

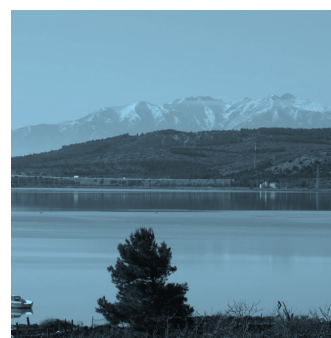
SCoT de la Narbonnaise

ARGELIERS ARMISSAN BAGES BIZANET BIZE-MINERVOIS CAVES COURSAN CUXAC-D'AUDE
FLEURY D'AUDE GINESTAS GRUISSAN LA PALME LEUCATE MAILHAC MARCORIGNAN MIREPEÏSSET
MONTREDON-DES-CORBIÈRES MOUSSAN NARBONNE NÉVIAN OUVEILLAN PEYRIAC-DE-MER PORT-
LA-NOUVELLE PORTEL-DES-CORBIÈRES POUZOLS-MINERVOIS RAISSAC-D'AUDE ROQUEFORT-
DES-CORBIÈRES SAINT-MARCEL-SUR-AUDE SAINT-NAZAIRE-D'AUDE SAINTE-VALIÈRE SALLÈLES-
D'AUDE SALLES-D'AUDE SIGEAN TREILLES VENTENAC-EN-MINERVOIS VILLEDAGNE VINASSAN



DIAGNOSTIC PROSPECTIF

Fiches thématiques

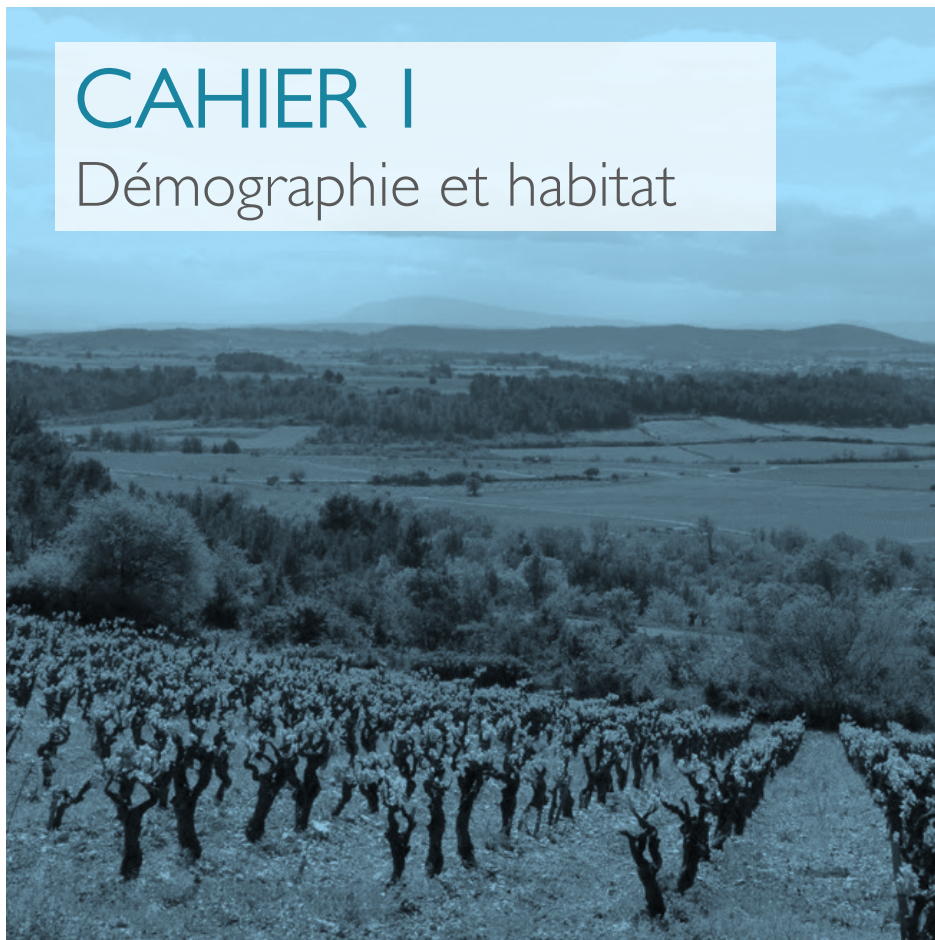


*SCOT approuvé par délibération
du 28 janvier 2021*



CAHIER I

Démographie et habitat





Sommaire

OBSERVATOIRE

1. La population
2. La structure par âge de la population
3. La structure sociale de la population
4. Les migrations résidentielles
5. Les logements
6. La composition du parc de logements
7. La construction de logements et le marché immobilier
8. Le parc social
9. Le parc potentiellement indigne
10. L'hébergement des personnes âgées

