

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 4 Diagnostic « Habitat »



SOMMAIRE

PARTIE 1 – LES GRANDES CARACTERISTIQUES : DEMOGRAPHIE ET HABITAT4

1 Synthèse sociodémographique du territoire 5

1.1	Evolution et caractéristiques démographiques	5
1.1.1	Une décroissance démographique marquée depuis 2006...	5
1.1.2	...résultant d'un solde naturel et migratoire négatifs	6
1.1.3	Des entrants sur le territoire essentiellement âgé de + 50 ans	6
1.2	Des mutations complexes dans la sphère familiale	8
1.2.1	Vers un vieillissement rapide de la population...	8
1.2.2	...Et une diminution de la taille des ménages	8
1.2.3	Une population précaire largement représentée	10

2 Synthèse des caractéristiques du parc de logements 11

2.1	Un parc de logements évoluant plus vite que la population	11
2.1.1	Une croissance du parc qui ralentit	11
2.1.2	...Et en faveur essentiellement de l'habitat individuel de grande taille	12
2.2	Un parc existant ancien	15
2.2.1	Un parc ancien et vétuste dans de nombreux centre-bourgs	15
2.2.2	...cumulant des problèmes de « vacance structurelle »	16
2.3	Un parc privé potentiellement indigne très présent	24
2.4	Hypothèses de projection des besoins en logements	27

PARTIE 2 – PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT DES PYRENEES AUDOISES.....31

1 Une production neuve freinée par un faible pouvoir d'achat 32

1.1	Les tendances du marché immobilier ¹	32
1.1.1	Des dynamiques de construction neuve contrastées et souvent contraintes	32
1.1.2	Le parc ancien : un renouvellement urbain contraint	33
1.1.3	Des profils variés en fonction de l'âge et des moyens financiers	34
1.1.4	Les tendances de la vente/location : analyse de la base PERVAL	34
1.2	Consommation de l'espace, précarité énergétique et nouvelles formes d'habitat	37
1.2.1	Une tendance de périurbanisation à la campagne	37
1.2.2	La précarité énergétique dans les Pyrénées Audoises	41
1.2.3	Le bois énergie et l'écoconstruction, des filières à investir	43

2 Stratégies et enjeux des politiques d'habitat sur le territoire 45

2.1	Le cadre stratégique et programmatique des politiques de l'habitat	45
2.2	La politique intercommunale de l'habitat : un défi pour la communauté de communes des Pyrénées Audoises	49

3 Bilan des dispositifs de reconquête du parc de logements 51

3.1	Bilan des OPAH et des PIG de 2001 à 2015	51
3.1.1	Organisation, objectifs et acteurs des dispositifs	51
3.1.2	Bilan chiffré des dispositifs, par unités territoriales	52

3.2	Bilan des initiatives des particuliers en faveur de l'amélioration de l'habitat (2011-2015)	55
3.3	Bilan de la lutte contre l'habitat indigne (2010-2013)	57

PARTIE 3 – L'APPROCHE SOLIDAIRE : LE LOGEMENT SOCIAL ET L'OFFRE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES59

1	L'offre du parc social et la demande	60
1.1	Le parc social public	60
1.1.1	Définition du parc social public	60
1.1.2	La répartition du parc social public	61
1.1.3	Caractérisation du parc social public	61
1.2	Le parc social privé	65
1.3	La demande sociale sur les Pyrénées Audoises	68
1.3.1	Analyse de la demande sociale : Source SNE 2014-2016.....	68
1.3.2	L'inadéquation entre l'offre et la demande :.....	70
2	L'offre en hébergements spécifiques sur le territoire	73
2.1	Le logement pour les jeunes	73
2.2	L'Hébergement pour les saisonniers	75
2.3	Le logement pour les personnes âgées	75
2.3.1	Une adaptation nécessaire des logements au mode de vie des personnes âgées non dépendantes	76
2.3.2	L'aide à domicile sur les Pyrénées Audoises : une fragilité dans les services.....	76
2.3.3	Les logements pour les personnes âgées dépendantes et en perte d'autonomie	77
2.3.4	Les aides financières pour les personnes âgées	78
2.4	L'adaptation aux personnes handicapées ou à mobilité réduite	79
2.5	Le logement pour les personnes défavorisées, en rupture sociale...	80
2.5.1	L'hébergement dédié aux ménages précaires / en rupture / SDF.....	80
2.5.2	L'hébergement dédié aux gens du voyage	84
2.5.3	L'hébergement dédié aux publics « invisibles »	84
ANNEXES.....		90

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes des Pyrénées Audoises qui compte 14 687 habitants (INSEE 2013) s'est engagée volontairement dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cette démarche d'intégration d'un volet « Habitat » tenant lieu de PLH au PLU intercommunal traduit la volonté de la Communauté de Communes de construire une politique spécifique de l'habitat, en lien direct avec les dispositions « plus classiques » du PLU intercommunal ; ces deux démarches imbriquées assurant une articulation efficace entre planification territoriale et programmation de l'habitat. Ce premier PLH est ainsi l'occasion de définir et de mettre en œuvre une politique de l'habitat commune, partagée et cohérente à l'échelle de l'intercommunalité.

En respect du code de l'Urbanisme (article R.151-54 notamment), le PLU intercommunal tenant lieu de PLH intègre les contenus spécifiques du PLH mentionnés dans le code de la construction et de l'habitation au sein du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et du Programme d'Orientations et d'Actions.

Le présent document, intégré au rapport de présentation, constitue le diagnostic du volet « Habitat » du PLU intercommunal. Il expose les grandes caractéristiques démographiques et du parc de logements - en lien avec le diagnostic socio-économique (cf. annexe 1 du rapport de présentation) - et s'intéresse notamment au fonctionnement du marché immobilier local et aux problématiques relatives à l'offre et à la demande sociale et à l'offre en hébergements spécifiques (personnes âgées, défavorisées...).

Cette analyse particulière doit ainsi permettre d'alimenter les réflexions relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et plus spécifiquement au Programme d'Orientations et d'Actions.

Une approche complémentaire par typologie de communes...

Afin de proposer une analyse plus fine et reflétant davantage les dynamiques locales, en complément du découpage par Unités Territoriales purement administratif, une analyse par typologie de communes - basée sur les différentes polarités du territoire qui se dégagent du diagnostic socio-économique - est ici réalisée. Sont distinguées la polarité principale de Quillan, les quatre polarités historiques (Axat, Chalabre, Espérazza et le trinôme Belcaire-Roquefeuil-Espezel), les six polarités secondaires (Val-de-Lambronne, Ste-Colombe-sur-l'Hers, Puivert, Rodome, Roquefort-de-Sault et Puilaurens) et enfin les autres communes plus rurales ou montagnardes.

Quelques précautions d'usages...

Il convient de rappeler quelques précautions d'usages concernant les résultats statistiques présentés au sein de ce cahier. En dessous d'un certain « seuil », les données ne sont pas diffusées afin de respecter le secret statistique, largement présent sur les Pyrénées Audoises. L'erreur serait ainsi de considérer ces résultats comme un reflet complet de la réalité. La production de données chiffrées est donc à rapprocher de l'expertise des acteurs locaux. Une concertation a ainsi été menée, amenant l'implication de différents acteurs de l'habitat et apportant ainsi une plus-value aux analyses réalisées.

PARTIE 1 – LES GRANDES CARACTERISTIQUES : DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Afin de ne pas faire doublon avec les parties « Démographie » et « Habitat » du diagnostic, présentées dans l'annexe 1 du rapport de présentation et déjà très détaillées, cette partie reprendra les grandes tendances observées sous forme de « fiches portrait » de territoire.

L'objectif ici est de répertorier, aux différentes échelles, les grandes caractéristiques sociodémographiques ainsi que celles du parc de logements. Cette première phase vise à mettre en évidence et comprendre les dysfonctionnements du marché immobilier et les enjeux en termes de population et d'habitat sur le territoire.

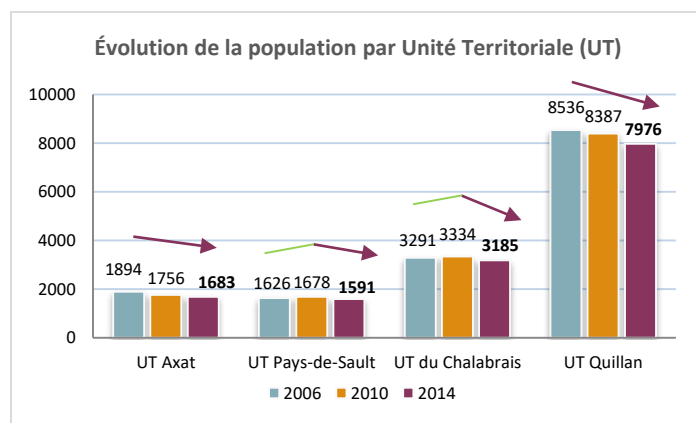
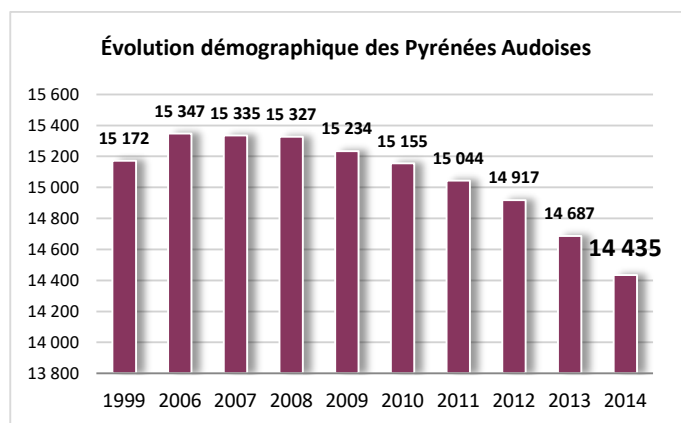


1 SYNTHÈSE SOCIODEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

1.1 ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

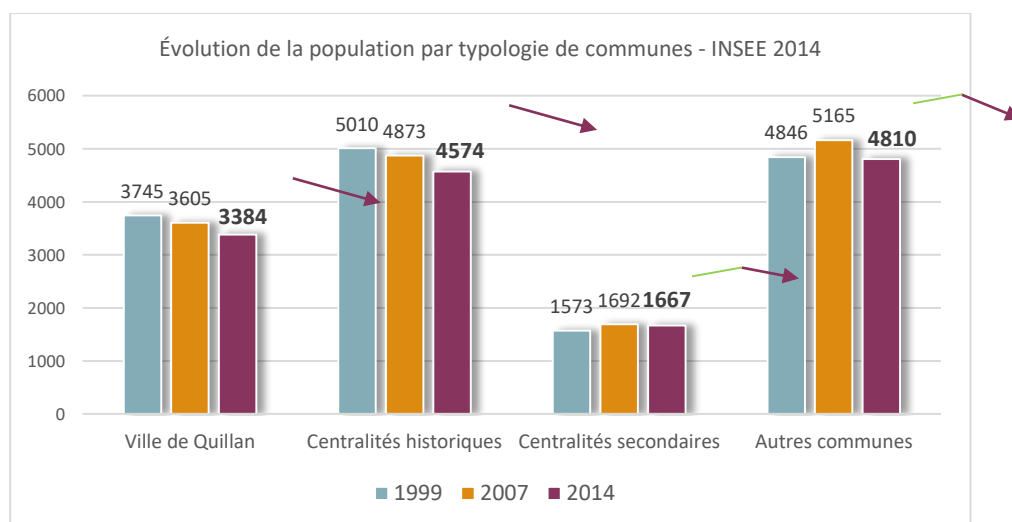
1.1.1 Une décroissance démographique marquée depuis 2006...

De 2006 à 2014, la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises (CC PA) a perdu 912 habitants, soit une décroissance de -6% qui s'observe à l'échelle des quatre Unités Territoriales (UT) :



Evolution démographique sur les Pyrénées Audoises (Source : Insee 2014).

Les 4 unités territoriales de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises perdent des habitants entre 2006 et 2014, de façon plus ou moins prononcée : -11% pour l'UT d'Ayat, -2% pour le Pays-de-Sault, -3,2% pour l'UT de Chalabre et enfin -6,5% pour l'UT de Quillan.



Evolution démographique par typologie de communes (Source : Insee).

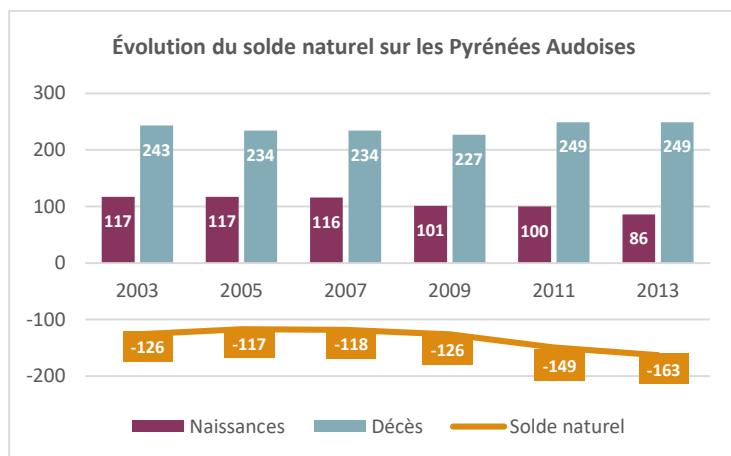
La ville de Quillan, avec ses 3 482 habitants en 2014, polarise à elle seule 23% des habitants du territoire. De 1999 à 2014, la commune a perdu 361 habitants. La commune perd des habitants depuis 1999, avec une légère accélération depuis 2007 avec une décroissance de -0,7% par an. Très récemment, entre 2013 et 2014, la commune a néanmoins gagné 50 habitants sur un an. Cette tendance doit être surveillée afin de constater, ou non, une reprise de la croissance démographique.

A l'image de la ville-centre, les centralités historiques aussi perdent continuellement des habitants depuis 1999.

Les centralités secondaires et les autres communes ont quant à elles globalement connu une période de croissance de 1999 à 2007. Puis dans un second temps, elles ont entamé une décroissance jusqu'en 2014.

Cette décroissance globale est à nuancer à l'échelle plus fine des communes. En effet, comme il est précisé dans le diagnostic socio-économique (cf. annexe n°1), certaines communes gagnent des habitants entre 1999 et 2014. C'est le cas par exemple des centralités de Belcaire (+24 habitants), Val-de-Lambronne (+26 habitants) ou encore Rodome (+37 habitants).

1.1.2 ...résultant d'un solde naturel et migratoire négatifs



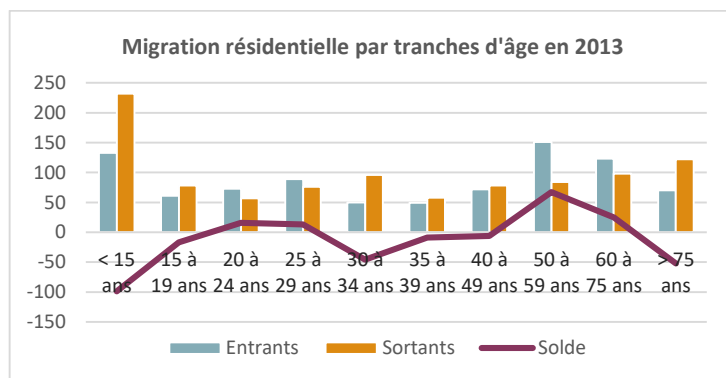
Le solde naturel est négatif depuis plusieurs années. Avec seulement 86 naissances en 2013 contre 249 décès, le solde négatif est de -163 sur cette année.

Le solde migratoire est lui aussi négatif. Pour exemple, en 2013, il est de -108 habitants, avec 871 entrants (47%) contre 979 sortants (53%).

Il ne permet donc pas de compenser le solde naturel, d'où une diminution de la population enregistrée sur le territoire.

Evolution du solde naturel de 2003 à 2013 (Source : Insee).

1.1.3 Des entrants sur le territoire essentiellement âgé de + 50 ans



Globalement, les jeunes de moins de 20 ans quittent le territoire, avec en 2013 un solde négatif de -116 (194 jeunes entrants contre 310 sortants).

A l'inverse, la population qui « arrive » le plus sur le territoire concerne les 50-75 ans. Cette tendance démographique doit être prise en compte dans les scénarios d'évolution, car cette population aura vieilli d'ici 2030 et leurs besoins en logements et en soins ne seront plus les mêmes (perte d'autonomie, etc...).

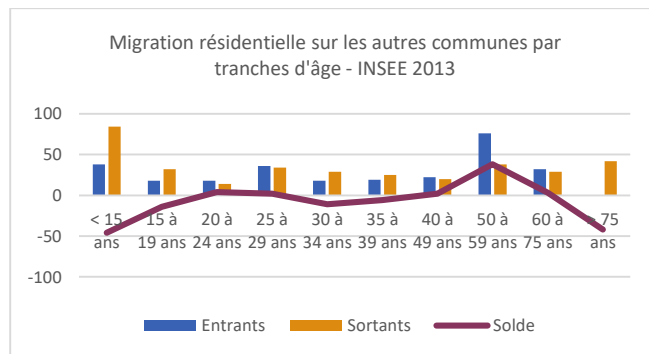
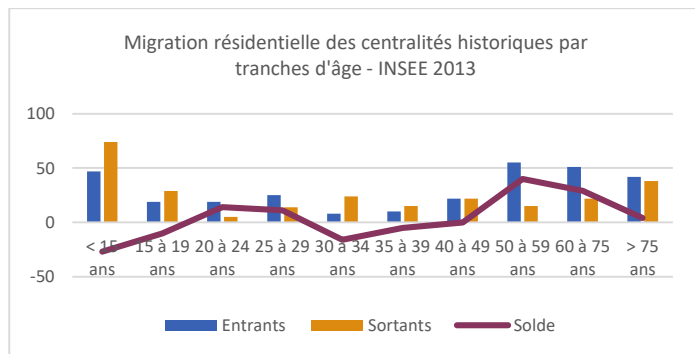
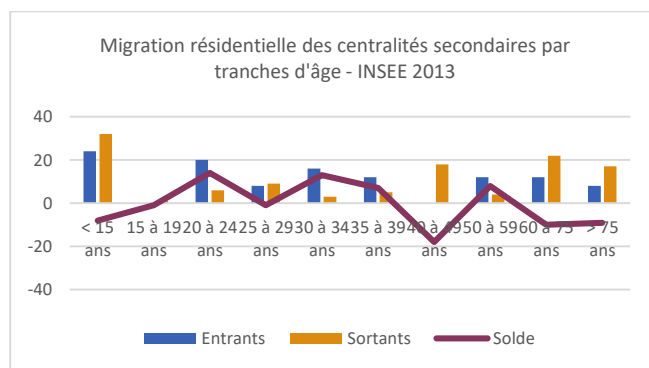
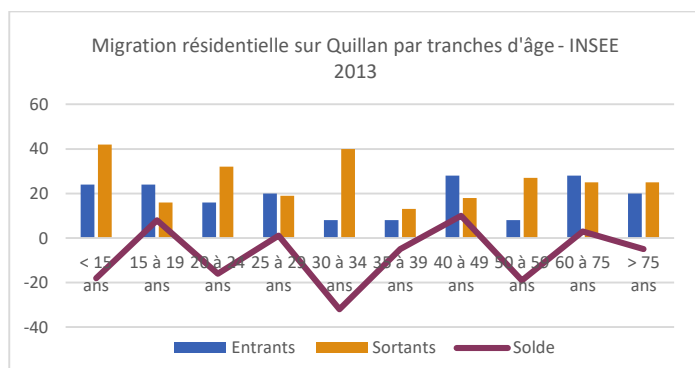
En effet, les habitants âgés de 75 ans et plus quittent largement le territoire, témoignant ainsi d'un défaut de prise en charge des personnes âgées (saturation des EHPAD, maintien à domicile difficile...) mais également de rapprochements familiaux, etc.

La ville de Quillan a un solde migratoire négatif de -73 habitants en 2013, perdant des habitants dans presque toutes les classes d'âges confondues, notamment les trentenaires.

Les centralités historiques ont un solde migratoire positif, avec +40 habitants en 2013, notamment dû au maintien des personnes de 50 ans et plus sur le territoire.

Les centralités secondaires ont un solde négatif de -5 habitants, facilement rattrapable.

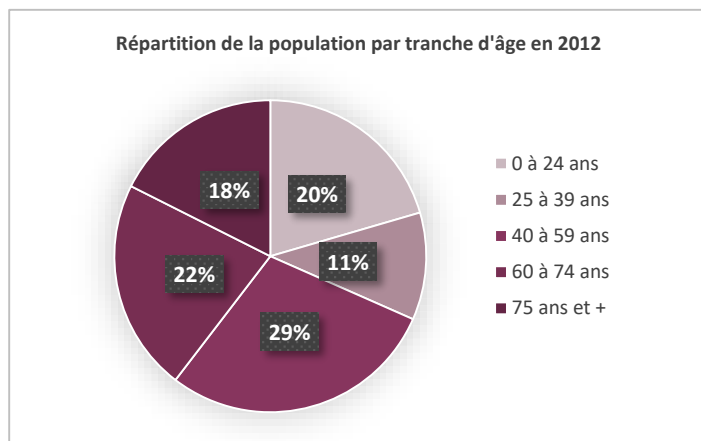
A l'inverse, les autres communes, plus rurales, peinent à garder les habitants sur leur territoire. Le solde est de -70 habitants en 2013. Les principales tranches d'âge touchées sont les moins de 20 ans et les 75 ans et plus. Cela s'explique en partie par le manque d'équipements et de services dédiés à ces populations.



- ⇒ Une décroissance démographique enclenchée sur toutes les unités territoriales (-737 habitants depuis 1999).
- ⇒ Une perte de population liée à des soldes naturels et migratoires globalement négatifs.
- ⇒ Toutefois, sur certaines communes, un solde migratoire positif qui vient compenser le solde naturel (Espéaza, Chalabre...).
- ⇒ Un départ des jeunes de -20 ans et des personnes âgées de +75 ans contraintes de quitter le territoire en partie faute d'équipements adaptés.
- ⇒ Des flux migratoires participant à l'accélération du vieillissement, avec notamment une arrivée marquée des 50-70 ans.

1.2 DES MUTATIONS COMPLEXES DANS LA SPHERE FAMILIALE

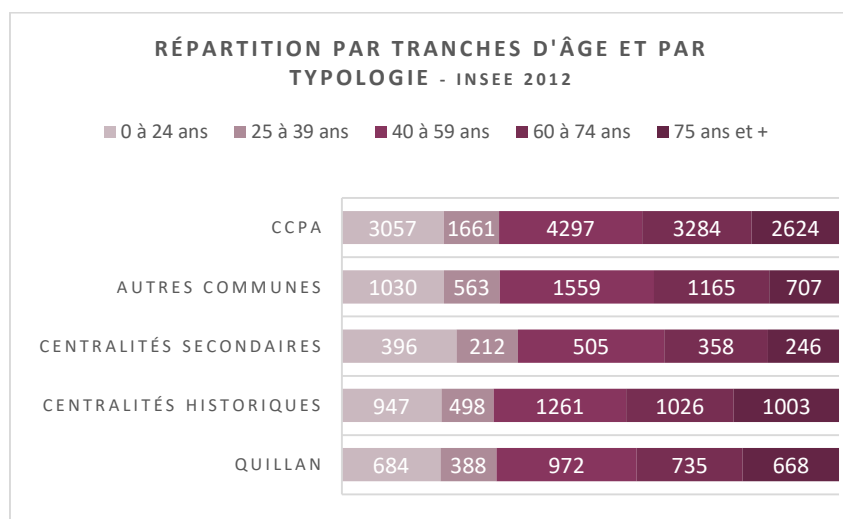
1.2.1 Vers un vieillissement rapide de la population...



De manière générale, la population des Pyrénées Audoises est vieillissante avec une concentration de jeunes au Nord du territoire, polarisé par Quillan mais aussi par Limoux, Carcassonne voire les polarités ariégeoises.

Le reste du territoire présente une forte représentation des plus de 60 ans avec un indice de vieillissement (la part des plus de 65 ans sur les moins de 20 ans) élevé.

A l'échelle communautaire, la part des 40-59 ans est la mieux représentée. Là encore, l'anticipation du vieillissement doit être pensée dans le PLUI-H.

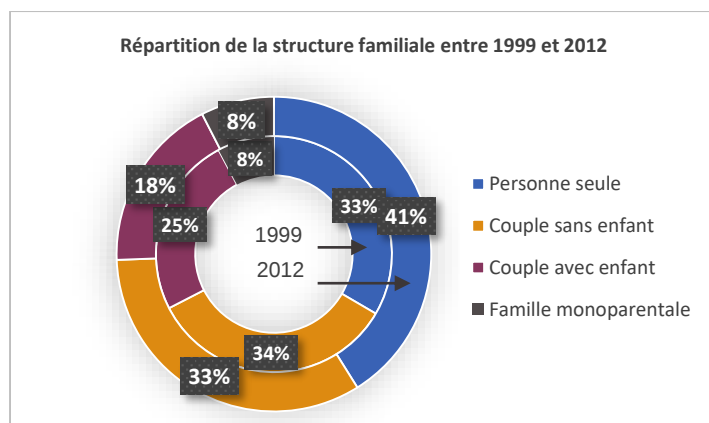


La répartition observée à l'échelle de la Communauté de Communes se vérifie au niveau des différentes polarités de communes, avec une répartition par tranche d'âge relativement homogène et une domination des plus de 40 ans.

A noter une représentation légèrement plus importante des moins de 40 ans sur les centralités secondaires, et des plus de 60 ans sur les centralités historiques.

Répartition de la population par tranches d'âge, par typologie de commune (Source : Insee 2012).

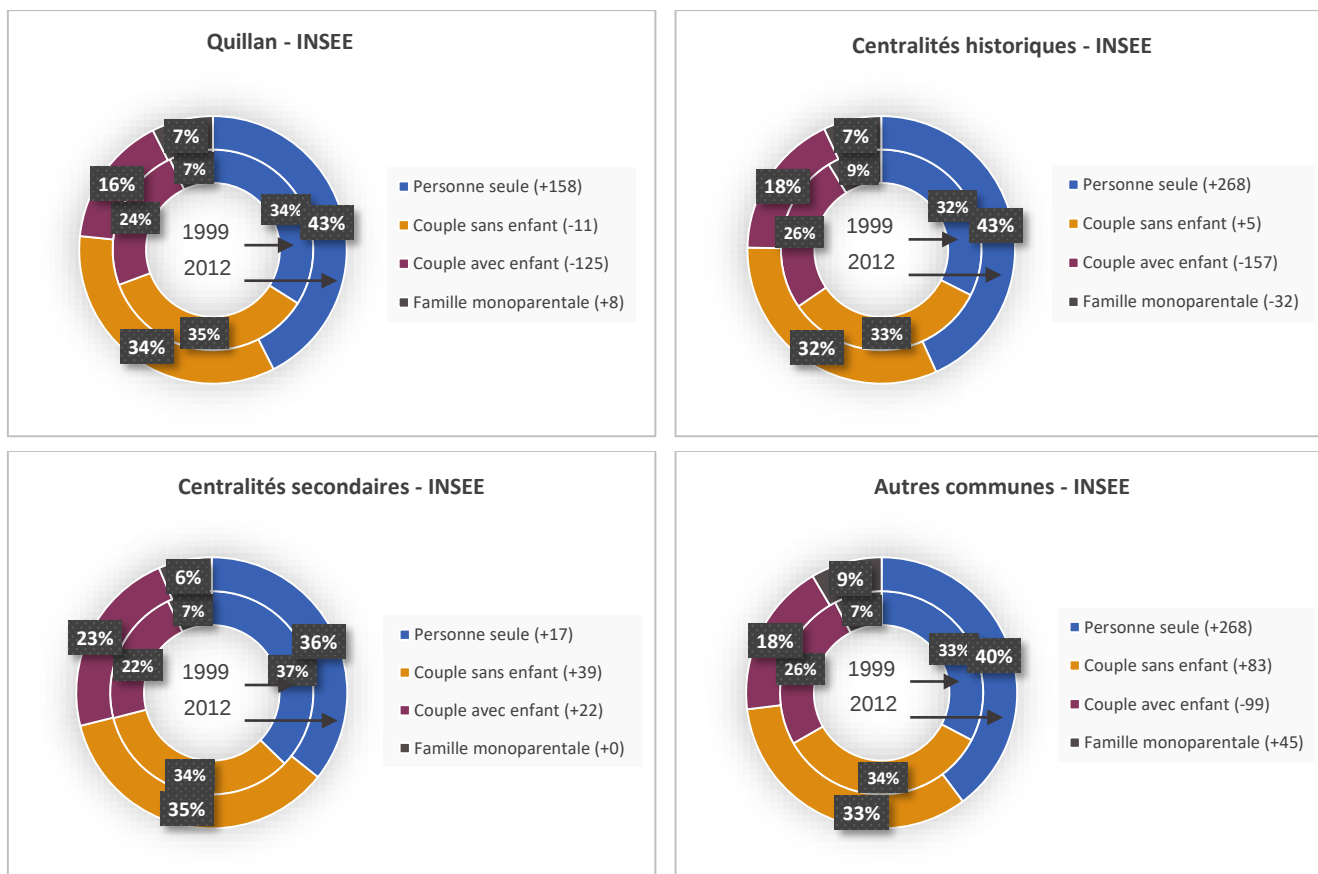
1.2.2 ...Et une diminution de la taille des ménages



La part des couples avec enfants a diminué entre 1999 et 2012, passant de 1 644 ménages à 1 285 (soit -359 ménages).

A l'inverse, le nombre de personnes seules a considérablement augmenté durant la même période, avec 711 ménages composés de personnes seules supplémentaires.

Les couples sans enfants et les familles monoparentales ont aussi progressé mais leur part reste relativement stable.



Répartition de la structure familiale, par typologie de communes (Source : Insee).

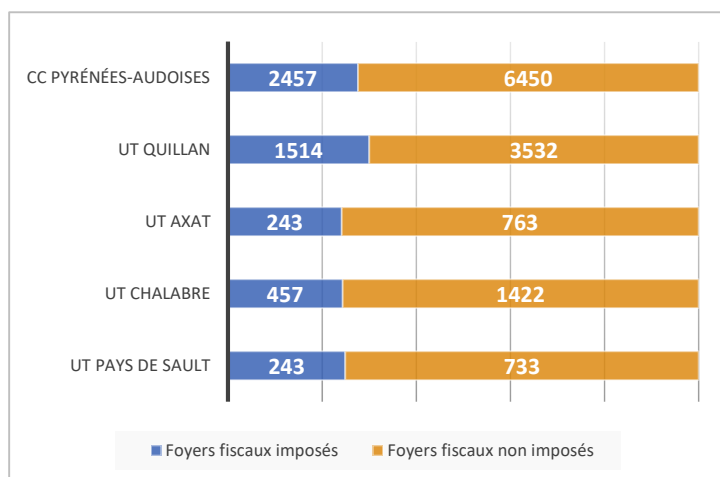
La ville de Quillan illustre bien le phénomène de changement des compositions familiales avec de 1999 à 2012, un nombre de personnes seules augmentant de +158 ménages, et dans le même temps un nombre de couples avec enfants diminuant de -125 ménages.

Il en est de même pour les centralités historiques qui gagnent +268 personnes seules et perdent -157 couples avec enfants. A noter également qu'il s'agit de la seule typologie de communes où il est observé une diminution des familles monoparentales (-32 ménages).

Les centralités secondaires sont les seules à gagner des couples avec enfants (+22 ménages), part qui représente 23% du nombre total de ménages (soit la plus forte proportion enregistrée sur le territoire). Le nombre de personnes seules augmente, mais bien plus légèrement que sur les autres typologies de communes.

Enfin, les autres communes perdent aussi des couples avec enfant (-99 ménages). La particularité réside ici dans l'augmentation de la part des familles monoparentales (de 7% à 9%), plus marquée que sur les autres communes.

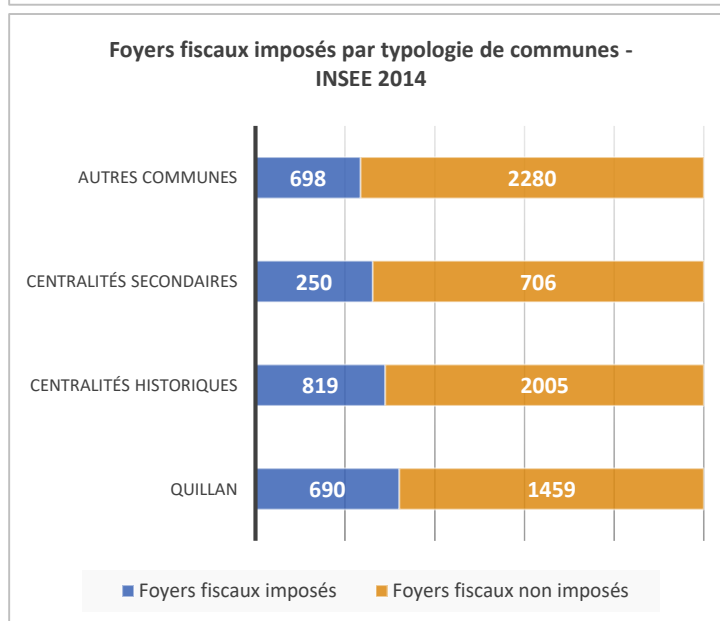
1.2.3 Une population précaire largement représentée



La part des foyers fiscaux imposés est très faible sur les Pyrénées Audoises (28%). A titre comparatif, elle atteint 37% à l'échelle départementale.

Elle est de 30% sur l'UT de Quillan et avoisine les 24% sur les trois autres UT.

Le niveau de revenu net moyen mensuel est aussi plus faible que sur le département, avec 1 356€ contre 1 716€ pour l'Aude.



La ville de Quillan comprend 32% de foyers fiscaux imposés, part plus élevée qu'à l'échelle de l'UT et de l'intercommunalité. Le revenu net moyen mensuel déclaré s'élève à 1 403€ en 2011, ce qui est supérieur au revenu moyen observé à l'échelle communautaire et des autres typologies de communes.

Les centralités historiques présentent 29% de foyers fiscaux imposés et un revenu net moyen mensuel s'élevant à 1 375€. A noter que les communes de Belcaire et Espezel se distinguent avec un revenu moyen supérieur, s'élevant à approximativement 1 550€.

Les centralités secondaires ne présentent quant à elles que 26% de foyers fiscaux imposés, pour un revenu net moyen de 1 260€, ce qui souligne la fragilité économique de nombreux ménages sur ces communes. Pour exemple, le revenu net moyen mensuel est inférieur à 1 100€ sur les communes de Rodome et Roquefort-de-Sault.

Cette fragilité économique est d'autant plus marquée sur les autres communes plus rurales (23% de foyers fiscaux imposés). Le revenu net moyen mensuel, 1 331€, est néanmoins supérieur en comparaison à celui enregistré sur les centralités secondaires.

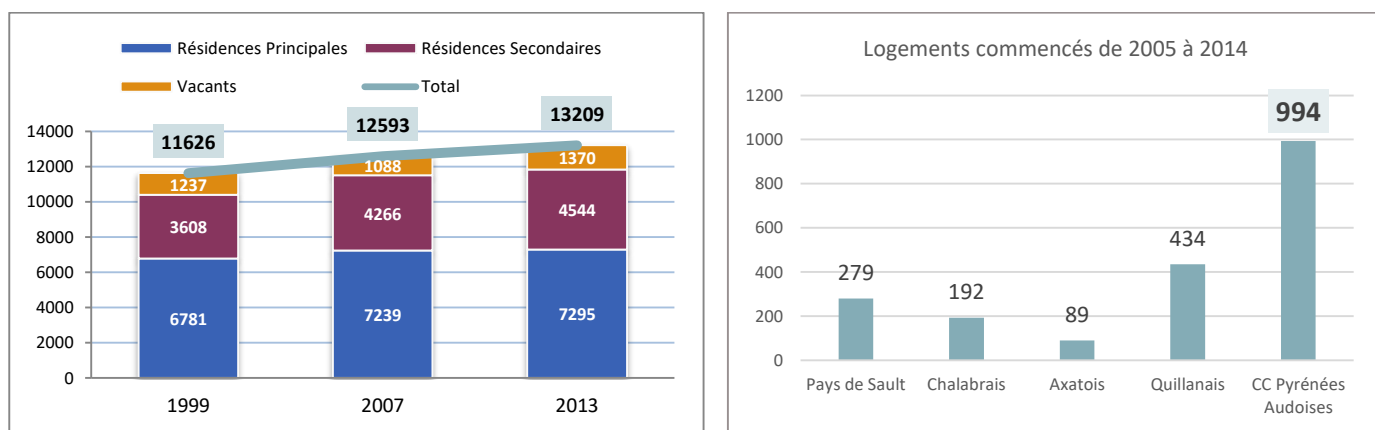
En complément, le croisement de différentes bases de données (bénéficiaires du RSA, bénéficiaires des aides à la personne...) démontre que les populations précaires sont en augmentation sur les Pyrénées Audoises ces dernières années, phénomène qui se ressent également au niveau départemental.

- ⇒ Un double phénomène de vieillissement de la population et de diminution de la taille des ménages.
- ⇒ Une part importante - et en augmentation - de la population en situation de précarité (bénéficiaires RSA/APL en augmentation, chômage, revenus limités, nombre de foyers fiscaux imposés en diminution...), notamment sur les centralités secondaires et les autres communes.
- ⇒ La ville de Quillan se distingue par un taux de foyers fiscaux imposés supérieur au reste du territoire.

2 SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

2.1 UN PARC DE LOGEMENTS ÉVOLUANT PLUS VITE QUE LA POPULATION

2.1.1 Une croissance du parc qui ralentit...



Evolution du nombre et de la typologie de logements (Source : Insee) et logements commencés (Source : Sit@del)

Étonnamment, alors que le territoire enregistre une diminution de la population progressive, le parc de logements s'accroît depuis 1999, avec la création de 1 583 logements supplémentaires.

Entre 2005 et 2014, l'UT de Quillan a capté 44% des logements commencés sur le territoire, contre 28% pour le Pays de Sault, 19% pour l'UT de Chalabre et 9% pour l'UT d'Ayat.



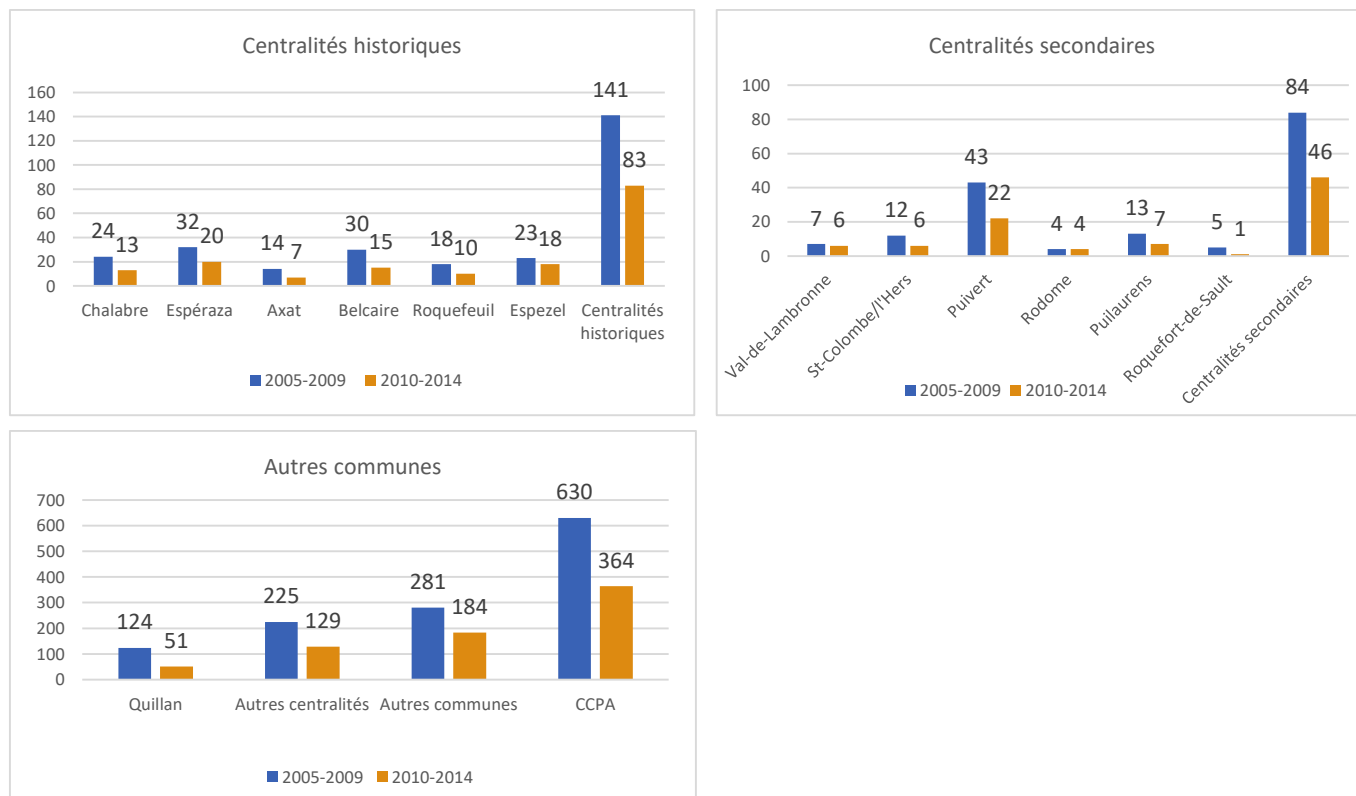
Nouvelle construction à Fa (à gauche) et Ayat (à droite)

La dynamique de construction semble ralentir ces dernières années. En effet, 630 logements ont été commencés entre 2005 et 2009, contre seulement 364 logements entre 2010 et 2014, soit une baisse de -42%. Cette tendance se vérifie sur la majorité des communes du territoire et se ressent aussi à l'échelle plus large de la Haute Vallée de l'Aude.

