

Partie 2 :
Enjeux et orientations
stratégiques

Sommaire

Orientation 1 : Soutenir le dynamisme économique et l'attractivité du territoire 183

Produire 1 300 nouveaux logements, dont 1 000 résidences principales au titre des besoins démographiques	184
Créer les conditions de production de cette offre nouvelle, en la réorientant progressivement	186

Orientation 2 : Répondre à la diversité des besoins 189

Conforter le parc social et rééquilibrer l'offre à l'échelle du territoire à travers une mutualisation de l'effort de production	189
Fixer des objectifs volontaristes de développement d'une offre en accession abordable à la propriété	194
Permettre le développement de nouvelles formes d'habitat	195
Créer des conditions favorables pour la production libre	196

Orientation 3 : Assurer la pérennité et la requalification du parc existant 197

Mobiliser le parc vacant	197
Réhabiliter le parc privé ancien et initier des pratiques de renouvellement urbain sur les secteurs les plus fragiles	198
Requalifier et renouveler le parc HLM ancien	199
Identifier et traiter des copropriétés dégradées ou fragilisées	200
Accompagner la mutation des résidences secondaires en résidences principales	200

Orientation 4 : Accompagner la fluidité des parcours résidentiel pour répondre aux besoins des publics spécifiques 203

Contribuer à l'amélioration de l'offre dédiée aux ménages en situation de précarité dans toute sa diversité : de l'hébergement au logement « ordinaire »	203
Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et répondre aux demandes de logements adaptés au handicap	204
Répondre aux besoins en hébergement des travailleurs saisonniers	205
Aménager une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage	205

Orientation 5 : Promouvoir la qualité urbaine et la prise en compte des objectifs de développement durable 207

Orientation 6 : Piloter et animer la politique locale de l’habitat	208
Mettre en œuvre des outils et instances d’évaluation et de suivi	208
Gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée	208

Annexes	212
----------------	------------

La définition des objectifs de production	212
Les composantes des besoins en logements du territoire	212
Le potentiel de production identifié par sous-secteurs	215
Répartition des objectifs de production par entité au prorata du poids actuel de chacune d’entre elles	216
La répartition des objectifs de production par entité	217
Estimation des objectifs triennaux des communes SRU sur la période du PLH	218
Poids des objectifs triennaux dans la production identifiée	218
Projets communaux	219
Extrait du JO Sénat du 29/07/2010 relatif à la mutualisation des objectifs de production du logement locatif social- page 1985	219
Déclinaison communale de l’objectif de production en logements locatifs sociaux	221
Produits préférentiels par type de ménages	222

Orientation 1 : Soutenir le dynamisme économique et l'attractivité du territoire

Le Grand Narbonne souhaite pour les années à venir **maintenir les conditions du dynamisme démographique et économique** de son territoire.

En termes économiques, cela signifie **soutenir l'économie présentielle** (toutes les activités liées aux résidents et au tourisme), mais aussi encourager et créer les conditions permettant de **créer de nouveaux emplois dans les filières d'excellence du Grand Narbonne issues de la stratégie de développement économique régionale dite « 3S »**.

Dans le cadre du projet de territoire du Grand Narbonne, cette volonté se traduit notamment par :

- **La structuration de filières économiques**, avec notamment la filière croissance verte, la filière agri/viticole et la filière santé/bien être ;
- **Le Parc Méditerranéen de l'Innovation**, moteur des transferts de technologie et site vitrine du développement économique du territoire du Grand Narbonne alliant les secteurs de la Recherche, de l'Enseignement Supérieur et des Entreprises Innovantes ;
- **La mise en œuvre d'un schéma de zones d'activités et leur commercialisation** - 500 ha à terme dédiés à l'accueil des entreprises dont :
 - ✓ La zone du Castellas à Montredon-des-Corbières en cours de commercialisation.
 - ✓ La création de la zone Montredon-Névian sur 120 ha dont l'implantation du futur pôle santé Médipôle (polyclinique).
 - ✓ Le Parc d'Activités Régional Henri de Toulouse Lautrec, à Salles d'Aude-Coursan, sur 300 ha (une étude est en cours pour la destination de cette zone).
 - ✓ La réflexion d'un port sec sur la zone de Truilhas à Sallèles d'Aude, complémentaire à Port-la-Nouvelle.
 - ✓ Le Grand chantier de requalification des zones d'activités existantes, en vue d'une labellisation de ces zones, accompagné d'un programme pluriannuel d'investissement pour l'installation d'une signalétique par zone d'activité.
 - ✓ La création de la zone artisanale d'Armissan.
 - ✓ La création de la zone d'activité de la Porte Minervoise.
- **La qualification « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » du Grand Narbonne**, dans le cadre d'un appel à projet national sur le programme d'actions d'envergure.
- **Le développement du secteur touristique**, avec des atouts de taille : le Canal du Midi, classé patrimoine mondial, l'ouverture à la Méditerranée avec Port-la-Nouvelle, 3^{ème} port méditerranéen, le label « Vignobles & Découvertes » et le grand projet « Le Grand Narbonne, destination européenne d'excellence » dans le cadre du Pôle Régional d'Expérimentation Odyssea.

L'objectif de l'Agglomération est de voir **augmenter le nombre des actifs occupés de 1,8% par an, et la population dans son ensemble de 1,2 % par an** (hypothèse retenue par l'INSEE)¹, ce qui conduira à réduire significativement le taux de chômage.

Produire 1 300 nouveaux logements, dont 1 000 résidences principales au titre des besoins démographiques

En concordance avec ces orientations stratégiques, le Grand Narbonne souhaite **créer les conditions et contribuer à une relance de la production de logements**, à la hauteur du rythme antérieur à la crise de 2008.

La chute de la production de logements à partir de 2008, de 1 350 logements par an en moyenne sur la période antérieure à moins de 930 logements², est la conséquence de l'effondrement de la promotion immobilière, mais aussi de la baisse tendancielle de la production de logements individuels et de l'accession à la propriété.

Les perspectives de relance pour les années à venir peuvent se résumer de la manière suivante:

- **la promotion immobilière** (immeubles collectifs), soutenue par les dispositifs d'investissement locatif, **connaît depuis 2014 une reprise**, qui devrait se prolonger ; elle pourrait notamment permettre une reprise de la construction dans la ville centre ;
- **l'habitat individuel**, qui correspond à une aspiration constante des familles constituées, **pourrait être relancé** par des politiques d'urbanisme volontaristes, sous des formes plus qualitatives et moins consommatrices d'espace ;
- à ces deux catégories de produits, s'ajoutera **une production soutenue de logements locatifs sociaux**, qui reflète la volonté des communes et de l'Agglomération de répondre aux besoins des ménages les plus modestes et de respecter les dispositions de la loi SRU ;
- enfin **d'autres catégories de logements** pourront être développées comme les **résidences pour les seniors** ou bien les **formes d'habitat participatif**.

La perspective de croissance souhaitée par l'Agglomération de **1,2 % par an**, conjuguée à la diminution attendue de la taille des ménages, générera un besoin annuel **d'environ 1 000 nouvelles résidences principales**.

Estimation de la population au terme du PLH

Population des ménages au 01/01/2015 (estimation)	125 929
---	---------

¹ Insee Analyse Languedoc-Roussillon n°8 février 2015 « entre 2010 et 2030, 21 200 logements seraient à construire en moyenne par an ».

² Source : Sitadel2, moyenne des logements commencés entre 2003 et 2008 et entre 2009 et 2014 sur les communes du Grand Narbonne.

Taux de croissance annuelle 2015-2020	1,20%
Population des ménages au 31/12/2020	135 272
Augmentation annuelle moyenne de la population	1 557

Estimation du nombre de personne par ménage au terme du PLH

Nombre moyen de personnes par ménages au 01/01/2015 (estimation)	2,10
Taux annuel d'évolution de la taille des ménages 2011-2020 (hypothèse INSEE)	-0,40%
Nombre moyen de personnes par ménage au 31/12/2020	2,05

Estimation du nombre de résidences principales au terme du PLH

Nombre de résidences principales au 01/01/2015	59 881
Nombre de résidences principales au 31/12/2020	65 889

Estimation du nombre de nouveaux logements à produire pour répondre aux besoins démographiques

Evolution annuelle du nombre de résidences principales liée à la croissance démographique	758
Evolution annuelle du nombre de résidences principales due au desserrement des ménages	243

a) Total des besoins démographiques (résidences principales)	1 001
---	--------------

Détails des calculs en annexes.

À ces besoins démographiques, s'ajoutera le **renouvellement du parc existant, estimé à 130 logements par an** (ratio INSEE³). Parmi ces logements à renouveler, ceux de la **Cité des Peupliers de Narbonne**, qui devraient être démolis dans le cadre du nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Le Grand Narbonne souhaite également que des logements vacants puissent être remis sur le marché et concourir ainsi à répondre aux besoins, en complément des constructions neuves. Néanmoins, compte tenu du rythme lent des opérations d'amélioration de l'habitat, mais aussi du fait que des résidences principales vont devenir vacantes à leur tour, cet objectif ne contribuera que marginalement aux besoins en logements. **Un rythme de 70 logements par an remis sur le marché** à travers des dispositifs publics paraît crédible ; il permettrait de réduire la progression de la vacance sur le territoire. Il est par ailleurs conforme au PDH qui fixe comme objectif de remettre sur le marché 1% des logements vacants par an (soit 75 logements).

Suivant le même raisonnement, la **mobilisation d'une partie du parc de résidences secondaires à des fins de résidences principales** est un second axe d'intervention pouvant réduire les besoins en production neuve. **Un objectif de 45 logements en moyenne par an** est proposé.