GOVERNANCE ET PROJETS

SYNTHESE

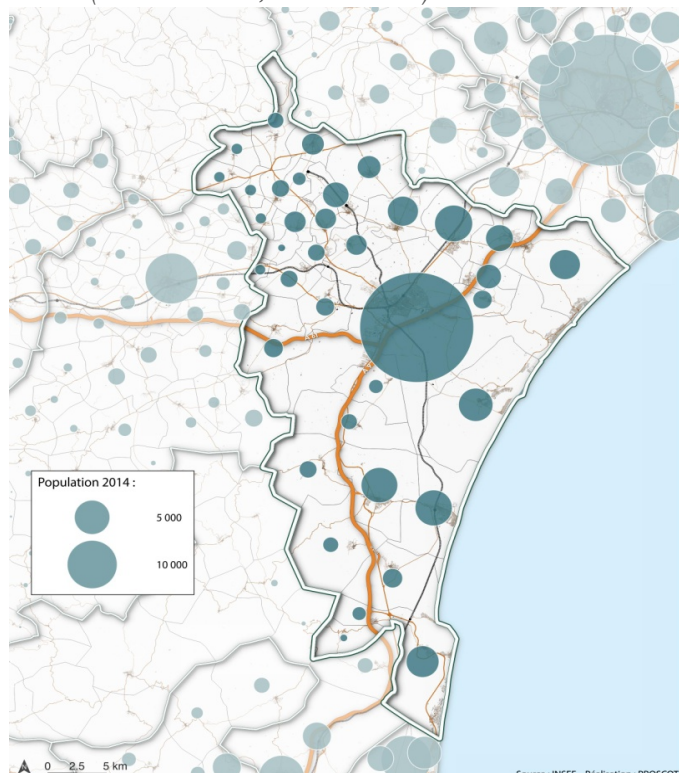
OBSERVATOIRE

I. LA POPULATION

Un cœur Narbonnais

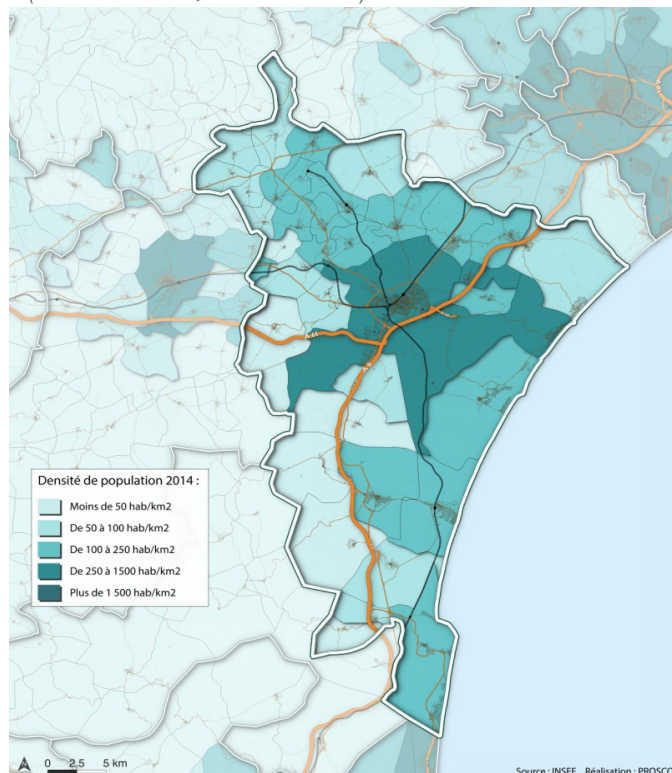
Population par commune au sein du SCoT de la Narbonnaise en 2014

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Densité de population par commune au sein du SCoT de la Narbonnaise en 2014

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



En 2014, la population du SCoT de la Narbonnaise s'élève à 125 913 habitants, dont 4 sur 10 vivent à Narbonne même. Narbonne, qui occupe à la fois une position au cœur des flux (autoroutes A9 et A61) et pôle d'emplois, est aussi la commune la plus densément peuplée.

Densité : nombre d'habitants par km²

Autour de Narbonne, les communes sont davantage marquées par un développement périurbain. La frange littorale, plus touristique, se caractérise par la présence de stations, et son nombre élevé de résidences secondaires.

Les communes rétrolittorales, villages des Corbières et du Minervois, ont un tissu moins dense, et un caractère plus villageois.

Population et densité en 2014 par commune au sein du SCoT de la Narbonnaise*
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Population en 2014	Poids de la commune au sein du SCoT en 2014	Densité en 2014
Narbonne	52 855	42,0%	306
Coursan	5 916	4,7%	240
Port-la-Nouvelle	5 635	4,5%	197
Sigean	5 473	4,3%	155
Gruissan	4 873	3,9%	112
Leucate	4 402	3,5%	187
Fleury	3 951	3,1%	77
Cuxac-d'Aude	3 948	3,1%	183
Salles-d'Aude	3 156	2,5%	174
Sallèles-d'Aude	2 828	2,2%	225
Vinassan	2 624	2,1%	293
Ouveillan	2 299	1,8%	77
Argeliers	2 070	1,6%	192
Saint-Nazaire-d'Aude	1 977	1,6%	229
Saint-Marcel-sur-Aude	1 893	1,5%	226
Moussan	1 838	1,5%	124
La Palme	1 658	1,3%	60
Bizanet	1 558	1,2%	42
Armissan	1 540	1,2%	123
Montredon-des-Corbières	1 457	1,2%	85
Ginestas	1 341	1,1%	141
Portel-des-Corbières	1 292	1,0%	37
Névian	1 270	1,0%	89
Marcorignan	1 252	1,0%	222
Peyriac-de-Mer	1 111	0,9%	41
Bize-Minervois	1 110	0,9%	53
Roquefort-des-Corbières	1 032	0,8%	23
Bages	871	0,7%	70
Caves	812	0,6%	89
Mirepeisset	754	0,6%	145
Sainte-Valière	573	0,5%	90
Mailhac	530	0,4%	50
Ventenac-en-Minervois	521	0,4%	84
Pouzols-Minervois	512	0,4%	50
Villedaigne	496	0,4%	199
Treilles	243	0,2%	20
Raissac-d'Aude	242	0,2%	41
SCoT de la Narbonnaise	125 913	100,0%	149

* Les communes surlignées en bleu sont les communes littorales

Une population permanente plus élevée que la population résidente, en particulier sur la frange littorale, caractéristique des territoires touristiques

Population présente en moyenne sur le territoire en 2016

(Source : INSEE BPE 2016 ; traitement : EAU)

	population dans hotels	population dans camping	population dans villages vacances	population dans résidence de tourisme	population dans auberge de jeunesse - centres sportifs	total population hébergement marchand	estimation population dans résidence secondaire	total population hébergée à l'année	estimation population permanente (2016)	population moyenne présente	coefficient multiplicateur
Littoral	1 239	7 943	1 402	1 867	39	12 491	30 632	43 122	82 274	125 397	0,52
Agglomération de Narbonne	43	16	0	97	0	155	431	586	21 583	22 169	0,03
Archipel de villages	12	214	0	0	0	226	1 536	1 762	24 601	26 363	0,07
SCoT de la Narbonnaise	1 294	8 173	1 402	1 964	39	12 872	32 598	45 470	128 459	173 929	0,35

La population présente sur le territoire au quotidien est plus élevée que les chiffres donnés par l'INSEE : si la population permanente est estimée à 128 500 habitants en 2016, la population moyenne présente s'élève quant à elle à plus de 170 000 habitants.

Le calcul de la population présente en moyenne sur le territoire prend en compte la population de passage (hébergée sur le territoire de manière non permanente), en vue de renseigner combien en moyenne le territoire héberge sur l'année de population, qu'elle soit ou non permanente.

Sont pris en compte les différents taux d'occupation (les informations à l'échelle de l'Aude ont été mobilisées lorsque disponibles et complétées par les données à l'échelle nationale) par types d'hébergements que l'on retrouve dans le territoire.

Les communes littorales du SCoT de la Narbonnaise apparaissent comme celles qui accueillent le plus de population de passage : eu égard à leur population permanente estimée pour 2016 elles accueillent en moyenne durant l'année 50% de population de plus (soit + 45 500 personnes environ), ce qui témoigne de leur attractivité.

Ici, le coefficient multiplicateur correspond au rapport entre le total de la population hébergée à l'année et l'estimation de la population permanente en 2016 : ce coefficient multiplicateur renseigne donc sur l'intensité de l'écart entre l'estimation de la population hébergée en moyenne à l'année et l'estimation de la population permanente en 2016 qui elle découle du recensement de la population et ne prend donc pas en compte la population de passage dans son décompte.