La ville de Quillan concentre 18% des logements commencés sur la période 2005-2014. Elle enregistre une réduction significative du rythme de construction entre ces deux périodes (-59%).

Les autres typologies de communes font face au même constat : les centralités historiques enregistrent une baisse de -41%, les centralités secondaires de -45% et enfin les autres communes de -34%.

A noter que cette tendance, plus ou moins marquée, concerne toutes les centralités du territoire.



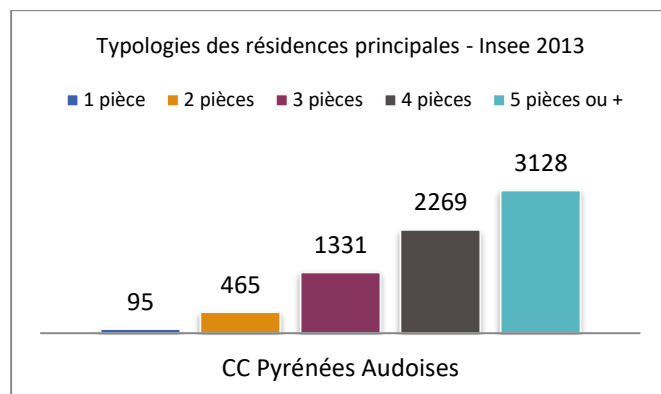
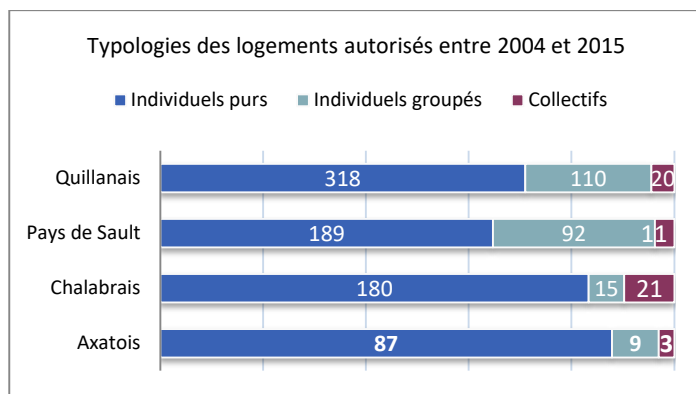
Répartition des logements commencés par typologie de communes (Source : DDTM 11 Sit@del)

2.1.2 ...Et en faveur essentiellement de l'habitat individuel de grande taille

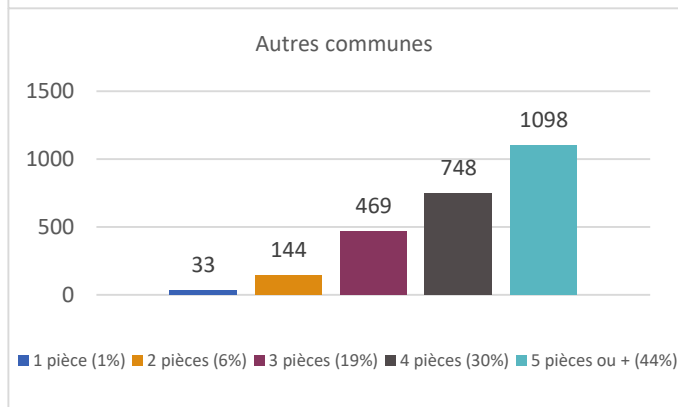
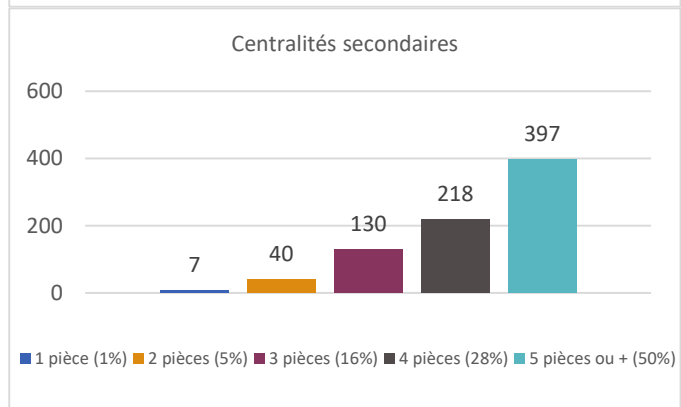
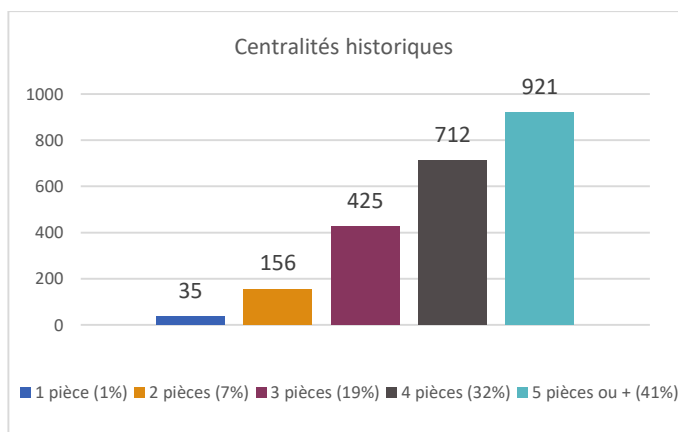
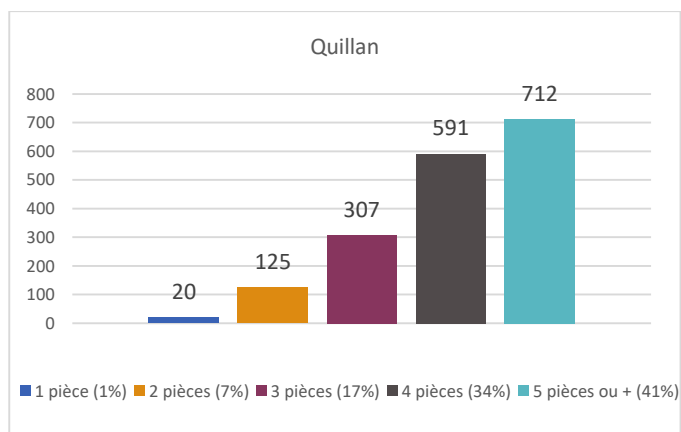
L'habitat individuel est surreprésenté dans les logements autorisés (c'est-à-dire des logements ayant reçu l'autorisation de la mairie mais pas forcément commencés). Seulement 55 logements collectifs ont été enregistrés au cours de la période 2004-2015, soit uniquement 5% des logements autorisés.

En outre, les résidences principales sont en majorité des grands logements de type 4 pièces et plus. Ils représentent 74% des résidences totales. Les petits logements de type T1 et T2 sont minoritaires (7%), voire inexistant sur certaines petites communes (Bessède-de-Sault, Villefort, etc.).

Cette surreprésentation des grands logements se vérifie sur l'ensemble des typologies de communes. Les logements de 4 pièces ou plus représente 75% du parc sur la ville de Quillan, 73% sur les centralités historiques, 78% pour les centralités secondaires et enfin 74% pour les autres communes.



Typologies des logements autorisés par UT (Source : Sit@del) et typologie des résidences principales selon le nombre de pièces (INSEE)



Répartition des résidences principales par taille et par typologie de communes (Source : Insee 2013)

Les étapes de la vie rythment et bousculent les trajectoires résidentielles classiques. Il apparaît donc essentiel que l'ensemble des communes puisse offrir à leurs habitants une trajectoire résidentielle la plus complète possible, au travers notamment de la complémentarité entre les différents types de logements.

- ⇒ Une croissance du parc de logements (0.9%/an) à mettre en parallèle de la perte de population.
- ⇒ 994 logements commencés sur la CC Pyrénées Audoises entre 2005 et 2014 (dont 44% sur l'UT de Quillan).
- ⇒ Des logements individuels largement majoritaires dans les constructions autorisées (95%).
- ⇒ Des grands logements de type T4 et + surreprésentés sur le territoire (74% des résidences principales).

FOCUS – Le changement de destination

L'ampleur des logements autorisés n'est pas uniquement liée à la construction neuve. En effet, beaucoup de communes ont autorisé des permis sur des bâtiments déjà existants, notamment dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment autrefois occupé par une activité économique (atelier, grange agricole, hôtel...). Pour exemple, ci-dessous, le cas des transformations de granges en résidences principales sur la commune de Belvis.



Repérage des changements de destination sur la commune de Belvis (commune de Belvis, 2017).

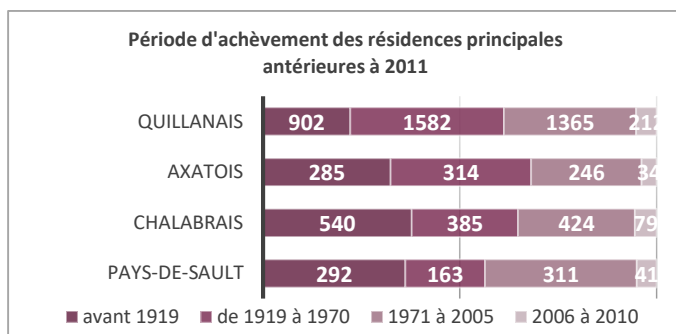
Cette analyse révèle que sur la commune de Belvis les changements de destination de granges en résidences principales (en rose) sont plus nombreux que les constructions neuves (en bleu). Elle permet ainsi de relativiser le nombre de logements autorisés. Les constructions sur bâtiment existant se concentrent au sein du noyau villageois et des hameaux. A l'inverse, les constructions neuves se situent plus en périphérie, voire parfois en discontinuité.

Ces constats se retrouvent sur de nombreuses autres communes du territoire et ils ont été mis en exergue lors des ateliers de travail sur l'identification du potentiel de densification (juin 2017).

Ainsi, l'évaluation des besoins futurs en logements doit considérer l'importance de la reconquête urbaine, notamment via le changement de destination, afin de ne pas surestimer les besoins en constructions neuves.

2.2 UN PARC EXISTANT ANCIEN

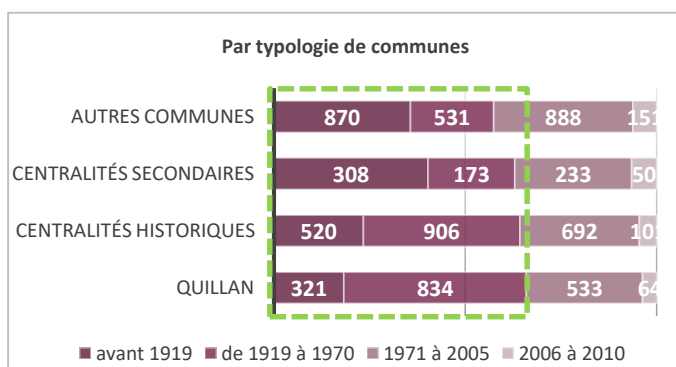
2.2.1 Un parc ancien et vétuste dans de nombreux centre-bourgs...



Sur les 4 unités territoriales, plus de 50% du parc de résidences principales a été construit avant 1971 (62% à l'échelle communautaire).

Cette part est de 66% sur la ville de Quillan et elle est à peu près similaire sur les autres centralités. En revanche, elle atteint seulement 57% sur les autres communes.

A noter que sur certaines communes, notamment les moins peuplées et disposant de peu de logements, les constructions antérieures à 1971 peuvent atteindre 90% (ex : Ste-Colombe-sur-Guette).



La vétusté de ce parc est révélatrice de la présence sur le territoire de logements souvent délabrés/énergivores et peu adaptés aux modes de vies actuels. Elle participe par ailleurs à renforcer la vacance, principalement au cours des bourgs et villages (à noter qu'en annexe de ce diagnostic figure un pré-repérage par commune des logements dégradés).



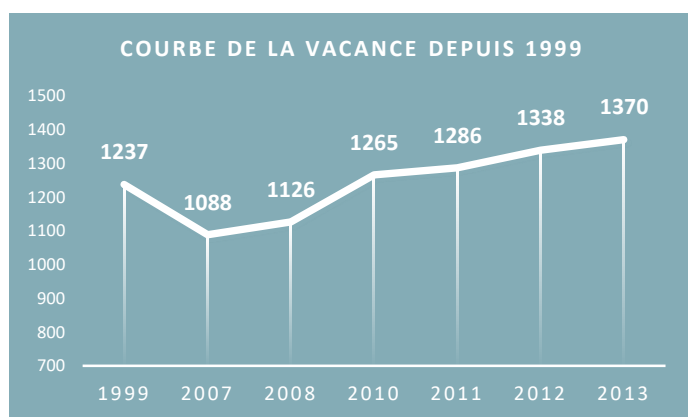
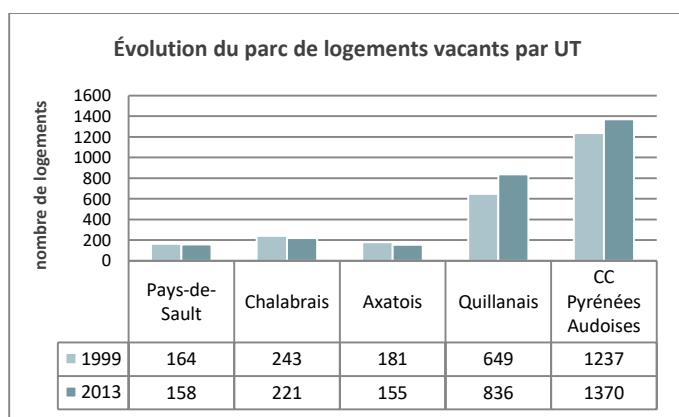
Illustration de l'ancienneté du parc (Sainte-Colombe/l'Hers, Granès, Belcaire, Axat)

Notons que parmi les logements de catégories cadastrales 6 et 7 figurent des copropriétés dégradées, situées pour la majeure partie d'entre elles dans les principaux bourgs du territoire (voir tableau ci-dessous).

	Nombre de copropriétés recensées
Axat	0
Campagne-sur-Aude	2
Chalabre	2
Comus	2
Espérazza	1
Espezel	1
Fa	1
Le Bousquet	1
Montfort-sur-Boulzane	1
Niort-de-Sault	1
Quillan	3
Roquefort-de-Sault	2
TOTAL	19

Repérage des copropriétés dégradées (source : MAJIC).

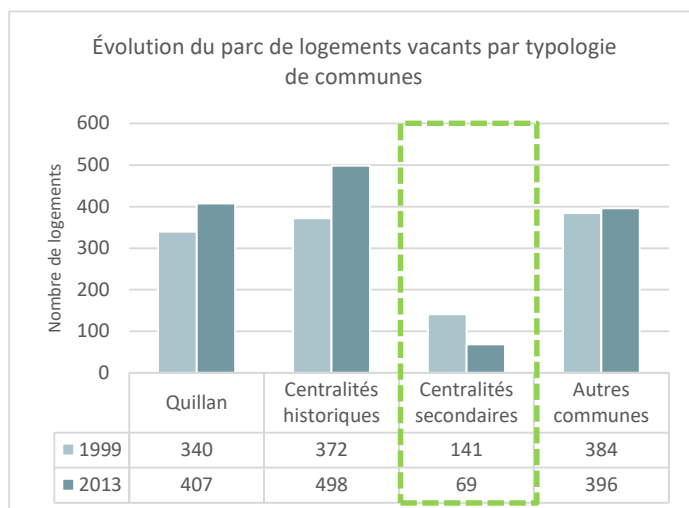
2.2.2 ...cumulant des problèmes de « vacance structurelle »



Les logements vacants représentent 10,7% du parc de logements. La vacance touche principalement l'UT de Quillan (61% du parc vacant en 2013) et tout particulièrement la ville de Quillan qui possède 407 logements vacants, soit 30% du parc vacant des Pyrénées Audoises.

Entre 1999 et 2013, la vacance diminue sur les UT de Chalabre, du Pays de Sault et d'Axat. A l'inverse, elle progresse sur l'UT de Quillan. Les efforts de résorption devront donc principalement se concentrer sur cette Unité Territoriale.

Parmi ces logements vacants, un grand nombre est en vacance dite « structurelle », c'est-à-dire qu'ils ne sont pas occupés depuis au moins 3 ans. Phénomène différent de la vacance liée à la rotation « classique » des logements dans le marché de l'immobilier, il résulte de dysfonctionnements plus profonds (logement peu attractif car trop ancien, mal placé...) qui contraignent la mise en location ou la vente du logement.



Bien que le nombre de logements vacants progresse à l'échelle communautaire (+133 logements entre 1999 et 2013), les différentes politiques de l'habitat mises en place depuis plusieurs années ont permis de résorber une partie du parc, notamment grâce à des travaux de réhabilitation subventionnés. Ces politiques peuvent en partie expliquer la diminution du parc vacant sur les trois UT concernées. L'arrivée de résidents secondaires étrangers, notamment au début du siècle, y participe aussi.

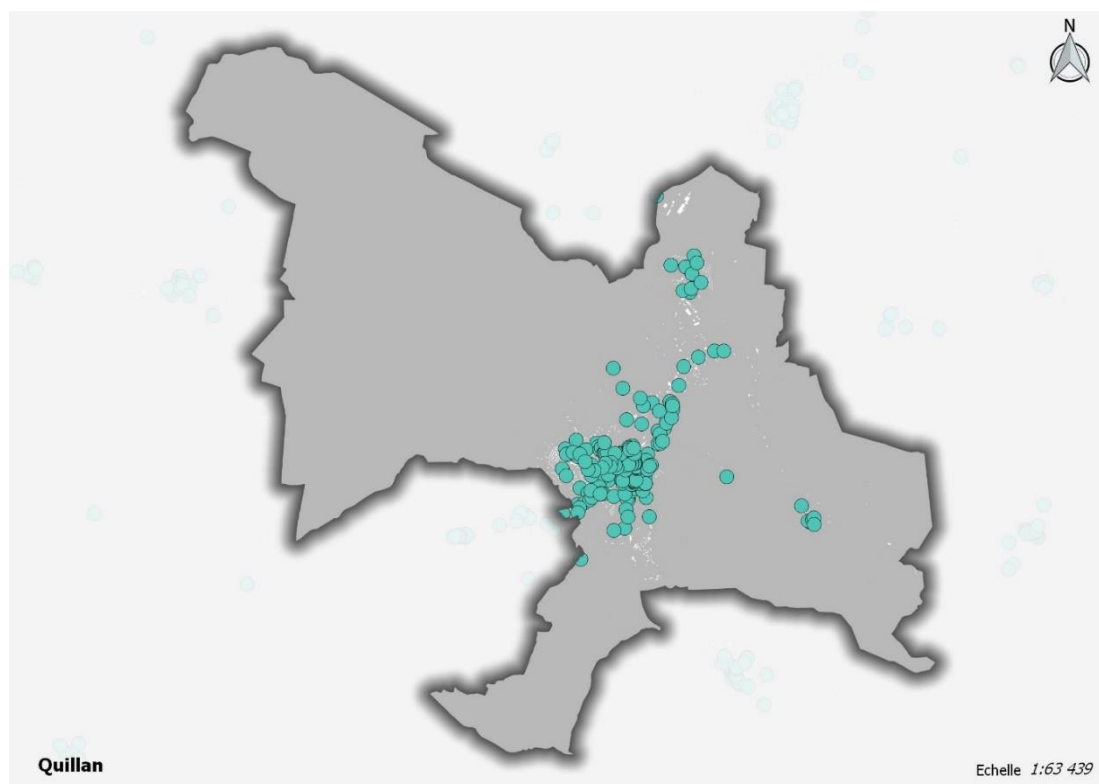
Cette « dynamique » localisée de résorption est particulièrement visible sur les centralités secondaires (Puivert, Ste-Colombe-sur-l'Hers, Puilaurens...) mais aussi sur de nombreuses petites communes (Counozouls, Nébias, Aunat...).

Malgré ces initiatives, une grande partie du parc ancien reste aujourd'hui vacant et ne fait plus l'objet de réelles convoitises auprès des particuliers.

Quelques freins récurrents à la réhabilitation de ces logements sont ici mentionnés :

- Des normes réglementaires à respecter, souvent perçues comme trop strictes ;
- Un emplacement souvent contraint et peu attractif : dans les cœurs de bourgs, les maisons sont implantées dans un tissu urbain dense. Elles sont souvent peu lumineuses, sans extérieur ni stationnement. La concurrence est quelque peu inégale face aux maisons individuelles installées en périphérie des villes et villages ;
- Le coût de réhabilitation, etc.

UN FOCUS SUR LA VILLE DE QUILLAN :



*Localisation de la vacance sur la commune de Quillan (1 point = 1 logement vacant)
(source : Majic 2014/2015)*

La ville de Quillan se caractérise par une concentration de logements vacants au niveau du centre ancien. Après avoir légèrement baissé avant 2007, principalement du fait de l'arrivée d'étrangers qui ont largement participé à la réhabilitation du cœur de ville, la vacance ne cesse de croître, aggravant la paupérisation du centre-bourg.

NB : Le parc vacant de l'ensemble des communes du territoire communautaire est exposé en annexe.

CARACTERISATION DE LA VACANCE

Afin de parfaire le diagnostic sur le phénomène de la vacance qui touche particulièrement les Pyrénées Audoises, une étude de la base de données FILOCOM, plus récente, vient compléter l'analyse réalisée avec les données INSEE.

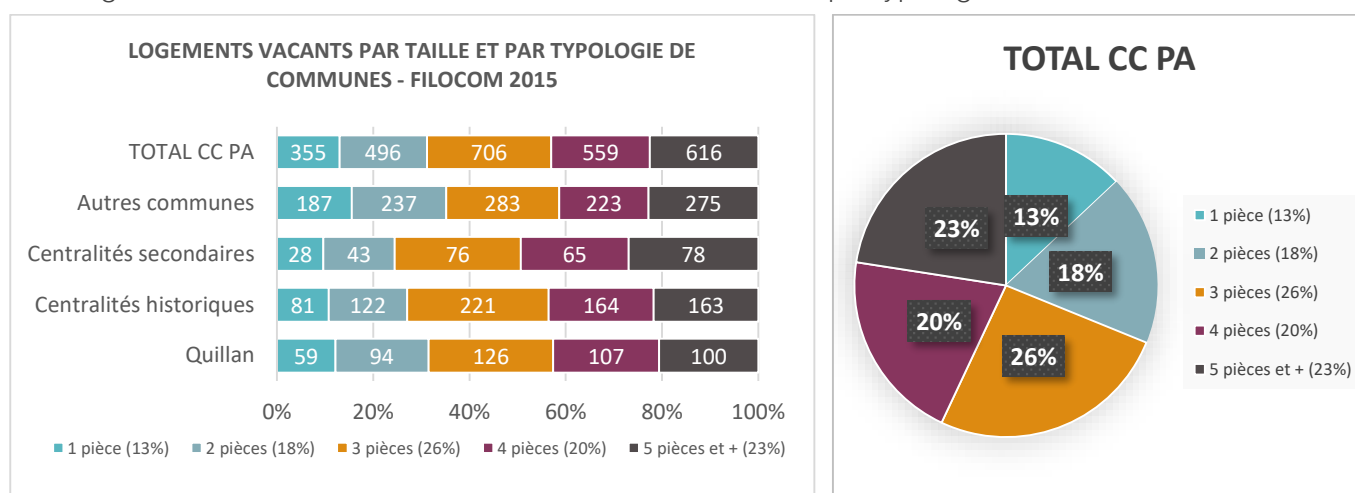
A noter en introduction que les données de ces deux bases diffèrent largement ; le parc vacant sur le territoire étant composé de 1 370 logements en 2013 selon l'INSEE et de 2 732 logements en 2015 selon FILOCOM.

TAILLE DES LOGEMENTS VACANTS

Avec 706 logements vacants, les T3 représentent 26% des logements vacants du territoire. Il s'agit de la catégorie de logements où la vacance est la plus importante. Viennent ensuite les logements de taille plus importante, avec 23% de T5 et plus et 20% de T4.

A l'inverse, les petits logements de type T1-T2 semblent moins touchés. Cela s'explique en partie par la répartition globale des logements sur le territoire qui est favorable aux grands logements ; mais aussi car les demandes récentes en termes d'habitat ont changé, orientant les besoins globaux des ménages vers de « petits » logements (vieillessement de la population, diminution de la taille des ménages...).

Les tendances générales concernant l'importance de la vacance en fonction de la taille des logements sont relativement similaires à l'échelle de chaque typologie de communes.

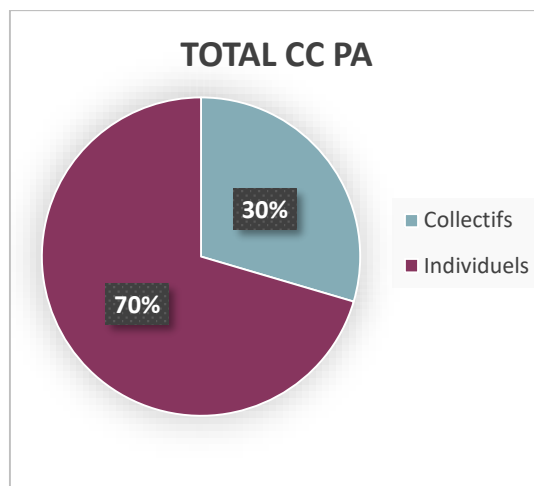
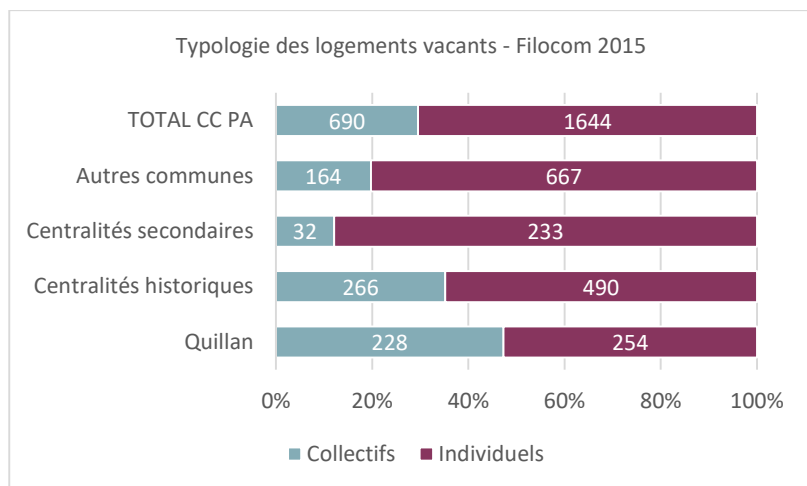


Répartition du parc vacant selon la taille des logements (FILOCOM 2015)

TPOLOGIE DES LOGEMENTS VACANTS

Sur le territoire, 70% de la vacance totale est représentée par des logements individuels. Cette part reflète la répartition typologique des logements sur le territoire, avec de manière générale très peu de collectifs (5% des permis autorisés entre 2004 et 2015).

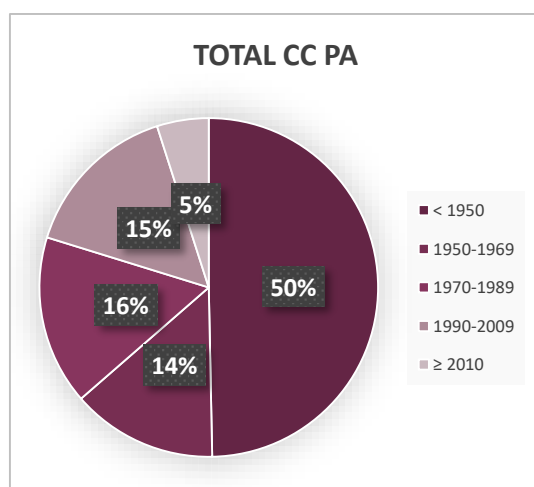
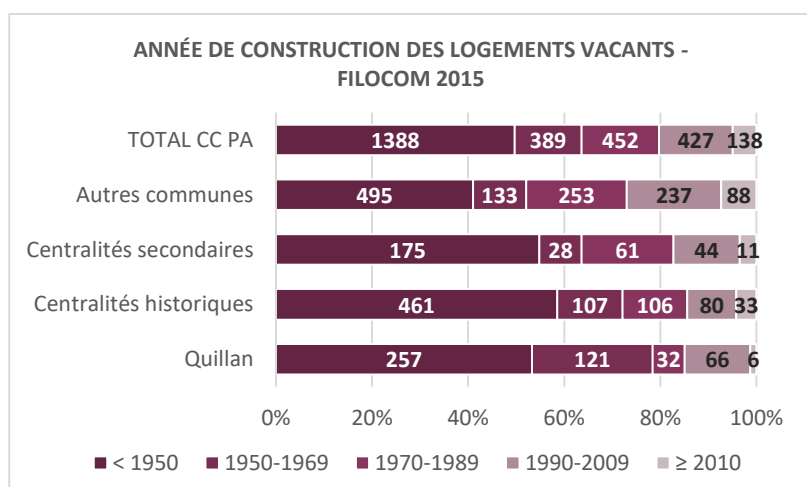
De fortes disparités sont observées sur le territoire. Sur la commune de Quillan, il est à noter un quasi-équilibre entre les logements collectifs et les logements individuels, ce qui témoigne d'une diversité de logements qui apparaît intéressante. Les centralités historiques accueillent aussi un nombre non négligeable de logements collectifs (35% du parc vacant). La part des logements collectifs est en revanche inférieure à 20% sur le reste du territoire. Elle est notamment uniquement de 12% sur les centralités secondaires.



Répartition du parc vacant selon le type de logements (FILOCOM 2015)

ANNEE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS VACANTS

50% du parc de logements vacants des Pyrénées Audoises a été construit avant 1950 et 64% avant 1970), témoignant ainsi de la vétusté de ce parc. Cette proportion concorde avec l'année de construction des résidences principales sur le territoire (62% datant d'avant 1970). L'ancienneté du parc vacant est globalement plus importante sur les centralités que sur les autres communes du territoire.



Répartition du parc vacant selon l'année de construction (FILOCOM 2015)

ETAT ET NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS VACANTS

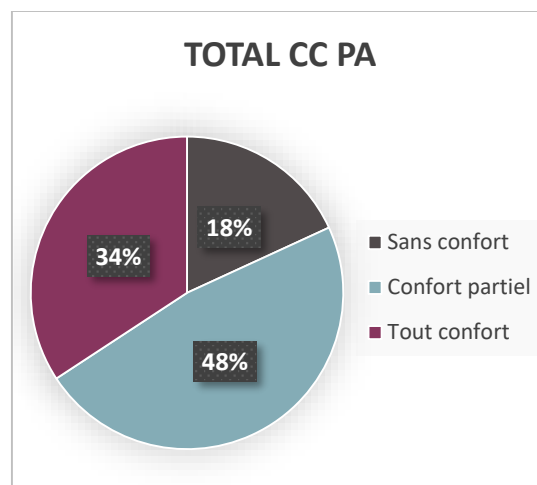
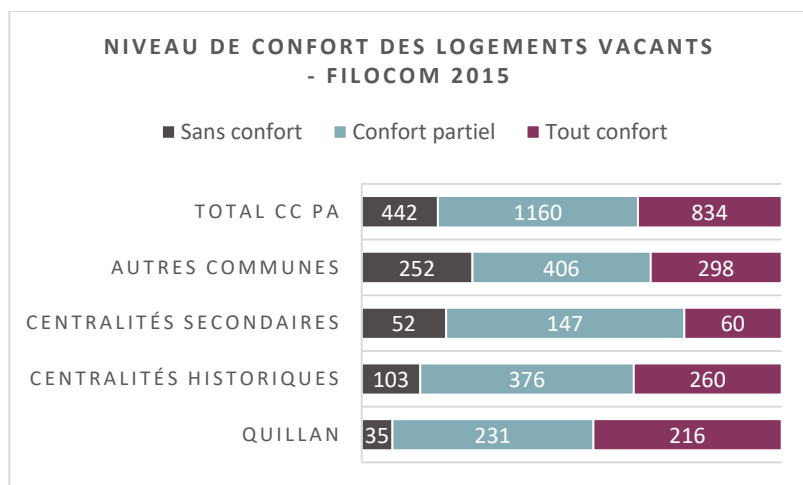
Confort des logements

Un logement est dit tout confort s'il dispose des trois éléments suivants : une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur du logement et un chauffage. En l'absence d'un de ces éléments, on parle de confort partiel. Un logement dit sans confort ne contient ni baignoire ni douche ni WC.

Bien que la part des logements « sans confort » est inférieure aux deux autres catégories, elle représente toutefois 18% des logements vacants soit 442 logements.

Seul 34% des logements vacants sont caractérisés comme ayant les éléments de confort basiques. Ceci explique en partie les difficultés de vente ou de location sur le territoire.

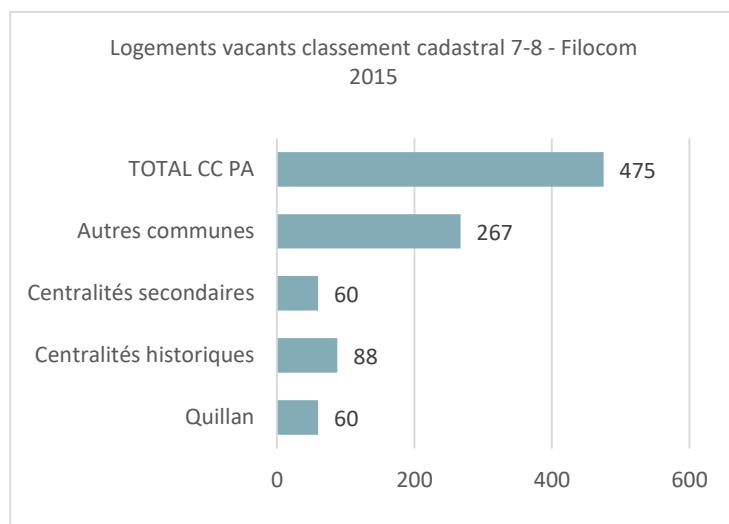
La commune de Quillan présente la particularité de conjuguer une proportion de logements vacants « tout confort » élevée (45%) et une proportion de logements « sans confort » particulièrement faible (7%).



Répartition du parc vacant selon le niveau de confort (FILOCOM 2015)

Etat général des logements

D'après le classement cadastral, au regard de l'impression d'ensemble (c'est-à-dire le caractère général de l'habitation), chaque logement est classé selon une classification graduelle allant de la catégorie 1 (logements grand luxe) jusqu'à la catégorie 8 (logements très médiocres). Pour renseigner sur la vétusté du parc vacant sont ici retenues les catégories 8 et 7 (logements médiocres).



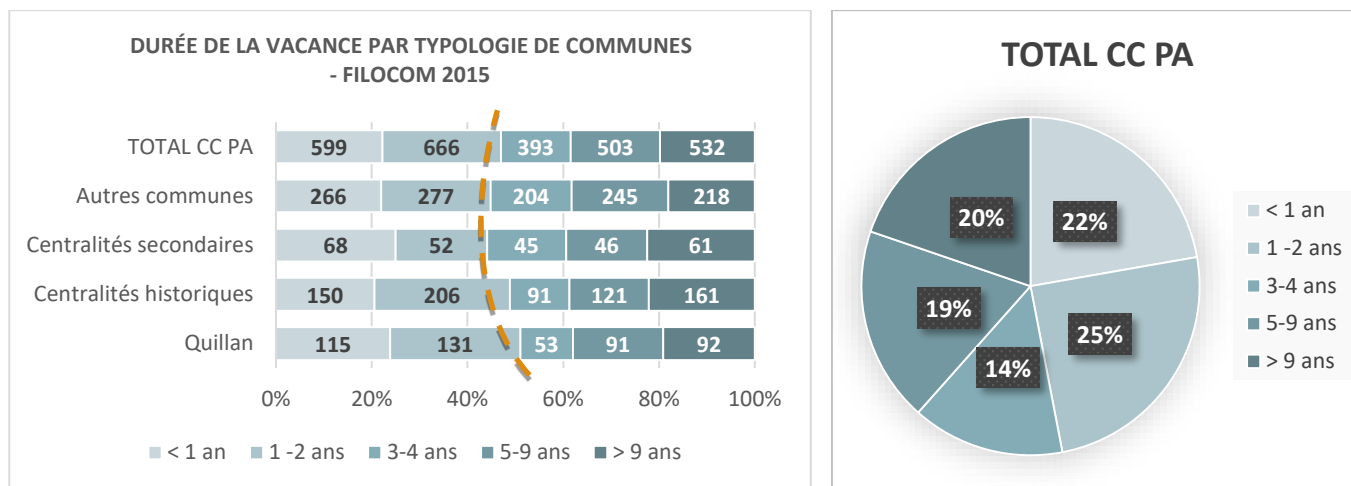
Les logements vacants « médiocre » ou « très médiocre » représentent 17% du parc vacant sur les Pyrénées Audoises.

Les centralités du territoire rassemblent 44% de cette catégorie de logements vacants.

Sur la ville de Quillan et les centralités historiques, 12% du parc vacant est classé comme « médiocre » ou « très médiocre ». A l'inverse, sur les autres communes (centralités secondaires comprises), cette part atteint 22%.

DUREE D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS VACANTS : LA VACANCE STRUCTURELLE

Il est rappelé que la vacance dite « structurelle » correspond à une inoccupation d'un logement depuis au moins 3 ans. Elle résulte de dysfonctionnements profonds du marché immobilier et se distingue donc de la vacance dite « conjoncturelle » liée à la rotation « classique » des logements dans le marché de l'immobilier.



Répartition du parc vacant selon la durée de vacance (FILOCOM 2015)

A l'échelle communautaire, la vacance structurelle est conséquente. Elle représente 53% de la vacance totale, ce qui correspond à 1 428 logements.

Ce type de vacance est légèrement moins élevée sur la commune de Quillan (49%) et les centralités historiques (51%). En revanche, elle est légèrement supérieure à la moyenne communautaire sur les centralités secondaires et les autres communes (environ 55%).

Sur le territoire communautaire, le parc vacant est important et progresse ces dernières années sur l'UT de Quillan, principalement sur la commune de Quillan. 53% du parc est considéré en vacance structurelle.

Le parc vacant est essentiellement composé de logements individuels, anciens et de taille moyenne à grande (T3 et plus). Les logements sans confort ou médiocres représentent un volume de logement non négligeable et sont plus représentés au niveau des centralités secondaires et autres communes plus rurales.

La commune de Quillan et à un degré moindre les centralités historiques se démarquent par un parc en meilleur état, plus équilibré en logements collectifs et légèrement moins touché par la vacance structurelle.

Une des raisons expliquant les difficultés de remobilisation de ce parc est le coût de remise aux normes (électriques, sanitaires...) et de réhabilitation, souvent supérieur aux moyens financiers mobilisables par des ménages globalement précaires.