³ Hypothèse retenue : renouvellement du parc de +0,12% par an.

Tenant compte de ces objectifs, l'hypothèse retenue est de **minorer le besoin en constructions neuves généré par l'évolution du parc vacant et des résidences secondaires à 170 logements** (rappel : ce même parc augmentait de 285 logements en moyenne par an entre 2007 et 2012).

Estimation du nombre de nouveaux logements à produire pour répondre aux évolutions du parc existant	
Renouvellement du parc existant par an	130
Evolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires par an	170
b) Total des besoins liés à l'évolution du parc existant	300

Détails des calculs en annexes.

Une production de 1 300 logements par an est donc nécessaire pour être en capacité, sur les prochaines années :

- de **répondre aux besoins des ménages locaux** et leur offrir des parcours résidentiels en adéquation avec leurs attentes (concernant notamment la décohabitation des jeunes et le passage, souvent problématique, de la location à l'accession) ;
- **d'accueillir de nouveaux habitants** sur le territoire et ainsi assurer le maintien du dynamisme démographique (avec notamment un rééquilibrage générationnel et social) et économique ;
- **d'accompagner les mutations du parc existant**, que ces dernières soient impulsées par des politiques de réhabilitation du bâti existant ou de rénovation urbaine ou qu'elles soient liées à une évolution naturelle.

Compte tenu des besoins de renouvellement du parc, mais aussi des évolutions du nombre des résidences secondaires et des vacants, la production de 1 300 logements par an se traduira au final par **une augmentation du nombre des résidences principales d'environ 1 000 logements par an**.

Créer les conditions de production de cette offre nouvelle, en la réorientant progressivement

La volonté du Grand Narbonne est de **créer les conditions de production** de cette offre nouvelle, en favorisant, à travers les politiques d'urbanisme, la **mobilisation de l'offre foncière nécessaire**.

Mais l'Agglomération souhaite aussi **réorienter progressivement cette production**, en mobilisant l'ensemble des acteurs, dans le sens d'un meilleur équilibre spatial et d'un développement durable du territoire.

Principes de structuration de la production visés

- ✓ **Rééquilibrer spatialement la construction⁴ en prenant en compte les pôles d'emplois et les transports collectifs**, et contribuer ainsi à minimiser les déplacements domicile-travail en voiture, générateurs de pollution, de nuisances mais également chronophages et coûteux pour les ménages. Outre la ville centre de Narbonne, trois territoires porteurs de développement émergent :
 - le pôle RD 607 / RN 113 (avec les zones d'activités de Néviau – Montredon) ;
 - la charnière Nord sous la double influence de Narbonne et de Béziers (avec en outre les zones d'activités d'Armissan, Coursan et Vinassan) ;
 - le Pôle Sud / Axe A9.

A l'inverse, **préserver et valoriser l'identité rurale des petites communes**, à travers le maintien et la valorisation d'un cadre de vie de qualité, un développement urbain équilibré en veillant au maintien des centralités (commerces, services, équipement). Il s'agit principalement du secteur dénommé « les Monts des Corbières » au Sud-Ouest.

Une situation intermédiaire a été identifiée sur **les communes composant le piémont minervois au Nord-Ouest du Grand Narbonne**. Le souhait de l'Agglomération est **d'accompagner le développement de ce secteur** en l'encadrant dans le sens d'une production plus respectueuse des principes de développement durable et de mixité sociale.

- ✓ **De manière générale, favoriser les projets de qualité**, notamment sur le plan thermique, et **les formes urbaines moins consommatrices d'espace** (voir orientation 5).

Une offre foncière et des projets qui sont pas totalement concordants, à ce jour, avec ces objectifs de rééquilibrage

Les disponibilités foncières, l'état des documents d'urbanisme et les projets des communes font ressortir une **discordance entre les besoins quantitatifs en logements et les souhaits qualitatifs de l'Agglomération** (carte et tableau de répartition de la production par commune en annexes).

Globalement, **la somme des logements attendus dans chacune des communes du territoire n'atteint pas l'objectif de production souhaitée** (935 logements potentiels recensés auprès des communes contre 1 300 logements - dont 1 000 résidences principales au titre des besoins démographiques - souhaités en moyenne par an).

D'autre part, la **répartition spatiale de la production attendue sur le terrain n'est pas en concordance avec le souhait de l'Agglomération de rééquilibrer le développement au bénéfice du pôle de centralité de Narbonne et des zones d'emploi**.

⁴ Voir cartes des secteurs en annexes.

L'offre foncière est naturellement plus abondante dans les communes les moins urbanisées (piémont minervois) ; elle est aussi plus facile à mobiliser, à la différence du potentiel en renouvellement urbain.

Une stratégie en deux temps pour satisfaire au mieux les besoins

Face à ce constat, le souhait du Grand Narbonne est **dans un premier temps, de soutenir les projets identifiés, quelle que soit leur localisation, mais en veillant à leur qualité**, de manière à tendre vers les objectifs quantitatifs fixés; en complément, il sera recherché **la mobilisation du parc vacant**, tant dans les villes centre que dans les villages.

Dans un second temps, après avoir mis en adéquation les documents d'urbanisme et les politiques foncières avec les objectifs de recentrage de la production (en lien avec le SCOT), l'Agglomération visera au **réajustement de cette production sur le territoire** en fonction des principes énoncés précédemment. **L'intervention opérationnelle s'appuiera sur l'Etablissement Public Foncier régional** et sur son diagnostic en qui doit être finalisé courant 2015.

Orientation 2 : Répondre à la diversité des besoins

Conforter le parc social et rééquilibrer l'offre à l'échelle du territoire à travers une mutualisation de l'effort de production

Mutualiser la production de logements locatifs sociaux

Les évolutions socio-démographiques des communes du Grand Narbonne font apparaître des **besoins de logements sociaux sur l'ensemble du territoire** de l'Agglomération. Ce constat, partagé par l'ensemble des communes, implique la **mise en place d'un rééquilibrage de l'offre sociale** sur le territoire, qui se traduira par une **contribution de toutes les communes, au prorata de leur production nouvelle**.

Au-delà des besoins recensés en phase diagnostic sur la base du fichier de la demande locative sociale ou des dires des élus eux-mêmes, l'estimation du nombre de logements locatifs sociaux à produire **prend en compte les obligations de rattrapage imposées aux 6 communes SRU en déficit**. Néanmoins les **rythmes imposés par la loi du 18 janvier 2013** sont **insoutenables pour la majorité de ces communes** (voir tableau ci-après et en annexes).

La mutualisation des objectifs à l'échelle de l'EPCI répondrait donc à la fois un principe de réalisme pour les communes assujetties à la loi SRU **et à une volonté de rééquilibrer l'offre** sur l'ensemble du territoire du Grand Narbonne. Les différents outils financiers, réglementaires et fonciers instaurés par le PLH permettront dans un second temps d'accélérer l'effort de production du logement locatif social et ce pour tendre vers l'objectif de 2025.

Il est important de rappeler que la **mutualisation n'exonère pas les communes en déficit d'atteindre le taux légal de 20% de logements sociaux en 2025**. Les communes bénéficiant d'une mutualisation des objectifs de réalisation de logements sociaux restent soumises au prélèvement tant qu'elles n'ont pas atteint 20% de logements sociaux sur le territoire communal. Toutefois, **l'objectif triennal de la commune devient l'objectif du PLH ramené à 3 ans** ce qui permet de temporiser la production sur une période de courte durée (qui correspondra à la mise en place d'outils, à la mobilisation de foncier, ...) sans que les communes soient sanctionnées par un constat de carence au moment du bilan triennal.

Les paragraphes suivants démontrent que les conditions requises sont réunies pour appliquer la mutualisation prévue par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Sur les 8 communes du Grand Narbonne soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, seule Narbonne atteint le seuil d'équipement de 20% qui lui est assigné : avec un total de 5 920 logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la Loi SRU au 1^{er} janvier 2014 (dont 5 234 logements HLM), elle compte en effet 22,6% de logements locatifs sociaux.

La commune de Cuxac d'Aude est quant à elle exemptée de ses obligations de production, le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) opposable ayant pour effet de rendre plus de la moitié de son territoire urbanisé inconstructible à des fins d'habitat.

Sur les 6 communes restantes, le déficit d'équipement au sens de l'article 55 de la Loi SRU s'élève à 2 103 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2014.

> Communes SRU : état des lieux 2014

Communes SRU	Résidences principales 2014	Total inventaire SRU au 1 ^{er} /01/2014	Déficit au 01/01/2014	Taux d'équipement 2014
Narbonne	26199	5920	-	22,6%
Coursan	2672	72	462	2,7%
Fleury	2060	21	391	1,0%
Gruissan	2904	137	444	4,7%
Leucate	2653	218	313	8,2%
Port-la-Nouvelle	2931	530	56	18,1%
Sigean	2468	57	437	2,3%
Cuxac d'Aude	1872	120	<i>Exemptée du fait du PPRI</i>	6,4%
Total communes SRU	43 759	7 074	2 103	

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a accéléré le rythme de rattrapage du déficit d'équipement des communes SRU ; les objectifs de la période triennale 2014-2016 sont fixés à 25% du nombre de logements locatifs sociaux manquants, ceux de la 6^{ème} à 33%, de la 7^{ème} à 50% et ceux de la 8^{ème} (2023-2025) à 100 % des logements manquants.