A noter qu'au sein du tableau, font parties :

Des communes littorales : Fleury d'Aude, Narbonne, Bages, Gruissan, Peyriac-de-Mer, Sigean, Port-la-Nouvelle, La Palme, Leucate

De l'agglomération de Narbonne : Cuxac-d'Aude, Coursan, Salles d'Aude, Vinassan, Armissan, Montredon-des-Corbières, Marcorigan, Moussan

De l'archipel de villages : Bize-Minervois, Argeliers, Ouveillan, Mailhac, Mirepeisset, Sainte-Valière, Ginestas, Saint-Marcel-sur-Aude, Sallèles d'Aude, Saint-Nazaire d'Aude, Ventenac-en-Minervois, Raïssac d'Aude, Villedaigne, Névia, Bizanet, Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières, Caves, Treilles

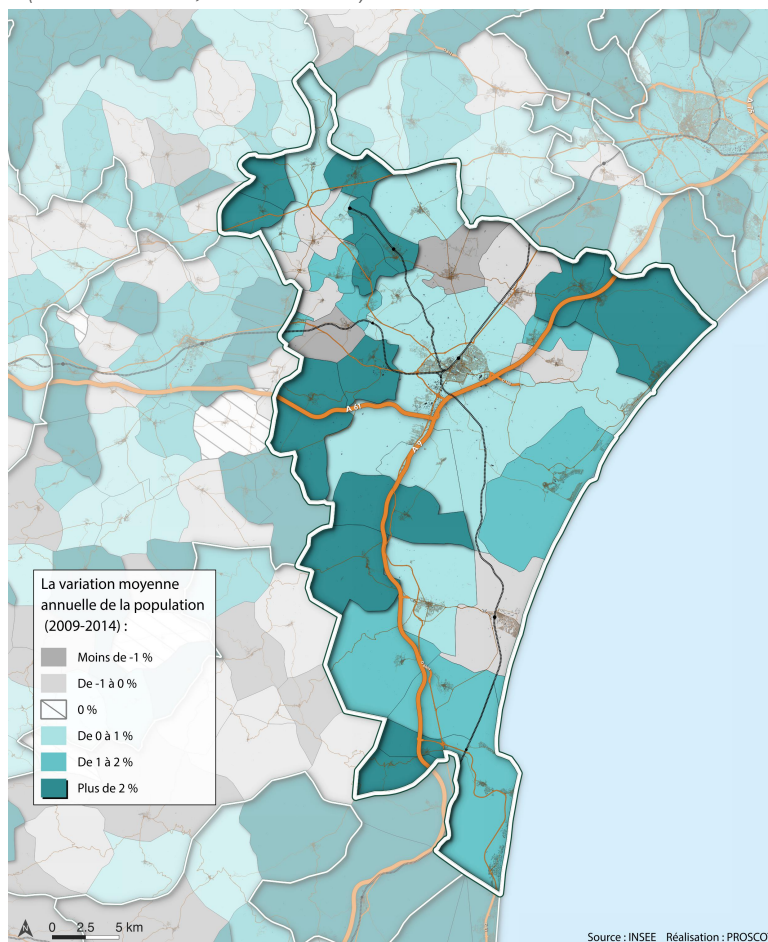
Une croissance démographique globale, plus vigoureuse sur le rétro littoral...

Entre 2009 et 2014, la population du SCoT de la Narbonnaise s'est accrue de près de 6 000 habitants, soit 1 200 habitants par an en moyenne.

De manière générale on observe de plus fortes variations moyennes annuelles de la population dans les communes des franges du SCoT. C'est aussi parmi ces communes que l'on relève les plus fortes augmentations annuelles du parc de logements entre 2009 et 2014.

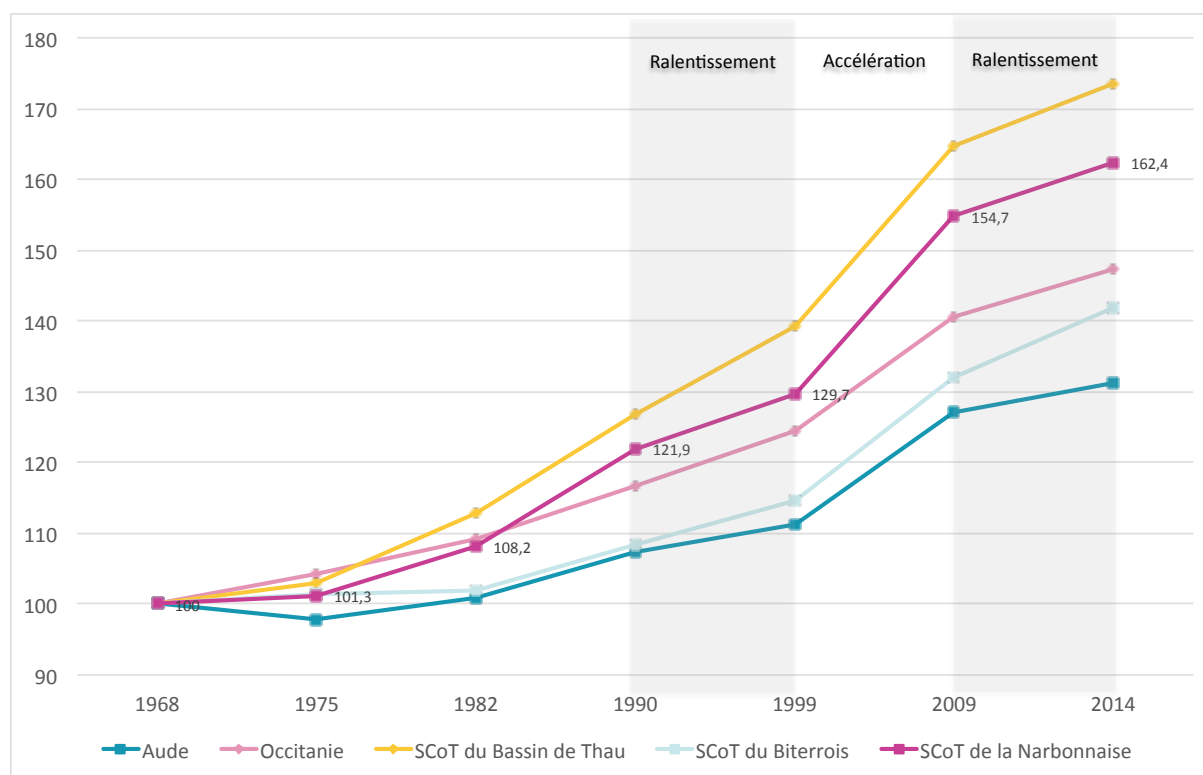
	Evolution de population 2009-2014	Variation moyenne annuelle de la population	Variation moyenne annuelle des logements
Narbonne	1 628	0,6%	1,6%
Coursan	-171	-0,6%	0,5%
Port-la-Nouvelle	-23	-0,1%	0,1%
Sigean	150	0,6%	1,0%
Gruissan	330	1,4%	0,6%
Leucate	342	1,6%	0,6%
Fleury	754	4,3%	1,5%
Cuxac-d'Aude	-447	-2,1%	0,0%
Salles-d'Aude	382	2,6%	3,3%
Sallèles-d'Aude	362	2,8%	2,7%
Vinassan	219	1,8%	2,5%
Ouveillan	66	0,6%	0,4%
Argeliers	387	4,2%	4,3%
Saint-Nazaire-d'Aude	128	1,3%	0,9%
Saint-Marcel-sur-Aude	281	3,3%	3,1%
Moussan	43	0,5%	1,3%
La Palme	141	1,8%	2,0%
Bizanet	264	3,8%	4,2%
Armissan	-7	-0,1%	0,6%
Montredon-des-Corbières	262	4,0%	4,2%
Ginestas	-12	-0,2%	0,2%
Portel-des-Corbières	127	2,1%	1,5%
Névian	-80	-1,2%	0,1%
Marcorignan	97	1,6%	2,1%
Peyriac-de-Mer	114	2,2%	3,5%
Bize-Minervois	38	0,7%	1,7%
Roquefort-des-Corbières	85	1,7%	1,5%
Bages	28	0,7%	2,1%
Caves	154	4,3%	1,6%
Mirepeisset	9	0,2%	1,7%
Sainte-Valière	25	0,9%	1,0%
Mailhac	75	3,1%	2,9%
Ventenac-en-Minervois	-4	-0,2%	1,3%
Pouzols-Minervois	100	4,4%	2,2%
Villedaigne	37	1,6%	0,8%
Treilles	63	6,2%	3,7%
Raissac-d'Aude	-4	-0,3%	0,4%
SCoT de la Narbonnaise	5 943	1,0%	1,2%

