmation LLS 6
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 1%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villefloure







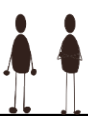
Malepère – Sud

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	CC	PPRI	-
Date d'approbation	2003	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie		(Source : INSEE 2018)		
	2018			
Population	161		2008-2013	2013-2018
Poids dans Carcassonne Agglo	0.14%	Evolution annuelle	6	0
		Taux de croissance annuel	4.0%	-0.1%
Part des plus de 65 ans	13%	Solde naturel	1	1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	2.2	Solde migratoire	4	-2
		Evolution annuelle nb de ménages	2	1

Structure des ménages		(Source : INSEE 2018)						
								
	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	70	2	1	15	25	17	5	5
part		2.9%	1%	21%	36%	24%	7%	7.1%
évolution 2008-2018	16	2	1	3	1	2	2	5

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	64	81	94	0,1%
Nombre res.principales	53	63	68	0,1%
Nombre de log vacants	3	7	9	0,1%
Taux de log vacant	4,7%	8,6%	9,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	3	3
Nombre de res.principales	2	1
Nombre de logements vacants	1	0

	2018
Part des propriétaires	78%
Part des locataires	16%
Petits logements (T1 et T2)	0%
Grands logements (T5 et plus)	41%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	3	3	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	3	3	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	4,5%	4,3%	-0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	2	1	11	4

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	10	510	Programmation LLS 5
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 80		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 6%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villegailhenc

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Trapel
Date d'approbation	2007	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	Revision	Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie		(Source : INSEE 2018)	
	2018		
Population	1 709	Evolution annuelle	2008-2013 : 5 2013-2018 : 12
Poids dans Carcassonne Agglo	1.51%	Taux de croissance annuel	2008-2013 : 0.3% 2013-2018 : 0.7%
Part des plus de 65 ans	23%	Solde naturel	6
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.0	Solde migratoire	-1
		Evolution annuelle nb de ménages	2008-2013 : 4 2013-2018 : 8

Structure des ménages		(Source : INSEE 2018)						
	Menages							
nombre 2018	740	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
part		3	20	253	201	163	101	0
évolution 2008-2018	61	0.4%	3%	34%	27%	22%	14%	0.0%
		-3	-4	41	-15	32	15	-4

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	750	790	862	1,4%
Nombre res.principales	680	702	743	1,4%
Nombre de log vacants	60	68	106	1,5%
Taux de log vacant	8,0%	8,6%	12,3%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	8	14
Nombre de res.principales	4	8
Nombre de logements vacants	2	7

	2018
Part des propriétaires	77%
Part des locataires	21%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	53%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	46	47	1
Nombre de LLS	42	42	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	4	5	1
Taux SRU	6,0%	6,2%	0,2 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
11	14	22	20	17

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	1	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	160 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	90	2250	Programmation LLS
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 500		Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villegly







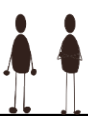
Nord-Carcassonnais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification <small>(Source : Carcassonne Agglomération)</small>			
Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Orbiel et Clamoux
Date d'approbation	2012	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	Révision PLU	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie <small>(Source : INSEE 2018)</small>			
	2018		
Population	1 157		
Poids dans Carcassonne Agglo	1.02%		
		2008-2013	2013-2018
		Evolution annuelle	42 / 15
		Taux de croissance annuel	4.4% / 1.3%
		Solde naturel	2 / 3
		Solde migratoire	40 / 12
		Evolution annuelle nb de ménages	23 / 9
Part des plus de 65 ans	22%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.1		

Structure des ménages <small>(Source : INSEE 2018)</small>								
								
	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille	
nombre 2018	506	6	16	175	165	59	85	0
part	1.2%	3%	35%	33%	12%	17%	0.0%	
évolution 2008-2018	156	4	3	43	49	13	56	-12

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	407	529	591	0,9%
Nombre res.principales	349	463	507	1,0%
Nombre de log vacants	47	42	62	0,9%
Taux de log vacant	11,5%	7,9%	10,5%	

part ds	0,9%
Carcassonne Agglo	1,0%
	0,9%

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	24	12
Nombre de res.principales	23	9
Nombre de logements vacants	-1	4

2018

Part des propriétaires	69%
Part des locataires	29%
Petits logements (T1 et T2)	6%
Grands logements (T5 et plus)	37%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	55	62	7
Nombre de LLS	39	46	7
Nombre de log communaux	15	15	0
Autre (log. privé conventionné...)	1	1	0
Taux SRU	10,8%	11,4%	0,6 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
16	20	12	18	17

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	3	0	1	2

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	80	330	15
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		50
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			30%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villemoustaussou

Cœur d'agglomération

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Trapel
Date d'approbation	2005	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	PLU- Révision	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