Ainsi, en tenant compte de l'évolution du parc de résidences principales, **1 126 logements locatifs sociaux devraient être produits sur les communes SRU déficitaires au cours du PLH**, soit 188 logements en moyenne par an.

> Estimation des objectifs réglementaires de production sur la période 2015-2020

Communes SRU déficitaires	Rattrapage 2014-2016 (25% du déficit)	Rattrapage 2017-2019 (33% du déficit)	Rattrapage 2020-2022 (50% du déficit)	Total objectifs LLS sur 2015-2020

Coursan	115	123	136	245
Fleury	65	113	124	220
Gruissan	109	117	128	232
Leucate	71	82	88	159
Port-la-Nouvelle	15	21	32	42
Sigean	108	115	125	228
Total communes SRU	484	571	633	1 126

Le rattrapage tient compte de la progression des résidences principales. Pour ramener l'objectif sur la période 2015-2020 sont pris en compte : les deux tiers des objectifs 2014/2016 - à l'exception de Fleury dont l'objectif triennal est déjà calculé à partir de 2015 (nouvellement SRU) - et un tiers de l'objectif 2020/2022. Détail du calcul en annexes.

Rapportés au nombre total de nouveaux logements envisagés par les communes SRU en déficit (1 076 logements recensés), ces **rythmes de rattrapage signifierait de consacrer près de 105% de la production nouvelle au logement social. Pour remplir cet objectif, la mobilisation de l'ensemble des communes du territoire, avec en tête la ville centre, est nécessaire.**

Produire 1 400 logements locatifs sociaux familiaux supplémentaires sur la durée du PLH

Pour garantir à minima cette production de logements locatifs sociaux les communes devront mobiliser de façon efficace l'ensemble des outils fonciers et réglementaires à leur disposition et notamment inscrire dans leurs documents d'urbanisme des servitudes de mixité sociale (au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme) et le cas échéant des emplacements réservés à la réalisation d'opérations majoritairement ou exclusivement composées de logements locatifs sociaux (article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, 3 niveaux de contribution à l'effort de production sont retenus et devront être retranscrits dans les documents d'urbanisme :

- ✓ **à minima 30% de la production neuve :**
 - **prescrit aux communes SRU en déficit,**
 - **souhaitable pour les communes dont la population est comprise entre 2 500 et 3 500 habitants** et qui s'inscrivent dans une dynamique de croissance démographique rapide⁵ (à défaut, le taux est fixé à 20% de la nouvelle production).
- ✓ **à minima 40% de la production neuve pour les communes déclarées carencées** lors du bilan triennal.
- ✓ **20% de la production neuve pour les autres communes du territoire, y compris la Ville de Narbonne**

⁵ Logique d'anticipation pour les communes dont la démographie les conduirait à franchir le seuil de 3 500 habitants d'ici 2025.

> Objectifs et principes de production du PLH

Principes		Selon les objectifs de rééquilibrage de la production globale	Rappel potentiel LLS identifié auprès des communes
En conformité (Narbonne) : 20%			
Communes de plus de 3 500 habitants soumises à la loi SRU/DALO	En déficit (Coursan, Cuxac d'Aude Fleury, Leucate, Port la Nouvelle, Sigean) : 30% de la production totale	155 logements/an	202 logements/an
	Carencées (Gruissan) : 40% de la production totale		
Communes entre 2 500 et 3 500 habitants	30% (taux recommandé)	20 logements/an	81 logements/an
Autres communes	20% de la production totale	58 logements/an	
Production annuelle totale CA Grand Narbonne		232 logements/an	283 logements/an
Production totale sur la durée du PLH CA Grand Narbonne		1 392 logements	1 700 logements

Ces dispositions réglementaires doivent permettre de consacrer près de **23% des nouvelles résidences principales au logement locatif social**.

Veiller à l'adéquation entre la production sociale nouvelle et la demande

Le diagnostic a montré un **déséquilibre entre l'offre actuelle de logements HLM et la demande** concernant :

- **le mode de financement des logements et leur niveau de loyers** avec un parc très social (PLAi et assimilés) très minoritaire (6,5% du parc bailleurs sociaux) alors que deux tiers des ménages demandeurs perçoivent moins de 1 000 € par Unité de Consommation (correspondant aux plafonds PLAi) et que plusieurs signaux de paupérisation des demandeurs et des locataires font jour (augmentation du nombre d'impayés et de Plans de Redressement personnels de la Banque de France, augmentation de la demande de T2 / T3 et diminution de la demande de T4 dont le loyer est jugé trop cher, à composition familiale égale....).
- **la taille des logements** : le parc HLM du Grand Narbonne est principalement composé de logements de taille moyenne (73% de T3 et T4, seulement 3,3% de T1 et 16,1% de T2) alors que la demande est croissante sur le segment des petits logements (29% de demandes sur les T2) en lien avec la composition des ménages (40% de personnes seules, 12% de couples sans enfants) et la recherche de loyers moins chers.

Il convient donc de rééquilibrer la production de façon à ce qu'elle réponde mieux aux caractéristiques de la demande :

>Catégories de financements

Outre le rééquilibrage territorial et la répartition de la production sur chacune des communes, **le Programme Local de l'Habitat propose une répartition par produit du logement locatif social, adaptée à la demande locale.**

Compte tenu des besoins enregistrés et des obligations faites par la Loi ENL aux communes SRU, nous proposons la répartition suivante :

- 30% de PLA I
- 60% de PLUS
- 10% de PLS, réservés à la ville centre de Narbonne et aux communes littorales (pour équilibrer les opérations déficitaires en raison de la charge foncière).

>Typologie des logements

La production nouvelle devra prendre en compte le profil des demandeurs, le type de logements demandés ainsi que les évolutions spécifiques de la démographie locale.

En ce sens, **les petits logements (T1, T2) devront représenter désormais 25% minimum de la production neuve globale** avec un effort conséquent pour la production de **logements adaptés à la perte d'autonomie.**

Les typologies de logements à produire pourront cependant être examinées au cas par cas, certaines communes périurbaines recensant davantage de demandes pour des logements de type familial (exemple de Coursan).

>Mixité sociale

Il s'agira de veiller à l'équilibre du peuplement au lancement de toute nouvelle programmation de logement afin de garantir, dans une vision élargie au quartier, la mixité sociale.

C'est pourquoi le PLH fixe un pourcentage global de logements sociaux à la ville centre, déjà bien équipée, afin de lui permettre de rééquilibrer socialement certains quartiers et à la commune de Port la Nouvelle, considérant son taux SRU au 01.01.2015 et les perspectives de son PLU. A l'inverse, il est préconisé d'appliquer le taux de logement social sur chaque nouveau programme pour les communes déficitaires.

Favoriser l'intégration urbaine et sociale des programmes de logements sociaux

Au sein du tissu existant, une attention toute particulière doit être apportée à la **forme urbaine** et à la **conception architecturale des programmes sociaux neufs**, afin d'assurer leur **bonne intégration au tissu bâti environnant.**

Dans les zones d'extension futures, l'implantation des logements sociaux doit tenir compte en particulier de la **présence d'équipements de proximité** (écoles, commerces, équipements sportifs et de loisirs...) et de la **desserte en transports en commun.** Les logements sociaux doivent en outre **se répartir de manière équilibrée**

au sein des futurs quartiers et **bénéficiaire prioritairement des espaces publics structurants** (esplanades, espaces verts....).

Fixer des objectifs volontaristes de développement d'une offre en accession abordable à la propriété

Il s'agit d'offrir des parcours résidentiels positifs, valorisants pour les ménages du territoire et en adéquation avec leurs attentes. L'accession abordable à la propriété est un levier majeur pour relancer une dynamique d'installation des jeunes ménages actifs sur le Grand Narbonne, fragilisée par la restriction des conditions d'accès au crédit et la suppression en 2012 du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien (effondrement des projets aidés de plus de 80%).

L'objectif quantitatif fixé est d'accompagner 150 accédants par an, dont 1/3 à travers la mobilisation du parc ancien et 2/3 dans le neuf.

- ✓ **Le nombre d'acquisitions abordables visé dans le neuf est de 100 par an**, soit environ 10 % des nouvelles résidences principales attendues au titre du besoin démographique.

La production de logements en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA) est l'un des axes à privilégier sur cet objectif. Toutefois le bilan de la commercialisation passée est mitigé sur le Grand Narbonne : réussite de l'opération PSLA menée sur Gruissan ; échec, faute de candidat, sur le programme réalisé à Narbonne. **Les opérations PSLA pourront ainsi être privilégiées sur les secteurs au marché tendu** (zones littorales en particulier) en s'appuyant sur le savoir-faire des opérateurs locaux. Il s'agira notamment :

- d'imposer un pourcentage de logements en PSLA dans les opérations d'aménagement,
- de soutenir financièrement les logements PSLA auprès des bailleurs sociaux,
- de faciliter l'accès des ménages au financement des levées d'option en partenariat avec les opérateurs sociaux.

En dehors du PSLA, il existe tout une **gamme de produits dite « primo-accédant » qu'il s'agira d'encadrer et contrôler** pour s'assurer que les prix de sortie correspondent bien aux capacités financières des ménages.

- ✓ **Le nombre d'acquisitions aidées visé dans l'ancien est de 50 par an.** Depuis juillet 2014, le Prêt à Taux Zéro est à nouveau ouvert aux projets dans le parc ancien sous certaines conditions :

- l'achat d'un logement ancien avec travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf,
- ou la transformation d'un local en logement,
- ou un logement dont les travaux représentent 25 % du coût total de l'opération et qui se trouve dans une commune spécifiée par un arrêté.