Variation annuelle moyenne de la population 2009-2014
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



...mais plus modérée globalement sur la dernière période

Evolution de l'effectif de la population en comparaison de 1968 selon le territoire
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



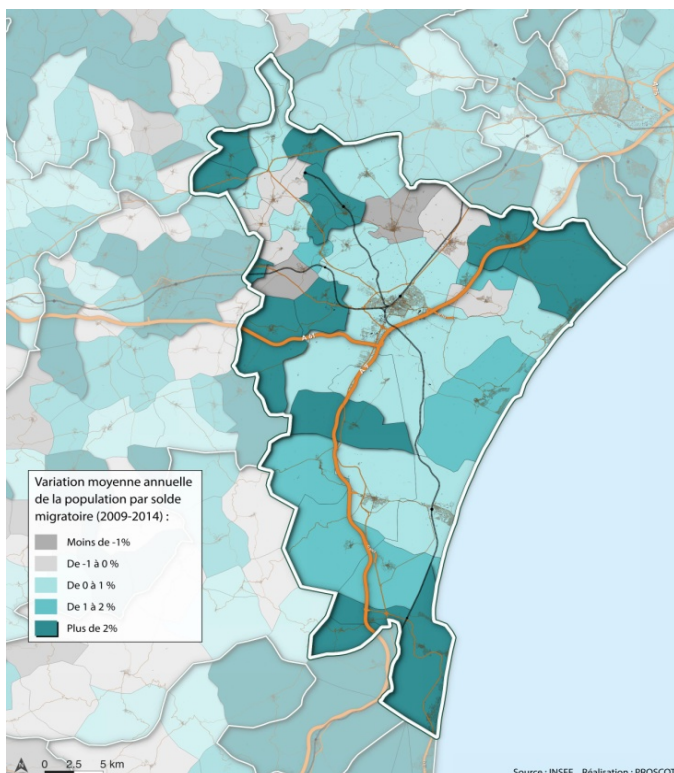
Variation annuelle moyenne de la population du SCoT et des territoires de comparaison depuis 1968
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Aude	-0,31%	0,43%	0,78%	0,40%	1,33%	0,64%
Occitanie	0,59%	0,67%	0,84%	0,71%	1,22%	0,92%
SCoT du Bassin de Thau	0,43%	1,28%	1,48%	1,03%	1,67%	1,07%
SCoT du Biterrois	0,21%	0,07%	0,76%	0,62%	1,42%	1,41%
SCoT de la Narbonnaise	0,18%	0,95%	1,49%	0,69%	1,76%	0,97%

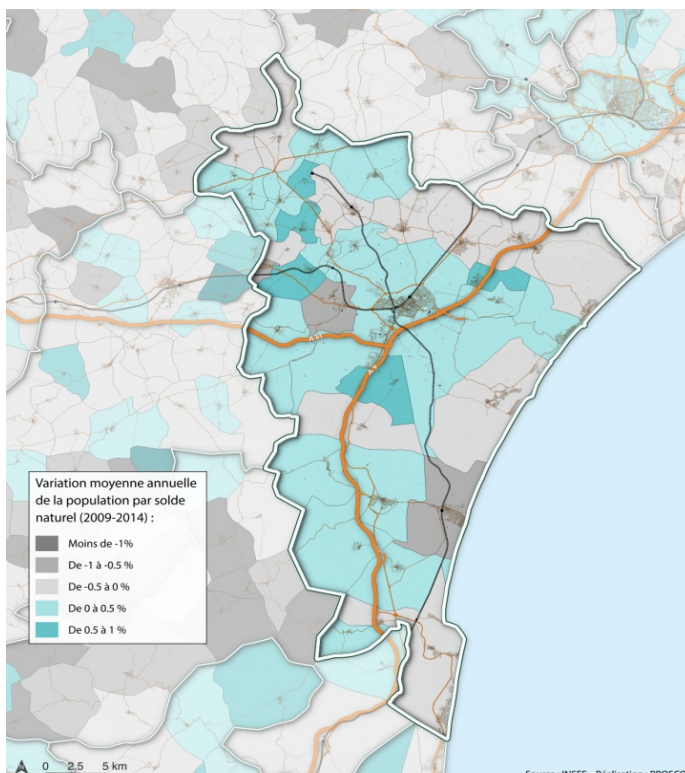
Un territoire qui attire : un solde migratoire porteur

Sur la période 2009-2014, le SCoT de la Narbonnaise enregistre presque autant de naissances que de décès (autour de 6 500 à l'échelle SCoT) dans la majeure partie de ses communes. En conséquence la principale composante démographique influant sur le taux d'accroissement de la population, est le solde migratoire, qui correspond au différentiel entre les arrivées et les départs sur le territoire.

Taux d'accroissement migratoire annuel entre 2009 et 2014 par commune dans le SCoT de la Narbonnaise
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