2018		2008-2013	2013-2018
Population	4 449		
Poids dans Carcassonne Agglo	3.92%		
		Evolution annuelle	210
		Taux de croissance annuel	5.9%
		Solde naturel	21
		Solde migratoire	189
		Evolution annuelle nb de ménages	76
Part des plus de 65 ans	22%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.1		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	12	72	622	535	397	211	30
part	0.7%	4%	33%	28%	21%	11%	1.6%
évolution 2008-2018	0	17	108	101	235	58	18

Menages: 1880 (nombre 2018), 537 (évolution 2008-2018)

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	1 440	1 913	2 064	3,2%
Nombre res.principales	1 344	1 722	1 885	3,6%
Nombre de log vacants	68	141	118	1,7%
Taux de log vacant	4,7%	7,4%	5,7%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	95	30
Nombre de res.principales	76	33
Nombre de logements vacants	15	-5

	2018
Part des propriétaires	78%
Part des locataires	21%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	56%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	124	127	3
Nombre de LLS	86	87	1
Nombre de log communaux	27	27	0
Autre (log. privé conventionné...)	11	13	2
Taux SRU	6,5%	6,5%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	1	4	3	2
PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
2	2	0	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	170 000 €

Prix de la location moyen 2015-2019	8.64 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs

2022-2027

Nb total de logs supplémentaires	155
Nombre de logs locatifs sociaux	100 HLM (+ 20 privés conventionnés)
Part de LLS HLM	55% à 65%

Programmation

Projets LLS HLM	74
-----------------	----

Villeneuve Minervoais

Minervoais

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU
Date d'approbation	2013
Procédure en cours	PLU - Modification

PPRI	Orbiel et Clamoux
Zone Natura 2000	Les gorges de la Clamoux
Secteur ABF	oui

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018		2008-2013	2013-2018
Population	997			
Poids dans Carcassonne Agglo	0.88%			
		Evolution annuelle	31	-12
		Taux de croissance annuel	3.2%	-1.2%
		Solde naturel	-3	-3
		Solde migratoire	34	-9
Part des plus de 65 ans	31%			
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.6			
		Evolution annuelle nb de ménages	19	0

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Menages	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	476	0	9	175	88	114	79	10
part		0.0%	2%	37%	18%	24%	17%	2.2%
évolution 2008-2018	99	-3	2	40	8	37	33	-17

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	489	563	600	0,9%
Nombre res.principales	378	472	472	0,9%
Nombre de log vacants	11	30	42	0,6%
Taux de log vacant	2,3%	5,4%	7,0%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	15	7
Nombre de res.principales	19	0
Nombre de logements vacants	4	2

	2018
Part des propriétaires	73%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	5%
Grands logements (T5 et plus)	46%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	71	83	12
Nombre de LLS	67	79	12
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	4	4	0
Taux SRU	16,9%	19,5%	2,6 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
15	35	14	5	17

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
1	0	0	0	0

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.20 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	40	510	29
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		80
-----		
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			36%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villesèquelande

Cabardès

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification

(Source : Carcassonne Agglomération)

Document d'urbanisme	PLU	PPRI	Fresquel
Date d'approbation	2021	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie

(Source : INSEE 2018)

	2018	2008-2013	2013-2018
Population	901		
Poids dans Carcassonne Agglo	0.79%		
		Evolution annuelle	11
		Taux de croissance annuel	1.3%
		Solde naturel	6
		Solde migratoire	5
		Evolution annuelle nb de ménages	6
Part des plus de 65 ans	17%		
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	1.7		

Structure des ménages

(Source : INSEE 2018)

	Jeune de 15 - 24 ans	Personne seule 25-39 ans	Couple sans enfant	Famille avec enfants	Famille monoparentale	Retraité seul de plus 65 ans	Autre sans famille
nombre 2018	0	9	107	142	51	34	5
part	0.0%	3%	31%	41%	15%	10%	1.5%
évolution 2008-2018	-2	3	10	7	24	10	1

Menages

348

part

évolution
2008-2018

52

3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	324	349	382	0,6%
Nombre res.principales	298	327	346	0,7%
Nombre de log vacants	17	15	21	0,3%
Taux de log vacant	5,2%	4,3%	5,6%	

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	5	7
Nombre de res.principales	6	4
Nombre de logements vacants	0	1

	2018
Part des propriétaires	74%
Part des locataires	24%
Petits logements (T1 et T2)	2%
Grands logements (T5 et plus)	55%

ref Carcassonne	61%
Agglo	37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	9	20	11
Nombre de LLS	4	15	11
Nombre de log communaux	3	3	0
Autre (log. privé conventionné...)	2	2	0
Taux SRU	2,6%	5,5%	2,8 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
7	11	11	7	9

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
0	1	0	1	1

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	55	420	0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes*		60
			Atteinte des objectifs
			Contrib. objectifs composante
			0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)