Sur le Grand Narbonne, seules 12 communes sont concernées par le PTZ dans l'ancien.

En raison de l'étroitesse de ces critères de recevabilité, l'**accession aidée** dans l'ancien devra davantage être **rattachée aux dispositifs d'amélioration de l'habitat en cours ou à venir**⁶.

Permettre le développement de nouvelles formes d'habitat

S'opposant à la crise du logement, qui s'est traduite en France par une hausse importante des prix de vente et de location et par la perte de la notion de vivre-ensemble, de nombreuses expérimentations émergent sur l'ensemble du territoire national et proposent de nouveaux modes d'habitat.

Un des souhaits du Grand Narbonne est **d'innover et d'accompagner le développement de ces nouvelles formes d'habitat** sur son territoire.

Un des ateliers du PLH, réalisé en décembre 2014, a ainsi été consacré à cette thématique, en particulier l'habitat participatif présenté à travers le projet Mas Cobado à Montpellier.

L'habitat participatif est défini comme un regroupement de ménages qui partagent des valeurs communes (souvent non-spéculation, solidarité, mixité sociale, mutualisation des biens et des espaces, habitat écologique...) et qui souhaitent « mutualiser leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif ». La ville de Montpellier a initiée ce type de projet en réservant un macro-lot dans la ZAC éco-quartier les Grisettes puis sélectionné des candidats sur appel à projet.

L'objectif du PLH est de cibler un secteur pouvant accueillir un habitat participatif dans un cadre expérimental.

A côté des résidences sénior classiques (« séniories... ») qui pourront être réalisées dans le cadre du marché libre, l'Agglomération soutiendra également **le développement d'une offre alternative pour les séniors de type habitat intergénérationnel ou habitat dédié**. Plusieurs projets à différents stades d'avancement sont déjà en cours sur le territoire (Petites Unité de Vie pour personnes âgées à Armissan, « Papy loft » à Bize-Minervois, MARPA...).

⁶ Aide spécifique de l'Agglomération envisagée.

Créer des conditions favorables pour la production libre

Sur le scénario retenu, **la part du logement libre** (individuel et collectif) représente entre **55 et 60% de la production neuve attendue**.

Il est donc essentiel de **créer les conditions nécessaires pour que les professionnels du secteur puissent continuer à produire du logement sur le Grand Narbonne, y compris du logement individuel**.

Or, il existe un risque que **la baisse tendancielle de la production de logement individuel** se poursuive⁷, alors même que ce produit correspond aux aspirations de nombreux ménages, et que **la production du logement collectif**, qui est cyclique, **connaisse de nouveaux aléas**.

Pour maintenir une production suffisante de 1 300 logements par an, l'Agglomération devra donc **jouer un rôle pro-actif en faveur de la production de logement**, et pour cela se doter **d'outils spécifiques** (constitution de réserves foncières avec l'appui de l'EPF) et **orienter les PLU communaux** vers des règles facilitant la construction de logements, tout en veillant à la qualité.

Il sera également nécessaire, notamment **dans la première période triennale du PLH**, de s'appuyer sur **des modes opératoires productifs à court terme** (lotissements par exemple) pour répondre aux demandes en logements à la fois en terme quantitatif et en termes de produits.

L'objectif est bien de **produire une offre diversifiée**, tant en termes de typologie de logements (taille, individuel / collectif) que de prix, depuis le logement locatif social jusqu'au logement de standing, en passant par toutes les gammes de produits intermédiaires.

⁷ Cette baisse résultant en partie des contraintes et règles et documents d'urbanisme.

Orientation 3 : Assurer la pérennité et la requalification du parc existant

Sur le territoire du Grand Narbonne, **la vacance et la dégradation du bâti** qui s'en suit, est citée en tête des problèmes rencontrés en centre ancien, entraînant une image d'abandon des cœurs de villes. 19 communes observent ainsi une dégradation plus ou moins importante du bâti et 10 suspectent des **cas d'indignité** diffus ou concentrés sur certains îlots d'habitation.

Par ailleurs, **une part importante du parc social public est ancienne** (43%) et fait d'ores et déjà l'objet de programmes de requalification.

De manière transversale, la question de la **mise à niveau thermique du parc reste primordiale, en particulier sur les copropriétés anciennes**, et les communes littorales, où les **résidences secondaires** tendent à muter vers une occupation permanente.

Mobiliser le parc vacant

Le Grand Narbonne compte 8 349 logements vacants en 2013, soit 8% de son parc de logements. Il convient néanmoins de distinguer la vacance de rotation de la vacance dite structurelle, à savoir les logements vacants depuis 2 ans ou plus, qui sont au nombre de 2 972 seulement sur le territoire.

Ce gisement constitue un enjeu important permettant d'une part, de contribuer à répondre aux besoins démographiques et d'autre part, de limiter l'étalement urbain.

Il représente également un potentiel permettant à des ménages aux revenus modérés d'accéder à la propriété à des niveaux de prix plus bas que dans le neuf (162000 € en moyenne en 2012 pour une maison ancienne, 87437€ pour un appartement ancien).

Le Grand Narbonne mobilisera ce parc au travers d'un dispositif de lutte contre la vacance, intégré aux dispositifs opérationnels existants et à venir (OPAH ou autre), avec pour objectif 70 logements vacants remis sur le marché par an.

En amont, **une étude spécifique sur la vacance** sera utile pour objectiver et catégoriser le phénomène⁸.

Sur le Grand Narbonne, cette étude aura pour but d'identifier précisément les logements vacants :

⁸ Une étude de l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne de juin 2014 a ainsi démontré que 25% seulement du parc vacant de la ville Nîmes était réellement mobilisable.

nécessitant des travaux,
en situation juridique complexe et bloqués, par exemple, par des situations de succession, d'indivision, ...
réservés par le propriétaire pour des usages divers (vacance expectative réservée pour soi ou pour un proche),
etc...

Ce préalable permettra de **cibler les secteurs d'intervention prioritaire et d'orienter la stratégie en matière de politique de l'habitat**. La mise en place d'outils telle que la taxe sur le logement vacant peut également être envisagée pour mobiliser les propriétaires.

Réhabiliter le parc privé ancien et initier des pratiques de renouvellement urbain sur les secteurs les plus fragiles

En 2014, en complément d'un PIG de deux ans lancé sur le Grand Narbonne en 2012 sur les thématiques de l'autonomie, de la lutte contre l'habitat indigne et de la lutte contre la précarité énergétique, trois OPAH RU ont démarré à Narbonne, Coursan et Cuxac d'Aude.

Malgré plusieurs opérations successives sur le territoire et des résultats certains (75 logements indignes ou très dégradés traités et 233 logements conventionnés privés par l'OPAH RU et le PIG entre 2007 et 2012, 314 logements de propriétaires occupants améliorés par le PIG 2012-2014, ...), **les indicateurs restent inquiétants**. 43% des résidences principales sont déclarées sans confort ou ne disposant que d'un confort partiel et le parc privé potentiellement indigne est relativement important :

- 7 051 logements potentiellement indignes dans le parc privé soit près de 14% du parc privé.
- un parc localisé à plus de 40% sur Narbonne (2892 logements)

Par ailleurs, les enquêtes menées auprès des communes ont permis d'établir que 16% de la production envisagée sur la durée du PLH (soit plus de 150 logements par an) est prévue dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Mais les premières investigations menées dans le cadre des OPAH RU ont mis en évidence les **difficultés d'appréhender de manière globale la question de la requalification du parc ancien**, et notamment de mettre en **exergue le rôle des opérateurs sociaux**, au-delà de la production de logements, dans l'amélioration du cadre de vie de ces quartiers.

Il s'agira donc :

- ✓ De poursuivre l'effort engagé en lançant **un dispositif d'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de la performance énergétique de leurs**

logements et le maintien à domicile (action particulièrement importante pour pérenniser le parc existant des communes rurales).

- ✓ D'intégrer des volets spécifiques à l'intervention avec des **objectifs territorialisés et plus ambitieux en matière de lutte contre l'habitat indigne, de production de logements locatifs conventionnés privés et d'accession à la propriété** (cf. gisement de logements vacants). L'enjeu est de travailler en priorité sur les quartiers et centres anciens en voie de fragilisation sociale et de **mettre en œuvre en parallèle des pratiques de renouvellement urbain** qui favorise la mixité sociale dans un environnement de qualité.
- ✓ **D'accompagner les trois communes en OPAH RU déjà engagées dans la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain :**
 - en organisant des ateliers de formation qui permettront aux communes de mieux appréhender la complexité des mécanismes de financement de ces opérations,
 - en mobilisant les bailleurs sociaux et en participant plus particulièrement à l'équilibre financier des opérations,
 - en facilitant le portage foncier par la poursuite et l'adaptation le cas échéant du partenariat avec l'EPF,
 - en organisant le relogement des familles dans le cadre des opérations d'aménagement en centre ancien et en mobilisant prioritairement à ces fins le quota réservataire du Grand Narbonne auprès des bailleurs sociaux.
- ✓ **De renforcer le partenariat et l'animation autour du volet LHI** et notamment le comité technique de la MOUS.
- ✓ **De suivre activement la rédaction du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** de Narbonne pour s'assurer qu'il intègre les enjeux du PLH notamment en matière de réhabilitation énergétique et d'accueil de nouveaux propriétaires occupants (aspiration au confort, aux prestations modernes à conjuguer avec la protection du patrimoine).

Requalifier et renouveler le parc HLM ancien

Le parc HLM du Grand Narbonne comporte une fraction ancienne importante : 43% du nombre total de logements, soit 1 736, sont en effet antérieurs à 1975 (dont près de 1 500 propriétés de Domitia Habitat).