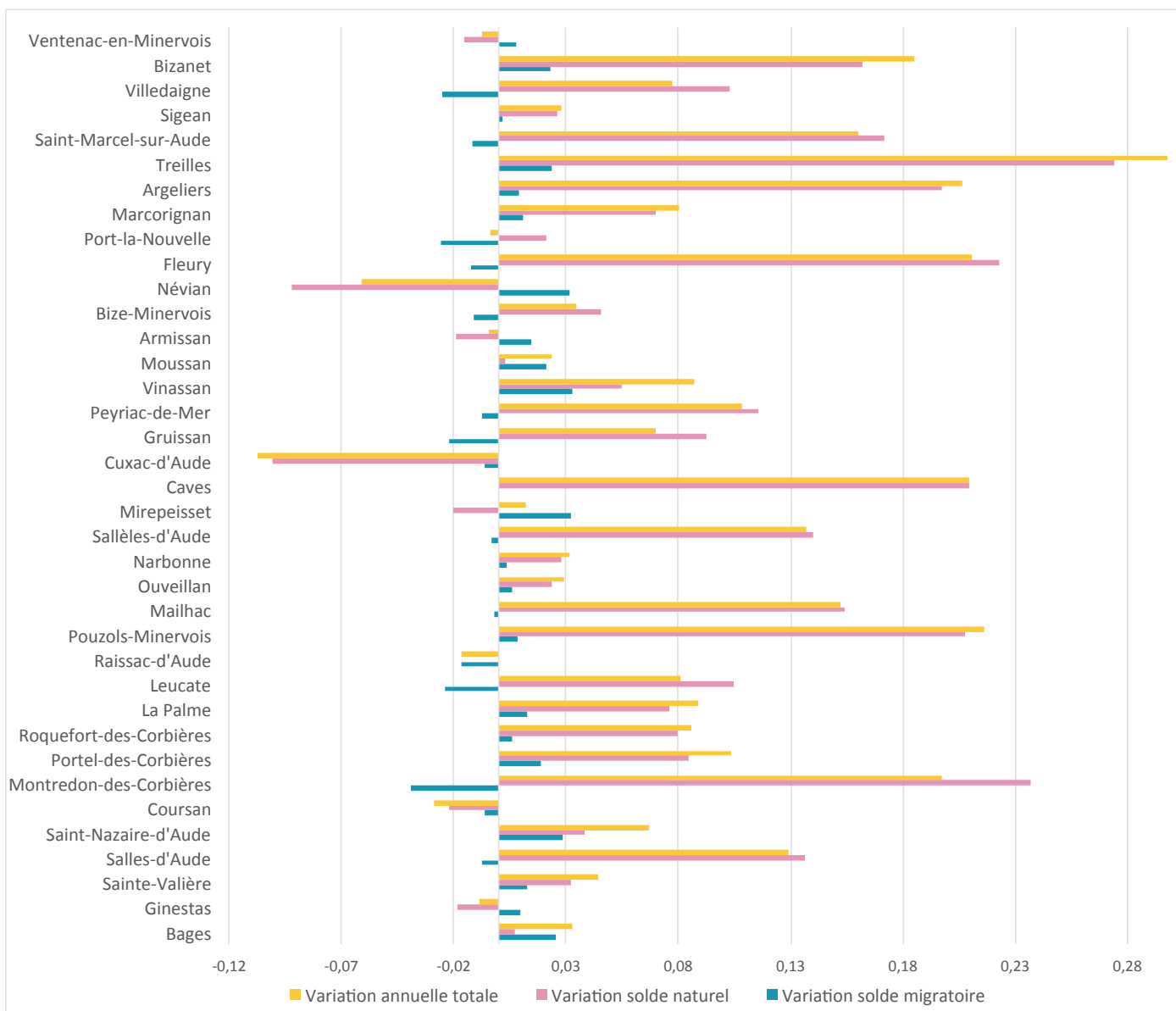
Taux d'accroissement naturel annuel entre 2009 et 2014 de la population du SCoT de la Narbonnaise
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Les évolutions du solde naturel et du solde migratoire entre 2009 et 2014 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Solde naturel		Solde migratoire	
	Evolution 2009-2014	Variation moyenne annuelle	Evolution 2009-2014	Variation moyenne annuelle
Aude	-1 118	-0,31%	12 616	3,51%
Occitanie	47 635	0,85%	209 521	3,74%
SCoT du Bassin de Thau	292	0,24%	6 230	5,12%
SCoT du Biterrois	12	0,00%	18 131	7,02%
SCoT de la Narbonnaise	21	0,02%	5 922	4,82%

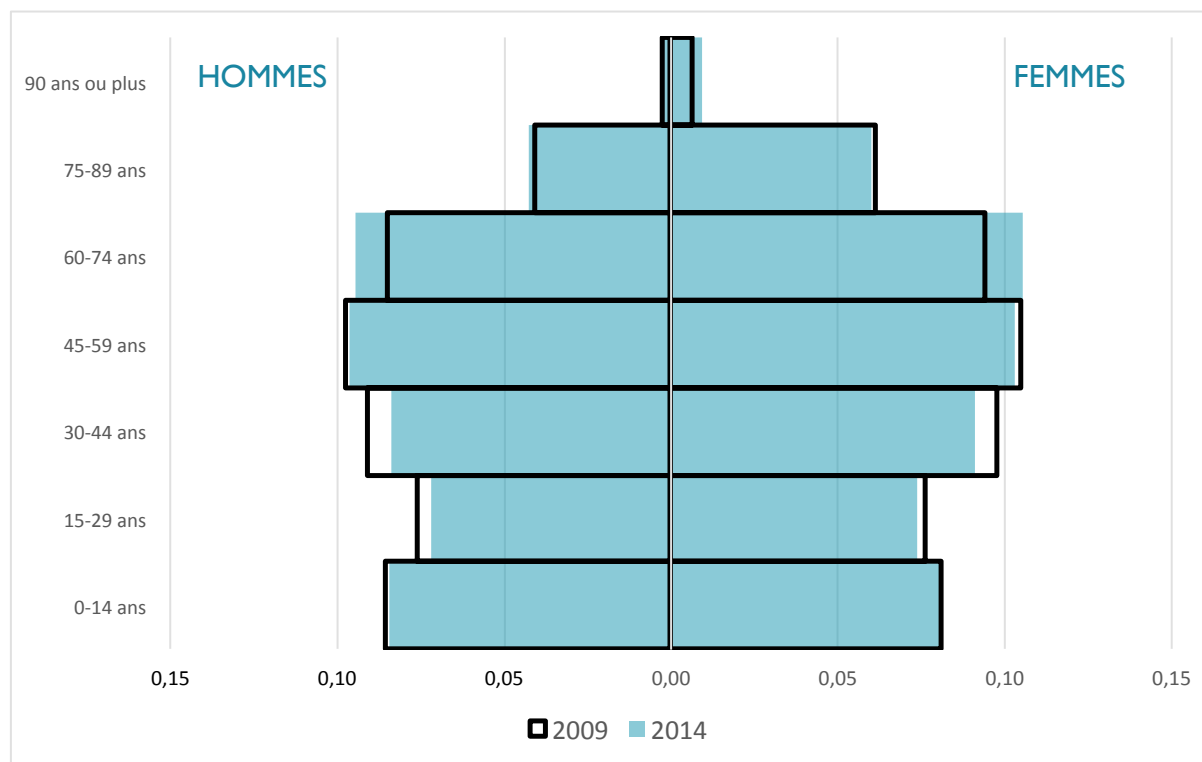
Taux d'accroissement annuel de la population dû aux soldes naturel et migratoire par commune
 (Source : Insee RP ; traitement : EAU)



II. LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

Une population vieillissante

Evolution de la répartition par âge et par sexe de la population du SCoT de la Narbonnaise
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