- ⇒ Un parc de logements anciens important (62% des résidences construites avant 1970).
- ⇒ Une forte vacance structurelle (53% du parc vacant) qui offre des capacités de reconquête urbaine non négligeables mais aujourd'hui sous-exploitées ; et qui témoigne aussi d'un risque d'évolution possible vers de l'habitat insalubre.
- ⇒ Des efforts de résorption de la vacance à concentrer essentiellement sur l'UT de Quillan, la ville-centre et les centralités historiques.
- ⇒ Des centralités secondaires qui se démarquent étonnamment par une tendance globale à la résorption du parc de logements vacants.

FOCUS – La villégiaturisation, un phénomène qui participe à la lutte contre la vacance en centre-bourg

Les Pyrénées Audoises, notamment le Pays de Sault et l'Axatois, sont concernées par un développement conséquent des résidences secondaires, essentiellement au cœur des bourgs et des villages souvent délaissés au profit de nouvelles constructions en périphérie. Ce phénomène a connu un essor particulier au début du siècle, notamment avec l'arrivée de nombreux résidents secondaires anglo-saxons qui ont acheté des résidences principales ou des logements vacants pour les transformer.

Outre le fait de contribuer au fonctionnement de l'économie locale (tourisme, commerces...), la création de résidences secondaires participe largement à la réduction du parc vacant sur certaines communes, essentiellement par la rénovation-réhabilitation de logements au cœur des villages.

Le phénomène de villégiaturisation participe donc activement à l'animation des villages durant une partie de l'année (principalement en été) mais, de manière paradoxale, il contribue aussi à renforcer l'image de paysages de « volets clos » - déjà véhiculée du fait de l'importance de la vacance - au cours du reste de l'année lorsque les logements restent non occupés.

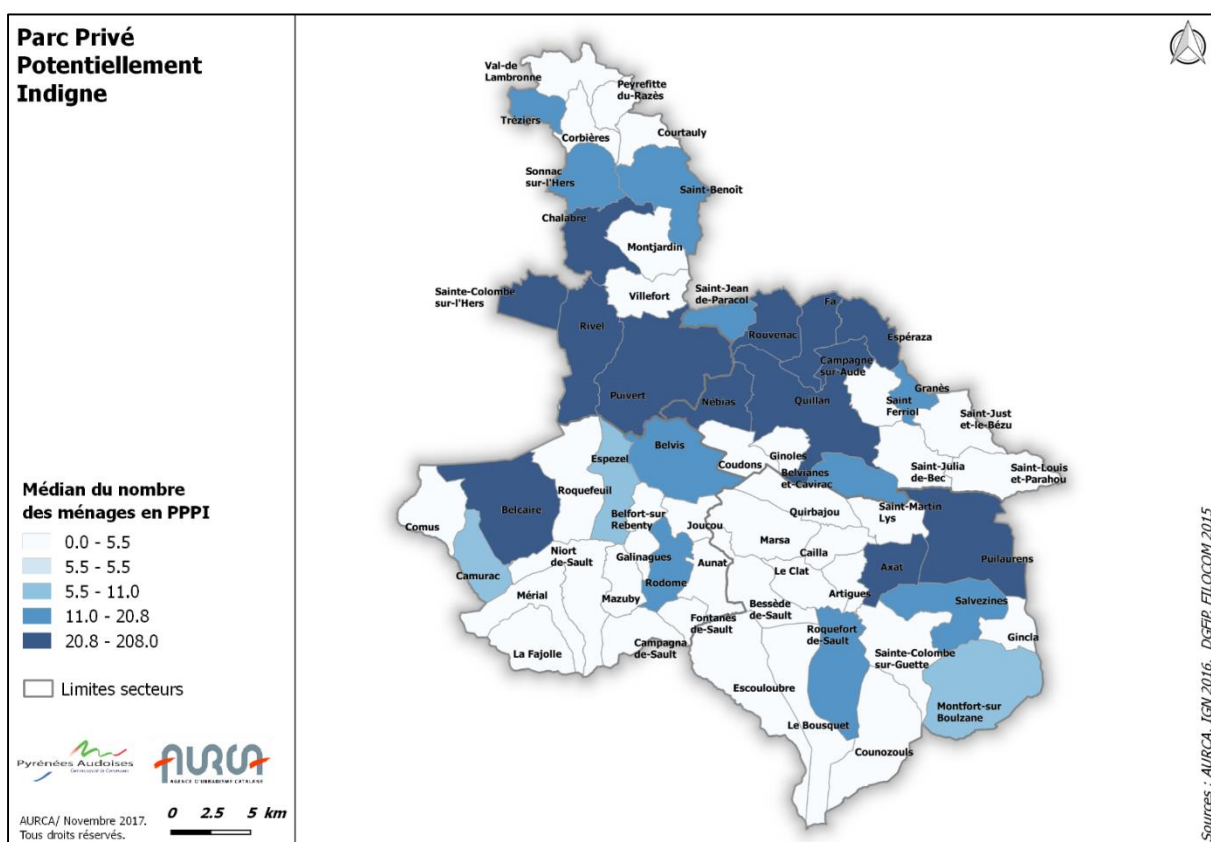


Illustration de l'importance des résidences secondaires au niveau des noyaux villageois et des hameaux de Puivert (à gauche) et Roquefeuil (à droite) (repérage réalisé par les communes, 2017) et photo de la route principale de Roquefeuil.

2.3 UN PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE TRES PRESENT

Le parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir des données FILOCOM de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne. Sont considérés comme "potentiellement indignes" les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, qui, initialement, étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus. Cette méthode ne permet pas un repérage précis à la parcelle des immeubles à traiter.

Le pourcentage de logements potentiellement indignes est élevé sur le territoire des Pyrénées Audoises. La Haute-Vallée de l'Aude est le secteur du département où il y a le plus d'intervention de la MOUS (cf. Partie 2.3.3). Cela s'explique par l'importance du parc mais aussi par le bon fonctionnement du système de signalement des logements dégradés.



Le parc privé potentiellement indigne se concentre globalement sur la partie nord du territoire, notamment sur les communes traversées par la RD117 ou la RD118 et sur les communes de la vallée du Faby. Ce parc est plus représenté sur les petites communes et les polarités secondaires (respectivement 22% et 18% du parc de résidences principales contre 12-13% sur Quillan et les centralités historiques).

COMMUNES		PPPI 2015				
		Nb logements (collectifs + individuels)*	Nb ménages	Nb habitants		PPPI / Résidences principales (%)
				Propriétaires occupants	Locataires et Autres	
Pôle structurant	Quillan	208	208	120	276	12%
	Total	208	208	120	276	12%
Centralités historiques	Chalabre	70	70	49	88	14%
	Espéraza	149	149	63	222	15%
	Axat	22	22	22	25	8%
	Trinôme	28	28	27	16	13%
	Roquefeuil	11	6	13	6	8,5%
	Espezel	11	11	5	17	10%
	Total	291	286	179	374	13%
Centralités secondaires	Val-de-Lambronne	6	6	11	5	7%
	St-Colombe-sur-l'Hers	30	36	27	42	13%
	Puivert	50	54	54	60	21%
	Rodome	15	15	36	18	24,5%
	Puilaurens	21	22	25	14	16,5%
	Roquefort-de-Sault	21	13	12	4	40%
	Total	143	146	165	143	18%
Autres communes		561	486	492	422	22%
	Total	561	486	492	422	22%
CC Pyrénées Audoises		1 202	1 126	956	1 215	16%

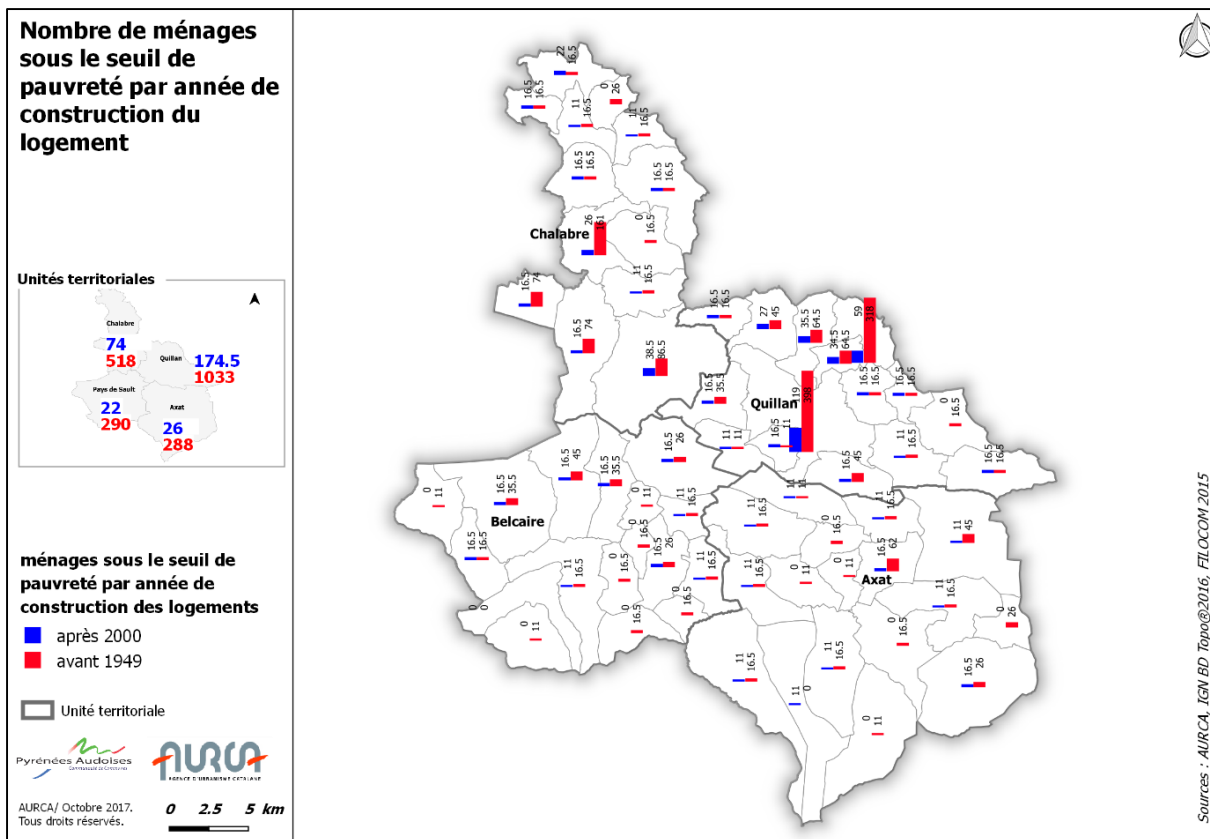
Source : AURCA, FILOCOM 2015.

Le nombre de logements privés potentiellement indignes a été calculé à l'aide de la somme totale des logements individuels et collectifs, en prenant la médiane.

- ⇒ Les efforts à mener sur le PPPI doivent concerner à la fois les principales centralités qui accueillent les PPPI les plus importants et les petites communes où l'importance de ce parc dans l'habitat total peut être très élevée et donc problématique.

UN FOCUS SUR LA PRECARITE DES MENAGES

Le croisement entre les ménages vivant sous le seuil de pauvreté et l'année de construction des logements qu'ils occupent permet d'une part de confirmer la corrélation entre « ménages précaires » et « logements anciens », et d'autre part de mettre en évidence la difficulté pour ces ménages d'entretenir leur logement voire même de pouvoir se chauffer correctement. Ainsi, le parc de logements indignes pourrait avoir tendance à se développer dans les années à venir.



Une large majorité du parc de logements est ancien et correspond de moins en moins aux attentes de la population et aux évolutions des structures familiales et des parcours résidentiels (diminution de la taille des ménages et vieillissement de la population qui s'accélère).

Des communes cumulant différents phénomènes de vacance, d'ancienneté des logements, avec dans certains cas, des résidences secondaires qui contribuent à la sauvegarde du bâti mais pas à l'animation des centres (du moins pendant une partie de l'année).

Quelques menaces à anticiper :

- Une paupérisation des centres-bourgs et en particulier de ceux de Quillan et Esperaza, qui concentrent la précarité et les difficultés ;
- Une amplification de la vacance du parc dans certaines centralités et une augmentation du nombre de logements privés potentiellement indignes.

2.4 HYPOTHESES DE PROJECTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

HYPOTHESES DES BESOINS LIES AU DESSERREMENT DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

L'observation

L'observation du taux de croissance annuel moyen nous renseigne assez nettement sur un phénomène de maintien de l'accroissement du nombre de ménages sur le territoire de la Communauté de Communes. Ce dernier reste très nettement positif, il est relativement aisé de constater qu'il s'est maintenu autour de +0,5% par an entre 1999 et 2013.

Parallèlement, l'évolution de la population a enregistré un tassement passant progressivement de +0,1% par an entre 1999 et 2007, à -0,7% entre 2007 et 2013, décennie lourdement impactée par la crise de 2008. Soit -0,2% entre 1999 et 2013.

La décorrélation entre les deux taux, trouve son explication dans la contraction de la taille moyenne des ménages qui est passée à 2,24 personnes par résidence principale en 1999 à 2,02 en 2017.

La diminution de la taille moyenne des ménages

Cette contraction de la taille moyenne des ménages, s'est traduite, à population égale, par un besoin en logements supplémentaires. En effet, cela signifie qu'il fallait 496 logements pour loger 1000 personnes en 2013, contre 447 logements en 1999, soit 49 logements de plus. Ainsi, il est possible de s'apercevoir que la seule diminution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2013 a généré un besoin de près de 750 logements en 14 ans. Soit en moyenne près de 800 logements sur 15 ans créés et nécessaires pour pallier au seul phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages.

Les poursuites des tendances observées, qui devraient par ailleurs connaître un tassement, permettent de laisser suggérer que la taille moyenne des ménages, compte tenu du vieillissement de la population et des comportements sociétaux (séparation, divorce, diminution du nombre d'enfant par personne, etc.) pourrait atteindre entre 1,80 et 1,90 personne par ménage en 2035, selon une hypothèse de tassement du phénomène ou selon une hypothèse de poursuite des tendances observées. Ainsi, avec 14 700 habitants en 2013, le nombre de logements à produire pour répondre au seul desserrement des ménages serait compris entre 20 et 40 logements chaque année, soit entre 300 et 600 logements sur 15 ans.

HYPOTHESES DES BESOINS LIES AUX APPORTS MIGRATOIRES

Selon les taux de croissance annuels moyens observés, deux scénarios peuvent se dégager concernant l'accroissement démographique :

- Un scénario tendanciel, basé sur les observations 1999/2013, avec un taux de croissance annuel moyen de -0,2% ;
- Un scénario prudent, basé lui aussi sur les observations 1999/2013 mais qui prend en compte à la fois l'impact de la crise de 2008 et la dynamique des permis de construire, avec un taux de croissance annuel moyen compris entre +0,1% et +0,2%.

Sur la base du second scénario, les besoins en résidences principales pour répondre à l'accueil de nouvelles populations pourraient être de l'ordre de 10 à 15 logements par an

(indépendamment de la taille moyenne des ménages retenues à horizon 2035), soit entre 150 et 225 logements sur 15 ans.

HYPOTHESES DES BESOINS LIES A LA DEMANDE EN RESIDENCES SECONDAIRES ET A L'AMELIORATION DU PARC IMMOBILIER

La demande en résidences secondaires

La pression exercée par les ménages désireux d'acquérir une résidence secondaire doit être intégrée à la définition des besoins en logements. En effet, bénéficiant d'un pouvoir d'achat supérieur aux ménages locataires ou primo-accédants, les ménages en quête d'une villégiature peuvent potentiellement déséquilibrer un marché de l'immobilier fragile.

Ces quinze dernières années, la part prise par des logements destinés à une occupation saisonnière dans la construction a été particulièrement importante sur le périmètre des Pyrénées Audoises, représentant jusqu'à 2/3 des logements produits (soit 60 à 70 logements par an). Plus précisément, il s'agit de plus de 80 logements par an jusqu'en 2008 - année de « déclenchement » de la crise économique - et d'une cinquantaine de logements par an depuis cette date. Ne pas tenir compte de cette demande impliquerait une mise en concurrence accrue entre résidents permanents et résidents saisonniers ; en plus de l'intérêt que représente le parc de résidences secondaires pour l'économie touristique locale et le fait qu'une partie de ce parc soit occupé en bi-résidence.

Il peut donc être estimé qu'il est nécessaire de répondre à la demande en résidences secondaires afin de se prémunir notamment de toutes pressions accrues par la réalisation de 40 à 50 constructions par an sur l'ensemble du territoire communautaire, soit entre 600 et 750 logements sur 15 ans. Ces hypothèses s'inscrivent dans les besoins locaux liés à la demande en résidences secondaires mais tendent toutefois à rééquilibrer le parc global (RP+RS) au bénéfice des résidences principales.

Le renouvellement du parc immobilier

Il reste assez difficile d'approcher le concept de renouvellement du parc immobilier au travers de la statistique, et la notion d'amélioration des logements qu'il sous-tend. Néanmoins, le suivi d'un logement, réalisé par les services fiscaux, entre deux dates (la trajectoire d'occupation d'un bien immobilier, de sa construction à sa destruction, en quelque sorte), nous permet d'apprécier qu'au cours des quinze dernières années plus de 80 logements ont été renouvelés. Soit un solde net d'environ 5 logements par an.

La notion de « logement disparu » englobe tous les logements effectivement démolis ou fusionnés (rassembler deux petits logements pour n'en faire qu'un seul). La notion de « logement apparu » englobe tous les logements effectivement apparus sans avoir généré de construction nouvelle (changement de destination) ou les fractionnements (diviser un grand logement pour en faire deux plus petits). Le solde nous renseigne généralement sur le nombre de logements à « compenser » pour maintenir l'offre à son volume initial.

Il peut donc être estimé qu'il est nécessaire de compenser le renouvellement du parc immobilier et de ses mouvements internes (fusionnement/fractionnement) par la réalisation complémentaire de 0 à 5 constructions par an sur l'ensemble du territoire communautaire, soit au maximum 50 logements sur 15 ans.

HYPOTHESES DES BESOINS COMBINES (POINT MORT + APPORTS MIGRATOIRES) ET CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Comme a permis de mettre en évidence la démonstration ci-dessus, la question des besoins en logements ne peut s'approcher que par le seul prisme des apports migratoires. Le « point mort » est la méthode privilégiée pour mesurer les futurs besoins en logements. Utilisée de manière prospective, elle permet d'évaluer les besoins globaux à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées à la fois sur les caractéristiques du parc intercommunal et sur les évolutions tendanciennes.

La méthode du « point mort » permet ainsi de définir un « scénario zéro », à savoir : quel volume de logements construire afin de répondre à la demande des ménages en place et de préserver la fluidité des parcours résidentiels. Le « point mort » se définit par la combinaison de trois critères :

- Les besoins en logements liés au desserrement de la taille des ménages, qui permet d'intégrer les évolutions des comportements sociétaux, comme l'atomisation de la taille des ménages (moins d'enfants par personne, plus de personnes vivant seules, une décohabitation des jeunes du domicile parental qui intervient plus tôt...) ou encore tout simplement l'allongement de la durée de la vie et le maintien à domicile... ;
- Les besoins liés à la demande en résidences secondaires, qui vient exercer une pression sur les parcours résidentiels des ménages locaux. De fait, si elle n'est pas intégrée au point mort, cette dernière entre alors en compétition directe avec les parcours résidentiels ;
- Les besoins liés au renouvellement du parc immobilier, qui doit permettre de compenser toutes disparitions de logements, qu'il s'agisse de démolition pure ou qu'il s'agisse de remembrement, dans une logique de 1 pour 1.

De fait, les besoins identifiés sur le territoire communautaire sont les suivants, selon la prise en compte des hypothèses basses ou hautes :

- Besoins en logements liés au desserrement des ménages : 20 à 40 logements par an ;
- Besoins liés à la demande en résidences secondaires : 40 à 50 logements par an ;
- Besoins liés au renouvellement du parc immobilier : 0 à 5 logements par an.

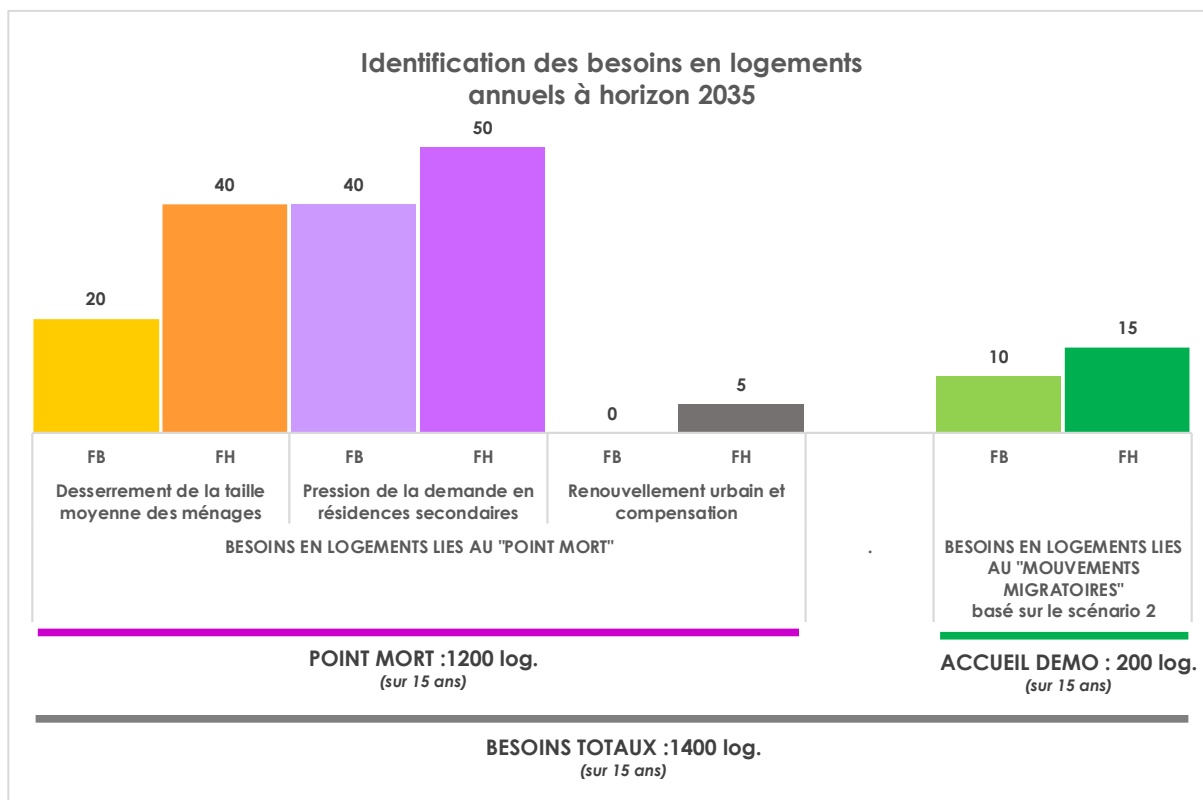
Les besoins liés au « point mort » sont ainsi compris entre 900 logements (cumul des hypothèses basses) et 1400 logements (cumul des hypothèses hautes) sur 15 ans.

L'addition des besoins en logements, issus du « point mort » et des apports migratoires (solde apparent des entrées et des sorties sur le territoire) est composée de :

- Besoins liés au « point mort » : 60 à 95 logements par an, selon les cumuls des hypothèses basses ou hautes ;
- Besoins liés aux apports migratoires : 10 à 15 logements par an, selon le scénario retenu (retour d'une croissance démographique).

Le territoire des Pyrénées-Audoises présente donc sur la période 2020-2035 un besoin cumulé moyen de 90 logements par an, soit environ 1400 logements sur la période. Cette production correspond au scénario retenu par les élus du territoire (cf. cahier 5 du rapport de présentation, chapitre 1.3).

Pour rappel, le territoire des Pyrénées Audoises a autorisé en moyenne la construction de 100 à 105 logements par an au cours des dix ou des quinze dernières années. Au cours des cinq dernières années la moyenne s'établit à 80 constructions par an. Le scénario retenu, basé sur la réalisation de 90 constructions annuelles, semble à la fois volontaire et très prudent (1 à 2 constructions par commune annuellement). Il reste par ailleurs inférieur aux objectifs inscrits dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH).



FB : hypothèse basse ; FH : hypothèse haute.

PARTIE 2 – PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT DES PYRENEES AUDOISES

Cette partie présente à la fois les dynamiques relatives à la construction neuve et aux difficultés récentes du marché immobilier.

Il s'agit également d'exposer les caractéristiques du parc existant, qui malgré un potentiel intéressant de renouvellement urbain, est marqué par un bâti ancien (souvent peu attractif, avec des problèmes de vacance structurelle) et la présence d'un parc potentiellement indigne menaçant la vitalité des centres bourgs.



1 UNE PRODUCTION NEUVE FREINEE PAR UN FAIBLE POUVOIR D'ACHAT

1.1 LES TENDANCES DU MARCHE IMMOBILIER¹

1.1.1 Des dynamiques de construction neuve contrastées et souvent contraintes

Le dynamisme de la construction neuve peut se révéler très hétérogène à l'échelle des Pyrénées-Audoises, ainsi dans la vallée de l'Aude de Belvianes à Esperaza en passant par Quillan, les besoins sont importants en lien avec une plus forte densité de population et d'emplois. Néanmoins, si les réserves foncières peuvent paraître importantes, les contraintes sont fortes et désormais accentuées par le projet de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Le relief, la présence de zones inondables mais aussi du réseau routier et de la voie ferrée constituent des éléments contraignants à proximité des bourgs-centres historiques générant un phénomène de périurbanisation au profit de villages ou de hameaux périphériques.

Dans le Chalabrais, les contraintes physiques sont moins fortes mais la dynamique de construction est plus faible du fait notamment de densités de population moindres et de l'éloignement relatif de l'emploi. On peut toutefois remarquer un phénomène modéré de périurbanisation autour du bourg de Chalabre ainsi que l'influence de Mirepoix (Trézières, Val de Lambronne) ou de Lavelanet (Ste-Colombe sur l'Hers) sur les marges occidentales du territoire.

Dans le secteur montagnard, les dynamiques sont également très hétérogènes, l'enveloppe urbaine de certains villages de fond de vallée (Rébenty) est quasiment figée du fait de l'importance des contraintes et de la faible attractivité. A l'inverse les villages des plateaux et des soulans peuvent connaître des dynamiques positives faiblement entravées par les contraintes mais s'effectuant parfois au détriment des espaces agricoles.

Selon la typologie des villages et leurs attraits, la construction neuve se localise aussi dans les tissus déjà urbanisés en particulier par la transformation de granges en résidences principales ou secondaires, réduisant d'autant la consommation de terres agricoles ou naturelles.

On peut remarquer une certaine dichotomie de la demande :

- D'une part vers de la maison individuelle avec jardin émanant des familles d'actifs qui évoluent des centralités vers leurs périphéries mais également de jeunes seniors désireux de s'installer ou de revenir sur leurs terres natales.
- Et d'autre part vers certains centres-anciens émanant de nouveaux résidents, parfois étrangers ou de résidents secondaires désireux de s'installer dans un cadre authentique et valorisé. La faiblesse des coûts locatifs peut aussi concentrer dans les centralités les populations les plus précaires du territoire.

CETTE PARTIE A ETE REALISEE GRACE AUX DONNEES D'AGENCES IMMOBILIERES DU TERRITOIRE DES PYRENEES AUDOISES.

EVOLUTION DES TENDANCES DU MARCHE IMMOBILIER DES PYRENEES AUDIOISES

La vision des techniciens :

« Après avoir connu une forte embellie de 1999 jusqu'en 2006 en raison de l'arrivée massive de la clientèle britannique au fort pouvoir d'achat, le marché local de l'immobilier a marqué un net ralentissement à partir de 2007.

La crise économique et financière exceptionnelle de 2009, a longtemps affecté le marché. Les clients étrangers étaient devenus une denrée rare et principalement les Anglais pénalisés par une monnaie beaucoup plus faible. Si en 2015, le taux de change a semblé redevenir plus favorable, les récents événements dont la sortie de l'Union Européenne du Royaume Uni pourraient avoir des conséquences néfastes. Freiner leur engouement dans un premier temps. Et précipiter la revente des biens des propriétaires actuels.

De plus, dans notre région économiquement sinistrée, il y a beaucoup de ménages aux revenus très modestes, qui ne peuvent prétendre à l'accession à la propriété. Situation aggravée par la crise bancaire et les difficultés à obtenir des crédits malgré des taux d'intérêt historiquement bas et donc très attractifs.

Dès 2008, la situation de l'immobilier s'était dégradée, et l'on pouvait chiffrer la baisse de la valeur de l'ordre de 15 à 20%. Même, si les prévisions d'un début de reprise pour 2010 avaient été prises avec beaucoup de précautions. La situation a perduré en période d'austérité de 2011 à 2014, au cours de laquelle le volume des transactions a été en stagnation. Et les prix en baisse notable. Elle ne s'est pas améliorée en 2015.

En 2016, une reprise s'est amorcée mais les prix ont encore chuté de 10 % en moyenne. Le début de 2017 s'inscrit dans la même analyse »

Propos recueillis auprès de l'Agence Immobilière « Azur et Or » à Quillan, le 29/03/17

1.1.2 Le parc ancien : un renouvellement urbain contraint

Une grande partie du parc ancien est en mauvais état et présente les caractéristiques des logements indécents, c'est-à-dire, portant atteinte à la sécurité physique ou à la santé de l'habitant (Ex. : toiture non-étanche, humidité par infiltration d'eau par le sol, éclairage naturel insuffisant...). En effet, 16% du parc privé est potentiellement indigne et 62% du parc des résidences principales est antérieur à 1970.

Pour autant, la réhabilitation et/ou la rénovation de ces logements sont souvent contraintes par les différentes normes en vigueur sur le territoire.

En effet, les coûts de réhabilitation des logements peuvent s'avérer élevés tandis qu'une grande partie des habitants disposent de faibles ressources ne leur permettant pas d'assurer la préservation ou la valorisation de leur patrimoine bâti.

1.1.3 Des profils variés en fonction de l'âge et des moyens financiers

Ces données, non chiffrées, permettent d'avoir une vision des tendances du marché immobilier à un instant T, et de dresser un profil type d'acheteurs et de locataires. Bien évidemment, d'autres profils existent sur le territoire (propos recueillis lors d'un entretien téléphonique avec l'agence « Azur et Or » localisée Quillan).

LE PROFIL TYPE DES ACHETEURS

Ce sont dans la grande majorité des retraités qui achètent des maisons de plein pied, avec peu de terrain (ces personnes d'un âge avancé savent qu'elles ne pourront pas s'occuper d'un jardin et souhaitent donc peu d'entretien), et au moins une chambre au rez-de-chaussée (afin d'anticiper le vieillissement à domicile).

Le capital d'achat moyen pour ces acheteurs varie entre 120 000€ et 170 000€, avec deux-trois chambres et un garage.

Quelques jeunes ménages ayant trouvé un emploi sur le territoire ou aux alentours viennent nuancer ce « profil type ». Ils recherchent généralement une maison avec plusieurs chambres, un garage, un jardin.

LE PROFIL TYPE DES LOCATAIRES

Ce sont pour beaucoup des familles monoparentales, ayant de faibles revenus et étant en situation de précarité.

La faible part de jeunes de 15-24 ans et la quasi absence d'étudiants faute d'équipements d'enseignement supérieur, le profil « type » des jeunes locataires choisissant un appartement juste après la décohabitation est plus rare sur le territoire. En effet, les locataires des Pyrénées Audoises ne sont pas forcément des jeunes mais bien des familles, dont les moyens financiers trop faibles empêchent l'accès à la propriété. Le schéma « classique » des trajectoires résidentielles selon l'âge des ménages qui définit la tranche d'âge des 30-35 ans pour l'accès à la propriété, est ainsi perturbé.

Ils recherchent en priorité des T2 et des T3 avec un loyer mensuel compris entre 300 et 500€. Ce qui remonte dans les constats des locataires c'est que les logements du parc public sont souvent trop grands par rapport à leur besoin, et présentent également un défaut de confort pour les logements les plus anciens (mauvaise isolation sonore notamment).

1.1.4 Les tendances de la vente/location : analyse de la base PERVAL

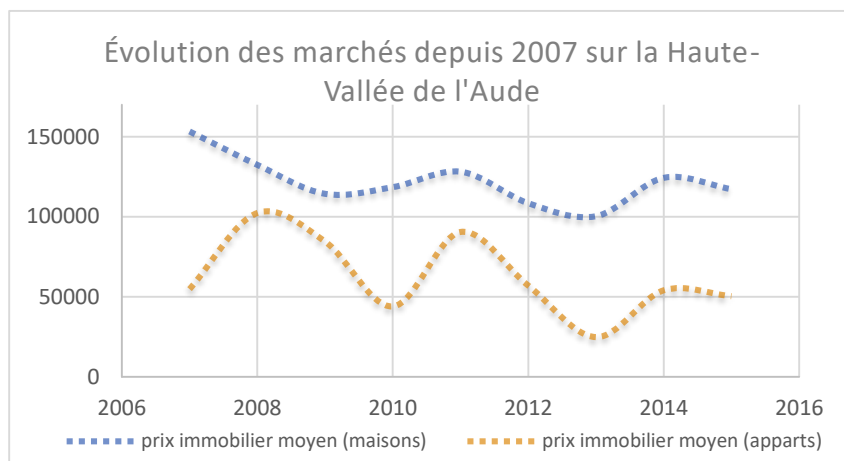
La base PERVAL est une base de données qui regroupe l'ensemble des ventes de biens immobiliers. Ce fichier permet d'établir des comparaisons entre le prix de vente de maisons, d'immeubles, de biens commerciaux, d'appartements, de terrains...

L'analyse de la base PERVAL sur la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises sur la période 2007-2015 souligne les déséquilibres existants entre les prix pratiqués dans le département d'une part, mais également entre les secteurs et les communes.

UN PRIX DE VENTE TRES INFERIEUR AU DEPARTEMENT

Les transactions observées sur la période 2007-2015 montre une différence de 43% par rapport au prix des transactions du département. Ainsi, pour une maison dans l'Aude, le prix médian s'élève à 141 800 €, avec une tendance à la hausse, alors que sur les Pyrénées Audoises, le prix médian d'une maison s'élève à 80 000 €, avec une tendance à la baisse.

UN MARCHÉ EN BAISSSE



La comparaison des transactions des trois premières années de la période, 2007 à 2009, avec les trois dernières années, de 2013 à 2015, révèle une baisse significative des prix du marché de l'immobilier pour la Haute Vallée de l'Aude et plus particulièrement sur les Pyrénées-Audoises.

En effet, sur les Pyrénées Audoise, pour une maison moyenne, le prix médian a baissé globalement de 27%, passant de 110 000 € entre 2007 et 2009, à 80 000 € entre 2013 et 2015. Certains éléments peuvent expliquer cette tendance : l'arrivée massive de citoyens européens à fort pouvoir d'achats au cours de la première période (essentiellement britanniques, hollandais, belges, etc.), les différentes crises économiques qui ont suivi et qui ont pénalisé la vente immobilière...

	Médiane 2007-2009 a)	Médiane 2013-2015 b)	Evolution entre a) et b) (%)
Maison ancienne de type T4	110 000 €	71 000 €	-35%
Appartement ancien (tout type)	70 000 €	33 000 €	-53%

Prix pratiqués sur le territoire des Pyrénées Audoises (source : PERVAL)

DES TENDANCES DU MARCHÉ DETAILLE PAR SECTEUR

Afin d'avoir un regard nuancé sur le marché immobilier des Pyrénées Audoises, et prendre ainsi en compte les différences au sein du territoire, une analyse à l'échelle des unités territoriales, de la ville principale de Quillan et des communes situées dans sa périphérie immédiate a été réalisé.

Le peu de transactions pour certains champs oblige à ne renseigner parfois que le prix médian. L'absence ou le peu de données ne permettant pas une analyse suffisamment pertinente (représentée par des tirets). De façon générale, les transactions des maisons anciennes sont les plus nombreuses et permettent donc un détail des prix de meilleure qualité.

Chiffres CC PA (€)	Nature de la transaction ou de la location	UT Quillan	Ville de Quillan	Couronne Quillan	UT Chalabre	UT Pays- de-Sault	UT d'Ayat
Médiane		Médiane					
123 000	Maison récente (- 5 ans)	129 000	–	–	–	118 500	–
–	Maison de village	–	–	–	–	–	–
130 000	Pavillon	–	–	–	–	137 000	–
–	Villa cossue	–	–	–	–	–	–
82 000	Maison ancienne (+ 5ans)	88 000	86 000	92 000*	97 500	80 000	57 000
69 000	Maison de village	79 500	70 000	82 500	71 000	64 000	47 500
119 000	Pavillon	125 000	120 000	190 000	110 000	110 500	–
191 500	Villa cossue	–	–	–	179 000	–	–
–	Appartement récent/ VEFA	–	–	–	–	–	–
–	1 pièce	–	–	–	–	–	–
–	2 pièces	–	–	–	–	–	–
–	3 pièces	–	–	–	–	–	–
–	4 pièces et +	–	–	–	–	–	–
40 000	Appartement ancien	35 000	35 000	–	59 700	51 500	–
24 000	1 pièce	–	–	–	–	–	–
45 000	2 pièces	–	–	–	–	–	–
65 000	3 pièces	–	–	–	–	77 500	–
40 000	4 pièces et +	40 000	40 000	–	–	–	–
5 500	Terrain agricole/vignoble	0.2	–	0.3	0.6	0.2	1.7
18 120	Parcelle individuelle viabilisée	18 120	23 000	14 120	–	–	–
320	Location parc social	312	316	–	360	310	400
420	PLS (intermédiaire)	420	420	–	–	–	–
315	PLUS (social)	310	310	–	360	–	400
338	PLAI (très social)	–	310	–	–	310	–

La colonne de gauche renseigne l'état du marché à l'échelle de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises. Les colonnes de droite représentent l'état du marché des secteurs observés. Les données du tableau sont exprimées en euros.

* Lecture du graphique avec l'exemple des maisons anciennes : 50% des transactions des maisons anciennes de la « couronne » de Quillan sont situées en-dessous et au-dessus du prix médian de 92 000 €.

La lecture de ce tableau illustre les inégalités du marché immobilier entre les différents secteurs des Pyrénées Audoises, et corrobore l'attractivité des communes situées autour du bourg-centre de Quillan, ce que confirment les professionnels de l'immobilier consultés. Les communes les plus demandées sont celles situées en périphérie de cette dernière, bénéficiant des équipements de la ville-centre, ainsi que de la bonne desserte des voies de communication structurantes que sont la RD118 et la RD117.

- ⇒ Des transactions immobilières peu nombreuses, axées sur les maisons anciennes, principalement des maisons de village mais aussi des pavillons.
- ⇒ Très peu de transactions d'appartements en général (récents et anciens).
- ⇒ Un prix de vente différencié selon les UT concernées, qui reste très inférieur aux prix pratiqués sur le département.
- ⇒ Une légère tendance à la hausse dans les communes situées en périphérie de Quillan.
- ⇒ Une part d'acquéreurs étrangers non négligeable, disposant d'un pouvoir d'achat plus élevé que les acquéreurs locaux.

1.2 CONSOMMATION DE L'ESPACE, PRECARITE ENERGETIQUE ET NOUVELLES FORMES D'HABITAT

1.2.1 Une tendance de périurbanisation à la campagne

Avec 107 hectares consommés pour l'urbanisation résidentielle au cours des 10 dernières années, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers reste très mesurée sur les Pyrénées Audoises. Toutefois, rapportée à la décroissance démographique enregistrée sur cette période, elle est révélatrice d'un désintérêt des centres-anciens au profit des périphéries.