Villetritouls

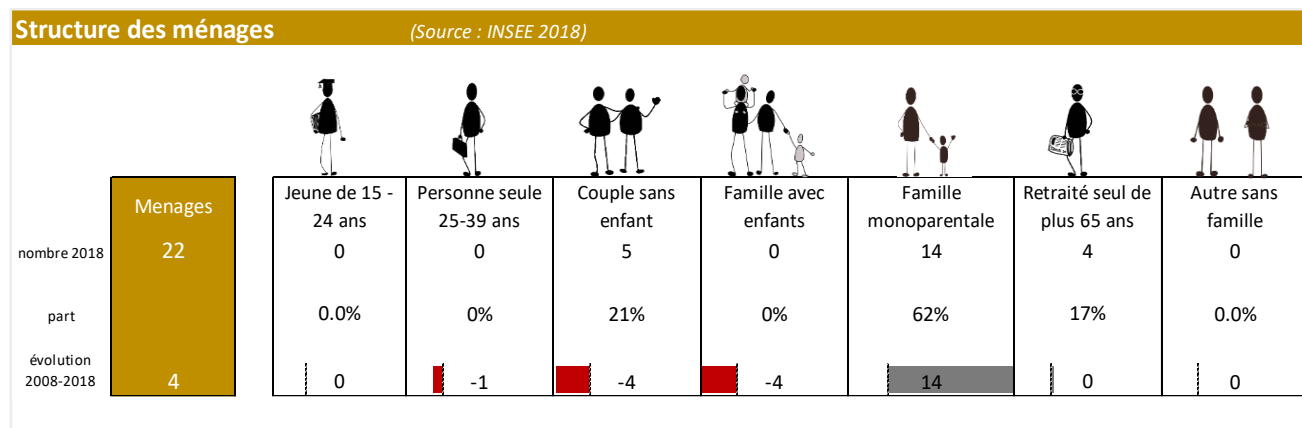
Piémont et Val-de-Dagne

1 Urbanisme et planification

Urbanisme et planification		(Source : Carcassonne Agglomération)	
Document d'urbanisme	RNU	PPRI	Orbieu
Date d'approbation	-	Zone Natura 2000	-
Procédure en cours	-	Secteur ABF	non

2 Trajectoire sociodémographique

Demographie		(Source : INSEE 2018)	
	2018		
Population	36	Evolution annuelle	2008-2013: -1, 2013-2018: 0
Poids dans Carcassonne Agglo	0.03%	Taux de croissance annuel	2008-2013: -3.6%, 2013-2018: 0.6%
Part des plus de 65 ans	27%	Solde naturel	0, -1
Indice jeunesse (<20 ans/ > 65 ans)	0.3	Solde migratoire	-1, 1
		Evolution annuelle nb de ménages	0, 1



3 Habitat et diversité de l'offre

Le parc de logement

(Source : INSEE 2018)

	2008	2013	2018	2018
Nombre de logements	28	29	31	0,0%
Nombre res.principales	18	17	21	0,0%
Nombre de log vacants	6	6	5	0,1%
Taux de log vacant	22,7%	20,7%	16,0%	

part ds
Carcassonne Agglo

Evolution annuelle

	2008-2013	2013-2018
Nombre de logements	0	0
Nombre de res.principales	0	1
Nombre de logements vacants	0	0

	2018
Part des propriétaires	96%
Part des locataires	0%
Petits logements (T1 et T2)	9%
Grands logements (T5 et plus)	35%

ref Carcassonne 61%
Agglo 37%

Le parc de logement social

(Source : inventaires SRU)

	2018	2021	Evolution 18-21
Nombre de logements SRU	0	0	0
Nombre de LLS	0	0	0
Nombre de log communaux	0	0	0
Autre (log. privé conventionné...)	0	0	0
Taux SRU	0,0%	0,0%	0,0 pts

4 Développement et production de logement

Le développement du parc

(Source : CEREMA 2020 et Carcassonne Agglomération)

PC déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

PA déposé				Moyenne
2018	2019	2020	2021	
NR	NR	NR	NR	NR

Prix immobiliers	2020
Prix médian appartements > 2 ans	NR
Prix médian maisons > 2 ans	NR

Prix de la location moyen 2015-2019	8.24 €/m ²
-------------------------------------	-----------------------

Objectifs du PLH et programmation

(Source : PLH et enquête commune)

Objectifs	2022-2027	composante	Programmation
Nb total de logs supplémentaires	5	450	Programation LLS 0
Nombre de logs sociaux	à définir entre communes* 70		Atteinte des objectifs -
			Contrib. objectifs composante 0%

*Objectifs de logs sociaux de la composante à répartir entre communes en privilégiant les pôles d'équilibre et de proximité (voir p. 109-110 & 164)