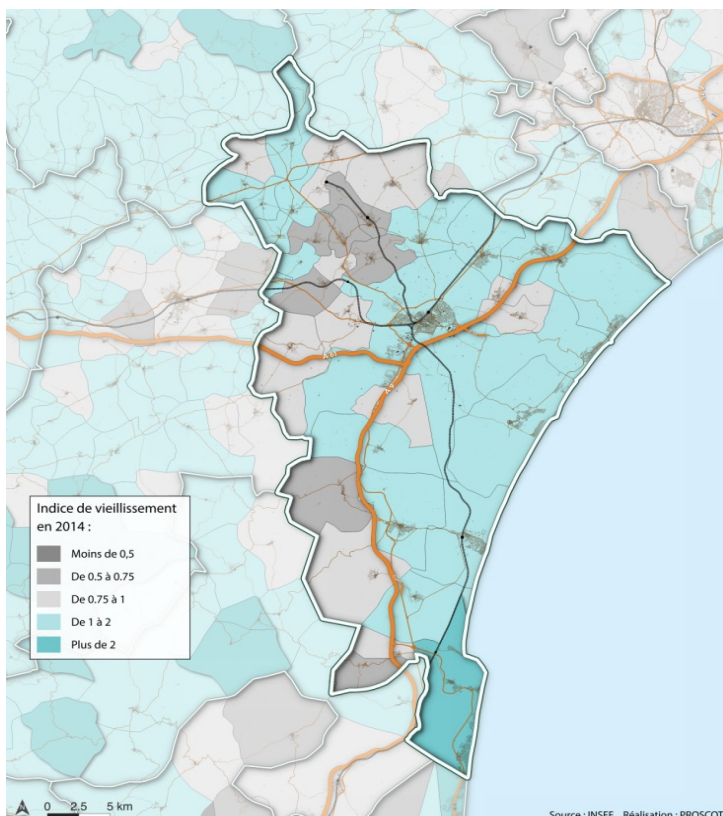


Répartition de la population selon la classe d'âge et rapport de dépendance dans le SCoT et les territoires de comparaison
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	5 ans et moins	6 à 10 ans	11 à 17 ans	18 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans et plus	Rapport de dépendance
Aude	6,3%	5,7%	8,3%	6,2%	15,3%	20,4%	14,0%	15,9%	7,8%	85,4
Occitanie	6,6%	5,7%	8,2%	8,1%	17,3%	20,3%	13,0%	14,0%	6,9%	84,4
SCoT du Biterrois	6,6%	5,8%	8,4%	6,3%	15,5%	19,8%	13,5%	16,4%	7,7%	87,8
SCoT du Bassin de Thau	6,2%	5,5%	8,1%	6,7%	15,4%	20,4%	13,8%	16,8%	7,1%	84,9
SCoT de la Narbonnaise	6,3%	5,5%	8,2%	6,4%	15,4%	20,2%	13,9%	16,8%	7,3%	77,6

Rapport de dépendance : il s'agit du nombre de personnes potentiellement inactives (les moins de 20 ans et les 65 ans et plus) que l'on compte pour 100 personnes âgées entre 20 et 64 ans (« travailleurs potentiels »).

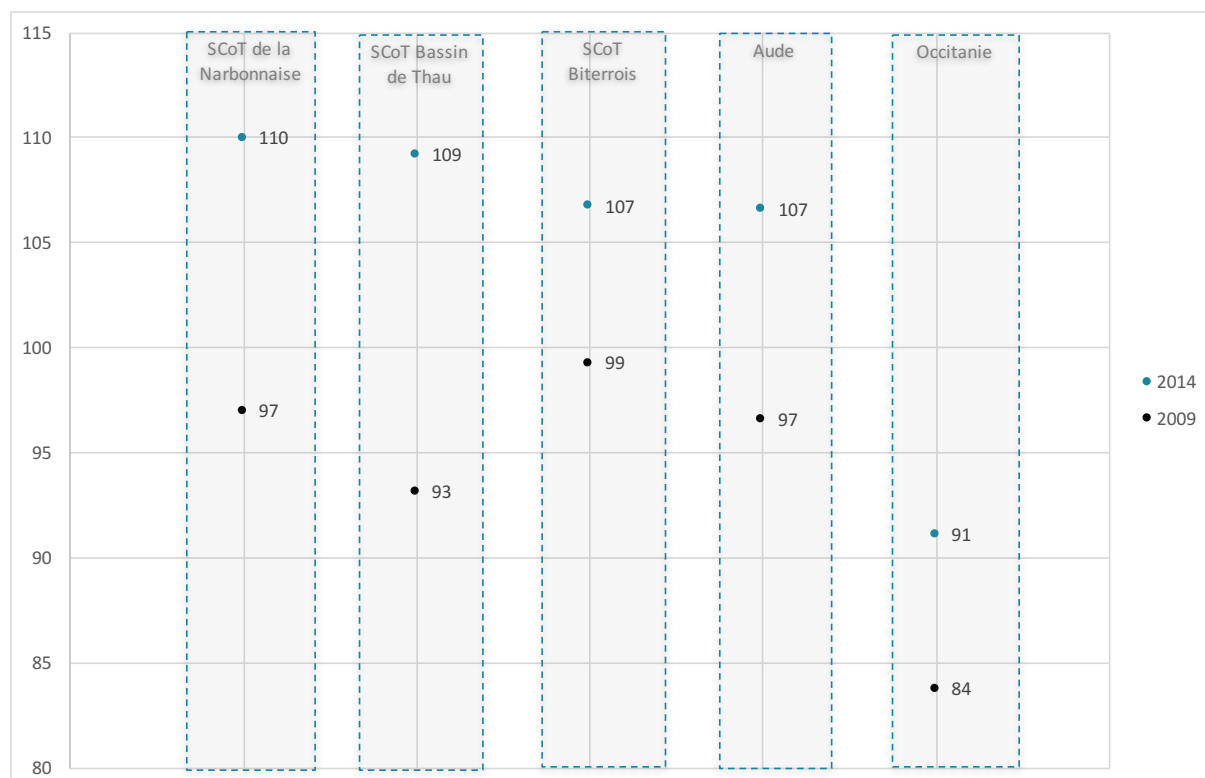
Indice de vieillissement selon la commune dans le SCoT de la Narbonnaise en 2014
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Indice de vieillissement : il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus que l'on compte pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans.

Si la population du SCoT a tendance à vieillir, avec une augmentation de l'indice de vieillissement de 13 points entre 2009 et 2014, le rapport de dépendance demeure moins élevé que dans les territoires de comparaison (77,6), ce qui atteste du nombre d'actifs dans le SCoT. On compte en 2014 110 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Cette tendance au vieillissement de la population est liée à la fois au vieillissement des baby-boomers avec l'allongement de la durée de vie (tendance générale en France) mais aussi à l'attractivité qu'exerce le SCoT de la Narbonnaise pour les retraités.

Evolution du nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes âgés de moins de 20 ans (indice de vieillissement estimé)
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



III. LA STRUCTURE SOCIALE DE LA POPULATION

En lien avec le vieillissement, une baisse de la taille moyenne des ménages

Plus du tiers des ménages du territoire du SCoT de la Narbonnaise sont des ménages d'une personne, et cette proportion tend à augmenter (avec une variation annuelle moyenne de 1,9% des personnes seules entre 2009 et 2014).

Cette croissance est à mettre en lien avec le vieillissement de la population : près de 4 personnes sur 10 vivant seules sont âgées de 65 ans et plus.

Autres ménages sans famille : ménages composés de plusieurs personnes isolées qui ne présentent pas de lien de parenté (résidences étudiantes, centre carcéral, maisons de retraite...)