UT Quillan	UT Axat	UT Chalabre	UT Pays-de-Sault	Total CC PA
53 ha	11 ha	23 ha	20 ha	107 ha

Progression de l'urbanisation résidentielle au cours de la dernière décennie, par UT (AURCA, DGfip)

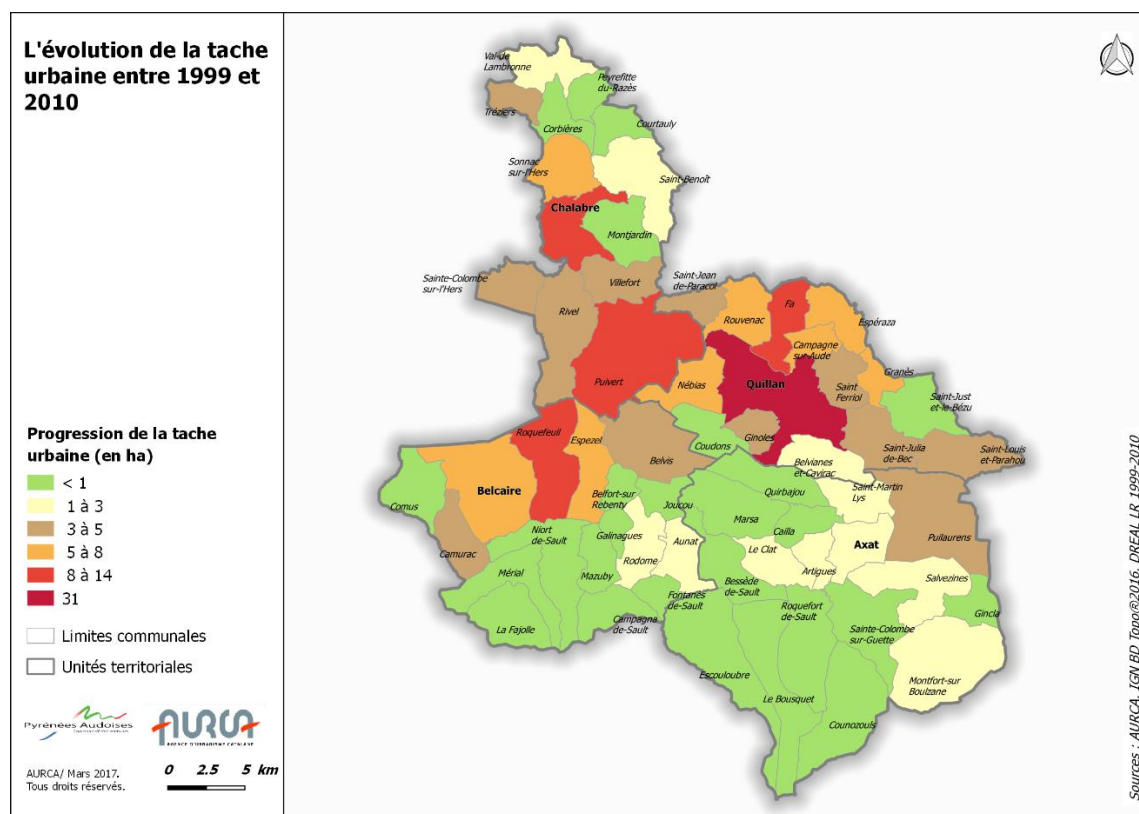


Illustration de la progression de l'urbanisation entre 1999 et 2010, par commune (DREAL, DGfip).

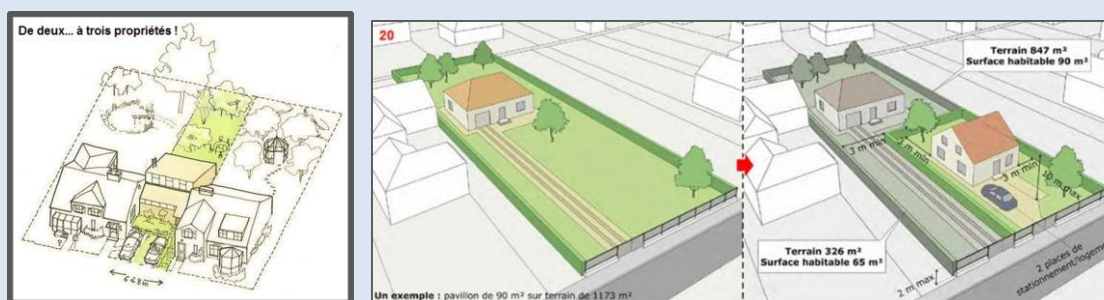
Cette consommation de l'espace s'explique notamment par les phénomènes de micro-périurbanisation à l'œuvre sur le territoire (les centres anciens ont tendance à se vider au profit de nouvelles constructions en périphérie) et par le mode de développement urbain privilégié (large domination de la maison « 4-faces » sur grande parcelle).

L'importance du foncier disponible et moins cher en milieu rural, participe grandement au développement diffus et au grignotage des terres agricoles (et dans une moindre mesure des espaces naturels), obligeant les communes à tirer toujours plus loin les réseaux pour des constructions périphériques alors que leur centres-anciens se dépeuplent.

FOCUS – Le Bimby (ou la division parcellaire) : construire dans son jardin

Ce mode de développement urbain prôné suite à un programme de recherche financé par l'Agence Nationale pour la Recherche (ANR) signifie « Build In My BackYard » et consiste à construire une habitation autonome dans son jardin.

Il offre la possibilité à un habitant de céder une partie de son terrain pour créer de nouveaux logements.



Source : SOLIHA-Morbihan

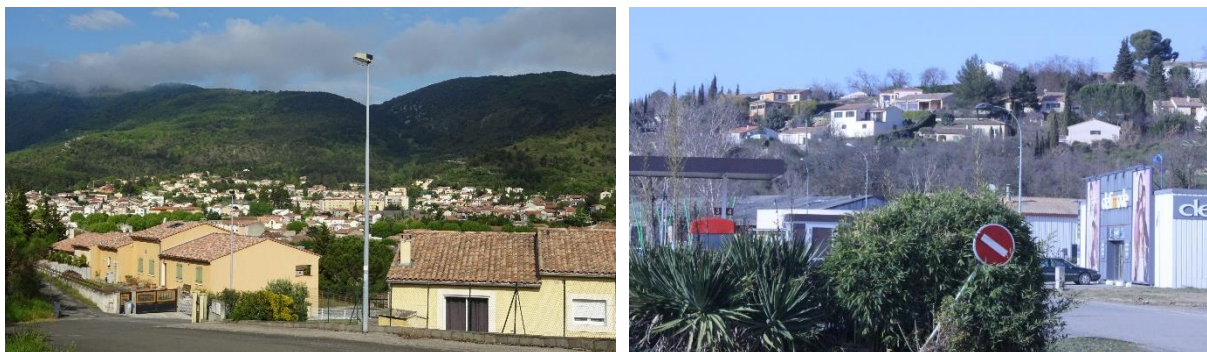
La mise en œuvre de ce mode de développements, qui constitue un des gisements pour mettre en œuvre la reconquête urbaine, présente de nombreux avantages. Les principaux sont cités en suivants :

- Favoriser la densification des secteurs un peu plus pavillonnaires et limiter ainsi l'étalement urbain en garantissant le lien social ;
- Faire accepter plus facilement des formes plus denses aux habitants puisque que le propriétaire récupère une partie de la richesse foncière créée, et le voisinage préfère cette densification « douce » qui se fond dans l'architecture locale ;
- Favoriser un développement urbain au niveau de zones déjà urbanisées, notamment en centre-bourg ou à sa proximité ;
- Lutter contre la pression foncière en périphérie ;
- Favoriser la mixité intergénérationnelle (rapprochement familial, construction d'un logement pour un enfant...) ;
- Répondre aux enjeux environnementaux en matière de limitation de la consommation foncière, de réduction des consommations énergétiques...

Il est ici rappelé qu'une étude spécifique a été réalisée dans le cadre du PLUi dans le but d'estimer le potentiel en matière de division parcellaire sur les Pyrénées Audoises (cf. cahier 2 du rapport de présentation). Le potentiel théorique maximal au niveau des ensembles bâtis a été évalué à 127 nouveaux logements. Le potentiel « réellement mobilisable dans le cadre du PLUi » a ensuite été estimé à 27 nouveaux logements potentiels.

La facilitation de la mise œuvre de la division parcellaire passe par la définition de mesures particulières dans le règlement du PLUi afin de permettre la construction de logements sur une parcelle déjà bâtie.

L'installation des ménages en périphérie conditionne aussi le maintien des commerces au cœur des bourgs en particulier dans les artères peu accessibles, contribuant ainsi à la dévitalisation des centres anciens. Il sera donc important de « redonner envie » de vivre dans les centres en y améliorant notamment la qualité de vie et les conditions d'accès.



Entrée de ville pavillonnaire et ZAE à Quillan.

De nouvelles formes d'habitat permettent un développement urbain harmonieux dans les villes et villages et contribuent à limiter l'étalement urbain et à redynamiser les centres. C'est le cas du « BIMBY », méthode qui consiste à diviser une grande parcelle afin d'y mettre une habitation (cf. Focus), mais aussi de la mobilisation de dents creuses, de la mutation de bâtiments voir de la mobilisation de logements en vacance structurelle (cf. Partie 1, chapitre 2.2.2).

L'analyse de l'offre foncière permettant d'accueillir de nouveaux logements au sein des zones déjà urbanisées a été réalisée sur le territoire dans le cadre de l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (cf. chapitre 2.3 du cahier 2 du rapport de présentation).

L'offre existante et le potentiellement réellement mobilisable dans le cadre du PLUi sont synthétisés dans le tableau suivant :

	UT Axat	UT Chalabre	UT Pays de Sault	UT Quillan	CC PA
Dents creuses (DC)					
Potentiel brut (ha)	4,85	3,87	6,35	15,41	30,48
Potentiel net (ha)	4,55	3,67	5,56	11,37	25,15
Potentiel théorique de logements	71	42	63	132	308
Potentiel réellement mobilisable de logements	29	13	20	72	134
Division parcellaire (DP)					
Potentiel brut (ha)	1,05	3,03	2,87	11,33	18,28
Potentiel net (ha)	1,09	2,23	1,88	7,96	13,17
Potentiel théorique de logements	14	25	22	66	127
Potentiel réellement mobilisable de logements	5	5	4	13	27
Mutation de bâtiments (Mut)					
Potentiel net (nbr bâtiments)	56	30	16	117	219
Potentiel théorique de logements	61	29	16	123	229
Potentiel réellement mobilisable de logements	11	6	4	28	49
Total (DC+DP+Mut)					
Potentiel théorique de logements	146	96	101	321	664
Potentiel réellement mobilisable de logements	45	24	28	113	210

Evaluation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis sur les 4 unités territoriales.

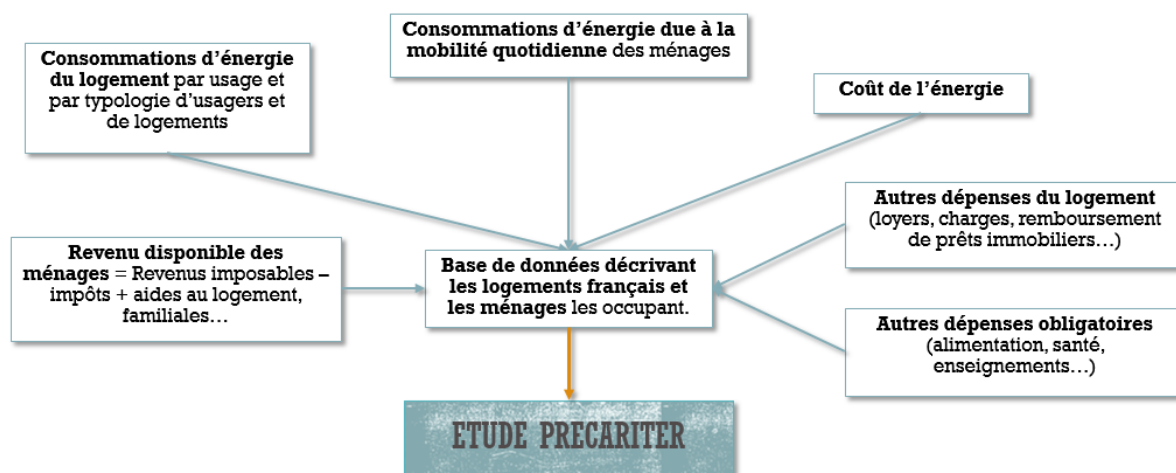
UT Quillan	Polarités (2 communes)	59
	Autres communes (13)	54
UT Chalabre	Polarités (4)	12
	Autres communes (9)	12
UT Pays de Sault	Polarités (4)	18
	Autres communes (13)	10
UT Axat	Polarités (3)	24
	Autres communes (14)	21
CC PA	Polarités (13)	113
	Autres communes (49)	97

Potentiel réellement mobilisable de logements (DC+DP+Mut) par typologie de communes (polarités principales et secondaires / autres communes).

Offre et potentiel mobilisable au sein des espaces bâtis (extrait du cahier 2 du rapport de présentation).

1.2.2 La précarité énergétique dans les Pyrénées Audoises

Les éléments présentés en suivant sont issus de l'étude « PRECARITER » réalisée par ENEDIS dans le cadre de sa politique d'accompagnement des territoires dans leur approche de la précarité énergétique. Cette étude élaborée à l'échelle du territoire communautaire se base sur des données de 2012 articulées au sein d'une base de données (cf. schéma suivant).



Bien que la problématique de précarité énergétique ait vu le jour vers la fin des années 1980, notamment avec les conventions « Pauvreté précarité », et qu'elle fasse depuis les années 2000 l'objet d'une politique dédiée, il est aujourd'hui difficile de ressortir une définition de la précarité énergétique claire et facilement transposable à des outils de simulation.

L'approche aujourd'hui communément utilisée s'intéresse au taux d'effort énergétique (TEE) du logement des ménages (part du revenu des ménages consacrée aux dépenses énergétiques du logement) pour lequel la barre des 10% est retenue comme seuil de vulnérabilité énergétique. Un certain nombre de problématiques sont donc ignorées en se basant sur cette définition, notamment le budget de mobilité des ménages.

DEPENSE ENERGETIQUE MOYENNE PAR MENAGE SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS (€/MENAGE/AN)

Année de construction	CC Pyrénées Audoises
Avant 1949	1 662 €
De 1949 à 1974	1 772 €
De 1975 à 1981	1 548 €
De 1982 à 1989	1 338 €
De 1990 à 1998	1 330 €
Après 1998	1 179 €

PRECARITER

Les logements les plus énergivores sont les logements construits entre 1949 et 1974, donc avant la première réglementation thermique de 1974.

Les dépenses les plus élevées ne concernent pas les logements les plus anciens (antérieurs à 1950), pour lesquels les caractéristiques de construction (mur épais, forte densité...) leurs confèrent une meilleure efficacité sur le plan énergétique.

A partir de 1975, les dépenses moyennes par ménages diminuent petit à petit, notamment du fait de la mise en place des nouvelles réglementations thermiques successives.

VULNERABILITE ENERGETIQUE (TAUX D'EFFORT ENERGETIQUE)

Taux d'Effort Energétique (TEE) Logement : part du revenu disponible consacrée aux dépenses énergétiques du logement. Le seuil de définition de la vulnérabilité énergétique du logement retenu est de 10%.

Taux d'Effort Energétique Mobilité : part du revenu disponible consacrée aux dépenses énergétiques de mobilité quotidienne. Le seuil de définition de la vulnérabilité énergétique de mobilité retenu est de 10%.

Taux d'Effort Energétique Total : part du revenu disponible consacrée aux dépenses énergétiques du logement et de mobilité quotidienne. Le seuil de définition de la vulnérabilité énergétique retenu est de 15%.

	CC PA	Aude (Département)
TEE Logement Réel Moyen (%)	7 %	5 %
TEE Mobilité Réel Moyen (%)	5 %	4,8 %
TEE Total Réel Moyen (%)	12 %	9,9 %
Ménages dont le TEE logement > 10% des revenus disponibles	2 269	26 079
Ménages dont le TEE mobilité > 10% des revenus disponibles	516	11 958
Ménages dont le TEE Total > 15% des revenus disponibles	2 651	38 358

PRECARITER

Les différents taux d'effort énergétique sont plus élevés sur les Pyrénées Audoises que sur le département de l'Aude, principalement pour le taux d'effort énergétique logement qui atteint 7% sur la Communauté de Communes (5% pour le Département).

Concernant les dépenses relatives au logement, 2 269 ménages soit 31% des ménages du territoire présentent un taux supérieur au seuil de 10%.

PRECARITE (RESTE A VIVRE) :

Reste à vivre (RAV) : Différence entre le revenu disponible et l'ensemble des dépenses d'un ménage (dépenses énergétiques de logements et de mobilité et autres dépenses « contraintes » (alimentation, santé...)). Le seuil retenu de définition de la précarité est de 0€.

	CC PA	Aude (Département)
Nombre de ménages dont le RAV est inférieur à 0 €/mois	2 327	42 910
Part des ménages dont le RAV est inférieur à 0 €/mois	32 %	27 %

PRECARITER

Sur les Pyrénées Audoises, 2327 ménages présentent un reste à vivre (RAV) inférieur à 0€ par mois, ce qui correspond à 32% des ménages. Cette part est supérieure à celle observée

à l'échelle départementale et nationale. Cet indicateur est révélateur de la précarité de la population.

L'analyse du reste à vivre par âge des habitants indique que les moins de 24 ans et les plus de 60 ans sont les plus touchés, ce qui est à mettre en relation avec le peu de revenus de ces tranches d'âge (étudiant, emploi peu qualifié, retraité). En excluant les plus de 60 ans, le reste à vivre évolue proportionnellement en fonction de l'âge, en lien avec l'évolution du parcours professionnel.

L'analyse des situations familiales souligne les difficultés rencontrées par les familles monoparentales qui sont les plus touchées (50% des ménages de cette catégorie présentent un RAV inférieur à 0 € par mois). Les personnes seules sont également largement concernées par cette précarité.

PRECARITE ENERGETIQUE

On parle de précarité énergétique lorsqu'un ménage présente un Taux d'effort énergétique total supérieur à 15% conjugué avec un reste à vivre inférieur à 0€, Sont ici ciblés les ménages touchés par la vulnérabilité énergétique et la précarité.

Chiffres de 2012	CC PA	Aude (Département)
Nombre de ménages en précarité énergétique	684	7 213
Part des ménages en précarité énergétique (%)	9,4%	4,6%

PRECARITER

Il est ici considéré que la précarité énergétique concerne 9,4% des ménages du territoire, soit une part plus de deux fois plus élevée qu'à l'échelle départementale. Cet indicateur souligne ainsi l'importance de la précarité énergétique sur le territoire.

Cette étude met en exergue la fragilité des jeunes de moins de 24 ans et des personnes âgées de plus de 60 ans, des familles monoparentales et des personnes seules. La grande précarité de ces ménages, cumulée avec le nombre important de logements construits avant la première réglementation thermique (RT 1974) explique en partie la précarité énergétique d'une partie de la population.

1.2.3 Le bois énergie et l'écoconstruction, des filières à investir

Dans le sillage de la promotion d'un habitat durable économe en espace, en énergie et respectueux du cadre de vie au travers du Plan Départemental de l'Habitat de 2013, l'utilisation des énergies renouvelables et en particulier du bois-énergie se développe dans les Pyrénées Audoises.

Une légère dynamique est engagée sur le territoire et mériterait d'être poursuivie et amplifiée. Elle pourrait notamment se développer en direction de l'habitat social et être complétée par le développement de l'écoconstruction pour laquelle se prête naturellement le territoire. Lors de différents échanges avec les professionnels et en particulier les bailleurs sociaux, il a été souligné l'intérêt d'investir ces pistes de développement.

Voici quelques-unes des réalisations sur le territoire :

Commune	Bâtiment(s)	Détails
Quillan	EHPAD La Coustète et l'Hôpital	Chaufferie à plaquettes en 2016, 220 kW, 2 bâtiments pour une surface chauffée totale de 6 049 m ²
	Ecoles Calmet, Pasteur et collège Bousquie	Chaufferie à plaquettes en 2011, 7 bâtiments pour une surface chauffée totale de 4 700 m ²
Roquefeuil	Maison de la montagne	Chaufferie à plaquettes en 2009, 1 bâtiment pour une surface chauffée totale de 404 m ²
	Maison de retraite	Chaufferie à plaquettes en 2011, 1 bâtiment pour une surface chauffée totale de 919 m ²
Belcaire	Réseau communal	Chaufferie à plaquettes en 2009, 7 bâtiments pour une surface chauffée totale de 1 513 m ²
Chalabre	Collège et école	Chaufferie à plaquettes en 2009, 1 bâtiment pour une surface chauffée totale de 1 925 m ²
Fa	Marie (RDC) et 3 LLS (R+1)	Chaufferie granulés en 2014, 1 bâtiment pour une surface chauffée totale de 380 m ²

Source : site boisenergie-languedocroussillon.org

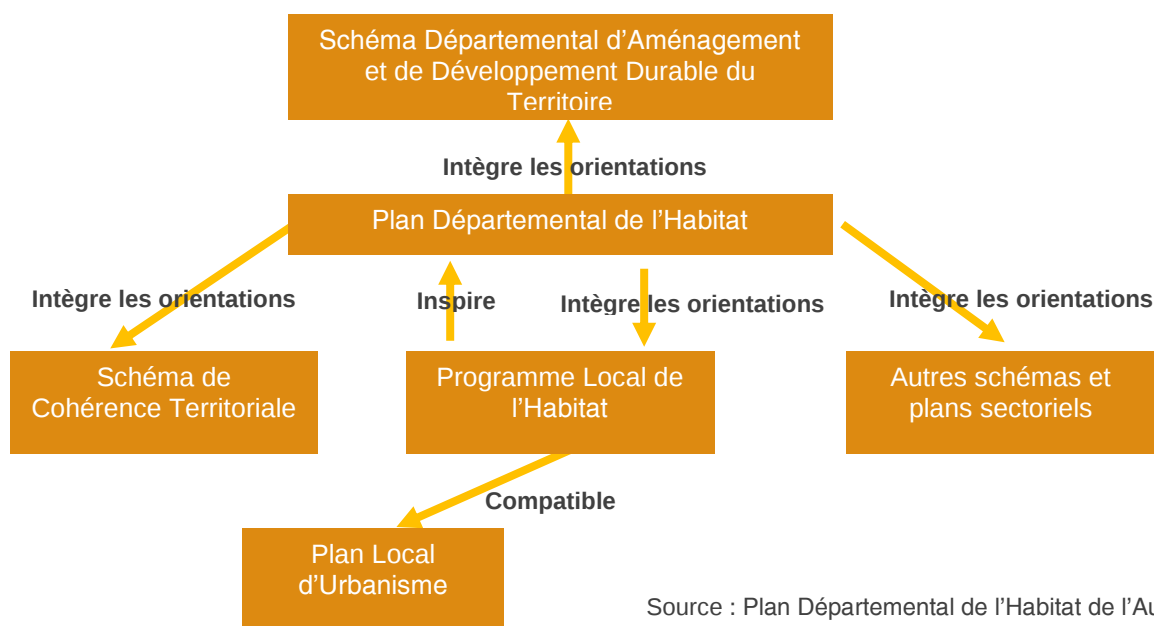
Ne figurent ici que les réalisations dont toutes les caractéristiques sont connues du Réseau Régional d'Animation Bois Energie et validées par celui-ci.

- ⇒ 107 hectares consommés au cours de la dernière décennie pour le résidentiel.
- ⇒ Un étalement urbain non négligeable qui s'explique notamment par le souhait d'accéder à la propriété dans du pavillonnaire en périphérie, sur de grandes surfaces, pour un coût moindre.
- ⇒ Une progression de l'urbanisation par endroits visible et en opposition avec les enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux et agricoles du territoire.
- ⇒ 65% de logements construits avant la première réglementation thermique de 1974.
- ⇒ 2 327 ménages avec un reste à vivre de 0€/mois.
- ⇒ Près de 10% des ménages en précarité énergétique, notamment les jeunes de moins de 24 ans et les plus de 60 ans.
- ⇒ Un développement de la filière bois à intensifier en s'inscrivant dans une politique plus globale de développement du bois-énergie et de la construction bois sur le territoire.

2 STRATEGIES ET ENJEUX DES POLITIQUES D'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

2.1 LE CADRE STRATEGIQUE ET PROGRAMMATIQUE DES POLITIQUES DE L'HABITAT

La coordination des démarches territoriales, du SDADDT au PLU



Source : Plan Départemental de l'Habitat de l'Aude

La programmation et la planification en matière d'habitat ont longtemps été relativement peu formalisées dans le département de l'Aude. Jusque dans les années 2010, les Programmes Locaux de l'Habitat concernaient les territoires urbains du Carcassonnais et du Grand Narbonne. Les territoires ruraux se sont lancés dans cette réflexion plus récemment, avec notamment l'élaboration volontaire d'un PLUi-H dans les Communautés de Communes des Pyrénées Audoises et du Limouxin. Ces démarches marquent une première étape dans la mise en œuvre d'une politique intercommunale de l'habitat, destinée à répondre aux enjeux des territoires à dominante rurale.

Sept documents existants à l'échelle départementale sont identifiés dans ce diagnostic, car ils sont destinés à orienter les politiques locales de l'habitat. Leur contenu est présenté dans le tableau ci-après. Ces documents ont des vocations diverses (stratégie, programmation, charte, etc.) et dessinent un cadre local, au sein duquel le PLUi-H des Pyrénées Audoises doit s'insérer, en cohérence et en complémentarité.

SYNTHESE DES DOCUMENTS EXISTANTS

Document	Vocation du document	Présentation générale du document
Schéma Départemental (SDADDT) « Aude 2030 »	Document à vocation stratégique et territoriale, visant à anticiper les enjeux de développement durable du territoire.	Engagé en partenariat avec les intercommunalités, le SDDADT comporte un volet habitat dont les objectifs sont de participer à l'aménagement équilibré et au développement économique du territoire.
Plan Départemental de l'Habitat de l'Aude (PDHA) 2013-2019	Document stratégique sectoriel relatif à l'habitat et intégrant les orientations du SDADDT « Aude 2030 ».	Outil de mise en cohérence territoriale et sociale et outil prospectif, le PDHA fixe les lignes directrices et objectifs territorialisés des politiques du logement. Il donne des grandes orientations par bassins d'habitat sur le département. Le document formule des préconisations sur les Pyrénées-Audoises : voir le focus ci-après.
Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2021	Ce document stratégique est le cadre de référence pour la mobilisation de l'action publique en faveur du droit à un logement décent pour tous.	Pour la période 2017-2021, le document cible des actions pour développer une offre d'hébergements et de logements adaptés répondant aux besoins des plus défavorisés. Il vise à soutenir une offre adaptée en matière de logement social (public et privé), faciliter l'accès et le maintien à un logement décent et adapté, lutter contre l'habitat indigne et dégradé et coordonner des actions dans la lutte contre la précarité énergétique. Le contenu du document est traité plus en détail dans la partie 3.
Schéma d'Amélioration de l'Accès des Services Publics (SDASAP) 2016-2022	Ce schéma définit un programme d'actions destiné à renforcer l'offre dans les zones présentant un déficit d'accessibilité des services.	Le PLUi-H devra promouvoir des actions en lien avec celles du SDASAP, notamment en privilégiant la construction de logements là où l'accès aux services publics va être renforcé afin de garantir un développement cohérent et responsable. Le document propose des déclinaisons sur le territoire des Pyrénées Audoises dans : -la sous action n°3.3 avec l'amélioration des horaires ferroviaires pour les déplacements domicile-travail sur le trajet Quillan-Carcassonne ; -la sous-action n°421 avec le maintien du service hospitalier existant Limoux-Quillan et l'antenne mobile d'urgence et de réanimation de Quillan ;

		-la sous action n°111 qui pointe l'implantation de Maisons de Service au Public à Axat, Belcaire, Chalabre.
Schéma unique des solidarités 2015-2020	Ce schéma d'organisation sociale et médico-sociale traite de façon transversale des enjeux liés aux compétences sociales du Département (aide aux personnes âgées, handicapées, aide sociale à l'enfance, protection maternelle et infantile, aide sociale et insertion). C'est le pendant, dans le domaine social, du document « Aude 2030 ».	Dans un souci de cohérence, le PLUi-H devra promouvoir des actions en lien avec celles du schéma, qui se répartissent en 4 axes stratégiques et 12 actions opérationnelles. Les axes stratégiques portent sur : -l'accès équitable aux droits et services (notamment le droit au logement et le logement adapté) -l'accompagnement des personnes pour prévenir les situations de dégradation de leur situation (notamment les services aux personnes âgées -qui permettent de favoriser le maintien à domicile- ; l'adaptation aux handicaps ; les réponses aux besoins de mobilité, de logements et de santé des jeunes)
Charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude	Engagement des acteurs du territoire de la Haute Vallée de l'Aude sur un projet de développement. La Charte sert de fondement au contrat de ruralité (ci-après).	Parmi les enjeux du territoire identifiés dans la Charte, la gestion de l'espace et du cadre de vie, qui inclut la question des OPAH, la réflexion sur l'architecture et le paysage. Sur ce point, consulter la partie 2, relative aux OPAH et aux PIG.
Contrat de ruralité pour le territoire du Pays de la Haute Vallée de l'Aude (Nb : le Pays est à présent devenu Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Haute Vallée de l'Aude) 2017-2020	Le contrat vise à coordonner les politiques agissant pour l'attractivité, la cohésion sociale, la croissance et l'emploi du territoire.	Le contrat fixe parmi ses objectifs prioritaires la revitalisation des bourgs centres, l'amélioration du cadre de vie et du parc de logements. Le contrat préconise l'émergence d'opérations innovantes avec un nombre de partenaires élargi en matière d'habitat, répondant aux parcours résidentiels et améliorant le cadre urbain.

Le PLUi-H des Pyrénées Audoises s'inscrit dans un cadre programmatique global : les lignes directrices fixées par les différents documents appellent à élaborer une stratégie locale de l'habitat, s'articulant de manière cohérente avec les enjeux sectoriels du développement durable, de l'accès aux services et aux équipements, des mobilités, etc.

Focus – Le Plan Départemental de l'Habitat de l'Aude (PDHA)

Elaboré en 2013 et pour une durée minimale de six ans, l'objectif du PDHA est de garantir une cohérence départementale entre les politiques de l'habitat conduites par les collectivités et d'assurer un développement équilibré de l'offre de logements sur tout le territoire, répondant aux besoins de l'ensemble des publics. Il s'agit d'un document stratégique sectoriel spécifiquement dédié à l'habitat (les autres documents sectoriels, tels que le PDALHPD sont traités dans les parties suivantes sur le logement et l'hébergement des publics spécifiques).

Les enjeux du territoire de la Haute Vallée selon le PDHA

Le PDHA présente un état des lieux du secteur décliné par bassins d'habitat. Au sujet de la Haute Vallée de l'Aude, après avoir souligné le caractère globalement rural de ce territoire, le document insiste sur quelques faits marquants, à savoir le rôle de Quillan et Espérazza en tant que pôles urbains secondaires sur la Haute Vallée (après Limoux, pôle principal). Le document dénombre aussi des bourgs structurants en tant que polarités locales (notamment Chalabre, Espezel, Belcaire et Axat sur le territoire des Pyrénées Audoises). Globalement, sur la Haute Vallée de l'Aude, le PDHA fait état d'un niveau de marché abordable et des potentiels existants à mobiliser tels que les logements vacants. Les enjeux référencés à l'échelle de la Haute Vallée sont les suivants :

- Définir une politique de l'habitat pour le pôle de Limoux afin d'organiser le développement tout en limitant l'étalement urbain ;
- Diversifier l'offre en logements en allant vers davantage de mixité urbaine et sociale ;
- Répondre à la demande sociale qui s'exprime, en mobilisant et en réinvestissant le parc existant, vacant et/ou inconfortable ;
- Poursuivre la politique d'adéquation entre le parc de logements et les ménages en place, notamment les personnes âgées.

Les propositions chiffrées de production de logements dans le PDHA

Le PDHA propose des orientations basées sur un rythme de construction plus modéré que ces dernières années et la structuration de l'urbanisation autour des atouts des centralités et des mobilités durables. Il fixe également des objectifs chiffrés par intercommunalités, le territoire des Pyrénées Audoises devant réaliser 40% des logements du bassin de la Haute Vallée, soit 120 logements par an (dont 7 logements locatifs sociaux, tandis que le reste serait majoritairement réalisé en accession intermédiaire et par le marché libre).

2.2 LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT : UN DEFI POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PYRENEES AUDOISES

La Communauté de Communes s'est volontairement attachée à intégrer un « Programme Local de l'Habitat » (PLH) dans son PLUi tenant lieu de SCOT. L'objectif de cette démarche est la mise en œuvre d'un programme d'actions opérationnel relatif à l'habitat, en partenariat avec les acteurs du territoire et pour une durée de six ans. Pour être effective, cette démarche implique deux défis principaux : le portage politique et technique du PLUi-H et l'association des acteurs locaux de l'habitat dans son élaboration, sa mise en œuvre et son suivi. Ce paragraphe présente la manière dont la Communauté de Communes anticipe ces défis.

Tout d'abord, la collectivité compte parmi ses compétences optionnelles, la « politique du logement et du cadre de vie », elle a pu entreprendre des actions dans le domaine de l'habitat, en partenariat avec les acteurs du territoire :

- Mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat, dans le cadre de la convention signée avec le Pays de la Haute Vallée de l'Aude (tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général) ;
- Soutien financier au Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement de l'Aude, qui inclut notamment la mise en place d'Espaces Infos Energie sur le territoire. (cf. focus ci-après).

Aussi, La Communauté de Communes a initié la mise en place d'un cadre de gouvernance relatif au PLH, en instaurant un Comité Technique « Habitat » (au côté des autres instances d'élaboration du PLUi-H que sont le Conseil Communautaire, le Comité de pilotage, la Conférence des maires ainsi que les groupes de travail thématiques et géographiques).

Ce Comité Technique rassemble nombre des parties prenantes agissant sur le territoire intercommunal : services déconcentrés de l'Etat, Etablissement Public Foncier, bailleurs sociaux, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement... Son association tout au long de la démarche doit permettre de construire un projet partagé par les l'ensemble des acteurs concernés.

La poursuite de cette démarche participative, facilitant l'appropriation du projet par les acteurs et leur engagement, constitue un des enjeux principaux du PLH. Il s'agit de poursuivre la dynamique enclenchée avec les acteurs, en enrichissant ce cadre de gouvernance.

FOCUS – Les acteurs locaux impliqués dans le domaine de l’habitat

Dans les Pyrénées Audoises, des acteurs locaux agissent en proposant leur expertise aux particuliers dans le domaine de l’habitat. Pour informer et sensibiliser les particuliers sur les économies d’énergie et les énergies renouvelables, les pouvoirs publics (l’ADEME, l’Europe, l’ex-région Languedoc-Roussillon et les collectivités partenaires) ont ainsi mis en place un réseau de structures nommées « Espace INFO-ÉNERGIE ».

Le CAUE de l’Aude porte un Espace INFO-ÉNERGIE. Il offre un conseil de proximité, un accompagnement personnalisé et des actions grand public dans le but de mieux maîtriser les consommations d’énergie et de développer les énergies renouvelables. Parmi les actions développées, on compte :

- Des missions d’assistance, individuelles et groupées ;
- Des actions de communication (journaux, radio, internet) ;
- Des actions de sensibilisation (expositions, réunions publiques, soirées débats et conférence, visites de sites exemplaires).

Des permanences sont organisées au plus près de la population sur le territoire, à Chalabre, Roquefeuil, Axat et Quillan.

Un des grands enjeux du PLUi-H consiste à structurer et animer une réelle politique de l’habitat à l’échelle intercommunale. La Communauté de Communes doit en effet mettre en œuvre un programme d’actions opérationnel, élaboré de concert avec les acteurs du territoire, et en lien avec les dispositifs et stratégies existants.

Pour porter concrètement ce volet habitat, sur une période minimale de 6 ans, une anticipation s’avère nécessaire dans le but d’approfondir les modalités organisationnelles et opérationnelles à mettre en place au sein de la collectivité, afin de faciliter le portage politique et technique de cette stratégie et d’évaluer les moyens humains et financiers à mobiliser (en interne et en lien avec les ressources du territoire).

Initié au cours de l’élaboration du PLUi-H, le développement d’échanges avec les différents acteurs de l’habitat, notamment à travers la mise en place d’instances mettant en relation les acteurs concernés et assurant le suivi et la mise en œuvre opérationnelle du volet habitat, semble constituer une opportunité intéressante.

3 BILAN DES DISPOSITIFS DE RECONQUETE DU PARC DE LOGEMENTS

3.1 BILAN DES OPAH ET DES PIG DE 2001 A 2015

Une OPAH est une action concertée entre l'Etat, l'Anah et une ou plusieurs communes, dont l'objectif est de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements via des coûts de réhabilitation avantageux pour les propriétaires. Ceux-ci doivent alors conventionner les logements ayant bénéficié des aides publiques sur une durée variable de 9 à 15 ans.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) permet de traiter à un niveau local des problématiques spécifiques de logements dans le parc privé que ne parviennent parfois pas à régler des programmes classiques d'intervention comme les OPAH.

3.1.1 Organisation, objectifs et acteurs des dispositifs

Le territoire fait l'objet d'un accompagnement historique en matière d'habitat. Plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre ces dernières années à l'échelle du Département et de la Haute Vallée, notamment les OPAH et les PIG portés par l'ANAH. De 2001 à 2015 on compte :

- ✓ Cinq ans d'Opération Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 2001 à 2005. Portée par le Pays de la Haute Vallée de l'Aude (maître d'ouvrage) sur son périmètre territorial, le dispositif a été engagé à destination des propriétaires bailleurs, puis propriétaires occupants modestes. Le dispositif a entraîné la réhabilitation de 815 logements sur les Pyrénées Audoises, pour un coût de 12 002 995 €.
- ✓ Trois ans de Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2006 à 2009. Également porté par le Pays de la Haute Vallée de l'Aude, ce dispositif avait pour enjeux la lutte contre la vacance, le soutien aux propriétaires occupants modestes de plus de 65 ans (dans le cadre du maintien à domicile), ainsi qu'aux jeunes ménages de moins de 35 ans. 228 logements des Pyrénées Audoises ont été réhabilités dans ce cadre, soit un montant de 3 429 977 € de travaux.
- ✓ Six mois de Plan de Relance de l'Economie en 2009. Lancé par l'Etat, suite à la crise de 2008, le plan de relance visait notamment à soutenir l'artisanat et le secteur du bâtiment, à travers la résorption de l'habitat indigne, la réhabilitation des copropriétés dégradées et la réduction des charges d'énergie et d'eau pour les propriétaires occupants. Ce dispositif financier exceptionnel, confié à l'Anah, a abouti à la réhabilitation de 47 logements au sein de l'intercommunalité, pour 381 911 € de travaux. A l'échelle de la Haute Vallée de l'Aude, ces travaux ont porté à 46% sur les menuiseries extérieures (pour l'isolation) et 26% sur l'adaptation des logements au handicap.
- ✓ Trois ans de Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2012 à 2015. Les objectifs du PIG étaient de favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements locatifs conventionnés à destination des résidents permanents, tout en réduisant la vacance et la dégradation du bâti ancien dans les centres-bourgs ; lutter contre l'insalubrité et les conditions de logements indignes et indécentes (tant pour les locataires que pour les propriétaires occupants) ; favoriser l'amélioration de la qualité énergétique du logement des propriétaires occupants de condition modeste ; favoriser l'accessibilité

et l'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées et prévenir les risques domestiques ; améliorer les conditions d'habitat des propriétaires occupants vivant dans des logements indignes ou très dégradés ; soutenir l'accession à la propriété en résidence principale dans le parc ancien. Dans les Pyrénées Audoises, ce dispositif a abouti à l'amélioration de la qualité énergétique de 95 logements, à savoir que les objectifs fixés initialement ont été dépassés. Aussi, 44 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie (sur ce volet, les résultats obtenus ne sont pas à la mesure des objectifs fixés, ce qui est expliqué par l'importance du reste à charge pour les ménages modestes). Enfin, le PIG a permis de sortir un propriétaire occupant d'une situation d'habitat indigne (sur un objectif de 10 à l'échelle de la Haute Vallée). Les mesures concernant les locataires n'ont pas obtenu de résultats, ce qui est expliqué par la faiblesse des locations sur le territoire. D'après les acteurs locaux concernés, les difficultés financières des ménages et le manque de communication vis-à-vis du dispositif ont constitué des freins à sa mise en œuvre et à son efficacité.

- ✓ A noter qu'un Programme d'intérêt Général, porté par le conseil départemental, est actuellement en cours (2017-2020) à l'échelle de l'Aude. Ce PIG est axé exclusivement sur la lutte contre la précarité énergétique. L'objectif fixé est l'amélioration de 750 logements occupés par leur propriétaire sur les trois ans.