Il convient donc à la fois :

- **d'engager des opérations de rénovation urbaine** sur les résidences les plus déqualifiées. **La Résidence Les Peupliers** a ainsi été retenue au titre du volet territorial de l'ANRU. L'enjeu est de stopper et inverser les processus de

spécialisation sociale et spatiale en reconstituant notamment une partie de l'offre locative à l'échelle de l'Agglomération.

- de **poursuivre les efforts de rénovation et de requalification du parc** menés notamment par Domitia Habitat.

Identifier et traiter des copropriétés dégradées ou fragilisées

Sur le territoire, deux communes en particulier concentrent un nombre important d'immeubles collectifs d'avant 1975, Port la Nouvelle et Narbonne. L'action peut cependant être élargie à l'ensemble du parc collectif ancien du Grand Narbonne.

Une surveillance de ces copropriétés et un traitement des plus fragilisées sont préconisés.

En amont, il s'agira de mettre en place des actions précoces et préventives :

- définition d'indicateurs pour identifier les copropriétés en voie de fragilisation ou en difficultés,
- mise en place d'un observatoire des copropriétés ainsi ciblées.

A ce stade des actions curatives pourront être lancées pour les situations les nécessitant.

L'amélioration thermique des copropriétés (en particulier celles qui échappent à l'obligation d'un audit de par leur taille) et **la lutte contre l'habitat indigne** sont les interventions prioritaires sur ce volet.

Accompagner la mutation des résidences secondaires en résidences principales

Le diagnostic a relevé un potentiel de reconversion d'une partie du parc de résidences secondaires mais, dans l'optique d'un programme d'ensemble, la faisabilité ainsi que les modalités opérationnelles et financières restent difficiles à trouver:

- pas ou peu de réalisations, malgré plusieurs tentatives d'initiative publique (dont la mission Racine 2 en 2004).
- freins aux initiatives de particuliers : coût des travaux de regroupement, médiocre qualité du bâti d'origine, difficulté de trouver une opportunité.

- freins aux initiatives publiques : coûts du portage foncier, des travaux, de l'ingénierie qui conduisent à un fort déficit par logement (estimé à plus de 50 000 € par logement).

L'objectif de ce nouveau PLH est d'identifier, en lien avec les communes concernées, **une à deux résidences touristiques pouvant faire l'objet d'un programme locatif social.**

En parallèle, on **observe une mutation spontanée des résidences secondaires vers des résidences principales qu'il s'agit, dans un premier temps, de mieux connaître** (phénomène diffus ou concentré ? Lien et incidences sur les équipements et services existants ? Profil des propriétaires ?), **puis d'accompagner** pour encourager une sédentarisation dans de bonnes conditions.

Dans un contexte où le foncier se raréfie et la lutte contre l'étalement urbain devient essentielle, la **mobilisation de ce parc est un enjeu pour les communes littorales du Grand Narbonne.**

Un objectif de 45 résidences secondaires par an mobilisées pour de l'occupation permanente est ainsi fixé.

Orientation 4 : Accompagner la fluidité des parcours résidentiel pour répondre aux besoins des publics spécifiques

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, handicapés, ménages en grande difficulté sociale et économique, Gens du voyage, ...) disposent d'une offre de logement adaptée à leurs besoins.

Contribuer à l'amélioration de l'offre dédiée aux ménages en situation de précarité dans toute sa diversité : de l'hébergement au logement « ordinaire »

Le diagnostic a montré une offre dédiée qui permet de répondre à une diversité de situation mais qualifiée d'insuffisante au regard d'une population en grande précarité économique et sociale. Il est également souligné le manque de coordination et de partenariat entre les différents dispositifs en direction de ce public.

Il s'agira donc dans le cadre du PLH d'organiser au niveau local la coordination des différents acteurs pour organiser les passerelles et identifier les manques. **Et c'est en organisant ce partenariat et la concertation au niveau local que des réponses pourront être affinées et construites au plus près des besoins.**

Il conviendra donc de :

- ✓ Participer à l'élaboration du schéma départemental pour élaborer sa déclinaison au niveau local,
- ✓ Assurer la coordination au niveau local des différents acteurs afin d'identifier les besoins, favoriser la complémentarité des différents dispositifs et optimiser ainsi la prise en charge des publics.
- ✓ Pallier l'insuffisance de places d'hébergements et de logements adaptés en soutenant la création de⁹:

⁹ Evaluation des besoins réalisée sur la base d'entretiens auprès de structures et acteurs de l'hébergement (cf. diagnostic). L'estimation des financements nécessaires et disponibles sera réalisée dans le cadre du programme d'actions (mobilisation de la DDCSPP).

- 12 places en CHRS afin de réduire la durée d'attente pour y accéder, en étudiant prioritairement la réalisation d'un collectif en insertion pour parfaire l'offre existante (qui correspond à un CHRS éclatée).
 - 20 places en pension de famille, besoin à satisfaire au regard de la population qui nécessite un accompagnement particulier,
 - 20 logements en bail glissant pour favoriser l'accès à un logement autonome,
 - 10 places supplémentaires dédiées à un public jeune en difficulté. La résidence Habitat Jeune qui propose des logements pour les jeunes réserve une partie de son parc (25%) à des étudiants et fait état d'un manque de réponses pour des jeunes en rupture familiale, en errance qui ne trouvent pas de réponses, constat aussi souligné par la mission locale et le BAIL.
- ✓ Encourager la production de logements sociaux adaptés aux ressources des ménages dans le parc social et privé pour favoriser l'accès à un logement autonome et ainsi améliorer la fluidité des parcours d'insertion. En ce sens, il paraît nécessaire de travailler la question du logement social en lien avec les structures d'hébergement. Les demandes recensées au titre du DALO ou des expulsions locatives font ainsi ressortir un manque notable de logements de petites tailles (T1/T2) et, à l'opposé, de grande taille (source : DDCSPP 11). Dans la même idée, le Grand Narbonne travaille déjà à rapprocher la résidence jeune des bailleurs locaux. Il s'agira d'élargir cette pratique aux autres structures d'hébergement à travers la mise en place d'un partenariat actif avec les bailleurs sociaux.

Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et répondre aux demandes de logements adaptés au handicap

Le diagnostic a révélé de nombreux dispositifs et initiatives pour favoriser le maintien à domicile et une offre en établissement pour les personnes âgées certes étoffée, mais non accessible aux ménages peu fortunés du territoire.

Le vieillissement de la population va induire un besoin accru en logements adaptés et en équipements adaptés aux capacités financières des ménages.

Il conviendra donc pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite :

- de développer la **production de logements adaptés en rez-de-chaussée** ou desservis par ascenseur,
- poursuivre et développer **le dispositif d'aide aux travaux d'adaptation** des logements,
- **d'améliorer la connaissance** de l'évolution des besoins en logements et en hébergements.

Pour les personnes âgées en particuliers :

- d'accompagner les projets de **création de résidence adaptée « alternative »**, type résidence collective, papy-loft, MARPA.... 5 projets de 12 à 20 logements pourraient être soutenus.
- d'assurer le **suivi des projets de création d'établissements** afin que ceux-ci correspondent aux besoins et capacités financières des ménages.

Un recensement de l'offre adaptée devra être réalisé, dans un premier temps, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, puis, réactualisé régulièrement, pour pouvoir **répondre aux demandes souvent urgentes des familles**. La future maison de l'habitat pourrait centraliser ces informations et renseigner les demandeurs.

Répondre aux besoins en hébergement des travailleurs saisonniers

La réponse aux besoins des travailleurs saisonniers nécessitera :

- **l'approfondissement de la connaissance des besoins** en lien avec la Maison du Travail Saisonnier,
- **le recensement de l'offre**, les passerelles entre les différents types d'hébergement (saisonnier, étudiant,) à mettre en œuvre pour répondre aux besoins,
- **l'encouragement des initiatives en lien avec les employeurs**.

Aménager une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage

Le grand Narbonne a satisfait le schéma d'accueil des gens du voyage, néanmoins le site proposé pour l'aire de grand passage de 150 places ne correspond pas aux besoins des usagers. Afin d'éviter toute installation « sauvage » sur le territoire il convient donc de déterminer le choix d'un site pour l'aménagement d'une nouvelle aire d'accueil de grand passage.

Si certaines familles continuent de pratiquer le voyage, d'autres deviennent sédentaires ou quasi-sédentaires, sans pour autant souhaiter accéder à un logement "ordinaire". Les modes de vie sédentaires ou semi-sédentaires appellent des réponses adaptées en matière d'habitat, permettant de conserver la caravane, soit dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux, soit comme complément à un logement. Le Grand Narbonne mettra en place une veille sur son territoire pour observer et évaluer ce phénomène et, le cas échéant, produira une offre spécifique (habitat adapté, terrains familiaux...).

Orientation 5 : Promouvoir la qualité urbaine et la prise en compte des objectifs de développement durable

Les exigences concerneront :

- La **réalisation d'opérations exemplaires dans leur conception urbaine, sociale et environnementale**, de type éco-quartiers ou habitat alternatif (exemple de l'habitat participatif).
- La **part accordée dans la production en logements aux opérations de renouvellement urbain, à la mobilisation des dents creuses et du parc vacant et aussi, à l'accompagnement des mutations de résidences secondaires en principales**, afin de limiter la consommation du foncier (la production de logements neufs a ainsi été minorée pour prendre en compte cet objectif).
- **L'optimisation des règles de densité conformément aux prescriptions du SCOT (révision en cours)** sur les secteurs d'extension en fonction des projets et la prise en compte de leur impact sur la conception de l'aménagement (implantation du bâti, espaces collectifs).
- Une **réponse plus qualitative à la forte demande d'habitat individuel** (une attention particulière devra être portée à la conception des lotissements denses qui, faute de cadrage architectural ou d'espace public de qualité, posent aujourd'hui des problèmes de qualité de vie et de voisinage).
- La **gestion à long terme des nouveaux quartiers** en intégrant la question du stationnement et de la place de la voiture dans l'espace en lien avec la diversification des modes de déplacements.
- **L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier** (neuf et surtout ancien).