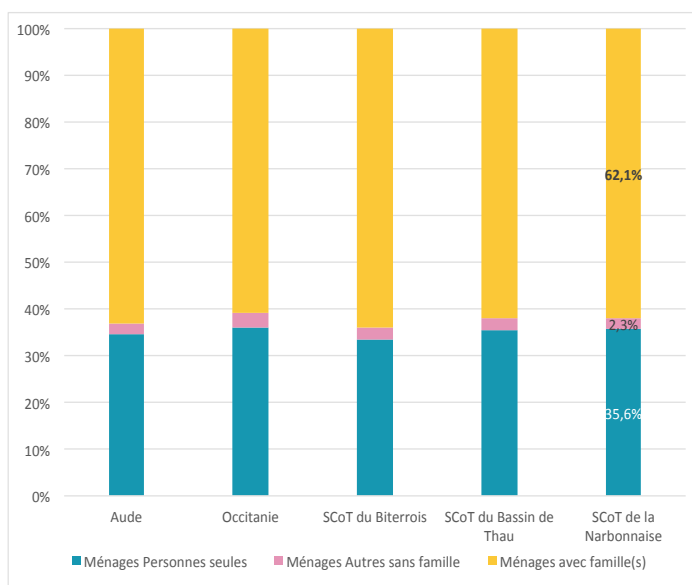
Tableau de synthèse effectifs en 2014 et variation annuelle moyenne entre 2009 et 2014 des différents types de ménage selon le territoire

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Familles		Personnes seules		Ménages Autres sans famille		Total	
	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne
Aude	104 466	0,6%	57 249	2,0%	4 087	0,8%	165 802	1,1%
Occitanie	1 585 639	0,8%	441 235	2,4%	76 000	1,1%	2 599 764	1,4%
SCoT du Biterrois	76 637	1,2%	48 873	2,7%	3 045	1,1%	119 886	1,7%
SCoT du Bassin de Thau	35 590	0,8%	40 769	3,1%	1 452	2,1%	57 491	1,6%
SCoT de la Narbonnaise	36 374	1,0%	41 227	1,9%	1 327	-0,3%	58 549	1,3%

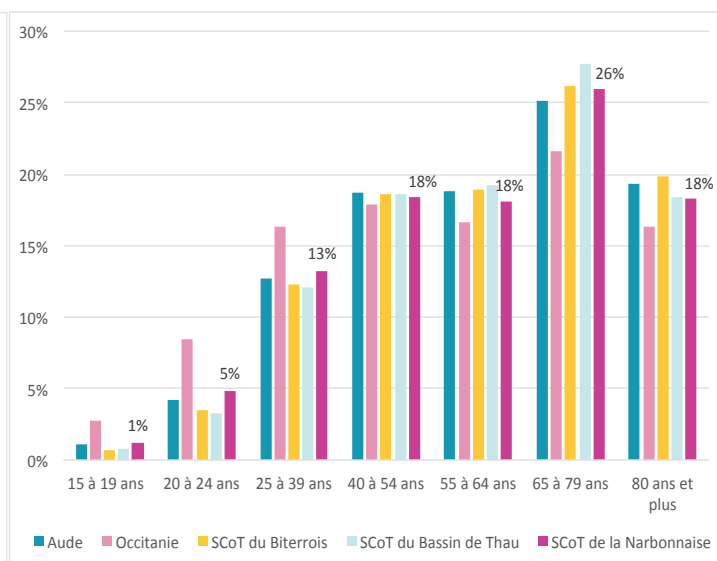
Répartition des ménages selon leur type et selon le territoire en 2014

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Répartition de la population âgée de 15 ans ou plus vivant en ménage seul selon le territoire en 2014

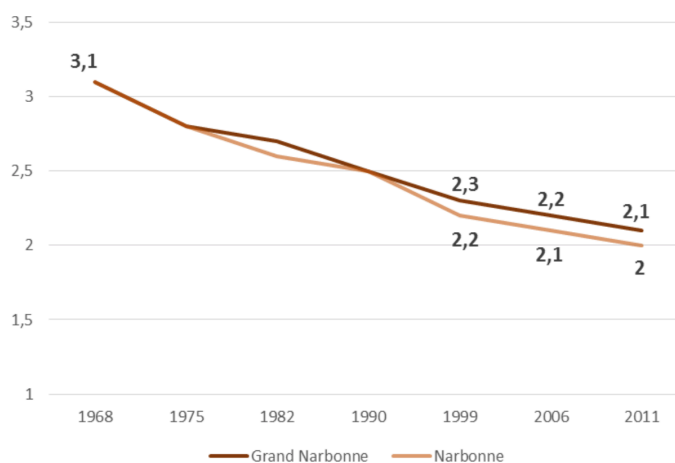
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Taille moyenne des ménages en 2014 et variation moyenne annuelle entre 2009 et 2014
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Taille moyenne des ménages 2014	Variation annuelle moyenne (2009-2014)
Saint-Nazaire-d'Aude	2,51	-0,13%
Caves	2,48	0,81%
Moussan	2,46	-0,92%
Néviau	2,46	-0,72%
Saint-Marcel-sur-Aude	2,46	0,18%
Armissan	2,43	-0,22%
Argeliers	2,40	0,03%
Sallèles-d'Aude	2,39	-0,20%
Salles-d'Aude	2,38	-0,30%
Montredon-des-Corbières	2,37	-0,55%
Portel-des-Corbières	2,36	0,63%
Marcorignan	2,35	-0,24%
Vinassan	2,33	-0,79%
Mirepeisset	2,33	-1,03%
Sainte-Valière	2,32	-0,19%
Villedaigne	2,31	0,30%
Bizanet	2,31	0,09%
Roquefort-des-Corbières	2,29	-0,09%
Raissac-d'Aude	2,28	0,77%
Ouveillan	2,27	-0,20%
Pouzols-Minervois	2,26	0,36%
Ginestas	2,25	-0,86%
La Palme	2,25	0,23%
Mailhac	2,25	-0,99%
Ventenac-en-Minervois	2,25	-0,11%
Coursan	2,24	-0,49%
Cuxac-d'Aude	2,20	-1,70%
Sigeau	2,19	-0,45%
Peyriac-de-Mer	2,18	-0,98%
Bages	2,18	-1,23%
Bize-Minervois	2,15	-0,46%
Fleury	2,09	-0,16%
Treilles	2,08	-1,60%
Narbonne	2,01	-0,26%
Port-la-Nouvelle	1,99	-0,58%
Gruissan	1,89	-0,45%
Leucate	1,82	-0,82%
SCoT de la Narbonnaise	2,12	-0,36%

Evolution du nombre moyen de personnes par ménage entre 1968 et 2011
(Source : PLH 2015-2021 de la CA du Grand Narbonne)



Ce phénomène de desserrement des ménages est une tendance durable et générale. A noter que les ménages sont de plus petite taille au sein des communes littorales du SCoT.

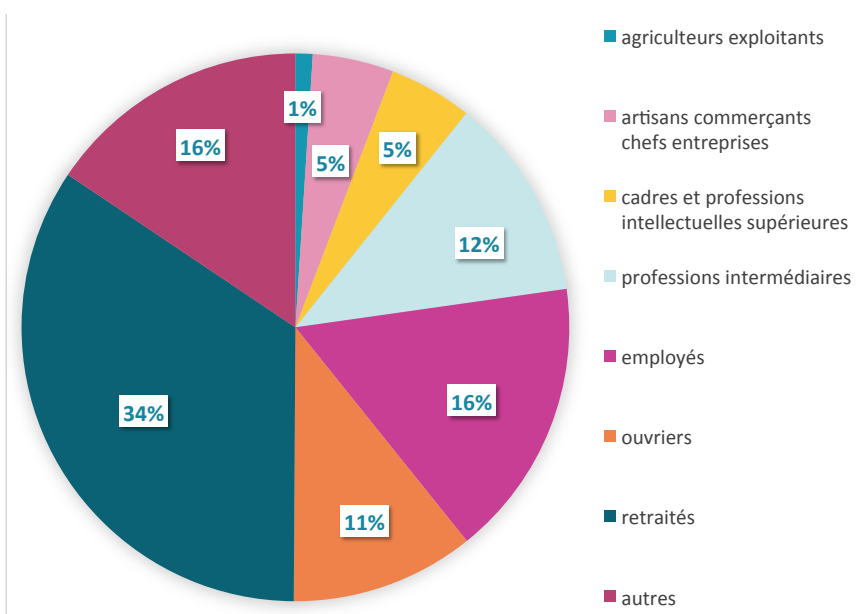
Ceci peut être lié à une tendance des familles à s'installer dans les communes rétro littorales, aux prix du foncier et de l'immobilier moins élevés, mais aussi à une plus forte présence de personnes âgées localisées sur l'Est du territoire.