3.1.2 Bilan chiffré des dispositifs, par unités territoriales

Sur la période 2001-2015, 1 195 logements des Pyrénées Audoises ont été réhabilités, dont plus de la moitié sur le Quillanais. Le montant total des travaux s'élève à 18 372 482 €. La Communauté de Communes voisine du Limouxin, confrontée aux mêmes problématiques sur son parc de logements, a pu bénéficier des mêmes dispositifs et enregistre des résultats similaires (au total 1 211 logements réhabilités pour un coût de 18 847 265 €). Le tableau ci-après établit le bilan, par unités territoriales, de l'OPAH, du PIG et du plan de relance.

Unités Territoriales	Nombre de logements réhabilités	Coût des Travaux
L'OPAH de 2001 à 2005		
CHALABRAIS	156	2 123 914 €
PAYS-DE-SAULT	108	1 379 302 €
QUILLANAIS	435	6 932 448 €
AXATOIS	116	1 567 331 €
Total CC Pyrénées Audoises	815	12 002 995 €
CC du Limouxin	811	12 709 020 €
Total Haute Vallée de l'Aude	1626	24 712 015 €
Le PIG de 2006 à 2009		
CHALABRAIS	57	712 019 €
PAYS-DE-SAULT	12	86 056 €
QUILLANAIS	124	2 303 132 €
AXATOIS	35	328 770 €
Total CC Pyrénées Audoises	228	3 429 977 €
CC du Limouxin	203	2 265 485 €
Total Haute Vallée de l'Aude	431	5 695 462 €

Le Plan de relance de l'économie de 2009		
CHALABRAIS	6	37 968 €
PAYS-DE-SAULT	6	81 774 €
QUILLANAIS	29	211 936 €
AXATOIS	6	50 233 €
Total CC Pyrénées Audoises	47	381 911 €
CC du Limouxin	34	255 094 €
Total Haute Vallée de l'Aude	81	637 005 €
Le Programme d'Intérêt Général de 2012 à 2015		
CHALABRAIS	30	796 120 €
PAYS-DE-SAULT	10	259 488 €
QUILLANAIS	54	1 223 847 €
AXATOIS	11	278 144 €
Total CC Pyrénées Audoises	105	2 557 599 €
CC du Limouxin	163	3 617 666 €
Total Haute Vallée de l'Aude	268	6 175 265 €
Bilan global (OPAH + PIG + Plan de relance)		
CHALABRAIS	219	3 670 021 €
PAYS-DE-SAULT	126	1 806 620 €
QUILLANAIS	588	10 671 363 €
AXATOIS	157	2 224 478 €
Total CC Pyrénées Audoises	1 195	18 372 482 €
CC du Limouxin	1 211	18 847 265 €
Total Haute Vallée de l'Aude	2 406	37 219 747 €

Source : Pays de la Haute-Vallée de l'Aude (HVA), 15 janvier 2010

FOCUS – Les différents types d'OPAH et leur fonction

Créés en 1977, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont aussi été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradées), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST).

Définie à l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation, l'OPAH répond avant tout à un projet local, porté par la collectivité territoriale concernée, que l'Etat soutient au titre des enjeux de solidarité nationale et de lutte contre l'exclusion par le logement, dont il est porteur.

Elle est conçue et mise en œuvre conjointement par l'État, l'Anah et les collectivités qui signent une convention. Cette convention précise notamment les périmètres d'intervention : la collectivité concernée délimite ces périmètres et y fixe les objectifs, en concertation avec l'Anah.

Il existe à ce jour huit types d'opérations : OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG, PIG PCS, PIG PST, OPAH-Copro et PLS, qui peuvent se dérouler sur 5 ans (délai maximal) avec un minimum de 3 ans.

Les quatre principaux types d'OPAH sont :

- L'OPAH de droit commun, **dont l'objet est de revaloriser des quartiers et leur habitat ;**
- L'OPAH de renouvellement urbain, **qui a pour ambition de traiter les « zones urbaines et sociales les plus difficiles en créant des dispositifs faisant appel à des interventions foncières ou immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions.) ».** Elle permet de coordonner différents outils (PRI, RHI, PSMV, ZPPAUP) ;
- L'OPAH de revitalisation rurale, **qui concerne les zones rurales en cours de « dévitalisation ».** Il s'agit des espaces ruraux qui se caractérisent par des déséquilibres démographiques, de revenus, et des conditions de vie difficiles ;
- L'OPAH de copropriété, **qui offre un cadre de prévention et de traitement des copropriétés fragiles nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments.**

- ⇒ Sur le territoire, l'amélioration du parc ancien et la lutte contre la précarité énergétique, la vacance et l'habitat indigne ou dégradé comptent parmi les enjeux les plus aigus, faisant l'objet d'un traitement de long terme, mobilisant d'importants moyens humains et financiers.
- ⇒ Les OPAH et les PIG ont ainsi participé à l'amélioration du bâti et à la dynamisation de l'économie locale, en particulier du secteur de l'artisanat.
- ⇒ En tant qu'outils opérationnels, les OPAH et les PIG constituent une véritable opportunité pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat. L'enjeu est de se coordonner avec ces dispositifs et de les relayer sur le territoire intercommunal.

3.2 BILAN DES INITIATIVES DES PARTICULIERS EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT (2011-2015)



Les aides à la réhabilitation de l'habitat privé délivrées par l'Anah, portent sur les logements de plus de 15 ans des propriétaires occupants modestes ou des propriétaires bailleurs.

Du 1er Janvier 2011 au 31 décembre 2015, 176 logements ont pu être réhabilités via des subventions sur le territoire de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises. Ces travaux d'amélioration de l'habitat représentent 46% du conventionnement total à l'échelle de la Haute-Vallée de l'Aude et s'élèvent à hauteur de 2 214 349€ de travaux éligibles pour 874 228€ de subventions Anah.

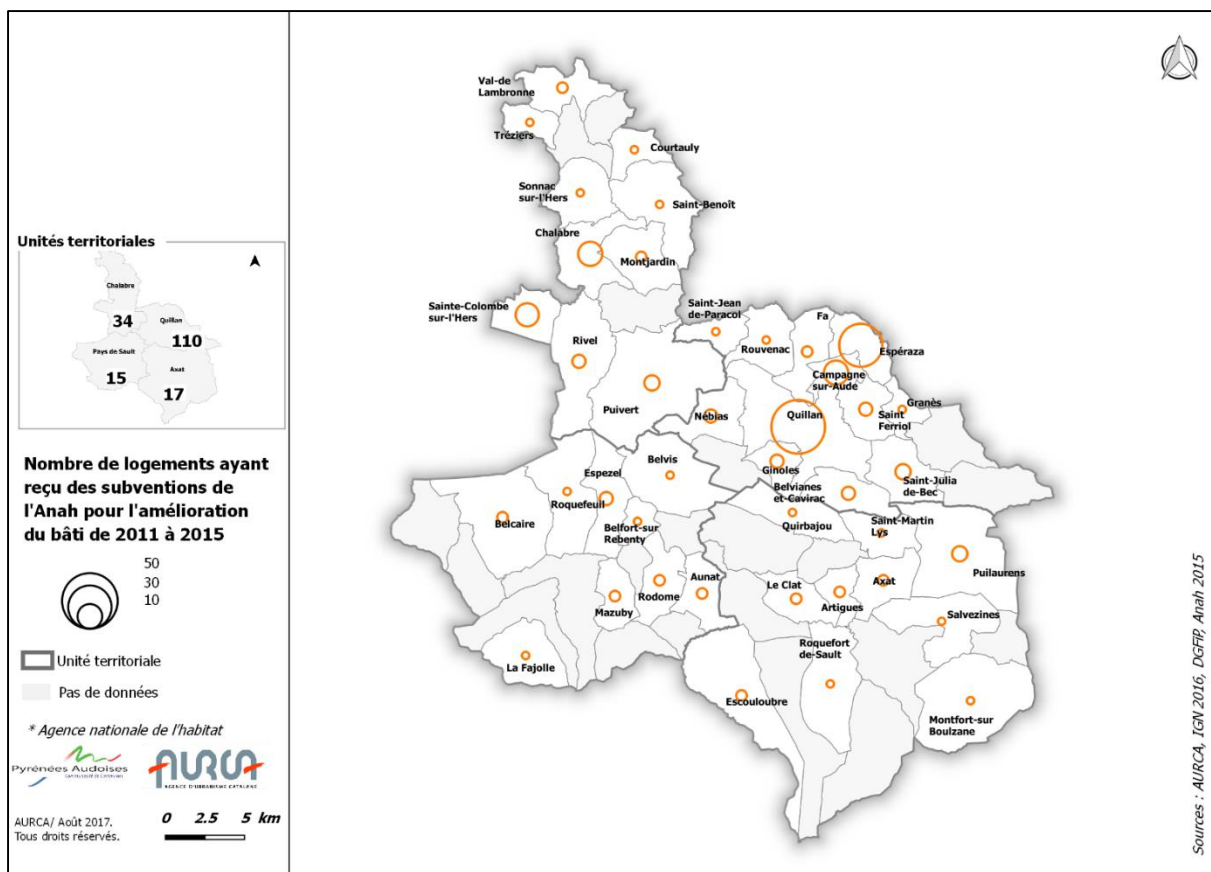
La rénovation énergétique a aussi été entamée avec 274 286€ de subventions de Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) sur 95 logements concernés.

Ces deux aides financières peuvent se cumuler.



Centre de village – Chalabre (à gauche) et Rivel (à droite).

Secteurs	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
PAYS-DE-SAULT	3	2	3	5	2	15	9% de la CCPA
CHALABRAIS	3	3	6	13	9	34	19% de la CCPA
QUILLANAIS	19	11	17	33	25	110	63% de la CCPA
AXATOIS	4	3	4	8	3	17	17% de la CCPA
CC Pyrénées Audoises	29	19	30	59	39	176	46% de la HVA
Pays Haute-Vallée de l'Aude	69	40	76	116	81	382	100%



Les logements dont les travaux d'amélioration ont été subventionnés par l'Anah entre 2011 et 2015
(source : DDTM, Anah)

ANALYSE DETAILLEE PAR TYPOLOGIE DE COMMUNES

Sur la période 2011-2015, 27% des réhabilitations du parc privé concernent la commune de Quillan, avec 48 réalisations.

49 logements ont été réhabilités au niveau des centralités historiques, soit 29% des réalisations. Les communes d'Espérazza et de Chalabre dominent avec respectivement 31 réalisations et 10 réalisations.

Les centralités secondaires représentent quant à elles 12% des logements réhabilités. La commune de Ste-Colombe-sur-l'Hers se démarque par un nombre de réalisation relativement important (9).



Exemple de réalisation sur les communes de Roquefeuil (à gauche) et de Quillan (à droite).

COMMUNES		LOGEMENTS REHABILITES ENTRE 2011 ET 2015					
		2011	2012	2013	2014	2015	Total
Bourg centre	Quillan	7	2	8	19	12	48 27%
	Total	7	2	8	19	12	48 27%
Centralités historiques	Chalabre	0	1	3	4	2	10 6%
	Espéaza	6	7	6	6	6	31 18%
	Axat	0	0	1	0	1	2 1%
	Trinôme	0	1	1	0	0	2 1%
	Roquefeuil	0	0	1	0	0	1 1%
	Espezel	0	0	1	2	0	3 2%
	Total	6	9	13	12	9	49 29%
Centralités secondaires	Val-de-Lambronne	0	0	0	0	2	2 1%
	St-Colombe-sur-l'Hers	1	1	1	4	2	9 5%
	Puivert	0	0	1	2	1	4 2%
	Rodome	1	0	0	1	0	2 1%
	Puilaurens	1	1	0	2	0	3 2%
	Roquefort-de-Sault	0	0	0	1	0	1 1%
	Total	3	2	2	10	5	22 12%
Autres communes		13	6	7	18	13	57 32%
	Total	13	6	7	18	13	57 32%
CC Pyrénées Audoises		29	19	30	59	39	176 100%

- ⇒ Déjà enclenchée, la dynamique de réhabilitation du parc privé reste mesurée sur les Pyrénées Audoises et les réhabilitations sont relativement ponctuelles.
- ⇒ La communication et l'accompagnement des habitants vis-à-vis des possibilités offertes par les aides de l'Anah constituent un enjeu important.

3.3 BILAN DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (2010-2013)

Définie par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009, la notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations de logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité physique des occupants ou de tiers. Dans les départements, les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) mettent en synergie les partenaires dans le but de renforcer l'identification et la résolution des situations.

La lutte contre l'habitat indigne étant une priorité à l'échelle du département audois, une **Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** a été créée par les services de l'état, le département et la Caisse d'Allocation Familiale en 2010 pour une durée de 3 ans. Elle a ainsi permis de traiter 145 signalements, avec notamment 94 diagnostics, 4 missions de médiation et 5 missions d'assistance au relogement.

La MOUS 2014-2017, à destination des logements publics et privés, a pour périmètre l'ensemble du département non couvert par une OPAH ou un PIG ayant un volet de lutte contre l'habitat indigne. **Son objectif est de faciliter le repérage et le traitement de l'habitat indigne et fortement dégradé.** L'objectif quantitatif annuel consiste à traiter 80 signalements en réalisant le diagnostic technique, et le cas échéant, à accompagner la mise en décence d'au moins 60 logements diagnostiqués sur le parc privé.

Elle a été reconduite en pour la période 2017-2019, afin de poursuivre les efforts réalisés.

Un parc de logements qui se développe en périphérie des bourgs et villages, notamment par l'installation des ménages les plus aisés, ce qui contribue à la

concentration de population précaires en centre-bourgs et à l'étalement urbain (mal maîtrisé).

Un accroissement des ménages en situation de précarité et du mal-logement, dans l'incapacité financière de réaliser des travaux de réhabilitation pour lutter contre la précarité énergétique de leur logement.

Des outils (PIG, OPAH...) visant à faciliter la réhabilitation des logements, via une aide financière pour les particuliers. Ils ont permis d'obtenir des résultats positifs sur le territoire, néanmoins ils nécessitent un effort financier qui demeure, dans certains cas, trop important pour les ménages les plus modestes.

PARTIE 3 – L'APPROCHE SOLIDAIRE : LE LOGEMENT SOCIAL ET L'OFFRE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

Cette troisième partie vise à mettre en évidence et analyser les difficultés qui peuvent être rencontrées par les ménages lors de leur parcours résidentiel dans les Pyrénées Audoises. La finalité étant d'engager des actions, dans le PLUI-H, destinées à adapter et fluidifier au mieux ces parcours.

Cette partie met en évidence l'offre et les besoins en hébergements pour les publics spécifiques, énoncés dans l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, à savoir : les personnes âgées, handicapées, les jeunes, les saisonniers, les Gens du Voyage, les personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, et enfin, les besoins en hébergements pour les publics dits « invisibles » : cabaniers, domiciliés en camping, etc.



1 L'OFFRE DU PARC SOCIAL ET LA DEMANDE

En préambule, il est important de préciser que le territoire de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU*.

Selon le Pacte Territorial pour l'avenir de l'Aude « Aude 2030 » du Conseil Départemental de l'Aude, 80% des Audois pourraient prétendre au logement social. La situation de précarité des Pyrénées Audoises laisse à penser que ce taux est encore plus fort sur le territoire.

1.1 LE PARC SOCIAL PUBLIC

1.1.1 Définition du parc social public

L'ensemble du parc social public est répertorié grâce à la combinaison de plusieurs sources que sont :

- Le Répertoire du Parc des Logements locatifs Sociaux des bailleurs (RPLS), qui est rempli par les bailleurs eux-mêmes chaque année. Il liste l'ensemble de leurs parcs respectifs, avec les caractéristiques des logements et le type de financement. Il remplace l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), réalisée entre 1987 et 2010 par le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) auprès des bailleurs sociaux, défini à l'article L. 411-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- Les logements en structures collectives pour les populations spécifiques, de type foyers ou EHPAD.

LES MISSIONS DES BAILLEURS SOCIAUX

- La construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs sociaux à loyers plafonnés ;
- La réalisation d'opérations d'accession à la propriété, destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds.

Il existe deux catégories de bailleurs sociaux : l'Office Public de l'Habitat (OPH), piloté directement par le Conseil Départemental, et les Sociétés Anonymes HLM (SA).

Trois bailleurs sociaux locaux, habitués à travailler en bonne collaboration, interviennent sur le territoire : « Habitat Audois » avec 315 logements sociaux (71%), « ALOGEA » avec 107 logements (24%) et enfin « Marcou Habitat » avec 19 logements (4%).

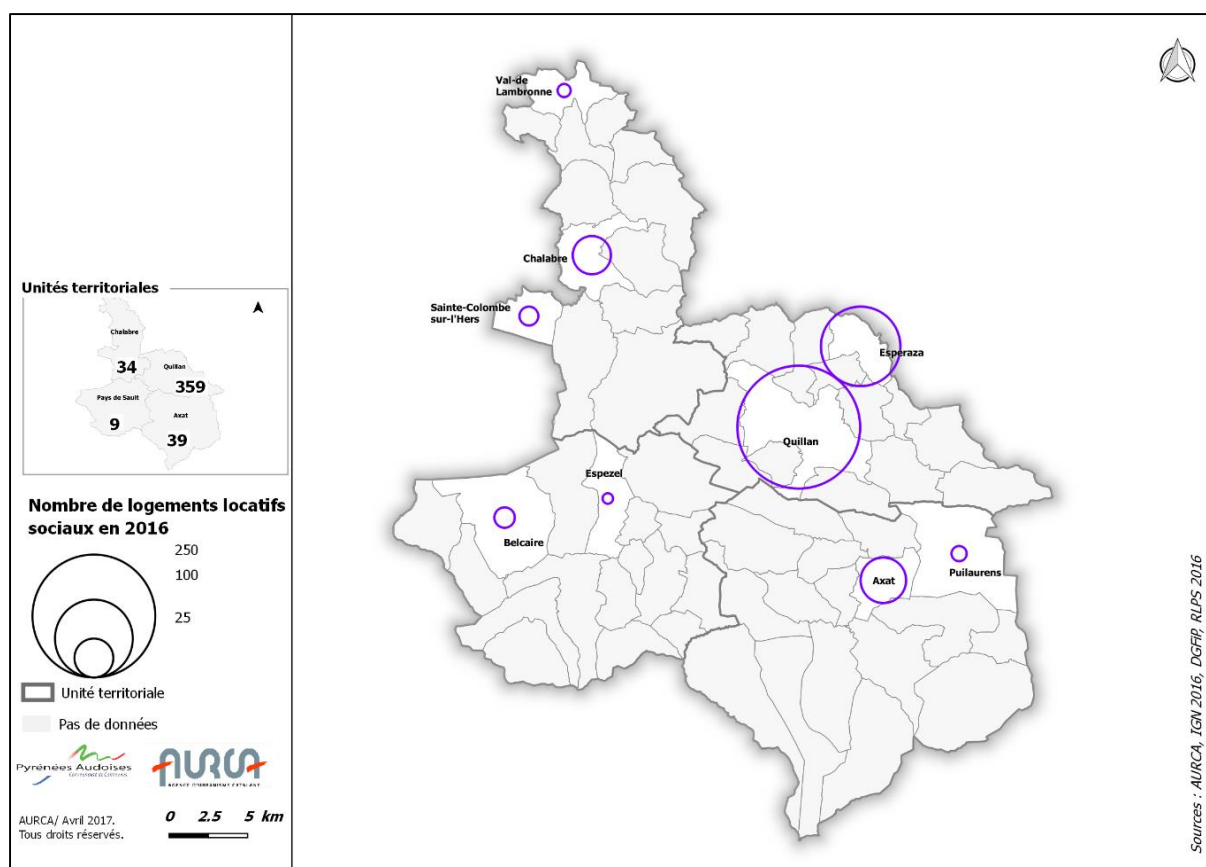
* Rappel : L'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, oblige les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à un EPCI de 50 000 habitants ayant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'avoir un minimum de 20% de logement social (25% pour les métropoles).

1.1.2 La répartition du parc social public

Le parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS) des bailleurs se répartit sur neuf communes du territoire, à savoir par ordre d'importance du parc : Quillan (253 LLS), Espérazza (106 LLS), Axat (35 LLS), Chalabre (25 LLS), Belcaire (7 LLS), Ste-Colombe-sur-l'Hers (6 LLS), Puilaurens (4 LLS), Val-de-Lambronne (3 LLS) et Espezel (2 LLS).

En 2016, le parc comprend donc 441 logements localisés sur les centralités - Quillan mais aussi certaines centralités historiques et secondaires - du territoire. Cette répartition sur un nombre de communes limité peut soulever certaines interrogations (équilibre territorial, adaptation à la précarité croissante de la population...).

L'intervention des bailleurs sociaux sur des petites communes est en effet plus complexe. Bien que des efforts aient été menés sur le territoire, l'intervention des bailleurs reste limitée sans soutien financier de la part des communes ou de la Communauté de Communes. Lors du COTECH « habitat » organisé en avril 2017 et réunissant les acteurs locaux de l'habitat, les bailleurs sociaux ont en effet insisté sur l'indispensable soutien des collectivités pour pouvoir réaliser ce type d'opérations.



1.1.3 Caractérisation du parc social public

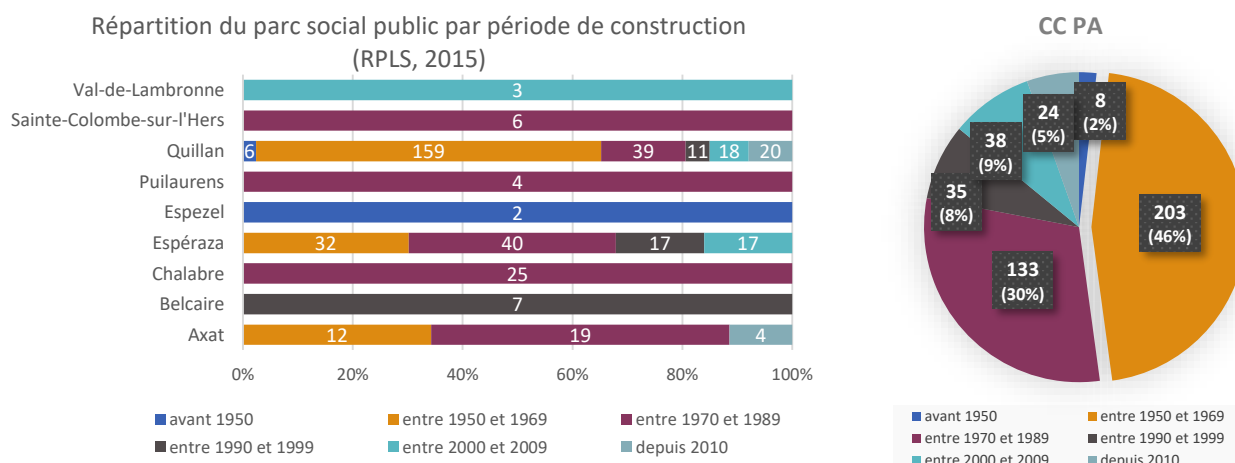
Le parc social existant ne correspond plus tout à fait aux attentes des demandeurs, notamment en raison de la vétusté de certains logements, ou bien à cause des typologies de logements qui ne sont plus en rapport avec les changements de composition des ménages.

Il est à noter que 26 logements sont vacants en 2016, soit 3,5% du parc social public. Ces logements sont localisés à Quillan (11) et à Espérazza (15).

UN PARC SOCIAL RELATIVEMENT ANCIEN

Le parc locatif social public est globalement ancien sur le territoire. Près de 50% des logements datent d'avant 1970.

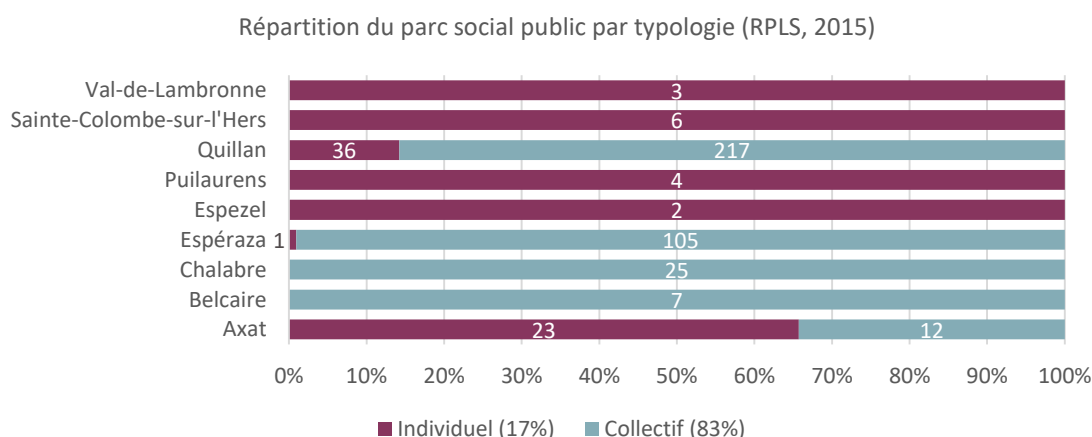
Le parc récent (postérieur à 2010) ne représente que 5% du parc total, soit 24 logements réalisés à Quillan et Axat. Seules 4 communes ont accueilli de nouveaux logements depuis l'année 2000 (Quillan, Axat, Espérazza et Val-de-Lambronne).



UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS COLLECTIFS

83% du parc est composé de logements collectifs. Les communes de Quillan et Axat présentent un parc relativement équilibré où on retrouve des logements collectifs et des logements individuels. En revanche, les autres communes sont spécialisées dans une des deux typologies.

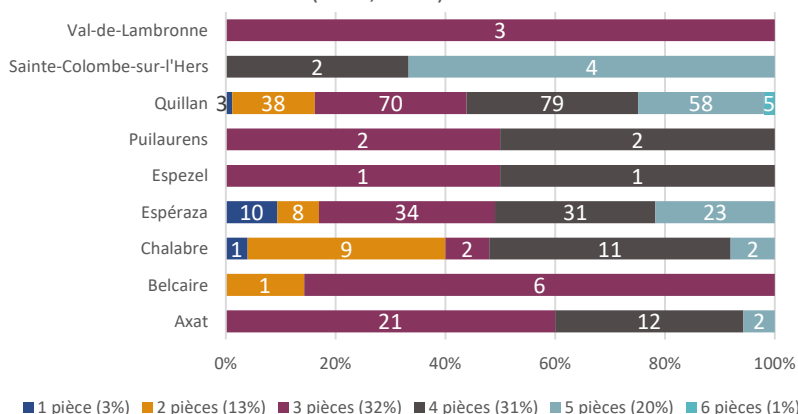
La prégnance des logements collectifs s'explique en partie par le fait que ces opérations sont plus faciles à équilibrer financièrement (en comparaison avec une opération isolée de 2-3 logements individuels).



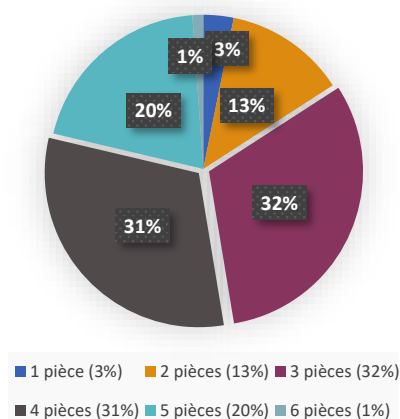
Les logements de taille moyenne à grande (3-4 pièces) sont les plus représentés sur la Communauté de Communes (63%). Les logements de 1-2 pièces représentent uniquement 16% du parc. Or, la diminution de la taille des ménages et l'augmentation du nombre de personnes seules sur le territoire risque de remettre en question l'adéquation avec l'offre.

disponible. En effet, la demande sociale s'oriente vers des logements plus petits. Les communes de Chalabre et à un degré moindre Quillan et Espérazza présentent néanmoins un parc social plus équilibré.

Répartition du parc social public par nombre de pièces
(RPLS, 2015)



CC PA

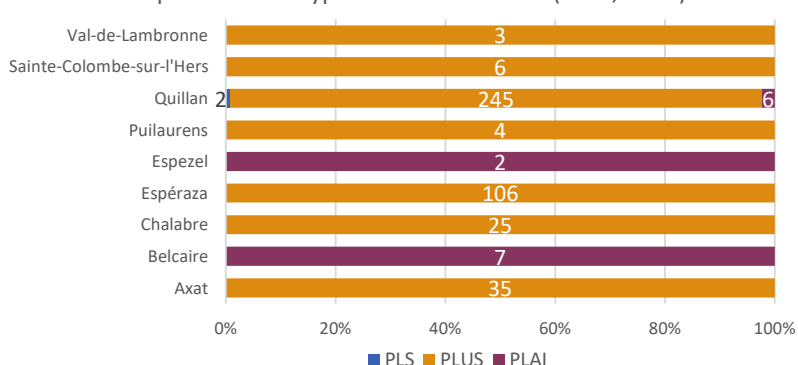


L'OMNIPRESENCE DU FINANCEMENT « PLUS »

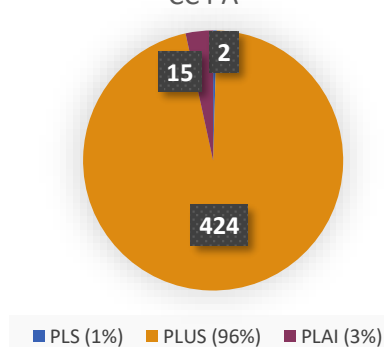
Alors que selon l'Anah plus de 30% des ménages sont très modestes sur le territoire en 2013 (soit 4 136 ménages), seul 3% des logements sociaux sont de type PLAI (loyer très social). Les PLUS sont quasi-exclusif sur le territoire (96% du parc).

Pour les bailleurs sociaux – même si la demande est réelle – la réalisation de logements de type PLAI s'avère plus difficile. Avec des loyers proposés plus bas, il apparaît compliqué de parvenir à équilibrer financièrement les opérations de construction, d'autant plus en milieu rural. Ici aussi l'implication des collectivités semble indispensable afin de proposer une offre pour les populations les plus précaires, largement présentes sur le territoire.

Répartition des types de financements (RPLS, 2015)



CC PA



- ⇒ Un parc social public concentré sur Quillan et certaines centralités historiques et secondaires (services, commerces...).
- ⇒ 57% du parc social public est localisé sur la commune de Quillan,
- ⇒ Des difficultés d'intervention sur les petites communes pour les bailleurs sociaux ; ces interventions semblent tributaires de l'implication des collectivités (communes, EPCI...).
- ⇒ Un parc globalement composé de logements anciens, collectifs et de taille moyenne à grande.
- ⇒ Uniquement 15 logements « très sociaux » sur le territoire, malgré un besoin réel.

PROFIL TYPE DES MÉNAGES DU PARC SOCIAL PUBLIC

Synthèse de l'Occupation du Parc Social (OPS 2016 - CC Pyrénées Audoises)
Traitement d'une base de données de la DDTM11

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES

57% de personnes seules (199 personnes) sur 347 ménages*
23% de couples (81 personnes), dont 11% avec enfants
16% de familles monoparentales (55 personnes)

* sur 347 ménages titulaires du contrat de location

AGE DES MÉNAGES

83% des titulaires du contrat ont + 39 ans

23% des ménages sont mineurs**

30% des ménages ont entre 25 et 49 ans

** sur 691 ménages au total, vivant dans un logement social

DEPUIS LE 01/01/14

84 ménages « récents »

35% de pers. isolées

30% de couples

60% sans emplois (retraite...)

15% ménages au chômage

RESSOURCES DES MÉNAGES

36% ont des revenus < 20% du plafond PLUS (PLAI)

80% ont des revenus < 60% du plafond PLUS (PLAI)

20% ont des revenus > au plafond PLAII

SITUATION PROFESSIONNELLE

221 ménages sans emploi (retraités, invalidité, étudiants...), soit 65%

52 ménages ayant un emploi stable (15%)

21 ménages ayant un emploi précaire (6%)

45 ménages au chômage (14%)

ALLOCATIONS PERÇUES PAR LES MÉNAGES

247 ménages percevant l'APL ou AL ***

*** 71% des ménages ayant répondu au questionnaire

A RETENIR

De faibles ressources...

- Les ménages ont de très faibles ressources financières, avec 275 ménages dont les ressources correspondent au PLAII (très social).
- Cette grande précarité s'explique par la situation de ménages à majorité dépendants des minimas sociaux.



...pour des ménages d'âge moyen,

- La grande majorité des titulaires du contrat de location sont âgés de + 39 ans.
- Néanmoins, 160 mineurs sont enregistrés, soit 23% des ménages.



isolés, avec ou sans enfants...

- Le nombre de personnes seules et de familles monoparentales est le reflet direct de la population des Pyrénées Audoises.
- Ces populations sont plus fragiles car leur situation financière est souvent basée sur un seul salaire, voire sans ressources.



...et dépendants des allocations

- Ces ménages en grandes difficultés sont dépendants des aides financières de la CAF, leur permettant d'alléger leurs efforts dans le paiement de leur loyer.



1.2 LE PARC SOCIAL PRIVE

Le conventionnement Anah :

L'agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du Logement et de l'Habitat durable, du Budget et de l'Economie. Une de ses missions consiste à améliorer le parc de logements privés existants en accordant des aides financières aux propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté. Les axes d'intervention se portent sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le traitement des copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité et l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

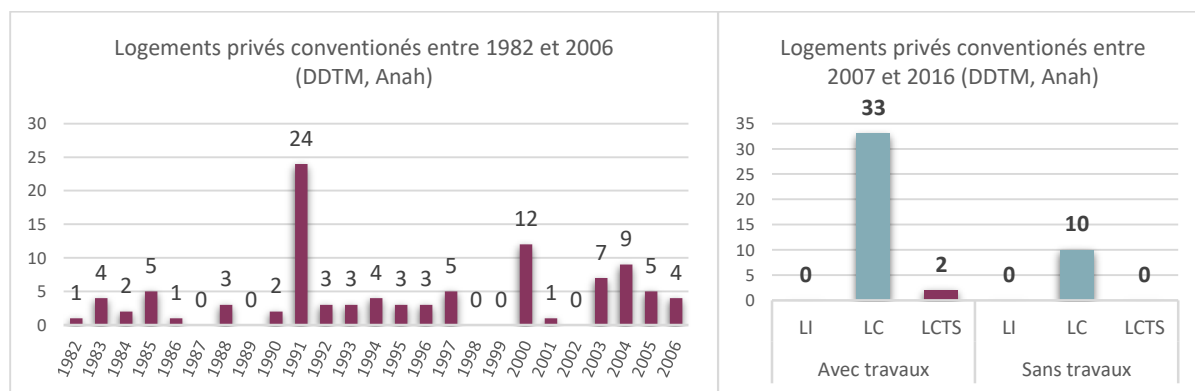
L'Anah permet à des propriétaires privés bailleurs d'obtenir une aide financière afin d'effectuer des travaux de réhabilitation dans leur logement, à condition de louer le bien par la suite, à des ménages aux revenus faibles et donc de proposer des loyers modérés. Les propriétaires éligibles doivent eux-mêmes ne pas dépasser certains plafonds de revenus. La convention, qui peut être reconduite, dure de 6 ans minimum si le bailleur signe simplement une convention sans établir de travaux dans son logement à 9 ans minimum avec des travaux subventionnés. Ces logements sont alors conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

En 2016, 146 logements conventionnés à l'Anah sont enregistrés sur le territoire des Pyrénées Audoises.

A noter : les logements conventionnés ne sont pas reconduits automatiquement à la fin de la durée de la convention. Ainsi, la mise en œuvre d'observatoire de l'habitat qui, en plus de nombreuses missions, pourrait s'occuper de suivre les logements conventionnés afin de prévenir les propriétaires de l'approche de la caducité des conventions. Cela permettrait d'effectuer des reconduites plus rapidement et d'avoir à jour le nombre exact de logements sociaux du parc privé, plus difficile à estimer chaque année.

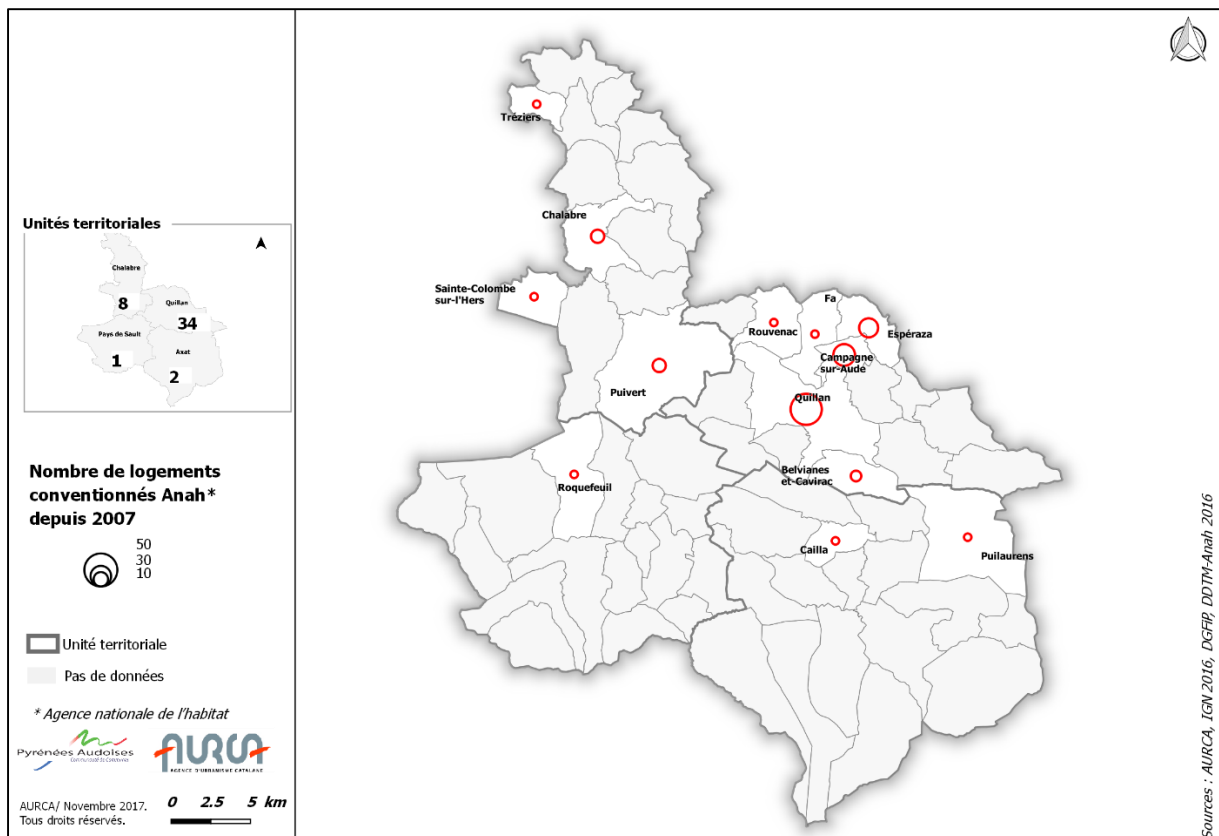
LES LOGEMENTS CONVENTIONNES A L'ANAH DEPUIS 1982

Au cours de cette période, 101 logements ont été conventionnés. Bien qu'aucune tendance nette ne se dessine, le nombre de conventionnements par an semble progresser depuis les années 2000. A noter le caractère exceptionnel de l'année 1991 avec 24 logements conventionnés.