Cette orientation est à lier avec l'ambition du Grand Narbonne de devenir « Territoire à énergie positive pour la croissance verte ».

La mise en place de ses exigences devra faire l'objet d'une réflexion stratégique : un premier temps de sensibilisation (cahiers de préconisations définissant le niveau d'exigences sur l'espace public notamment), puis l'encadrement de la production à travers des règles et des objectifs (intégration d'exigences en matière de développement durable au PLU sur certains type d'opérations,...). **Une étude peut être nécessaire** à la définition des outils et mesures incitatives/coercitives à mobiliser.

Orientation 6 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

L'élaboration du PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question du logement prise au sens large. Cette prise de conscience et cette volonté de porter ensemble la politique de l'habitat doit se poursuivre et se développer au fil des années.

Mettre en œuvre des outils et instances d'évaluation et de suivi

Des outils de communication et d'évaluation des diverses actions engagées sur le territoire sur la durée du PLH seront mis en place à travers :

- des **instances de pilotage et de coordination** du Programme Local de l'Habitat en lien avec l'ensemble des outils de la politique de la ville (contrat de ville). Leur rôle sera de veiller au bon déroulement des objectifs fixés par le PLH (en particulier sur le plan de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH), d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires en lien avec ses partenaires,
- un **observatoire de l'habitat annuel** qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, construction neuve, réhabilitation) portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés. La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser un forum d'échanges réunissant tous les acteurs.

Le Grand Narbonne souhaite également se doter d'une **Maison de l'Habitat**. Pensé comme un guichet unique, ce lieu d'accueil du public centralisera l'ensemble des informations liées à l'habitat (aides financières, techniques, ...) et proposera des conseils personnalisés.

Gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée

L'objectif est de définir et mener une politique de peuplement cohérente et coordonnée élaborée en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés. Cet enjeu va de pair avec la volonté du Grand Narbonne de garantir durablement un cadre de vie agréable à ses habitants et avec l'article 97 de la loi ALUR. Le Grand Narbonne a ainsi intégré le groupe des EPCI volontaires pour la mise en place à la fois des mesures obligatoires et expérimentales :

- ✓ Mise en place d'un **Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs**. Ce plan doit être construit avec les communes, validé par le préfet, signé par les bailleurs, l'État, les réservataires et soumis pour avis aux communes. Il organise les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs et d'un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Il détermine les actions à mettre en place par chacun des acteurs.
- ✓ Mise en place d'une **Conférence Intercommunale du Logement – CIL**. Cette instance rassemble des maires, des représentants locaux de l'Etat, des bailleurs sociaux, le Département, des réservataires, des associations de locataires, des associations d'insertion... Cette conférence fixera :
 - les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social,
 - les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires (elle décrira en particulier le dispositif applicable aux relogements des ménages occupant des logements à démolir dans le cadre du PRU des Peupliers).
 - les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- ✓ Rédaction d'une **convention de mixité sociale** (annexée au contrat de ville) qui définit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires.
 - Rendre plus transparent le système d'attribution et les étapes de traitement pour les demandeurs de logement social.
 - Permettre une meilleure organisation de la mixité sociale (stratégie de peuplement) et une optimisation de l'occupation du parc social.

Annexes

La définition des objectifs de production

L'évaluation des besoins en logements est une étape majeure du PLH ; elle doit permettre :

- d'approcher globalement le niveau de besoin en logements à l'horizon 2020, tous types confondus ;
- d'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties.

Le scénario de croissance démographique retenu pour le PLH est de 1,2% l'an, calé sur le prolongement du taux enregistré sur la période 2006-2011 mais nettement inférieur au taux enregistré sur la période intercensitaire précédente (+1,96% en moyenne par an).

La production globale nécessaire pour satisfaire cette croissance démographique est estimée à 1 300 logements dont 1 000 nouvelles résidences principales au titre des seuls besoins démographiques.

Les composantes des besoins en logements du territoire

Outre la croissance démographique, l'estimation des besoins en logements, notamment en construction neuve, doit prendre en compte trois autres paramètres :

- le desserrement des ménages c'est à dire l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage ;
- le renouvellement du parc de logements existants. Le parc de logements se transforme en permanence : certains logements sont démolis dans le cadre de procédures de rénovation urbaine ou d'opérations d'aménagement, d'autres font l'objet de division. La notion de renouvellement du parc permet de faire la synthèse de l'ensemble de ces mouvements qui participe à la création ou à la diminution du stock de logements dans le parc existant ;
- l'évolution du nombre de logements vacants et des résidences secondaires, qui peut être soit spontanée, soit résultant de politiques volontaristes (requalification du parc ancien vacant....).

L'évolution de la taille moyenne des ménages

Entre 2007 et 2012, la taille moyenne des ménages du Grand Narbonne est passée de 2,18 à 2,13 - soit une diminution de -0,48% chaque année.

Toutes les analyses prospectives menées notamment par l'Insee montrent que la taille moyenne des ménages va continuer à diminuer sur l'ensemble du territoire

national, conséquence du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie (séparations et divorces, familles monoparentales, mise en couple plus tardive...). En Languedoc-Roussillon, la diminution de la taille moyenne des ménages serait encore plus importante qu'au niveau national en raison de son attractivité résidentielle pour des ménages familiaux dont les enfants vont décohabiter dans les années à venir. L'Insee prévoit ainsi un desserrement en Languedoc-Roussillon en moyenne de - 0,40% à l'horizon 2020 et de - 0,38% à l'horizon 2030¹⁰.

Nous retenons comme hypothèse que la diminution de la taille des ménages va se poursuivre sur le Grand Narbonne selon un rythme plus modéré que celui enregistré sur la période 2007-2012, soit une diminution de 0,40% par an (conforme aux projections 2010-2020 de l'Insee); la taille moyenne des ménages serait donc de 2,05 personnes fin 2020.

Le renouvellement du parc de logements existants

Cette variable sert à compenser les démolitions de logements devenus obsolètes. Elle intègre par exemple les besoins en nouveaux logements induits par les politiques de rénovations urbaines (rappel : en prévision 164 logements démolis sur la cité des Peupliers dans le cadre du volet territorial de l'ANRU).

Le taux de renouvellement du parc existant retenu par hypothèse est de + 0,12% par an du parc de logements total (hypothèse Insee), soit environ 130 logements par an.

L'évolution des logements vacants et des résidences secondaires

Le nombre de logements vacants a fortement augmenté entre 2007 et 2012, de 1366 logements, soit 273 logements en moyenne par an, alors qu'il avait diminué entre 1999 et 2006 (- 293 logements).

Le nombre des résidences secondaires augmente également mais plus faiblement : + 58 logements entre 2007 et 2012, soit moins de 12 logements en moyenne par an. La difficulté à faire la distinction entre résidences secondaires et logements vacants, notamment en stations littorales, nous amène :

- d'une part à fusionner ces deux composantes : globalement sur 2007-2012 le parc de logements vacants et de résidences secondaires a augmenté de 285 logements en moyenne par an ;
- à minorer les besoins liés à l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires au regard des évolutions constatées au cours des dernières années (mobilisation d'une part du parc de résidences secondaires à des fins de résidences principales) et des politiques de requalification du parc vacants à venir et actuellement en œuvre sur Narbonne et les communes de Cuxac d'Aude et Coursan notamment.

¹⁰ Insee Analyses Languedoc-Roussillon n°8 Février 2015.

L'hypothèse retenue est donc celle d'un ralentissement sensible de la progression de la composante « vacants et résidences secondaires », à hauteur de 170 logements par an (rappel : objectif de 70 logements vacants remis sur le marché et 45 résidences secondaires adaptées pour une occupation permanente).

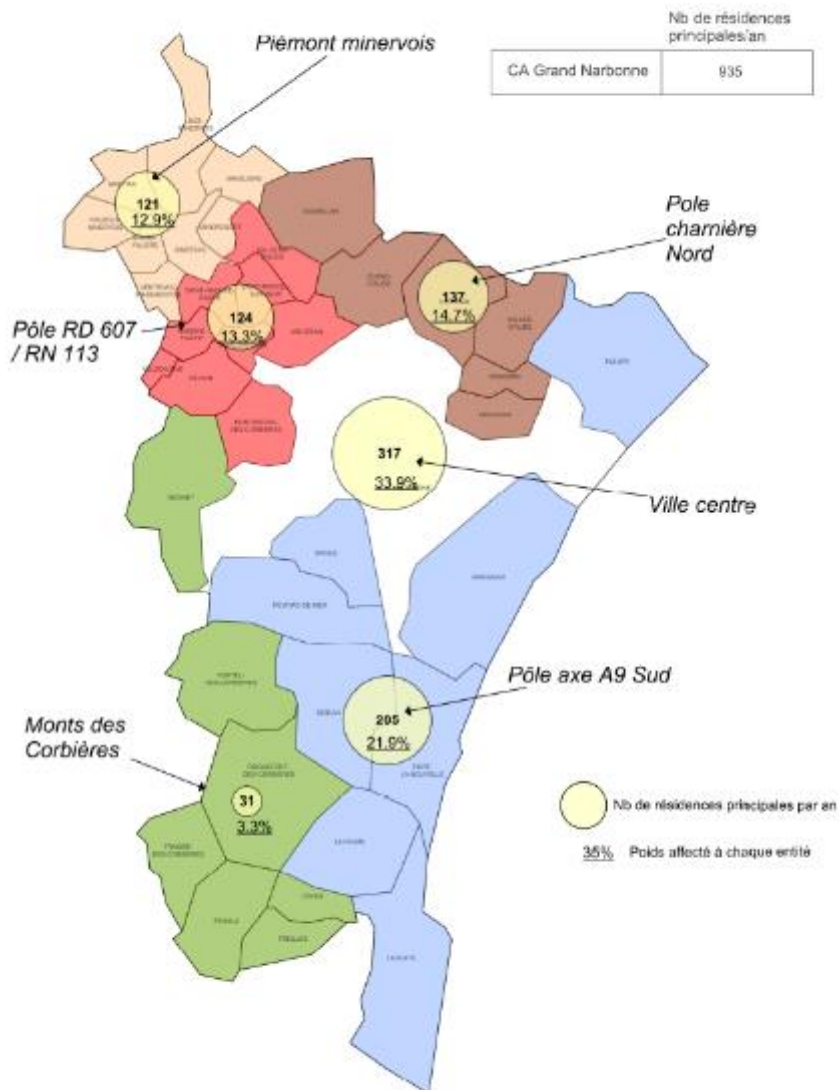
> **Tableau de synthèse des évolutions de la population et du parc de logements entre 2007 et 2012 (Source : INSEE)**

Données INSEE	2007	2012
Population des ménages	115 643	121 972
Taille moyenne des ménages	2,18	2,13
Nombre de résidences principales	53 033	57 297
Nombre de résidences secondaires	44 747	44 805
Nombre de logements vacants	4 234	5 600

Le potentiel de production identifié par sous-secteurs

PLH 2 Grand Narbonne

Potentiel de production identifié (projets recensés)



	Poids actuel en pourcentage du nombre de résidences principales	Poids du potentiel de production identifié sur la base des entretiens communaux
Ville centre	43,3%	33,9%
Pôle RD 607 / RN 113	8,9%	13,3%
Pole charnière Nord	19,2%	14,7%
Périphérie Sud / Axe A9	20,9%	21,9%
Piémont minervois	3,9%	12,9%
Mons des Corbières	3,8%	3,3%
CA Grand Narbonne	100,0%	100,0%

Répartition des objectifs de production par entité au prorata du poids actuel de chacune d'entre elles

(en référence au parc de résidences principales 2013)

Entités	Communes	Parc de résidences principales			Rééquilibrage visé poids au regard de la production totale	Objectifs de production annuelle sur la durée du PLH		Potentiel de production identifié en moyenne annuelle	
		Nombre de RP 01/01/2013	% de RP au regard du parc du Grand Narbonne	% de RP au sein du pôle		Scénario 1 à 1300 logements ou 1000 RP	Scénario 2 à 1300 logements ou 1000 RP		
Ville centre	Narbonne	25698	43%	100,0%	42,0%	420	420	317	317
Pôle RD 607 / RN 113	Marcorignan	521	8,9%	9,8%	15,0%	15	150	3	124
	Montredon-des-Corbières	554		10,5%		16		2	
	Moussan	761		14,4%		22		22	
	Névian	539		10,2%		15		14	
	Raissac-d'Aude	110		2,1%		3		0	
	Saint-Marcel-sur-Aude	746		14,1%		21		5	
	Saint-Nazaire-d'Aude	733		13,8%		21		5	
	Sallèles-d'Aude	1128		21,3%		32		58	
Villedaigne	208	3,9%	6	15					
Pôle charnière Nord	Armissan	637	14,4%	7,5%	12,00%	9	120	11	137
	Coursan	2646		31,0%		37		37	
	Cuxac-d'Aude	1864		21,8%		26		22	
	Ouveillan	1021		12,0%		14		33	
	Salles-d'Aude	1272		14,9%		18		20	
	Vinassan	1092		12,8%		15		15	
Pôle axe A9 Sud	Fleury	2061	24,4%	14,2%	18,0%	26	180	30	205
	Bages	398		2,8%		5		4	
	Gruissan	2865		19,8%		36		31	
	La Palme	717		5,0%		9		21	
	Leucate	2519		17,4%		31		14	
	Peyriac-de-Mer	517		3,6%		6		17	
	Port-la-Nouvelle	2952		20,4%		37		43	
	Sigean	2442		16,9%		30		45	
Piémont minervois	Argeliers	829	5,3%	26,3%	10,0%	26	100	34	121
	Bize-Minervois	505		16,0%		16		32	
	Ginestas	603		19,1%		19		37	
	Mailhac	200		6,3%		6		3	
	Mirepeisset	319		10,1%		10		1	
	Pouzols-Minervois	222		7,0%		7		2	
	Sainte-Valière	250		7,9%		8		0	
	Ventenac-en-Minervois	227		7,2%		7		12	
Monts des Corbières	Bizanet	644	3,8%	28,8%	3,0%	9	30	0	31
	Caves	337		15,1%		5		10	
	Feuilla	53		2,4%		1		0	
	Fraissé-des-Corbières	111		5,0%		1		2	
	Portel-des-Corbières	540		24,2%		7		0	
	Roquefort-des-Corbières	444		19,9%		6		9	
	Treilles	104		4,7%		1		10	
CA Grand Narbonne		59389			100,0%	1000	1000	935	935

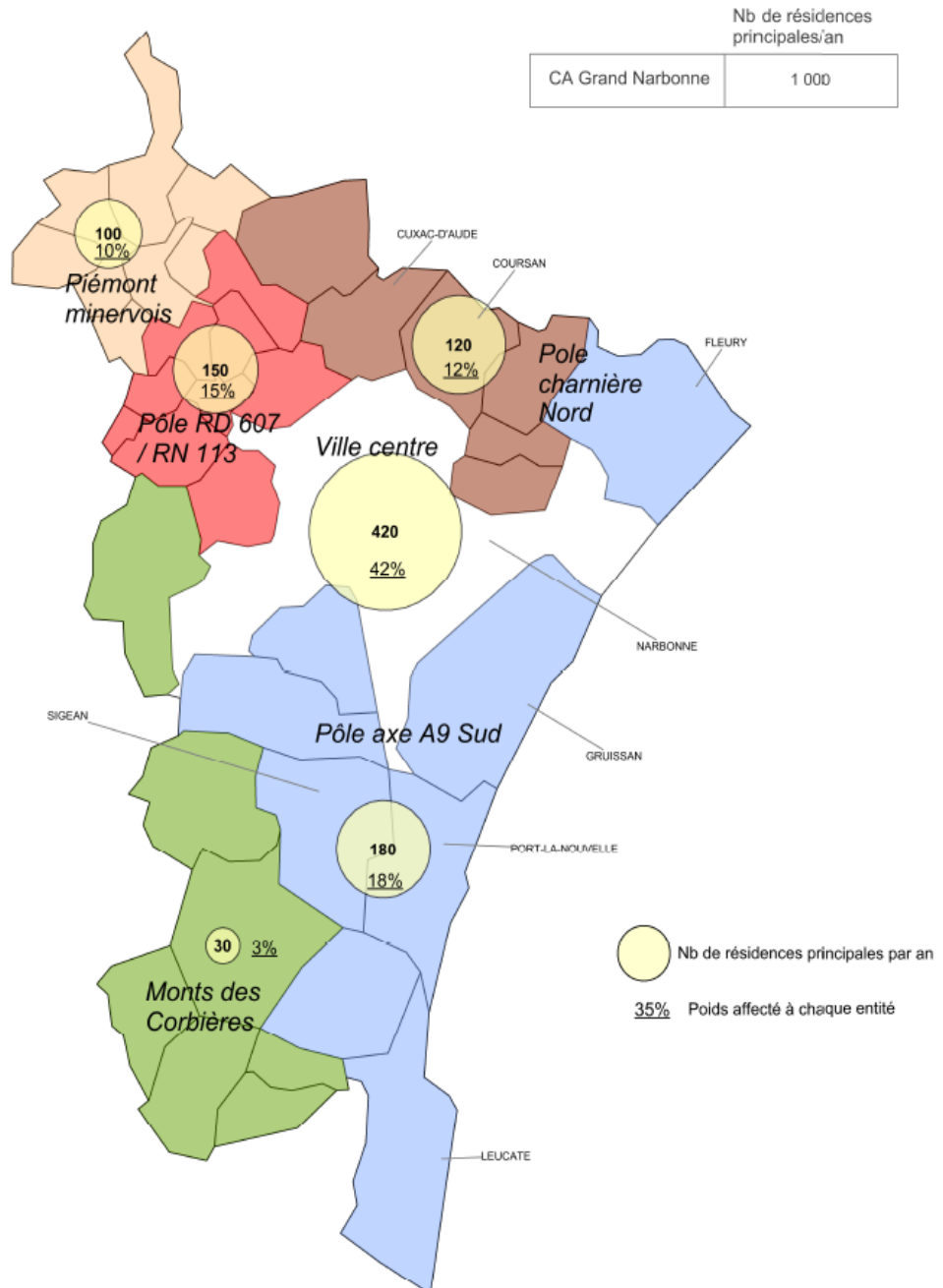
La mise en perspective des objectifs de production ainsi affectés à chaque entité foncière et du potentiel de production identifié lors des rencontres avec les Elus (935 logements en moyenne par an) montre une répartition du potentiel déséquilibrée par rapport au poids actuel des différentes entités avec :

- une sous-capacité de production sur la ville centre de Narbonne et, secondairement, sur le pôle RD 607 / RN 113 ;
- une sur-capacité de production sur le Piémont minervois. Le potentiel est largement excédentaire sur les communes de Bize-Minervois et Ginestas – où les projets de construction recensés correspondent respectivement à une production de 32 et 37 logements en moyenne par an.