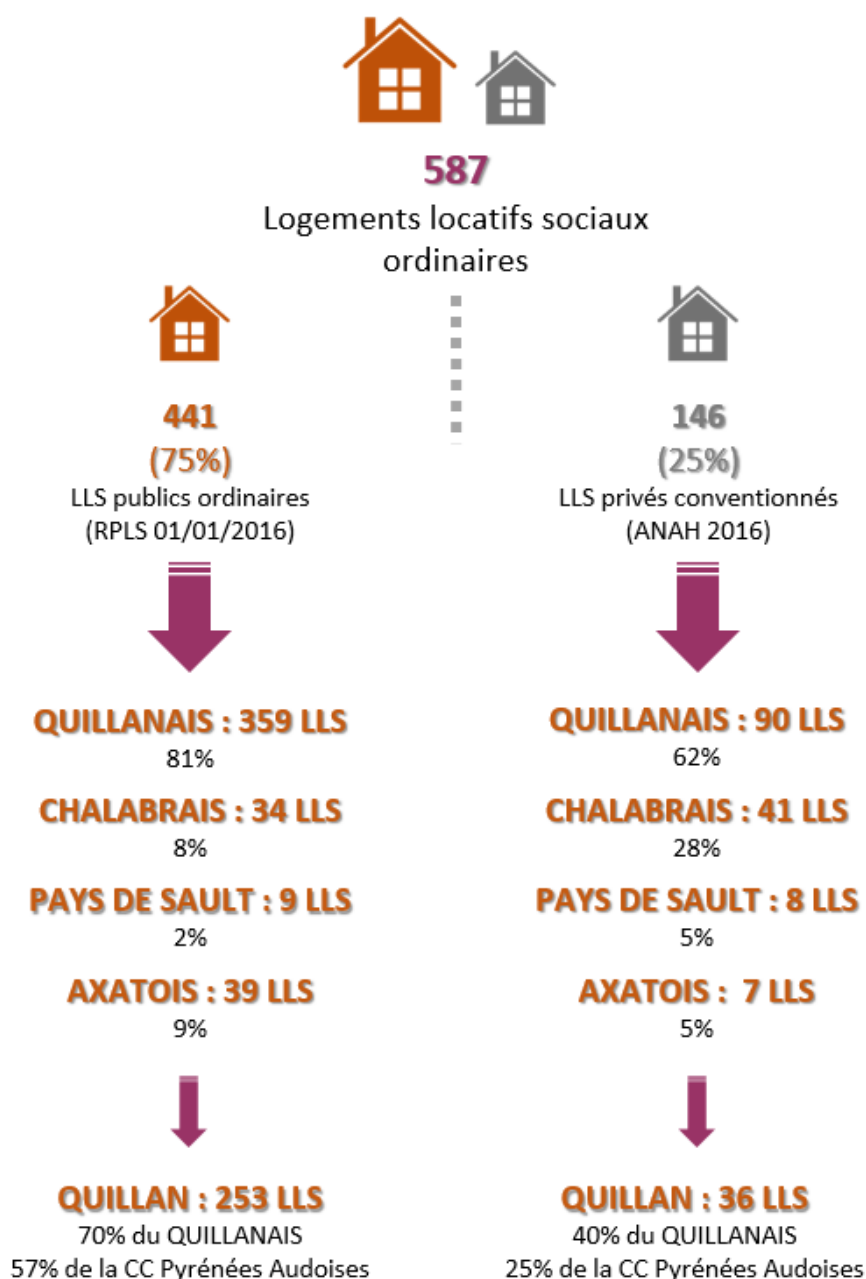
LI = Loyer intermédiaire (équivalent du PLS) ; LC = Logement social (équivalent du PLUS) ; LCTS = Logement très sociaux (équivalent du PLAI).

Plus récemment, entre 2007 et 2016, 45 logements ont été conventionnés. A l'exception de 2 logements « très sociaux », il s'agit uniquement de logements sociaux « classiques » (équivalent PLUS). Ces logements sont situés sur 13 communes, réparties sur les 4 unités territoriales. Sur le Pays de Sault, une seule commune est concernée (Roquefeuil). A l'inverse, 6 communes de l'UT de Quillan disposent de ce type de logements.



- ⇒ Un parc social privé non négligeable qui vient compléter l'offre sociale publique. Des petites communes n'ayant pas de logements sociaux publics peuvent ainsi mener une politique de loyers aidés.
- ⇒ 146 logements conventionnés à l'Anah, soit 25% des logements sociaux ordinaires (publics et privés), dont 36 sur la ville de Quillan.
- ⇒ Un intérêt à développer la communication autour de ces aides et dispositifs auprès des propriétaires de logements, notamment les propriétaires de logements vacants ; cela pourrait permettre de contribuer à la revitalisation des centres anciens, d'accroître la mixité sociale, de répondre aux besoins de certaines populations...

BILAN SUR LE PARC SOCIAL (PUBLIC + PRIVE)



La majorité des logements sociaux ordinaires publics et privés se concentrent sur le Quillanais et notamment sur la ville-centre de Quillan. Les autres unités territoriales sont beaucoup moins bien équipées en logements sociaux (notamment les UT d'Axat et du Pays de Sault), alors qu'elles présentent un taux de précarité important. Cette répartition soulève notamment la question de l'équilibre de cette offre sur le territoire.

Par ailleurs, la carence en logements très sociaux (et PLAI) interroge au regard de la précarité de certaines populations présentes sur le territoire.

La sensibilisation des propriétaires bailleurs et la nécessaire implication des collectivités publiques apparaissent comme des leviers intéressants pour développer l'offre locative sociale publique et privée sur le territoire.

1.3 LA DEMANDE SOCIALE SUR LES PYRENEES AUDIOISES

FOCUS SUR LES PLAFONDS DE REVENUS

Les plafonds de ressources des ménages - qui ont augmenté par rapport à 2011 - permettent aujourd'hui à plus de personnes de pouvoir prétendre à un logement social (cf. tableau suivant).

Nombre de personnes composant le ménage	PLAI	PLUS	PLS
	Plafond 2017 en € (brut annuel)		
1	11 067	20 123	29 037
2	16 125	26 872	38 776
3	19 390	32 316	46 632
4	21 575	39 013	56 206
5	25 243	45 895	66 226
6	28 448	51 723	74 636
Par personne supplémentaire	+ 3 173	+ 5 769	+ 8325

SMIC au 1^{er} Janvier 2017 = 1 480,27€ brut mensuels pour 35h, soit 17 763,20 € brut annuel

Source : anah.fr

1.3.1 Analyse de la demande sociale : Source SNE 2014-2016

Le Système National d'Enregistrement (SNE), opérationnel depuis mars 2011, permet d'enregistrer les demandes sociales du parc public. Au niveau national et pour l'année 2015, 1 884 500 demandes actives ont été enregistrées, et environ 488 000 logements ont été attribués.

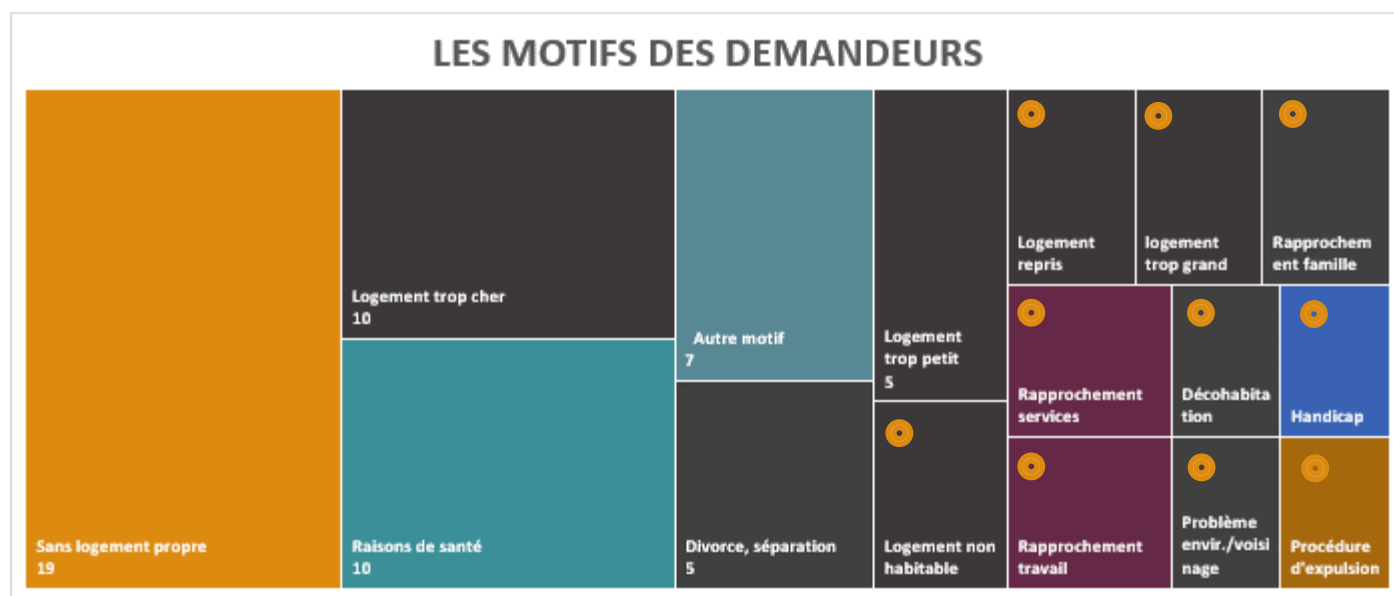
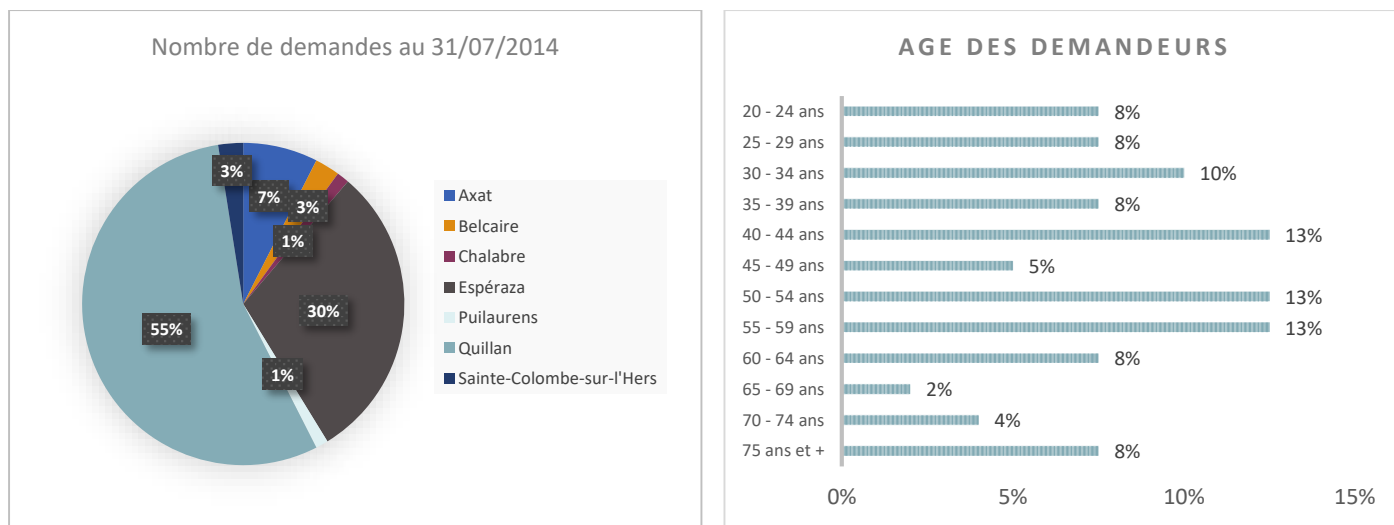
Point de vigilance : La demande de logement social, et particulièrement les fichiers des demandeurs, ne reflètent qu'en partie les besoins réels en logements sociaux. En effet, les candidats ne déposent pas de dossier pour un quartier ou une commune ne disposant pas de logements sociaux. De ce fait, les aspirations réelles des demandeurs en termes de choix de commune ne sont pas connues, seul le choix parmi les communes disposant d'un parc social est pris en compte. Il n'est en effet pas possible de déposer un dossier pour une commune qui ne dispose pas de logement social.

Sur les Pyrénées Audoises, Quillan est la première commune demandée (sur 80 demandes enregistrées au 31 juillet 2017, 44 concernent cette commune, soit 55%). Cela s'explique principalement par le poids de Quillan, ville-centre qui concentre les habitants, les logements et les services et commerces de proximité.

L'âge des demandeurs sociaux est relativement hétérogène. La tranche des 50-59 ans est la mieux représentée (26% des demandeurs). Plus globalement, les 30-59 ans sont dominants (62% des demandeurs). A l'inverse, les plus jeunes et les personnes âgées apparaissent quant à eux minoritaires dans la demande sociale.

Les principaux motifs mis en avant par les demandeurs sont le désir de bénéficier de son propre logement (19 demandes), le coût trop élevé de leur loyer actuel (10) et des raisons de santé (10). Ces trois motifs représentent près de la moitié des demandes sur le territoire.

A noter que de nombreux autres motifs correspondent à moins de 5 demandes et sont donc soumis au secret statistique.

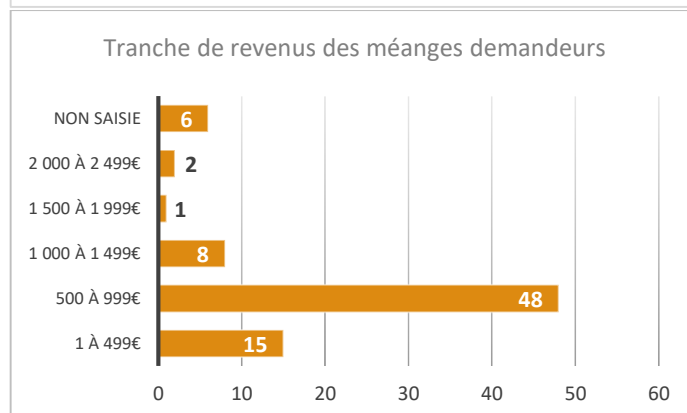
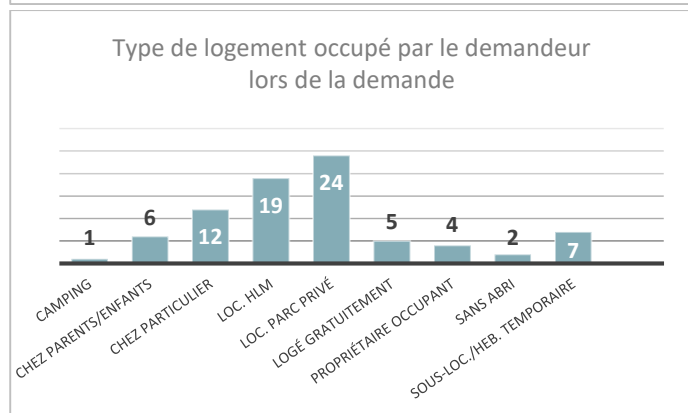
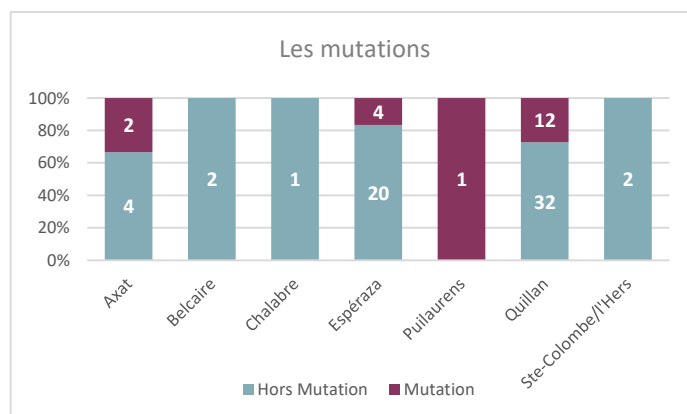
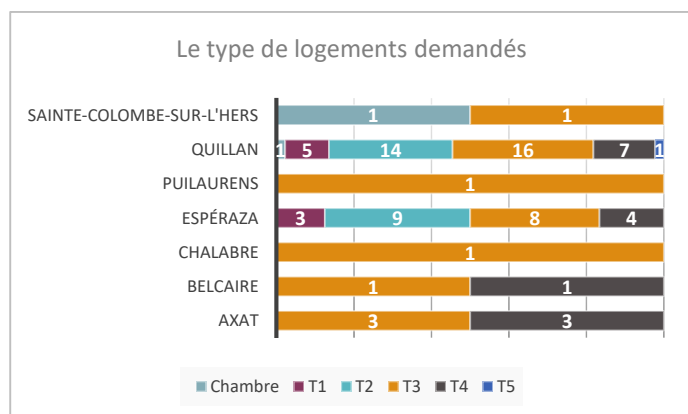
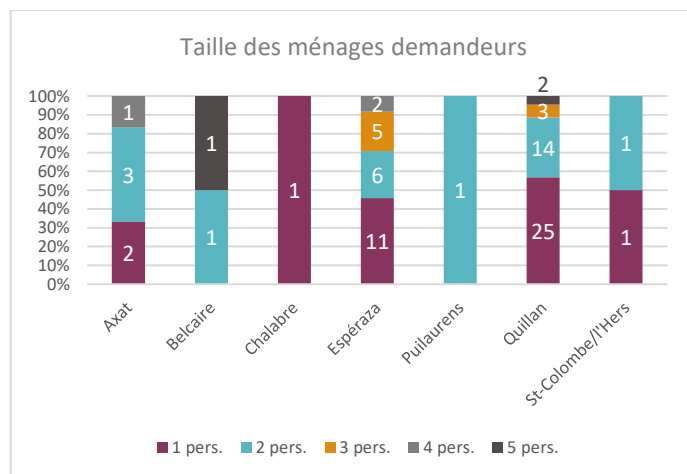
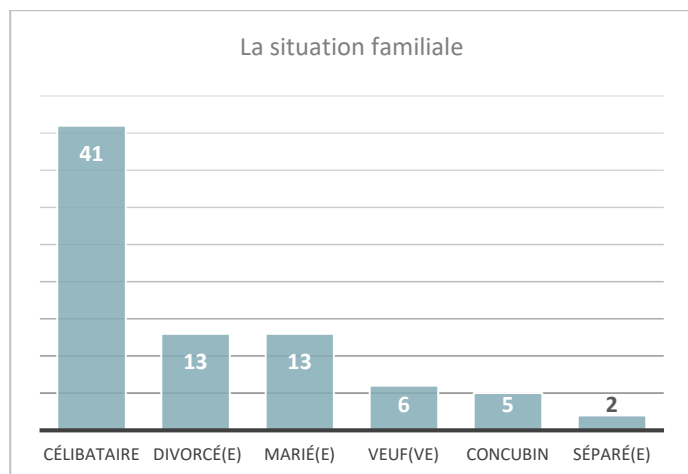


Nombre de demandes, age des demandeurs et motifs au 31 juillet 2014 (source : SNE)

La moitié des demandeurs sont des célibataires vivant seul. Les ménages composés de 3 personnes et plus représentent uniquement 17% des demandes. Les logements de type T2 ou T3 sont ainsi les plus demandés.

Les demandeurs sont dans des situations très précaires, avec 79% des demandeurs percevant des revenus inférieurs à 999 € par mois.

76% des demandes proviennent de ménages qui ne bénéficient pas d'un logement social. En effet, au moment de leur demande, 24% des demandeurs occupent déjà un logement HLM. 30% vivent dans le parc privé, souvent considéré comme trop cher, d'où leur demande au sein du parc social. Les autres demandeurs sont logés chez des proches ou gratuitement, ou sont sans abris ou en hébergement temporaire.



Caractérisation des demandes de logements sociaux au 31 juillet 2014 (source : SNE)

1.3.2 L'inadéquation entre l'offre et la demande :

LE CAS DE LA VILLE DE QUILLAN

La ville de Quillan, avec ses 3 434 habitants, comprend 57% du parc social public (les foyers, les structures spécifiques type EHPAD et le parc privé conventionné ne sont ici pas pris en compte). Sur ces 253 logements sociaux, l'offre destinée aux ménages de petite taille ou de taille moyenne est sous-représentée par rapport à la demande. Les demandes en attente concernent principalement les T2 et les T3. Les nouvelles compositions familiales orientent en effet les demandes vers des logements plus petits pour lesquels l'offre apparaît aujourd'hui limitée.

A noter aussi le cas particulier des T1 pour lesquels le nombre de demandes en attente (6 demandes) est supérieur au nombre de logements qui composent le parc (3 logements).

La ville, grâce notamment à son ancienneté dans la politique du logement, détient un parc plus équilibré que les autres communes du territoire. La production de logements sociaux s'est réalisée de manière continue depuis plusieurs années si bien que le parc ancien est en partiellement compensé par une production récente de qualité (exemple des « Séquoia » en 2013).

Lors d'un entretien avec « Habitat Audois » réalisé en 2017, le bailleur a souligné que les « grands » logements de type T5 et plus ont de plus en plus de mal à trouver des locataires et que par endroits le parc public ancien a du mal à se louer et reste vacant. Il a aussi insisté sur l'importance de la réactivité dans la politique sociale, par exemple en transformant des « grands logements » en T1-T2, pour mieux répondre aux demandes sociales du territoire

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
Chambre	0	0	0
T1	3	6	0
T2	38	11	5
T3	70	14	11
T4	79	6	33
T5	58	2	5
T6 et +	5	0	1

Source : RPLS, SNE, 2015.

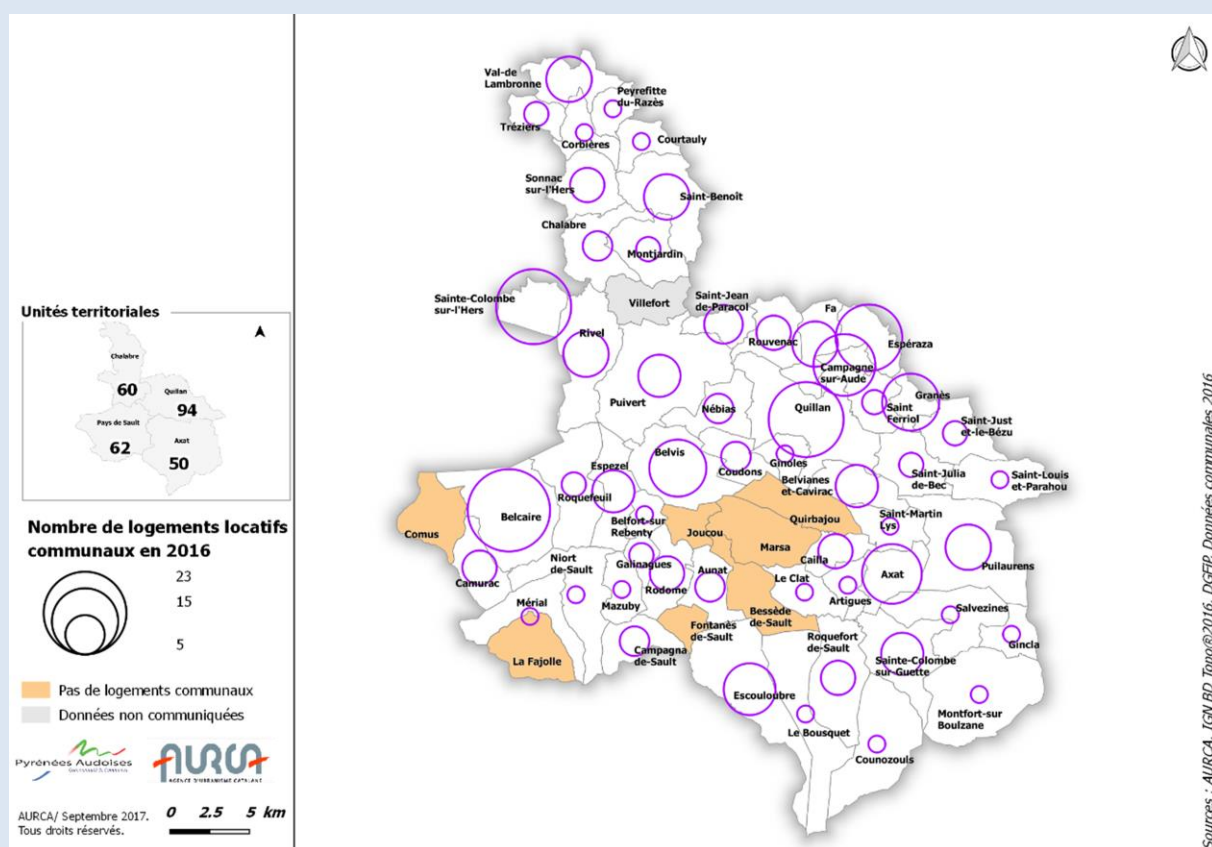
- ⇒ Des demandes prioritaires sur les centralités, notamment sur la ville-centre.
- ⇒ Le profil type du demandeur : une personne seule âgée de 30 à 60 ans avec des revenus faibles et habitant dans un logement non social.
- ⇒ Des petits logements particulièrement demandés (T2-T3) et des très grands logements qui ont du mal à trouver preneur.
- ⇒ Le logement communal, une alternative très intéressante en milieu rural pour satisfaire la demande.

FOCUS – Le logement communal : un intermédiaire social ?

En dehors du parc social public et privé, une autre forme de logements est bien représentée sur le territoire des Pyrénées Audoises, et tout particulièrement dans les petites communes : le logement communal.

Le logement communal est un logement qui appartient au domaine (public ou privé) de la commune, destiné à être loué à un ménage. Si les revenus du ménage ne dépassent pas certains plafonds, le logement peut être financé via des fonds publics (Etat, collectivité, subventions...) et s'apparenter ainsi à du logement social. Pour exemple, la commune de St-Jean-de-Paracol a conventionné ces 5 logements communaux.

Si certains de ces logements sont vétustes, ils n'en demeurent pas moins un enjeu fort pour l'habitat à loyer modéré en milieu rural. En 2016, 266 logements communaux sont recensés sur le territoire. Des projets sont par ailleurs en cours sur Ste-Colombe-sur-l'Hers, St-Benoit, Ginoles et Puilaurens.



Source : Questionnaires renseignés par les communes (2016).

LES ATOUTS DE CE PARC :

- Un maillage important du territoire ;
- Une offre complémentaire aux logements sociaux et en général moins couteuse que le parc privé ;
- Un outil pour réduire la vacance en centre-bourg ;
- Un développement de la mixité sociale, de l'habitat intergénérationnel pourrait également y être développé ;
- Des aides mobilisables par les communes pour les travaux ou la gestion.

2 L'OFFRE EN HEBERGEMENTS SPECIFIQUES SUR LE TERRITOIRE

2.1 LE LOGEMENT POUR LES JEUNES

UNE CARENCE DE LOGEMENTS POUR LES 15-30 ANS

Concernant le logement des jeunes, le déficit d'informations, de statistiques et la difficulté à croiser les sources ne permettent pas d'alimenter ce diagnostic avec des données chiffrées. Des études spécifiques devront être menées dans le cadre du PLH afin d'aboutir sur une vision plus fine de la demande et de l'offre à destination de ces publics spécifiques. Il est néanmoins possible de mettre en exergue plusieurs constats.

Tout d'abord, le diagnostic socio-économique du PLUi montre que 56% des jeunes de moins de 25 ans (1 715) vivent sur le Quillanais et plus particulièrement sur Quillan même (40%) et Espéras (24,6%). Cela s'explique par la concentration des équipements scolaires mais aussi de la proximité du bassin d'emploi.

Le reste du territoire, surtout le sud « montagnard », est marqué par une très faible représentation des populations plus jeunes. Cela s'explique notamment par la faiblesse de l'emploi sur ces secteurs.

De plus, l'analyse du parc de logement et de ces typologies montre une faible proportion de petits logements et l'absence de structure spécifique adaptée. A noter qu'un seul Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) existe sur le territoire de la Haute-Vallée de l'Aude. Il se situe à Limoux et accueille 356 jeunes, soit un taux d'occupation de 89%.

La part des logements de petite taille (T1, T2) est en effet faible sur le marché immobilier des Pyrénées Audoises. Les logements dominants sont les logements de grandes tailles. De plus, l'omniprésence des maisons par rapport aux appartements est également un frein à l'installation des jeunes. Les logements de plus petite taille sont souvent réservés aux résidences secondaires de tourisme, loués pendant la période estivale et les vacances.

Aussi, si beaucoup de logements sont à vendre sur le territoire, peu sont facilement louables à l'année. La faible proportion de logements en location constitue certainement un frein à l'installation. En matière de logement social, notons que 12 individus de moins de 30 ans ont réalisé une demande de logement social en 2014 (soit 16% du total des demandes). Notons que dans les Pyrénées Audoises, près d'un chômeur sur 5 fait partie des 15-24 ans. Il est important de le souligner vu la faible représentation des jeunes actifs sur le territoire (source Insee).

Les difficultés économiques et sociales des jeunes sont d'ailleurs mises en exergue dans le Plan de Pauvreté de 2011 du Languedoc-Roussillon, qui situe la tranche d'âge des 20-24 ans vivant dans l'Aude au 2ème rang national en matière de pauvreté.

Un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) ou « Habitat jeunes » est une résidence qui loue des chambres aux jeunes entre 16 et 25 ans (parfois 30 ans). Ce type d'hébergement propose un hébergement temporaire comportant à la fois des chambres et des espaces communs (restaurant, laverie...). La durée est généralement de 2 ans maximum. Tout ou une partie des frais d'hébergement peuvent être pris en charge au titre de l'Aide Personnalisée au logement (APL) et/ou d'une aide versée par le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

- ⇒ Bien que la part des moins de 20 ans est faiblement représentée par rapport au reste du département, la Communauté de Communes se doit de se pencher sur l'opportunité de proposer une offre adéquate à sa population jeune, ayant besoin de petits logements, abordables et bien desservis.
- ⇒ Certaines pistes de réponse peuvent être étudiées, par exemple la création d'un Foyer de Jeunes Travailleurs à Quillan, complémentaire à celui de Limoux, le développement de la production de petits logements, notamment au niveau des centralités les mieux desservies, voire se pencher sur la question de l'habitat intergénérationnel.

FOCUS – Retour d'expérience de la Mission Locale d'Insertion Ouest Audois (MLI)

De par son rôle dans l'accompagnement des jeunes, il a été jugé opportun de consulter via un questionnaire la MLI à propos du logement des jeunes. Malgré le fait que la structure n'aide pas directement le jeune public à trouver un logement, elle est une source d'informations sur les attentes le concernant. Voici les grandes lignes des apprentissages à tirer de son rôle d'accompagnatrice.

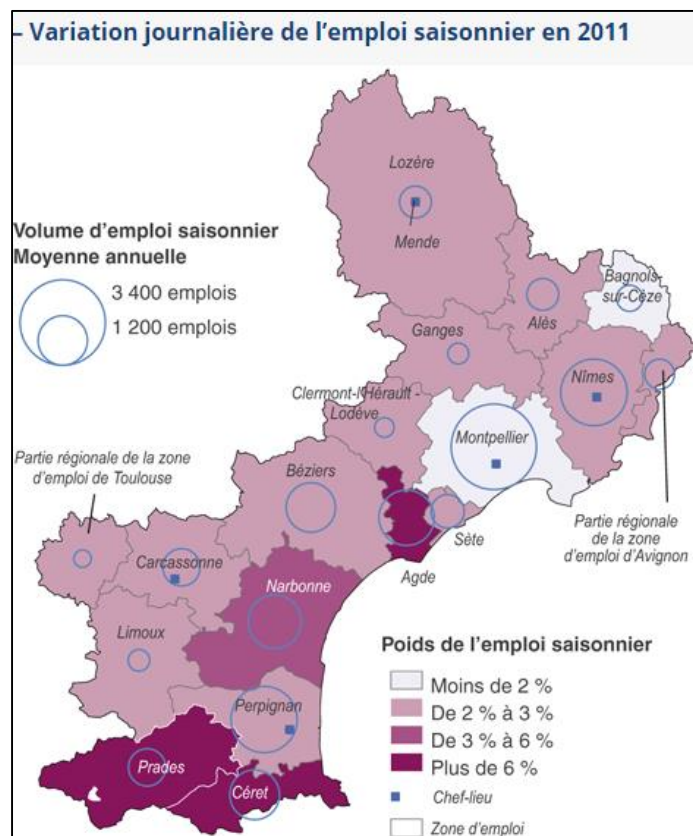
- Profil des jeunes en recherche de logements : Agés entre 16 et 25 ans, majoritairement des apprentis, alternants, stagiaires ou des personnes en recherche d'emploi. Les actifs en début de carrière, les saisonniers et les personnes en situation de rupture sont également souvent en demande. Plus globalement la MLI mentionne un public en situation de précarité due à des ruptures familiales, à des difficultés d'autonomie et d'accès à l'emploi. Les cas les plus graves sont des jeunes SDF ou hébergés au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale.
- Le type de logement souhaité : Les attentes du jeune public se focalise surtout sur les petits logements (Studio et T1) et sur une place au Foyer des Jeunes Travailleurs. Le logement social public est également le plus plébiscité.

CONSTATS :

- Le Foyer de Jeunes Travailleurs de Limoux est une structure très demandée par les jeunes et qui fonctionne bien (taux d'occupation de 89%), la création d'une telle structure en Pyrénées-Audoises pourrait permettre de garder les jeunes sur le territoire intercommunal et de diversifier l'offre en logement.
- L'offre en logements de petites tailles est à nouveau mise en avant comme étant une nécessité pour répondre à la demande grandissante et pour s'adapter aux différents parcours résidentiels.

2.2 L'HEBERGEMENT POUR LES SAISONNIERS

« Un emploi saisonnier est une activité professionnelle qui se répète chaque année et dont la pratique dépend du rythme des saisons ou du tourisme, indépendamment de la volonté de l'employeur. Le travail saisonnier concerne principalement les secteurs agricoles (cueillettes, vendanges...) ou touristiques (ski, clubs de vacances, restauration, hôtellerie...). Il correspond à une augmentation d'activité par nature limitée dans le temps ».



La Haute-Vallée de l'Aude compte peu d'emplois saisonniers en comparaison avec le reste du Languedoc-Roussillon.

A l'échelle départementale, ces emplois représentent une part importante sur le plan économique. En effet, selon l'Enquête des Besoins en Main-d'œuvre (BMO) de 2016, au niveau départemental, sur 12 691 projets de recrutement, 68% concernent des emplois saisonniers. Le volume d'emplois saisonniers est toutefois largement supporté par la partie orientale du département puis par le Carcassonnais.

A l'échelle de la Communauté de Communes, le développement du tourisme génère un besoin d'emplois saisonniers dans les domaines de la restauration, de l'hôtellerie et des loisirs essentiellement. Ces besoins se

font principalement ressentir au cours de la période estivale. Plus marginalement, l'activité agricole est aussi pourvoyeuse d'emplois saisonniers (cueillette des fruits...).

- ⇒ Des solutions spécifiques d'hébergements pour les travailleurs saisonniers pourraient être proposées afin d'apporter une offre flexible et adaptée, en fonction des saisons et des secteurs d'activités où les besoins se font ressentir. Par exemple, la mobilisation du lycée professionnel de Quillan, disposant d'un internat d'environ 70 places, ou de campings pourrait répondre à ce besoin.
- ⇒ Au préalable, une nécessité de bien évaluer les besoins et d'établir un dialogue entre les différents acteurs concernés, afin de proposer une réponse adaptée aux besoins.

2.3 LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES AGEES

Comme évoqué précédemment, les personnes âgées représentent une part importante de la population des Pyrénées Audoises.

Lorsque l'on s'intéresse à cette tranche d'âge, il faut distinguer les personnes dépendantes, ou non, de soins adaptés. Ainsi les formes d'habitat pour répondre aux besoins de la population vieillissante vont varier selon l'autonomie de la personne, passant de l'adaptation

du logement pour favoriser le maintien à domicile, aux établissements d'hébergement pour personnes âgées valides (EHPA) et aux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD, résidences spécialisées).

2.3.1 Une adaptation nécessaire des logements au mode de vie des personnes âgées non dépendantes

LE MAINTIEN A DOMICILE ET LA DOMOTIQUE : UTILISER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES POUR VIEILLIR CHEZ SOI

Ces dernières années, les progrès technologiques en matière de domotique et de maison « connectée » ont rendu plus accessible et abordable la possibilité de vieillir dans son logement dans de bonnes conditions.

Avec l'augmentation de l'espérance de vie, les solutions d'hébergement sont vite apparues comme inadaptées aux nouveaux besoins. En effet, les maisons spécialisées ne sont pas toujours accessibles, faute de places et/ou de coûts, et les modes de vie actuels ne permettent pas toujours aux enfants d'accueillir leurs proches chez eux.

Le développement de la domotique permet ainsi à de plus en plus de personnes âgées de vieillir chez elles, sans avoir à quitter leur logement auquel elles sont attachées. Cette solution alternative consiste, par exemple, à faciliter la programmation des appareils du domicile par son habitant, mais aussi à distance par des proches. Elle est souvent couplée avec la réalisation de certains travaux dans le logement (ex : accès à la douche facilité, création d'une chambre en rez-de-chaussée...) et la mobilisation d'une aide à domicile.

Elle permet donc de garder une certaine forme d'autonomie. Plusieurs études s'accordent sur le fait que les personnes âgées veulent vieillir à domicile. C'est le souhait de 90% à 95% de la population selon un sondage « OpinionWay » paru en 2012. De plus, l'adaptation du logement est souvent vite amortie sur le plan financier en comparaison au coût de placement en maison de retraite.

2.3.2 L'aide à domicile sur les Pyrénées Audoises : une fragilité dans les services

Aujourd'hui, les Pyrénées Audoises n'arrivent pas à couvrir toutes les attentes de la population en termes de services et de soins pour les personnes âgées, dépendantes ou non. La manque de structures spécialisées est particulièrement mis en avant par les acteurs locaux.

LE PORTAGE DES REPAS : UNE SOLIDARITE TERRITORIALE A SAUVER

D'après le pacte territorial « Aude 2030 », le portage de repas est a priori de plus en plus difficile sur le territoire suite aux fermetures et éloignements des services de proximité, notamment dans le domaine de la santé. Quelques structures complètent toutefois l'offre de distribution des repas à domicile, comme l'EHPAD « Les Hauts de Bon accueil » à Chalabre.

LES SERVICES D'AIDE A DOMICILE

Les services d'aide à domicile (SAD) assurent au domicile des personnes des prestations de services ménagers et des prestations d'aide à la personne pour les activités ordinaires et les actes essentiels de la vie quotidienne (l'entretien du logement, l'entretien du linge, la préparation des repas, les courses, l'aide à la toilette, l'aide à l'habillage...).

Le centre Intercommunal d'action sociale (CIAS) de la Communauté de Communes participe aujourd'hui à la mise en œuvre de ces services à l'échelle du territoire communautaire.

FOCUS SUR LES MAISONS DE VACANCES DE L'ASSOCIATION « PETIT FRERE DES PAUVRES »

Cette association dispose de deux maisons dans la Haute-Vallée de l'Aude : une à Quillan et une à Limoux. Il s'agit de maisons accueillant essentiellement des personnes âgées tout au long de l'année. Les publics visés sont les personnes les plus démunies et particulièrement les personnes âgées peu valides. Cette association lutte contre l'isolement des personnes âgées en leur offrant la possibilité de passer un séjour dans une maison en compagnie d'autres personnes dans les mêmes situations.

2.3.3 Les logements pour les personnes âgées dépendantes et en perte d'autonomie

Malgré l'avancée des nouvelles technologies, toutes les personnes âgées ne peuvent pas rester chez elles, principalement pour des raisons de santé. Elles optent alors pour un accompagnement structuré par des professionnels : les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). 54 établissements sont recensés à l'échelle départementale en 2017 (source : schéma régional de santé).

Face à la précarité de sa population, le Conseil Départemental mène une politique sociale adaptée via la création d'EHPAD habilités à l'aide sociale.

EHPAD	Tarif (hors GIR*)	Places	Détails
<i>Fondation Gaudissard (Espéraza)</i>	57.68€/jour (environ 1730€/mois)	90 lits	Public, habilité à l'APL et à l'Aide Sociale
<i>La Coustète (Quillan)</i>	52.48€/jour (environ 1 574€/mois)	50 lits	Public, habilité à l'APL et à l'Aide Sociale
<i>Les hauts de Bon Accueil (Chalabre)</i>	65.09€/jour (environ 1 953€/mois)	84 lits	Public, habilité à l'APL et à l'Aide Sociale
<i>Al Niu Del Roc (Roquefeuil)</i>	53.07€/jour (environ 1 592€/mois)	17 lits	Public, habilité à l'APL et à l'Aide Sociale
<i>Résidence La Mariapolis (Belcaire)</i>	environ 1 353€/mois	24 lits	Prive, non habilité à l'Aide Sociale

* GIR : Groupe Iso-Ressource (classement en fonction du stade de perte d'autonomie)



Sources : sites respectifs des EHPAD « Al Niu Del Roc » Roquefeuil (à gauche) et « Les Hauts de Bon Accueil » Chalabre (à droite)

Les Pyrénées Audoises disposent de 265 places en EHPAD, soit un ration d'environ 100 places pour 1 000 habitants âgés de plus de 75 ans, contre 93 places à l'échelle du

département et 102 places à l'échelle de l'Occitanie. Sur les 5 structures présentes sur le territoire, une seule est privée et n'est pas habilitée à l'aide sociale.

Les tarifs varient en fonction des établissements et des coûts de dépendance GIR. Relativement onéreux, les frais d'hébergement ne peuvent pas toujours être assumés par les personnes âgées qui souhaitent intégrer ce type de structures.

D'après un sondage réalisé dans le cadre du schéma départemental social de l'Aude 2012-2014, à l'échelle départementale, en 2011, 552 personnes étaient en attente de place en EHPAD habilité à l'aide sociale et 70 personnes en attente pour un EHPAD privé ; ce qui est révélateur de l'importance de la demande en EHPAD habilités à l'aide sociale.

Afin de recueillir des éléments plus précis sur les problématiques relatives à ces structures, un questionnaire a été adressé aux EHPAD de la Haute-Vallée de l'Aude. Les retours (4 réponses sur 12 structures consultées) mettent en évidence un manque de places et une saturation de certaines structures. Le nombre de dossiers en attente est en effet souvent supérieur au nombre de places disponibles sur la structure. Il a aussi été affirmé que les tarifs pratiqués pouvaient, pour certains ménages, présenter un frein à l'accès aux EHPAD. En effet, même si certains établissements sont habilités à l'aide sociale et pratiquent des tarifs relativement bas, la précarité de certains ménages ne permet pas toujours l'inscription à ce type de structures.

Les Pyrénées Audoises, dont l'indice de vieillissement est élevé et dont la part des plus de 60 ans a tendance à augmenter, doivent anticiper une augmentation des demandes dans les années à venir.

FOCUS : A GINCLA, UNE ALTERNATIVE POUR VIEILLIR « COMME CHEZ SOI »

Les Familles d'Accueil de l'Aude propose une alternative à l'hébergement en foyer en proposant aux personnes âgées d'être hébergés dans une famille d'accueil, qui rend l'accompagnement de fait plus humanisant. Réservé aux personnes de plus de 60 ans et aux personnes handicapées, les tarifs varient entre 1 374€ et 1 752€ net/mois. Si le prix reste relativement le même qu'en maison de retraite, cette offre alternative permet notamment de pallier à la saturation des structures type EHPAD.

2.3.4 Les aides financières pour les personnes âgées

En préambule, il est intéressant de préciser que 18% des audois de plus de 65 ans vivent sous le seuil de pauvreté contre 13% à l'échelle nationale.

L'ALLOCATION PERSONNALISEE D'AUTONOMIE (APA)

L'APA est une allocation destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus, en perte d'autonomie (GIR de 1 à 4), qui ont besoin d'aide pour accomplir les gestes de la vie quotidienne et dont l'état nécessite une attention particulière. Deux types d'allocations sont à distinguer :

- L'APA à domicile qui aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile malgré la perte d'autonomie ;
- L'APA en établissement qui aide à payer une partie des frais en EHPAD.

L'AIDE SOCIALE

Lorsqu'une personne non dépendante mais à faibles revenus ne relève pas d'un organisme maladie, elle peut prétendre à une aide sociale départementale se traduisant par une aide pour le repas, une aide-ménagère et la télé-sécurité.

- ⇒ La favorisation du maintien à domicile dans des conditions adaptées pourrait permettre d'une part de pallier pour partie au manque de résidences spécialisées sur le territoire et d'autre part de freiner le départ des personnes âgées vers d'autres territoires.
- ⇒ Le développement de l'aide à domicile, garante de la réussite du maintien à domicile, constitue alors une nécessité.
- ⇒ L'offre en structures spécialisées mérite d'être développée. Les réflexions doivent aussi concerner des solutions alternatives au regard de la présence de populations de plus en plus précaires, et pour lesquelles les EHPAD même habilités à l'aide sociale représentent un « luxe » non accessible.

2.4 L'ADAPTATION AUX PERSONNES HANDICAPEES OU A MOBILITE REDUITE

Le pacte territorial « Aude 2030 » souligne la pénurie d'établissement spécialisés dans l'accompagnement et l'insertion de personnes en situation d'handicap. Il précise ainsi qu'une forme de vigilance doit être adoptée face au vieillissement des personnes handicapées ; il apparaît nécessaire d'adapter dès à présent les structures d'accueil et de privilégier le « médico-social » afin d'éviter la rupture de prise en charge.

LES AIDES MOBILISABLES

L'Anah peut financer les travaux nécessaires à l'adaptation du logement à hauteur de 50% du montant total pour les ménages inclus dans la catégorie « ressources très modestes » et à hauteur de 35% pour les ménages « ressources modestes ». La domotique peut là aussi s'avérer très utile.

L'Allocation aux adultes handicapés (AAH) permet quant à elle de disposer d'une aide financière visant à se loger dans de bonnes conditions. En 2014, 7 500 personnes en bénéficient dans l'Aude. Le nombre de bénéficiaires progresse chaque année depuis 2010.

Outre l'adaptation des logements, le PLUi-H doit se pencher sur la qualité globale du cadre de vie. Ainsi, l'accessibilité et l'aménagement de l'espace public constituent de réels enjeux. L'espace public doit ainsi être adapté tant à la présence de personnes en situation de handicap qu'au regard du vieillissement de la population.

En milieu rural, de surcroît, au vu de la configuration des cœurs de bourgs (rue resserrées, chaussée abîmée, absence de trottoir...), des efforts restent à faire. L'absence d'aménagements peut au contraire poser certains problèmes, notamment pour les personnes âgées, en situation de handicap, ou pour les femmes enceintes (accès aux commerces de proximité difficile...). La largeur des trottoirs, la plantation d'arbres, la présence de bancs et de pentes douces pour les personnes à mobilité réduites (fauteuils roulants / personnes âgées) sont autant de sujets à investir.



Rue Michelet (avant travaux)



Rue Michelet (après travaux)



Bd. J. Bourrel

Exemple d'aménagements qualitatifs et adaptés sur l'espace public (Quillan).

Il est à noter qu'un PAVE (Plan d'Accessibilité des voiries et des établissements) est actuellement en cours de réalisation sur la commune de Quillan. L'objectif est d'améliorer l'accessibilité piétonne et les déplacements en général, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

- ⇒ Le PLUi-H a vocation à apporter des réponses aux besoins particuliers des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et/ou l'adaptation des logements existants.
- ⇒ Les aménagements pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite ne se limitent pas aux logements mais doivent aussi concerner les transports et les espaces publics.

2.5 LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES DEFAVORISEES, EN RUPTURE SOCIALE...

2.5.1 L'hébergement dédié aux ménages précaires / en rupture / SDF

Selon le PDHALPD, le taux de pauvreté de l'Aude compte parmi les plus forts de France métropolitaine (à hauteur de 21%, il s'agit du deuxième après la Seine-Saint-Denis). Les communes rurales comptent parmi les territoires les plus concernés par la pauvreté dans le département.

LE PDALHPD (2017-2021)

Approuvé en 2017, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDHALPD) constitue le cadre de la mobilisation de l'action publique en faveur du principe général du droit à un logement décent pour tous. Il recense les différents besoins insatisfaits sur le département, notamment celui en hébergement

généraliste (ALT – Allocation de Logement Temporaire - et CHRS – Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), celui en logement adapté (maison-relais et résidences sociales) et enfin celui en dispositifs d'hébergement des demandeurs d'asile et réfugiés.

Le public du PDALHPD de l'Aude est constitué, conformément à l'article 1 de la loi Besson du 31 mai 1990, de « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, et ayant droit à une aide de la collectivité [...] pour accéder à un logement décent et indépendant, ou s'y maintenir, et pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

Le PDALHPD identifie trois pistes de travail prioritaires liant les thématiques du logement, de l'hébergement et de l'accompagnement. Ainsi, les fiches actions du PDALHPD visent à :

- Organiser et développer l'offre d'hébergement et de logement répondant aux besoins des plus défavorisés.
- Soutenir une offre de logement répondant aux besoins des publics relevant du PDALPD.
- Faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent et adapté.
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé.
- Développer la coordination des actions de lutte contre la précarité énergétique.

Ce document fait suite à l'ancien Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (établi pour la période 2007-2014) et auquel était adossé un PDHI (Plan Départemental d'accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans abri ou mal logées). En terme de bilan, ces documents avaient abouti au développement de la veille sociale (mise en place d'un Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation notamment), à la fluidification des parcours par l'accès au logement des personnes hébergées et à l'amélioration de la couverture territoriale en structures. Néanmoins, dans le département, il subsiste encore des carences en places d'hébergements à destination des publics défavorisés. Le taux d'équipement en places d'hébergement (urgence, insertion, stabilisation), calculé par rapport à la population générale ou par rapport à la population sous le seuil de pauvreté, est le plus faible de la région. Le manque de places disponibles constitue un frein à la fluidité des parcours (touchant particulièrement les ménages en situation de surendettement et d'expulsion, les jeunes de moins de 25 ans, les personnes âgées et handicapées pour lesquelles l'enjeu est d'anticiper la dépendance et le maintien dans le logement, notamment en milieu rural sous équipé).

L'OFFRE ET LA DEMANDE SUR LE TERRITOIRE

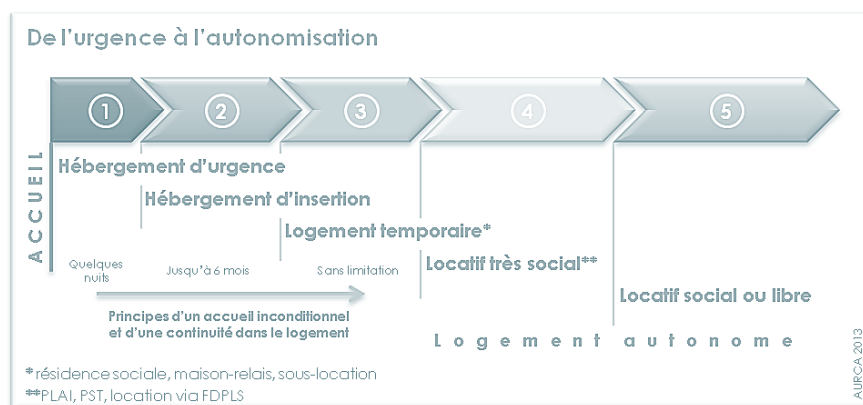
L'offre d'hébergement social d'urgence et de réinsertion sociale

L'hébergement d'urgence a pour but d'offrir un accueil ponctuel (une nuit renouvelable selon les disponibilités de la structure) tandis que l'hébergement de réinsertion sociale accueille pour une durée variable (quinze jours à six mois), avec un accompagnement social et économique. Le principe d'un accueil inconditionnel et d'une continuité dans le logement implique le développement d'une offre de type Maison-relais et/ou de la sous-location dans le parc privé, avant d'envisager un retour à un logement autonome dans le parc social.

Les Pyrénées Audoises, avec 14 687 habitants, ne sont pas soumis à la loi MOLLE de 2009 qui stipule que les EPCI de plus de 50 000 habitants doivent disposer au minimum d'une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2 000 habitants. La Communauté de

Communes des Pyrénées Audoises ne dispose pas de places d'hébergement d'urgence et d'insertion sur son territoire. Néanmoins, à l'échelle de la Haute Vallée, une offre à destination de ces publics existe, à savoir :

	Nombre de places
Centre d'Hébergement d'Urgence	16 places (Maison de l'Amitié Limoux)
Centre d'Hébergement et de réinsertion sociale	9 places (Maison de l'Amitié Limoux)
Maison-relais	20 places (Limoux)
Résidence Habitat Jeune	1 place (Limoux)
Intermédiation Locative	2 places (Limoux)
Appartements thérapeutiques (publics en situation d'addictions)	(Association intermède Limoux)



Photographies © site Fondation Abbé Pierre

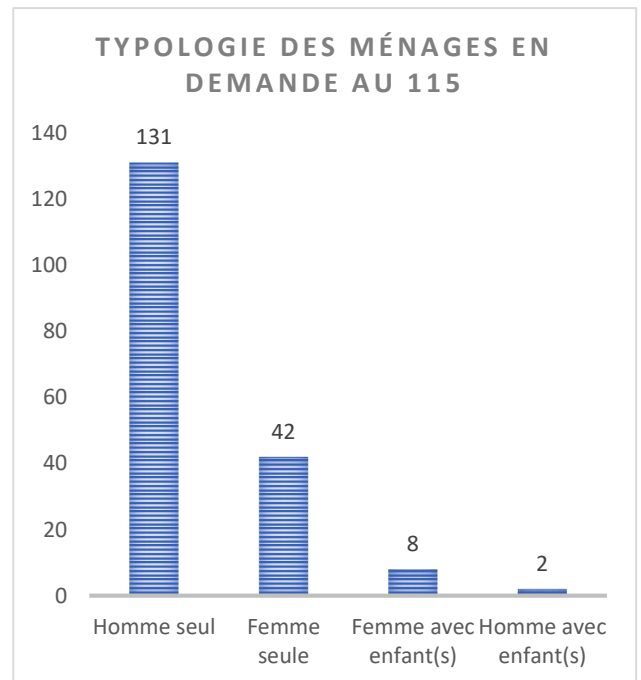
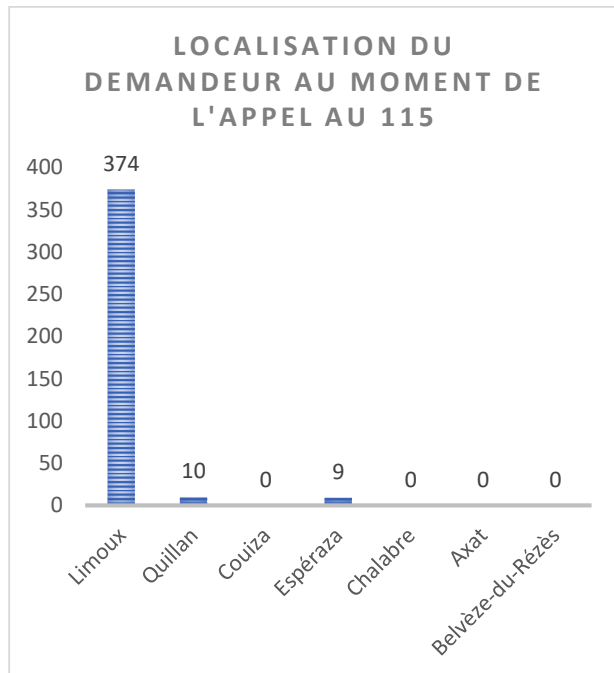
Les réponses apportées à la demande dans la Haute Vallée

Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) de l'Aude a pour objectif de mieux répondre aux besoins des personnes en difficulté, de mieux réguler les places sur un territoire donné et d'en améliorer le diagnostic. Il coordonne les acteurs, régule les orientations vers l'hébergement (urgence et insertion) et l'accès au logement. Il remplit également une mission d'observation sociale pour mieux évaluer les besoins et les réponses apportées. Aussi, il renseigne des données sur les individus/ménages rencontrant des difficultés sociales et en demande d'hébergement à l'échelle de la Haute Vallée. Il apparaît qu'en 2017, dans le département de l'Aude, 10% des appels au numéro d'urgence du 115 provenaient de la Haute Vallée (or pour rappel, environ 11% de la population audoise réside dans la Haute-Vallée).

Ces demandes d'hébergement, concernaient 207 personnes différentes et 183 ménages différents. Les demandeurs étant pour l'essentiel des hommes seuls et localisés dans la ville de Limoux lors de l'appel (et dans une très faible proportion dans les Pyrénées Audoises, à Quillan et Espérazza). A noter que parmi les demandeurs, environ 27% sont des femmes seules ou avec enfants.

Parmi les 390 demandes exprimées en 2017 dans la Haute Vallée, au total 242 demandeurs se sont vu proposer une prise en charge (9 en Résidence Habitat Jeune, 219 au sein du Centre d'Hébergement d'Urgence et 14 ont été accueillies au sein d'un hôtel financé par le 115). Si la demande n'apparaît pas comblée, précisons que les particuliers ayant bénéficié d'une prise en charge ne se trouvaient pas obligatoirement dans la Haute Vallée au moment de leur appel (par exemple, en fonction des places disponibles sur le département, une

personne se trouvant sur Narbonne peut se trouver orientée vers le Centre d'Hébergement d'Urgence de Limoux).



Source : SIAO11, Limoux/Haute-Vallée (2017)

Concernant l'hébergement d'insertion, parmi les 9 places disponibles à Limoux, 9 demandes ont été jugées « admissibles » par la commission SIAO en 2017. A noter que 24 demandes en 2017 étaient formulées sans désidératas géographiques particuliers, et pouvaient donc porter aussi sur la ville de Limoux.

Concernant le logement adapté, 5 demandes étaient en souhait principal pour la pension de famille de Limoux et 5 entrées ont été actées. Ce ne sont pas pour autant les 5 personnes en demande principale sur Limoux. Certaines autres demandes étaient à choix multiples et en fonction des places disponibles sur le département ont été orientées en pension de famille sur Limoux).

Concernant l'intermédiation locative, 5 demandes étaient en souhait principal pour de l'IML sur Limoux et 2 ont été actées.

Enfin, le SIAO note qu'en 2017, 5 demandes de logement social de personnes sortantes de dispositif d'hébergement d'insertion ou de logement adapté ont été formulées. Les demandes portaient uniquement sur du petit logement HLM (T1/T2), mais aucun demandeur n'a bénéficié de proposition HLM. Le retour des bailleurs en ce sens est qu'il y a peu de petits logements sur le territoire, et que ceux existant sont occupés avec peu voire pas de sorties.

2.5.2 L'hébergement dédié aux gens du voyage

De l'itinérance à la sédentarisation : les formes d'habitat				
	AIRE DE GRAND PASSAGE	AIRE D'ACCUEIL	TERRAIN FAMILIAL	HABITAT ADAPTÉ
				
CADRE	SDAGV		PDALPD	
DÉFINITION	Terrain temporaire sommairement aménagé, destiné à accueillir des gens du voyage lors de grands rassemblements traditionnels	Terrain permanent équipé, destiné à accueillir des gens du voyage pour des séjours temporaires	Terrain permanent aménagé, loué à une ou plusieurs familles de voyageurs ou propriété pleine d'une de ces familles	Logement individuel spécifique, qui permet le stationnement d'une caravane
TEXTES	Loi 05-07-2000 art. 4 Cirulaire 05-07-2001 Cirulaire 08-07-2003	Loi 05-07-2000 art. 1 Décret 29-06-2001	Loi 05-07-2000 art. B Cirulaire 17-12-2003	Loi 05-07-2000 art. B
RÉSIDENTS	Voyageurs itinérants		Voyageurs ancrés Territorialement qui résident	
SÉJOUR	Jusqu'à 15 jours	De quelques jours à 10 mois max.	Illimitée	
CARACTÉRISTIQUES	Aménagement sommaire	Bloc sanitaire Emplacement indiv.	Bloc sanitaire indiv. avec pièce de vie	Pavillon en dur du T2 ou T6
PRIX moyen	2 à 3 € /semaine /caravane	2 à 3 € /jour/caravane caution 150 € + redev.	Loyer 100 € /mois (pas d'APL)	Loyer 250/500 € /mois (APL possible) ou location (PLA II)
MAÎTRE D'OUV. GESTIONNAIRE	EPCI ou commune Possibilité d'un gestionnaire privé		EPCI, commune, ou privé	Organisme de logement social

AURCA, 2014

Les gens du voyage sont identifiés comme « les personnes dont l'habitat traditionnel est composé de résidences mobiles » et entrent de plein droit dans les publics visés par le PDALPD, selon la définition issue de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 05 juillet 2000. Leurs besoins sont inscrits au SDAGV (Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage).

Seules les communes de plus de 5 000 habitants doivent obligatoirement figurer dans le SDAGV, le territoire de la Communauté de Communes n'est donc pas concerné. A noter que la ville voisine de Limoux dispose d'une aire d'accueil de 20 places (150 places disponibles à l'échelle départementale en 2011).

2.5.3 L'hébergement dédié aux publics « invisibles »

La cabanisation traduit l'implantation, sans autorisation, de constructions ou d'installations diverses : baraques, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, constructions en dur, occupée épisodiquement ou de façon permanente.

Signée en mars 2017, la « charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la lutte contre la cabanisation dans l'Aude » s'intéresse aux différentes problématiques soulevées par le phénomène de cabanisation, à savoir notamment :

- La protection des populations, avec l'exposition fréquente des occupants aux risques d'inondation et feux de forêt, voire les atteintes à l'ordre public avec l'apparition d'actes de délinquance ;
- Le social, avec souvent la désocialisation des populations concernées qui peut parfois concerner des enfants ;

- L'hygiène et la salubrité, avec fréquemment l'absence de raccordement au réseau d'eau potable ;
- L'environnement, avec la dégradation d'espaces naturels, la pollution des sites par déversement des eaux usées dans la nature et l'atteinte aux paysages ;
- Le tourisme, avec une dévalorisation de l'image du département ;
- Financier, avec notamment la non-perception des taxes et le coût induit par la collecte des ordures ménagères.



Exemple de cabanisation sur le territoire.

En raison de ces problématiques et de l'importance du phénomène, en constante augmentation, la lutte contre la cabanisation a été identifiée comme une priorité de l'action des pouvoirs publics dont la responsabilité peut être engagée. Cette charte a notamment pour but de mettre en relation les différents acteurs afin de lutter de manière plus efficace contre ce phénomène, notamment en signalant plus rapidement les situations et les infractions.

Bien que la cabanisation touche particulièrement le secteur littoral du département, le territoire des Pyrénées Audoises est aussi directement concerné ; mais à un degré nettement moindre, la problématique n'étant a priori pas prégnante.

Les élus du territoire semblent favorables à la signature de la charte départementale de lutte contre la cabanisation pour répondre à cette problématique. Plusieurs communes font en effet face à des difficultés pour résorber le phénomène (la commune de Fa a par exemple recensé 27 campements illégaux en 2014). Les maires ont souligné que les « cabaniers » peuvent être à la fois des ménages marginaux, et des ménages ayant adopté volontairement ce mode de vie. Il semble néanmoins nécessaire d'approfondir ce diagnostic dans le cadre du PLH pour identifier des solutions sur le territoire.

- ⇒ Le territoire ne dispose pas de places pour l'accueil d'urgence ou la réinsertion sociale malgré une demande plus élevée que l'offre à l'échelle départementale.
- ⇒ Une absence d'aire d'accueil pour les gens du voyage. L'accueil de ces populations pourrait aussi passer par le développement de l'offre à loyer très social type PLAI, afin de permettre une transition accompagnée vers la sédentarisation, si elle est souhaitée.
- ⇒ Une problématique de cabanisation présente et complexe.

BILAN SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ORDINAIRES ET SPECIFIQUES

COMMUNES		NB LOGEMENTS / PLACES							
		Logements			LLS		Foyers		
		RP	RS	LV	Public	Privé	CHRS	FJT	EHPAD
Bourg principal	Quillan	1 757	428	407	253	36	0	0	50
	Total	1 757	428	407	253	36	0	0	50
Centralités historiques	Chalabre	497	130	126	25	26	0	0	84
	Espéraza	1 017	98	234	106	20	0	0	90
	Axat	288	135	51	35	3	0	0	0
	Trinôme	Belcaire	209	197	38	7	1	0	24
		Roquefeuil	128	151	1	0	2	0	17
		Espezel	111	113	48	2	1	0	0
	Total	2 250	824	498	175	53	0	0	215
Centralités secondaires	Val-de-Lambronne	84	43	4	3	0	0	0	0
	St-Colombe-sur-l'Hers	228	81	27	6	4	0	0	0
	Puivert	240	189	0	0	6	0	0	0
	Rodome	61	96	8	0	1	0	0	0
	Puilaurens	127	134	14	4	1	0	0	0
	Roquefort-de-Sault	53	151	16	0	0	0	0	0
	Total	793	694	69	13	12	0	0	0
Autres communes		2 495	2 598	396	0	45	0	0	0
	Total	2 495	2 598	396	0	45	0	0	0
CC Pyrénées Audoises		7 295	4 544	1 370	441	146	0	0	265

CONCLUSION

Cet état des lieux vient compléter le diagnostic socio-économique des Pyrénées Audoises (annexe 1 du rapport de présentation) sur la question spécifique de l'habitat.

L'utilisation de bases de données telles que Filocom, RPLS, SNE, Majic, OPS, PERVAL permet d'analyser les caractéristiques et les dynamiques du territoire de manière plus précise, notamment selon la typologie de communes retenue. Le diagnostic ainsi dressé répond aux attentes législatives en abordant les différentes thématiques demandées. Il traite du parc de logements, du parc social public et privé, du parc ancien et du parc récent, du marché immobilier et des transactions. Il expose aussi le cadre des stratégies et politiques locales de l'habitat et établit le bilan des dispositifs mis en œuvre sur le territoire (OPAH, PIG, etc.). Enfin, il se penche sur la question des publics spécifiques en donnant à voir un panorama de l'offre de logements et d'hébergements pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap, les jeunes, les saisonniers, les personnes défavorisées/en rupture et les gens du voyage.

La démarche de Programme Local de l'Habitat est volontaire et novatrice pour la Communauté de Communes. Elle doit déboucher sur la construction et la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. La Communauté de Communes doit ainsi assumer un rôle central dans le pilotage, la coordination et l'animation de cette politique. Pour cette raison, la définition de modalités de gouvernance et organisationnelles spécifiques à « l'habitat » sont des préalables indispensables à la réelle mise en œuvre du programme d'orientations et d'actions (POA). Ce PLH, première génération, jette donc les bases d'un travail collaboratif appelé à croître au fil du temps.

Le présent diagnostic représente une première étape dans ce processus. En exposant les chiffres-clés et les dynamiques, il laisse entrevoir les enjeux qui se dégagent sur le territoire.

Parmi les problématiques, celles relative au parc ancien se posent avec une grande acuité, sachant que près de 30% des résidences principales ont été construite avant 1919. Le parc ancien connaît des phénomènes cumulés de vacance, de dégradation et d'indignité. Les secteurs les plus concernés par la vacance sont les cœurs de villes et villages, particulièrement à Quillan et dans les centralités historiques. En matière de logement indigne, ce sont les centralités secondaires qui sont les plus fortement touchées (en valeur relative). Dans ce contexte, la reconquête urbaine représente un enjeu majeur et revêt des dimensions telles que la lutte contre l'habitat indigne, la résorption de la vacance, la lutte contre la précarité énergétique, la revitalisation des bourgs, etc.

Aussi, le parc ancien et délaissé dans les centres-bourgs est directement concurrencé par les constructions neuves et récentes qui se poursuivent - notamment en lien avec le desserrement des ménages-, en périphérie des villes et villages. Un rééquilibrage de la production de logements paraît donc nécessaire ; il doit s'engager à travers une réflexion territoriale stratégique.

Cette dynamique de « micro péri-urbanisation » soulève par ailleurs divers enjeux environnementaux mais aussi sociaux qui interrogent sur la durabilité du modèle d'urbanisation et d'habitat. Ce modèle présente en effet des conséquences sur les habitants du territoire : éloignement des aménités urbaines, augmentation de la facture énergétique (grands logements, utilisation accrue de la voiture), risque d'isolement accru des personnes âgées, handicapées, vulnérables, etc.

Aussi, selon leur âge, leurs ressources et leurs aspirations, les habitants des Pyrénées Audoises présentent des besoins en logements variés. Eu égard aux dynamiques démographiques, au vieillissement de la population, au départ des plus jeunes et à la baisse de la taille moyenne des ménages, le PLH doit se pencher sur l'enjeu de la diversification des typologies de logements, afin de s'adapter aux caractéristiques des ménages et de fluidifier leurs parcours résidentiels, c'est-à-dire de permettre le maintien et l'accueil de populations sur le territoire en facilitant les changements de logement selon les trajectoires de vies.

Malgré certaines différences infra-territoriales, les prix de vente et de location sont peu élevés sur le territoire. Le parc privé est abordable, mais s'avère néanmoins difficilement accessible pour les plus modestes. La part importante de la population en situation de précarité soulève l'enjeu du logement abordable pour tous. L'accroissement du parc social semble nécessaire, avec une réflexion à mener sur la répartition territoriale, la typologie de logements à produire et le niveau de loyer pour les populations aux ressources les plus faibles. Le diagnostic appelle à une augmentation du parc social public sur les centralités, au vu de la demande qui s'y exerce, des logiques d'intervention des bailleurs et des aménités urbaines qui s'y présentent. L'offre sociale publique doit également continuer à être complétée par une offre sociale privée, ce qui passe par l'augmentation des conventionnements Anah et les aides à la réhabilitation sur l'ensemble des communes.

Pour finir, ce diagnostic soulève l'enjeu du développement de logements et d'hébergements adaptés pour les publics spécifiques. Le phénomène de vieillissement fait ressortir l'accroissement de l'offre d'hébergement (EHPA/EHPAD) d'une part. Et d'autre part, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, de pair avec les services favorisant le maintien à domicile et une réflexion sur l'accessibilité à la voirie, aux espaces publics et aux transports. Concernant les jeunes et les saisonniers, le territoire ne présente pas de structure d'hébergement spécifique et il y a une faible proportion de petits logements disponibles, notamment à un coût social ou très social. Quant à la prise en charge des populations en situation de rupture, cabaniers, gens du voyage, si le territoire n'est pas obligataire, certaines réponses peuvent toutefois être apportées pour répondre à leurs besoins.

Synthèse des éléments-clés du diagnostic et éléments de comparaison :

	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DES PYRENEES AUDOISES	ELEMENTS DE COMPARAISON
Chiffres-clés : Démographie	- 14 435 habitants en 2014, dont 54% dans l'Unité Territoriale de Quillan	4% de la population de l'Aude 33,5% de la population de la Haute Vallée de l'Aude
	- Baisse démographique de 4,3% entre 1999 et 2014	Communauté de Communes du Limouxin : +3,7% Communauté de Communes de la Vallée d'Ax : -3,2%
	- Indice de vieillissement : 170% - 40% de la population a 60 ans et plus (les communes montagnardes subissent davantage le vieillissement) - 18% de couples avec enfants en 2012 - 41% de personnes seules en 2012	Indice de vieillissement dans l'Aude : 94% Communauté de Communes du Limouxin : 32% de 60 ans et plus 34% de personnes seules en 2012 30% de couples avec enfants
	- 28% de foyers fiscaux imposés	Communauté de Communes du Limouxin : 33% Département de l'Aude : 37%
Chiffres-clés : Logement et transaction	- 13 209 logements en 2014. - Croissance du parc : +12% (1999-2013) - 74% de logements de 4 pièces et plus. 7% de T1-T2	Communauté de Communes du Limouxin Croissance du parc : +27% 77% de 4 pièces et plus
	- 10,3% à 20% des logements sont vacants (les données diffèrent selon les sources INSEE et Filocom) - 30% du parc vacant à Quillan - 1 428 logements en vacance structurelle (Filocom)	10,3% à 15% du parc est vacant dans la Communauté de Communes du Limouxin
	- 16% de PPPI (notamment 18% dans les centralités secondaires) - 145 signalements MOUS entre 2010 et 2013 (à l'échelle de la Haute Vallée de l'Aude)	10,3% de PPPI dans la Communauté de Communes du Limouxin
	- 9,4% des ménages en situation de précarité énergétique	4,6% des ménages en situation de précarité énergétique dans l'Aude
	- Prix médian d'une maison : 80 000 euros - Un prix médian qui a baissé globalement de -27% pour les maisons (2007 : 110 000€, 2015 : 80 000€)	Prix médian d'une maison dans l'Aude : 141 800 euros
	- 1 090 logements réhabilités entre 2001 et 2009 (OPAH+PIG+Plan de relance) - 176 logements réhabilités par des particuliers bénéficiant de subventions (ANAH, FART) entre 2011 et 2015 - 45 logements conventionnés ANAH entre 2007 et 2016	1 048 logements réhabilités dans la Communauté de Communes du Limouxin (OPAH+PIG+Plan de relance) 206 logements réhabilités par des particuliers bénéficiant de subventions (ANAH, FART) entre 2011 et 2015 dans la Communauté de Communes du Limouxin
	- 441 logements locatifs sociaux publics - 146 logements locatifs sociaux privés - Un parc social concentré dans les centralités historiques et secondaires et la ville centre (Quillan = 49% des LLS) - 3% des logements sociaux sont de type PLAI - 80% des ménages du parc social public ont un revenu < à 60% du plafond PLUS (PLAI) - 60% des logements locatifs sociaux publics antérieurs à 1977 - 26% des demandeurs de logements sociaux ont entre 50 et 59 ans. - 52% des logements du parc social ont 4 pièces et plus, or la demande sociale concerne majoritairement les T2-T3.	/
	- 265 places en EHPAD, soit un ration d'environ 100 places pour 1 000 habitants âgées de plus de 75 ans - 5 EHPAD sur le territoire, un seul est privé et n'est pas habilité à l'aide sociale	Aude : 93 places en EHPA/EHPAD places pour 1 000 habitants âgées de plus de 75 ans, Occitanie : 102 places à l'échelle de l'Occitanie.en EHPA/EHPAD places pour 1 000 habitants âgées de plus de 75 ans
Chiffres-clés : Populations spécifiques	- Absence de structure d'hébergement destinés aux jeunes	/
	- Absence de logements et d'habergement d'urgence	/
	- Absence d'aire d'accueil des gens du voyage	/
		/

ANNEXES

Annexe 1 : Atlas communal des logements vacants

Annexe 2 : Atlas communal des logements classés 7-8 et des copropriétés à risques

ANNEXE 1 : Atlas communal des logements vacants – Source Majic

Pré-repérage des logements en situation de vacance

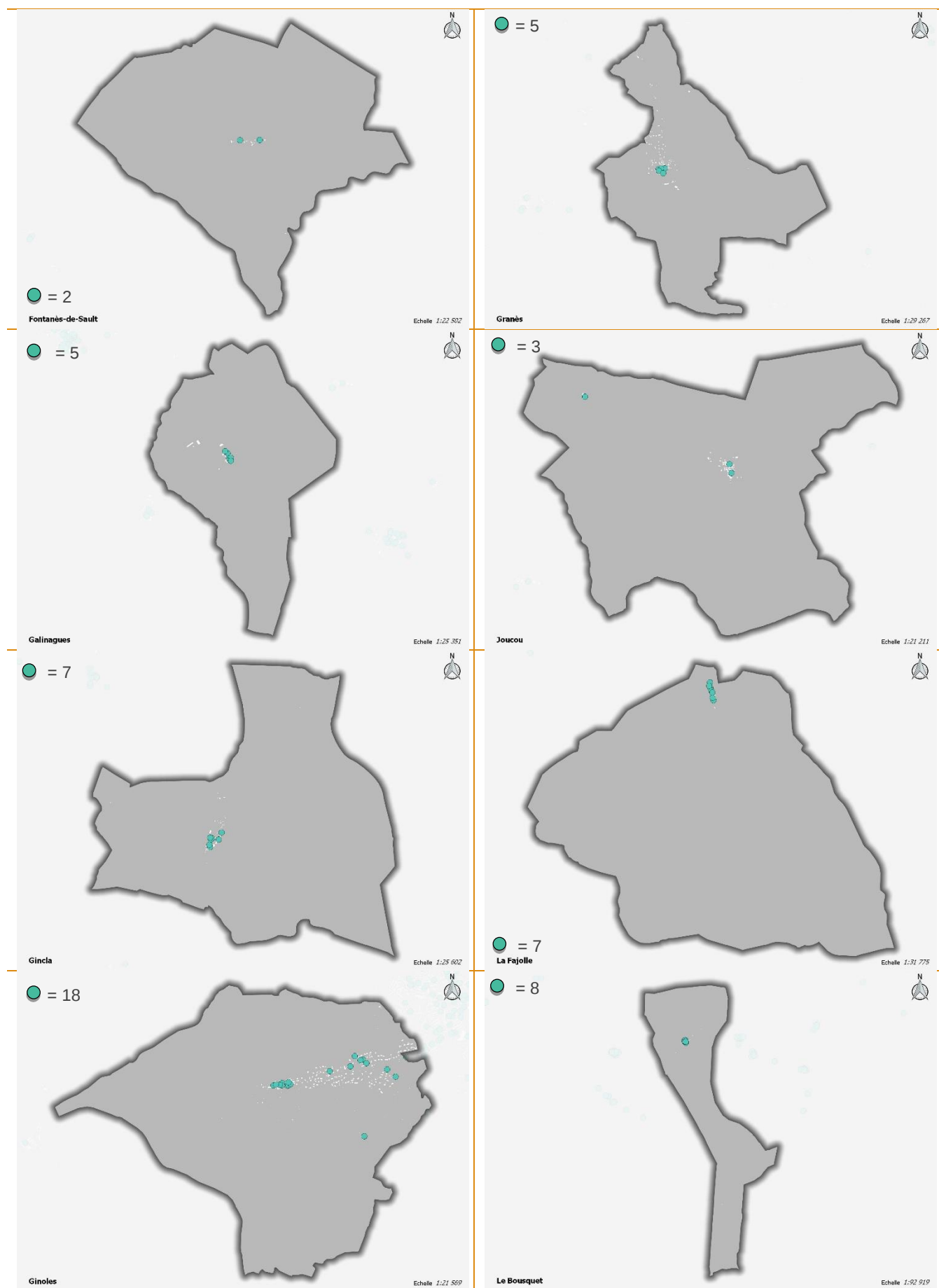
La vacance présentée sur ces cartes est la vacance instantannée des logements en situation de vacance entre 2014 et 2015. Sont donc comptés ensemble les logements mis sur le marché de la vente/location, ainsi que les logements en situation de vacance « structurelle », c'est-à-dire inhabités depuis plus de 3 ans. L'ensemble de ce repérage est géolocalisé. Afin de préserver l'anonymat des propriétaires, les cartes sont à l'échelle de la commune.