La répartition des objectifs de production par entité

PLH 2 Grand Narbonne

Objectifs de production



Estimation des objectifs triennaux des communes SRU sur la période du PLH

Communes	Déficit au 01/01/2013	Rattrapage 2014-2016 (25% du déficit)	RP estimées 2016 (projets communes)	Déficit estimé au 31/12/2016	Rattrapage 2017-2019 (33% du déficit)	RP estimées 2019 (projets communes)	Déficit estimé au 31/12/2019	Rattrapage 2020-2022 (50% du déficit)	Total de la production LLS sur le PLH
Coursan	460	115	2783	373	123	2894	272	136	245
Gruissan	436	109	2997	353	117	3090	255	128	232
Leucate	286	71	2696	250	82	2738	176	88	159
Port-la-Nouvelle	60	15	3041	63	21	3151	64	32	42
Sigean	431	108	2559	347	115	2650	251	125	228
Total Communes SRU antérieures à 2015	1 674	418	14 076	1 386	457	14 524	1 018	509	906
Fleury	391 au 1 ^{er} /01/2014	65 (16,66% du déficit)	2150	344	113	2240	248	124	220
Total		484	16 226	1 730	571	16 764	1 266	633	1 126*

*somme des objectifs triennaux couvrant la période du PLH dont deux tiers de la première période -à l'exception de Fleury dont les objectifs sont déjà calculés à partir de 2015 - et un tiers de la période 2020-2022. L'estimation tient compte de la progression des résidences principales sur la base des projets communaux.

Poids des objectifs triennaux dans la production identifiée

Communes	Nouvelles RP identifiées auprès des communes 2015-2020	Objectifs triennaux sur la période 2015-2020	Poids des objectifs triennaux dans la production identifiée
Coursan	222	245	110%
Fleury	180	220	122%
Gruissan	186	232	125%
Leucate	85	159	187%
Port-la-Nouvelle	220	42	19%
Sigean	182	228	125%
Total communes SRU en déficit	1 076	1 126	105%

Projets communaux

Communes	Nouvelles résidences principales identifiées auprès des communes 2015-2020	dont logement locatif social	Part du LLS selon projets communaux
<i>Narbonne</i>	1900	511	27%
Coursan	222	165	74%
Fleury	180	68	38%
Gruissan	186	98	53%
Leucate	85	58	68%
Port-la-Nouvelle	220	89	40%
Sigean	182	168	92%
<i>Cuxac d'Aude</i>	131	54	41%
Total 6 communes SRU en déficit	1 076	646	60%
Total 8 communes SRU	3 109	1211	39%
Communes non SRU	2 501	489	20%
Total Grand Narbonne 6 ans	5 610	1700	30%
Total annuel	935	283	

Avec 1700 nouveaux logements locatifs sociaux recensés, l'ensemble des communes du Grand Narbonne disposent du potentiel pour couvrir les besoins réglementaires estimés à 1 288 logements sur la durée du PLH. Les 6 communes SRU en déficit contribuent en premier lieu à cette estimation avec 646 nouveaux logements sociaux potentiels recensés.

Extrait du JO Sénat du 29/07/2010 relatif à la mutualisation des objectifs de production du logement locatif social- page 1985

« Le programme local de l'habitat (PLH) rappelle les communes soumises à l'obligation de l'article 55 et peut fixer, pour chaque période triennale et pour chaque commune concernée, un objectif de réalisation supérieur à celui fixé à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Dans la loi portant engagement national pour le logement, le législateur a mis l'accent sur l'intercommunalité en introduisant dans ce même article du CCH ce qui est communément appelé « la mutualisation des objectifs ». Ainsi, une commune qui a plus de 20 % de logements sociaux ou qui n'est pas soumise à cette obligation, du fait de sa taille par exemple, peut accepter de prendre en charge une partie des objectifs d'une commune de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) déficitaire. L'obligation triennale de la commune tiendra compte de cette mutualisation, dont la répartition

est inscrite dans le programme d'action du PLH. Les objectifs d'une commune déficitaire peuvent donc être revus à la baisse, mais les logements réalisés en dehors de son territoire ne seront pas comptabilisés dans son quota des 20 % de logements sociaux. Dans le cadre de la procédure de constat de carence, le préfet observera la différence entre les réalisations constatées sur la période échue et l'obligation triennale ainsi revue à la baisse. La mutualisation permet aux communes déficitaires d'échelonner dans le temps leur rattrapage en matière de réalisation de logements sociaux, mais elles restent néanmoins soumises au prélèvement annuel tant qu'elles n'ont pas atteint 20 % de logements sociaux. »

Déclinaison communale de l'objectif de production en logements locatifs sociaux

Entités	Communes		Objectifs de production annuelle*	dont logements locatifs sociaux	Taux de production de LLS
Ville centre	Narbonne	420	420	84	20%
Pôle RD 607 / RN 113	Marcorignan	150	15	3	20%
	Montredon-des-Corbières		16	3	20%
	Moussan		22	4	20%
	Névian		15	3	20%
	Raissac-d'Aude		3	1	20%
	Saint-Marcel-sur-Aude		21	4	20%
	Saint-Nazaire-d'Aude		21	4	20%
	Sallèles-d'Aude		32	10	20% à 30%
Villedaigne	6	1	20%		
Pôle charnière Nord	Armissan	120	9	2	20%
	Coursan		37	11	30%
	Cuxac-d'Aude		26	8	30%
	Ouveillan		14	3	20%
	Salles-d'Aude		18	5	20% à 30%
	Vinassan		15	5	20% à 30%
Pôle axe A9 Sud	Fleury	180	26	8	30%
	Bages		5	1	20%
	Gruissan		36	14	40%
	La Palme		9	2	20%
	Leucate		31	9	30%
	Peyriac-de-Mer		6	1	20%
	Port-la-Nouvelle		37	11	30%
	Sigean		30	9	30%
Piémont minervois	Argeliers	100	26	5	20%
	Bize-Minervois		16	3	20%
	Ginestas		19	4	20%
	Mailhac		6	1	20%
	Mirepeisset		10	2	20%
	Pouzols-Minervois		7	1	20%
	Sainte-Valière		8	2	20%
	Ventenac-en-Minervois		7	1	20%
Monts des Corbières	Bizanet	30	9	2	20%
	Caves		5	1	20%
	Feuilla		1	0	20%
	Fraissé-des-Corbières		1	0	20%
	Portel-des-Corbières		7	1	20%
	Roquefort-des-Corbières		6	1	20%
	Treilles		1	0	20%
CA Grand Narbonne			1000	232	23%

*C'est l'objectif de production par pôle qui sera évalué annuellement

Produits préférentiels par type de ménages

Publics	Dynamique résidentielle	Mobilité	Revenus	Produits préférentiels								
				Parc existant		Production nouvelle						
				Appartement	Maison individuelle	Logement adapté(1)	Résidences(2)	Logement locatif social	Accession abordable	Maison individuelle libre	Appartement neuf promotion	
Jeune isolé	Décohabitation, court séjour	***	Faibles ou précaires									
			Moyens									
Jeune ménage sans enfant	Court séjour, attente de stabilisation	**	Faibles									
			Moyens									
Jeune ménage avec enfant	Stabilisation	*	Faibles									
			Moyens									
Adulte isolé	Variable	**	Faibles ou précaires									
			Moyens ou supérieurs									
Couple âge moyen avec ou sans enfants	Stabilité relative, ascension résidentielle (revenus supérieurs).	*	Faibles									
			Moyens ou supérieurs									
Famille monoparentale	Variable. Urgence et sécurisation pour les familles précaires	*	Faibles ou précaires									
			Moyens ou supérieurs									
Senior	Stabilité. Recherche d'un logement plus adapté. Nouveaux arrivants retraités	*	Faibles ou précaires									
			Moyens ou supérieurs									

> Répartition indicative de la production par produit

		Logement adapté(1)	Résidences (2)	Logement locatif social	Accession abordable	Maison libre	Appartement promotion	Total	Dont collectif	Dont individuel
Répartition production neuve 1ère période, par an	Narbonne	10	10	85	50	70	180	405	268	137
	Autres communes	5	15	115	50	310	100	595	212	383
	Total	15	25	200	100	380	280	1000	480	520
Répartition production neuve 2ème période, par an	Narbonne	10	10	85	50	100	200	455	288	167
	Autres communes	5	20	175	50	175	120	545	285	260
	Total	15	30	260	100	275	320	1000	573	427

(1) Tous types de logement adapté : résidences sociales, Maisons relais, FJT, CHRS...

(2) Résidences seniors ou autres, hors FJT et EHPAD

> Répartition par type de financement

Objectifs annuels de production de LLS sur la durée du PLH	Dont offre HLM	Répartition de l'offre HLM par type de financement			Dont réhabilitation (15% logements privés conventionnés sociaux et très sociaux)
		PLS (10%)	PLUS (60%)	PLAI (30%)	
232	197	20	118	59	35