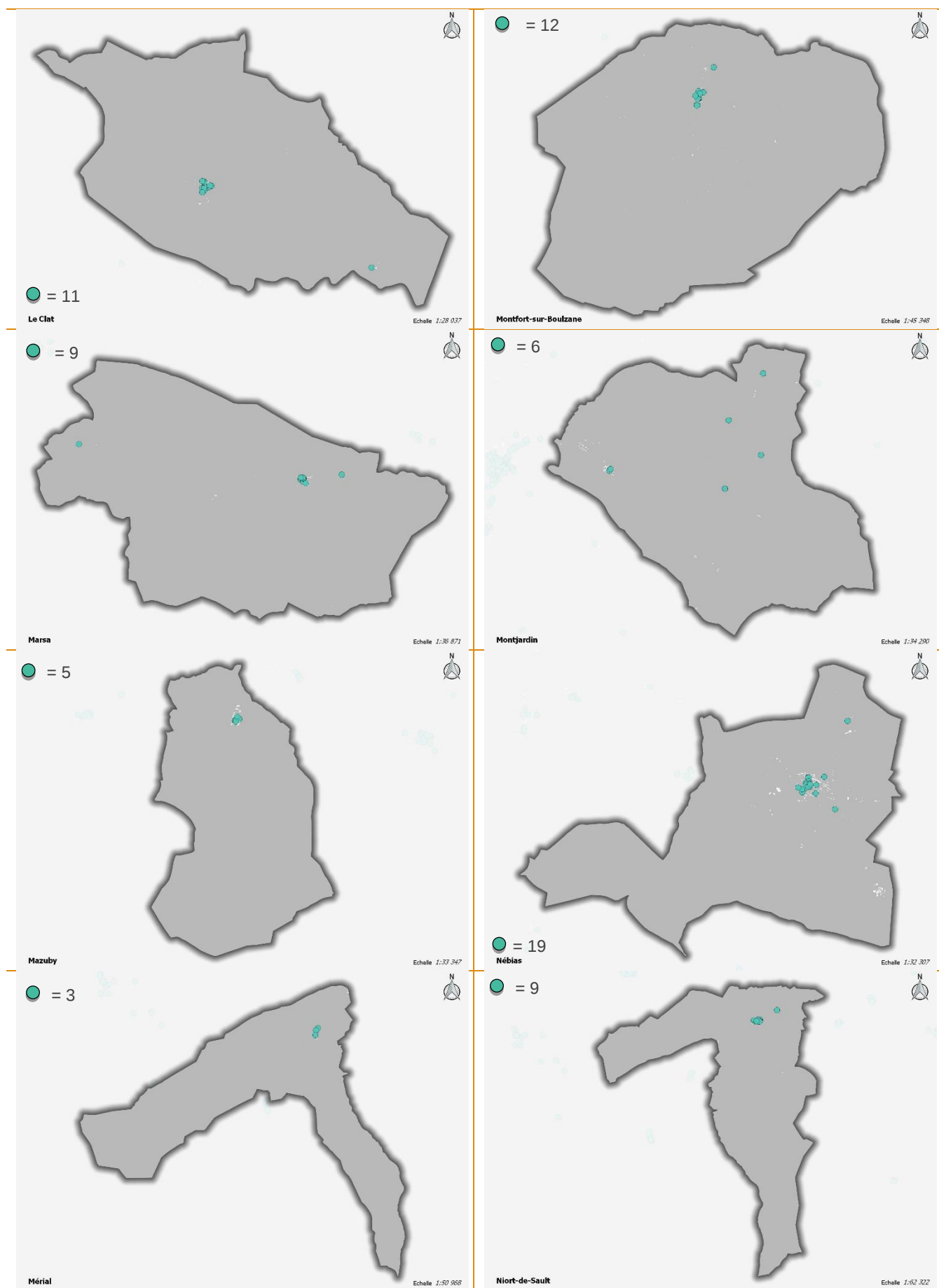
● = logement vacant depuis 1 an, entre 2014 et 2015

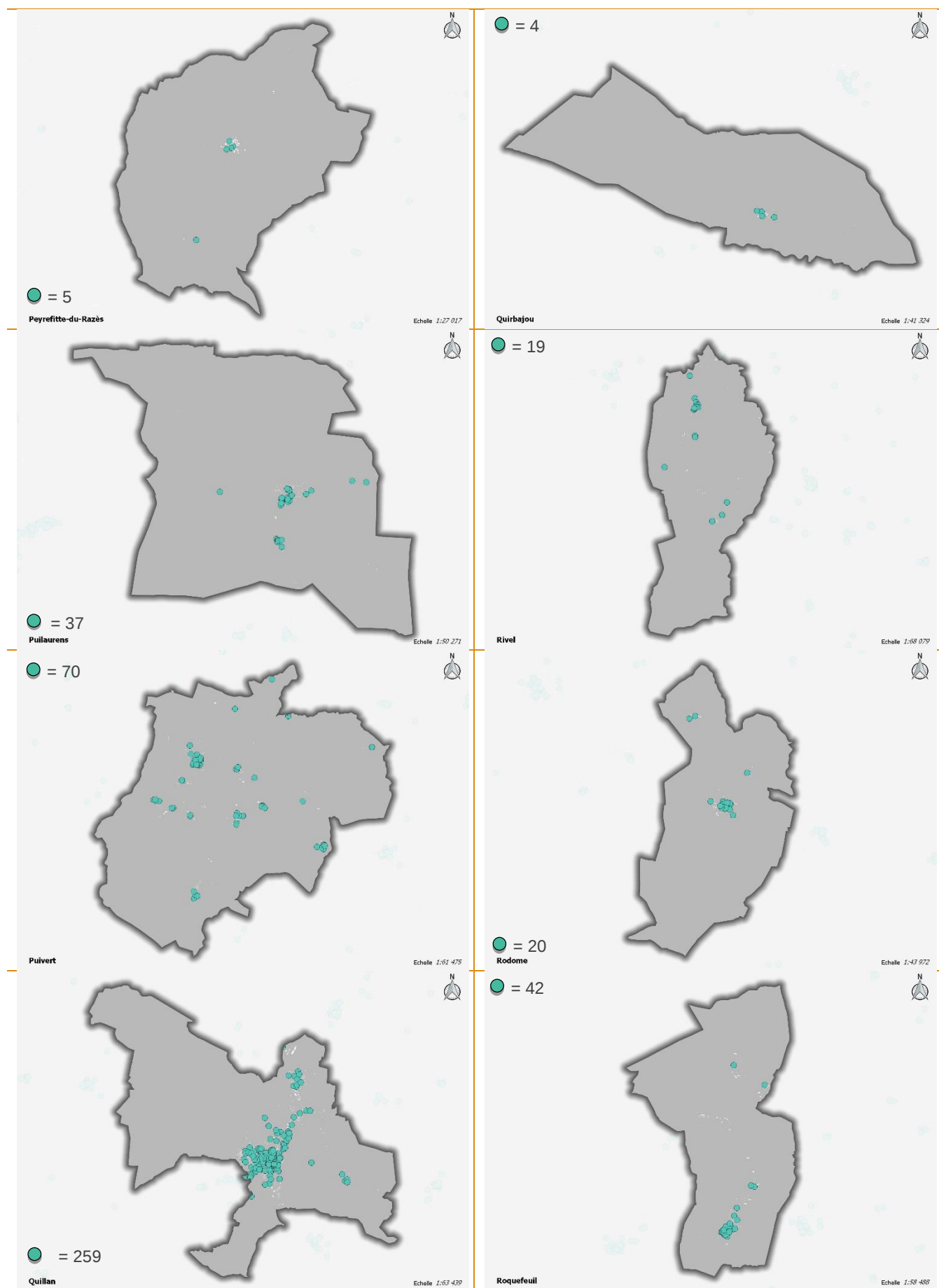




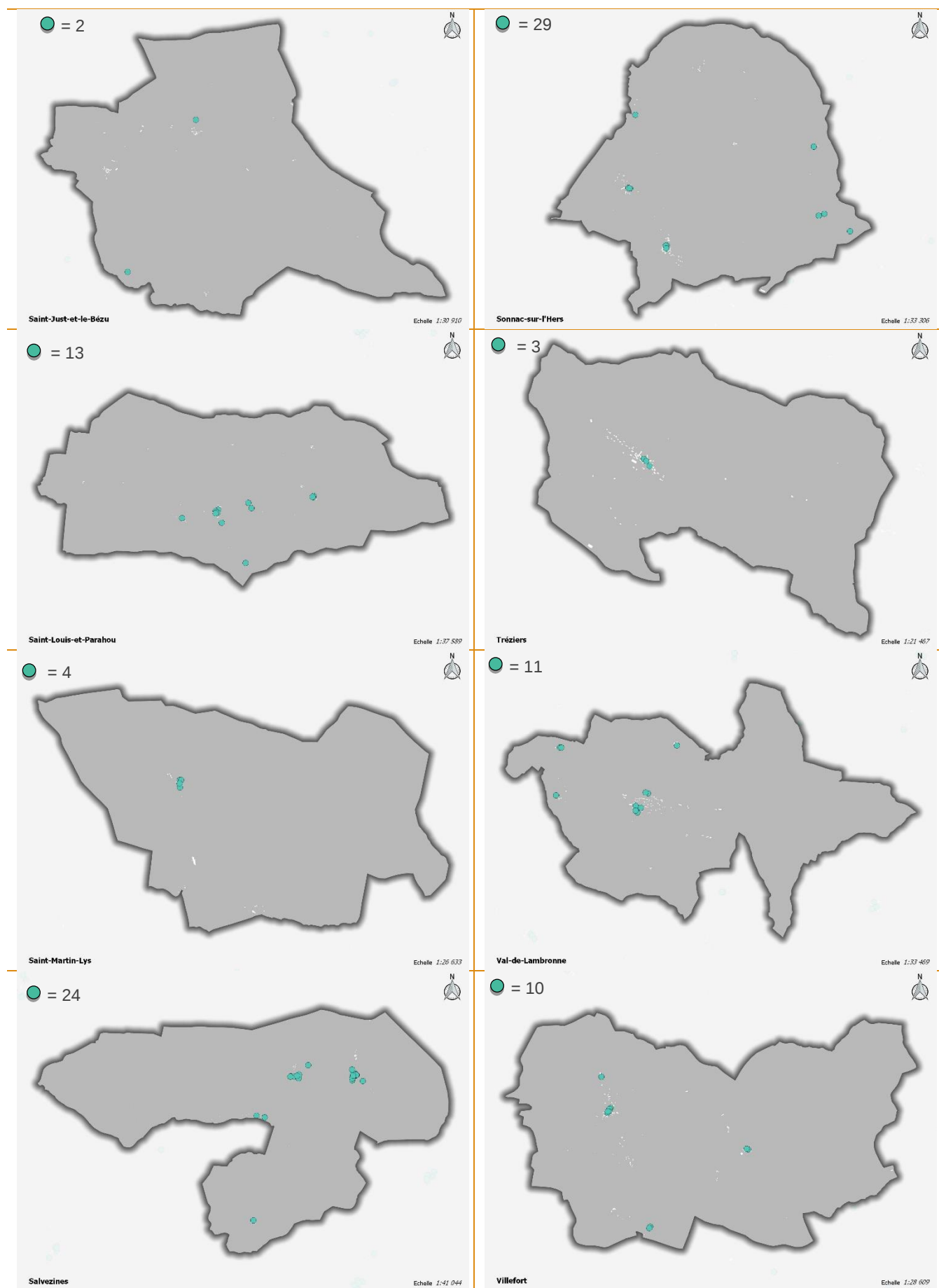










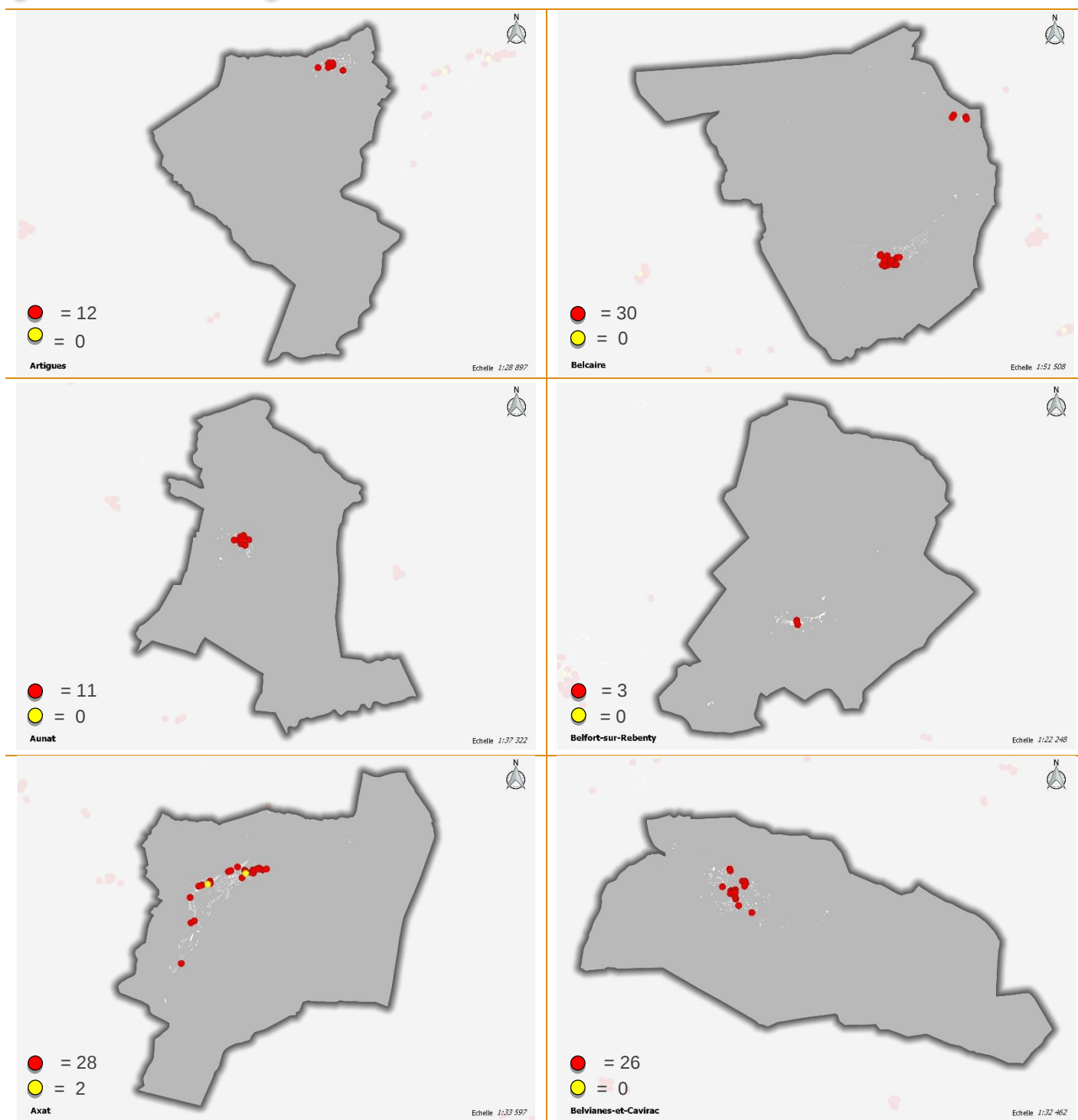


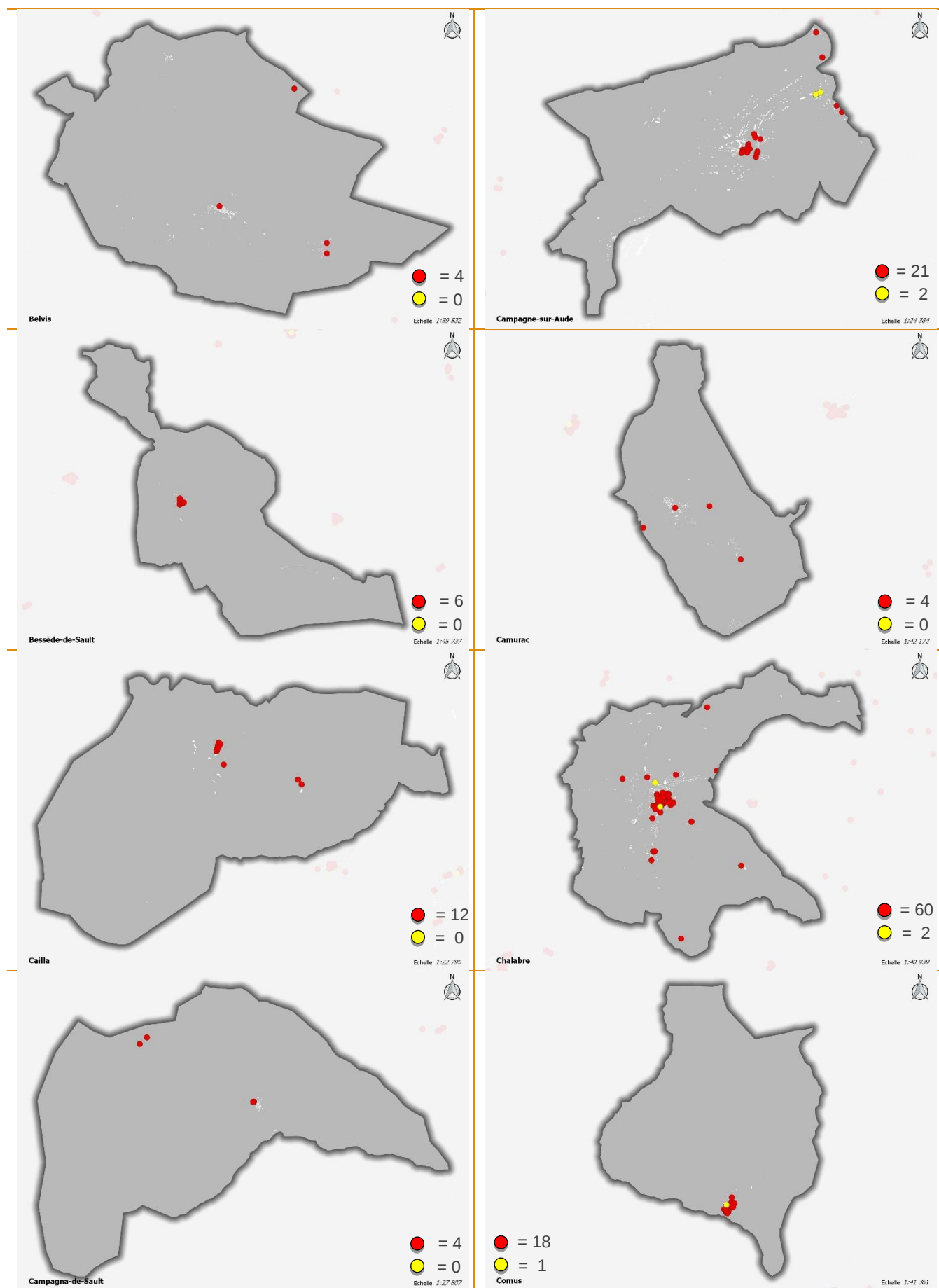
ANNEXE 2 : Atlas communal des logements classés 7-8 et des copropriétés à risques – Source Majic

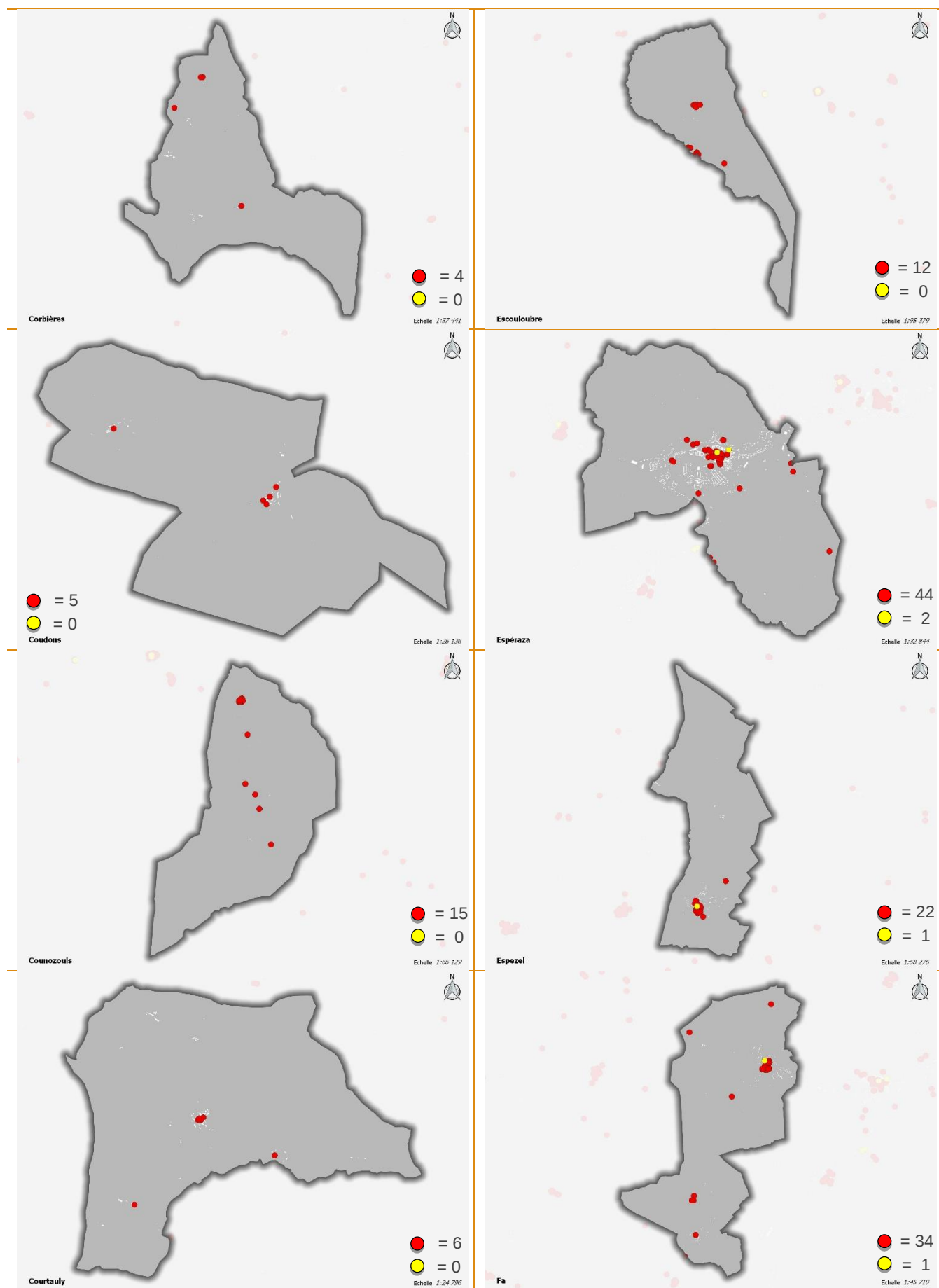
Pré-repérage des logements isolés et des copropriétés dégradées

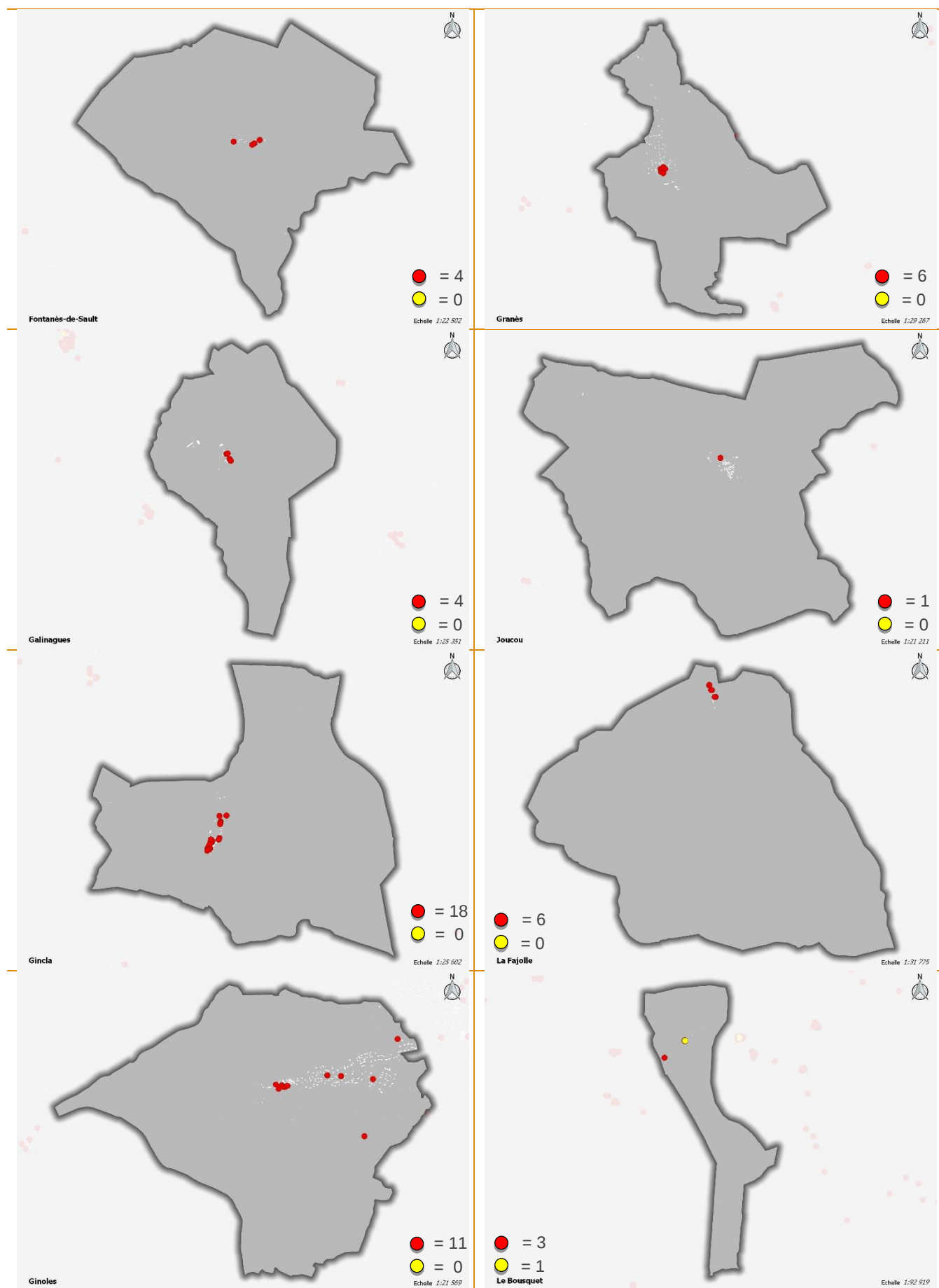
Le niveau 7-8 correspond aux logements « médiocres » et « très médiocres », qui renvoient à une notion d'habitat en mauvais état, pouvant aller jusqu'au stade de la dégradation et donc d'être qualifiés de logements indignes. L'ensemble de ce repérage est géolocalisé. Afin de préserver l'anonymat des propriétaires, les cartes sont à l'échelle de la commune.

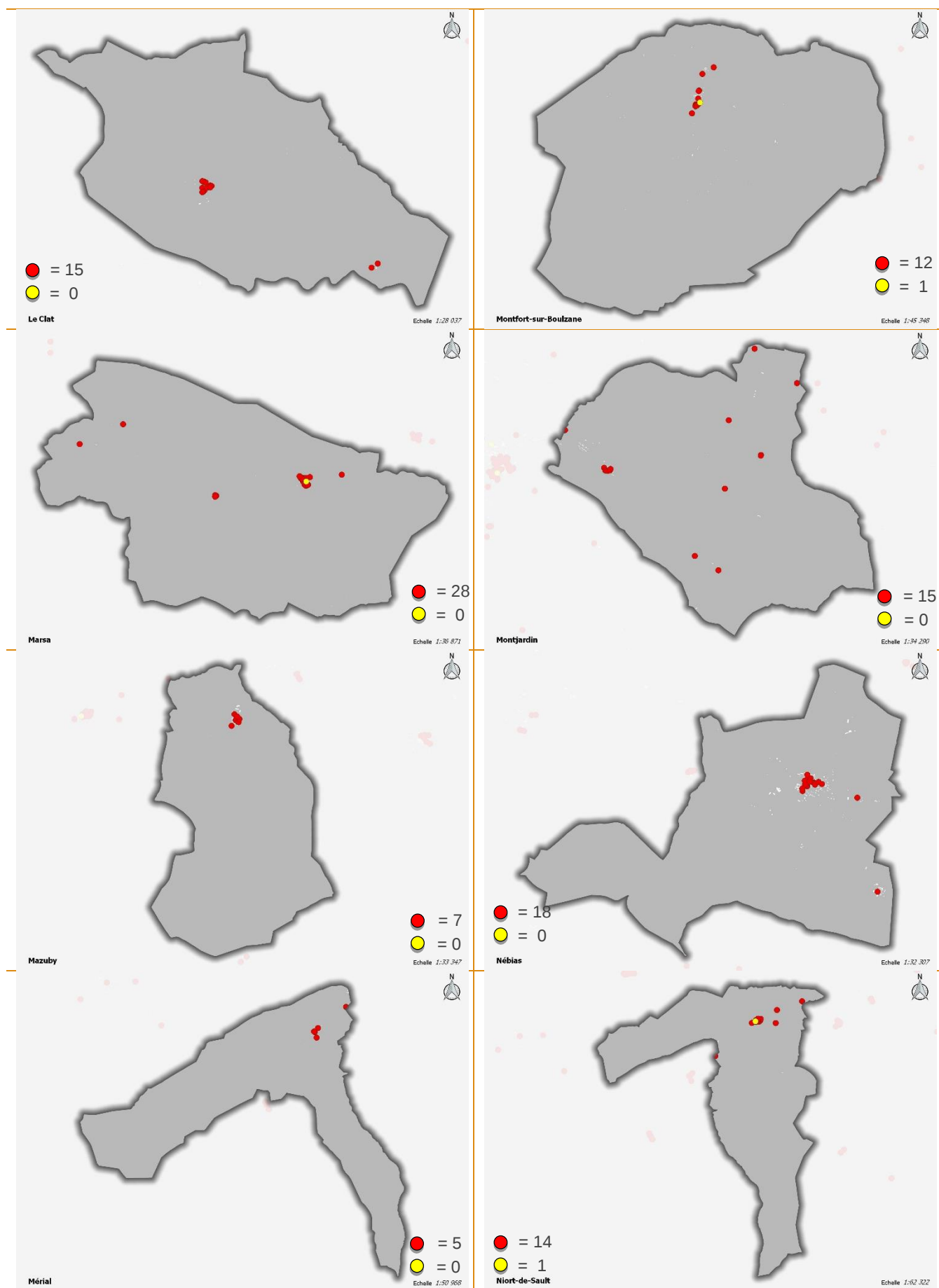
● = logement isolé dégradé ; ● = logement en copropriété dégradée

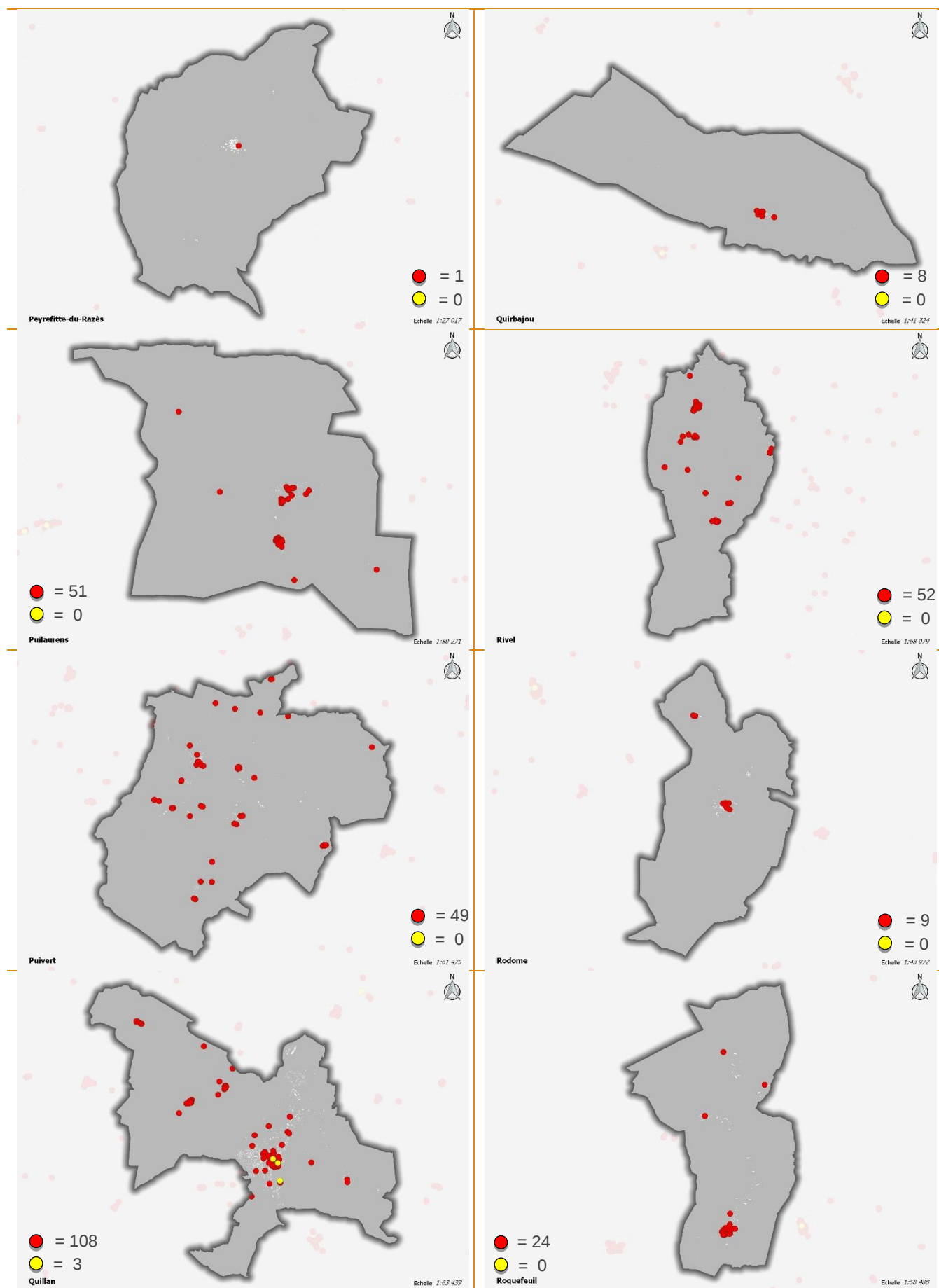


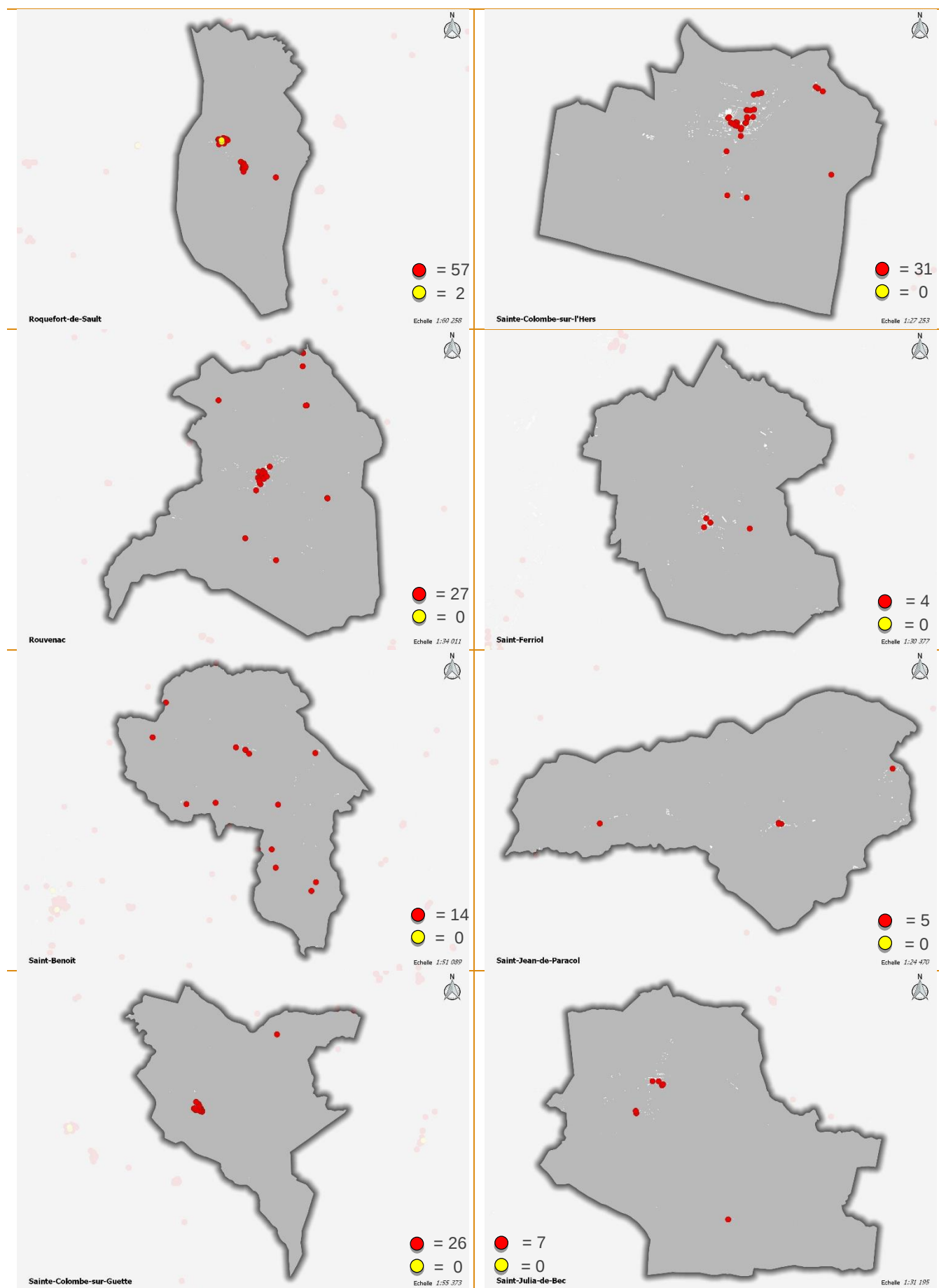


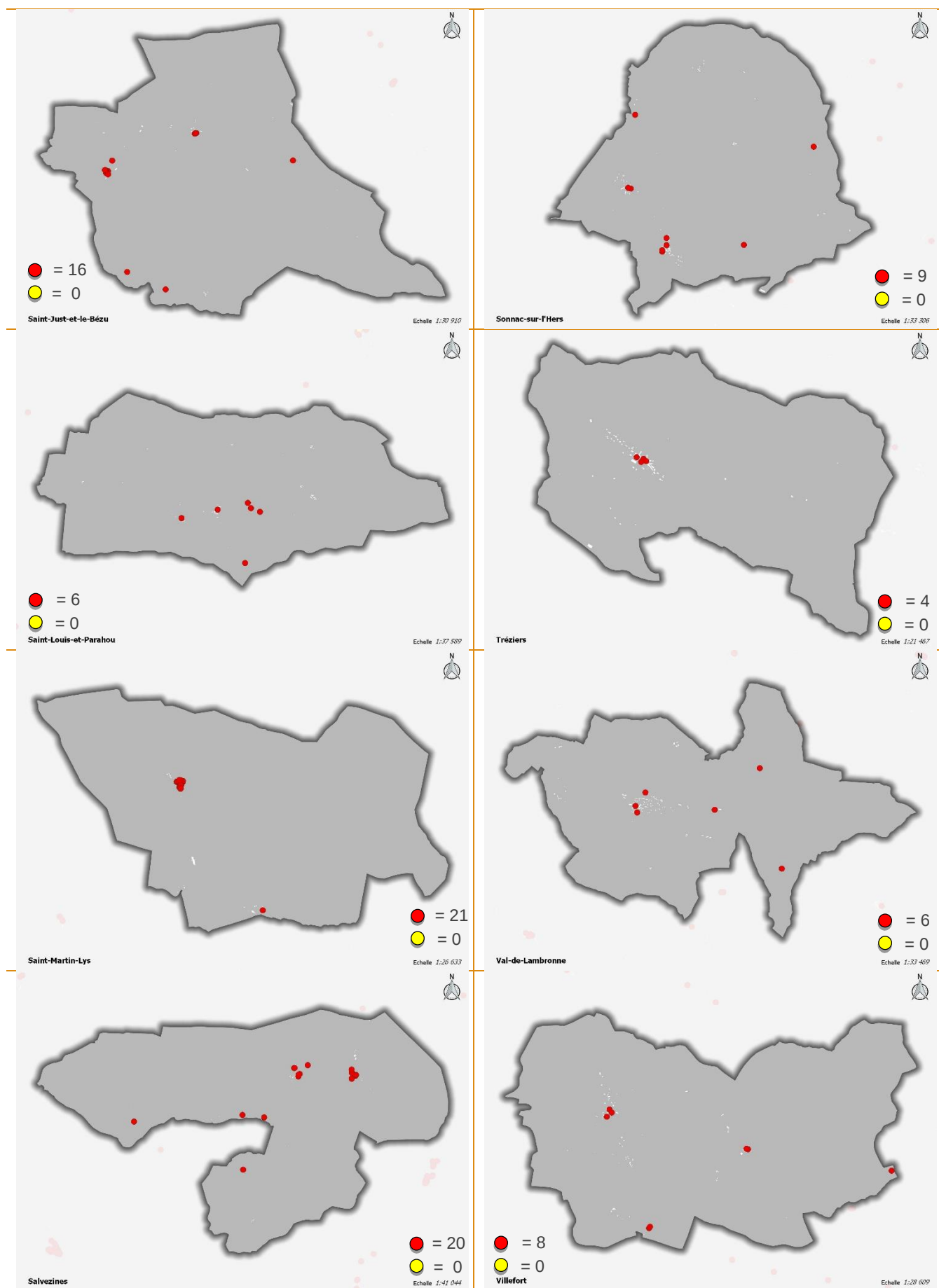












REALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



Communauté de Communes des Pyrénées Audoises

1, Avenue François Mitterrand
11500 QUILLAN
Tél. : 04 68 20 00 10 - Fax : 04 68 31 59 19
Email : communication@pyreneesaudioises.fr

PARTICIPATION AUX ETUDES - CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Tous droits réservés