L'une des conséquences de la baisse de la taille moyenne des ménages et un besoin en logements plus élevés pour maintenir un niveau équivalent de population (voir calcul du point mort ci-après).

Une très forte représentation (1/3) des retraités au sein du SCoT

Répartition de la population âgée de 15 ans ou plus du SCoT de la Narbonnaise selon la catégorie socioprofessionnelle en 2014

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent quant à eux seulement 5% de la population en 2014.

Sur la dernière période, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises, ainsi que les professions intermédiaires sont les deux catégories socio-professionnelles qui se sont le plus affirmées au sein du SCoT (+ de 2% de variation annuelle moyenne sur la période 2009-2014).

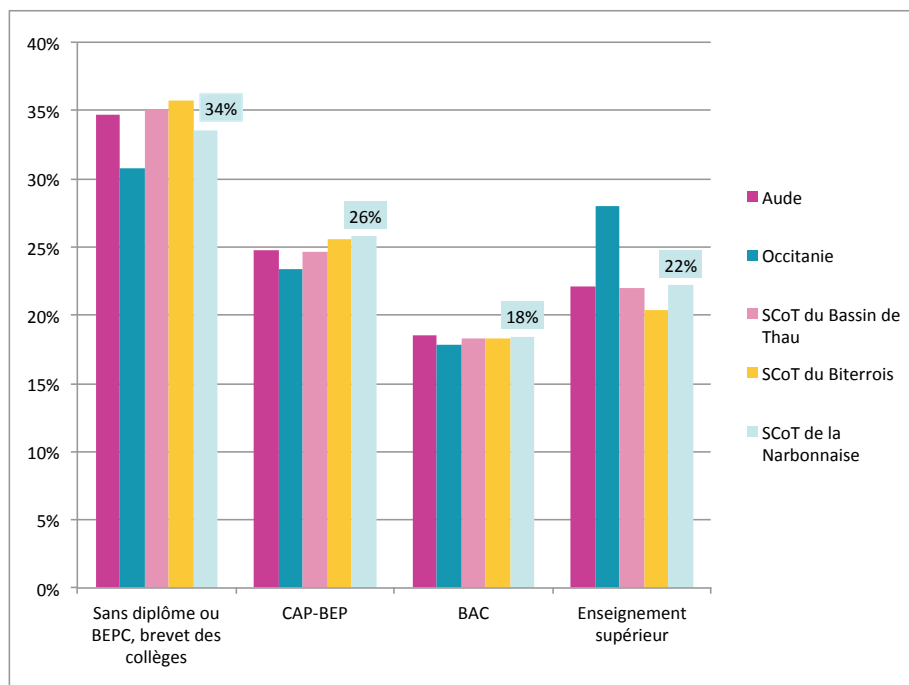
Les variations des effectifs selon la catégorie socioprofessionnelle fait notamment écho à la montée en qualification de la population du SCoT (voir ci-après).

Effectifs selon les CSP en 2014 et variation annuelle moyenne entre 2009 et 2014 au sein du SCoT et des territoires de comparaison (Source : Insee RP ; traitement : EAU)

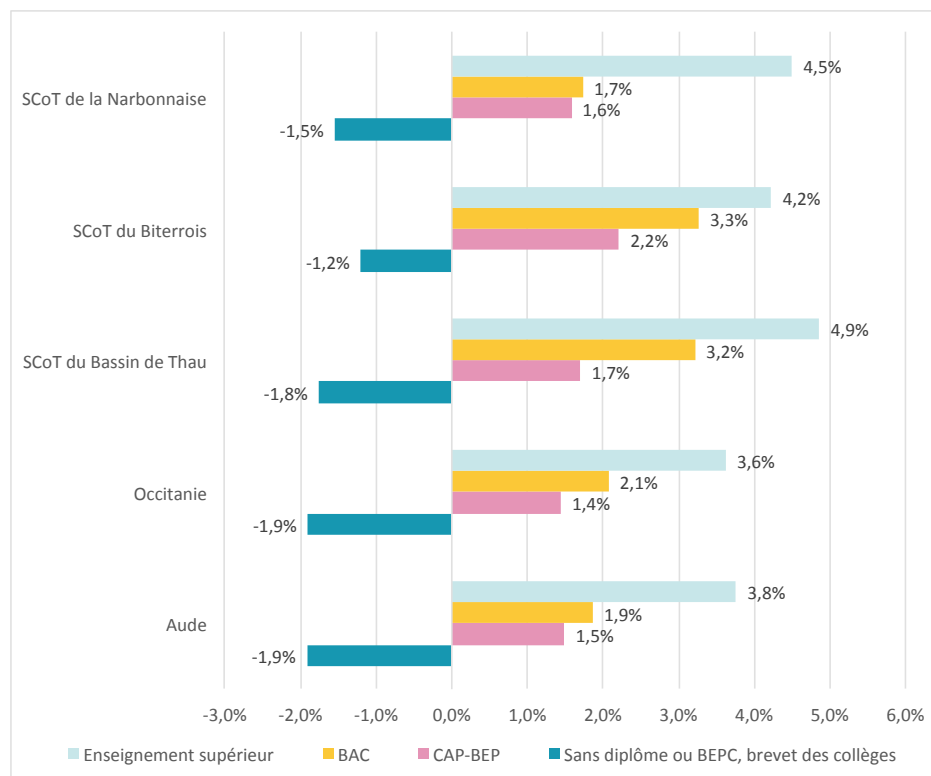
	agriculteurs exploitants		artisans commerçants chefs entreprises		cadres professions intellectuelles supérieures		professions intermédiaires		employés		ouvriers		retraités		autres	
	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne	Effectifs 2014	Variation annuelle moyenne
Aude	5 069	-2,0%	13 855	1,8%	14 744	0,9%	34 921	1,3%	50 683	1,0%	34 452	-0,3%	103 322	1,4%	47 373	-0,7%
Occitanie	61 904	-2,2%	202 318	2,2%	378 631	2,3%	647 102	1,7%	763 285	0,9%	512 558	-0,1%	1 409 055	1,3%	781 411	-0,1%
SCoT du Biterrois	2 414	-3,0%	10 474	1,8%	9 758	2,6%	24 114	2,6%	37 462	2,2%	24 783	0,7%	75 307	1,3%	37 516	0,6%
SCoT du Bassin de Thau	886	-1,4%	4 736	3,1%	5 481	2,6%	12 607	1,5%	17 463	0,4%	10 798	-0,1%	35 013	2,4%	17 680	-0,5%
SCoT de la Narbonnaise	1 068	-1,8%	5 032	2,4%	5 181	1,5%	12 658	2,2%	17 338	1,3%	11 424	-0,4%	36 095	1,8%	16 405	-0,8%

Un tiers de non diplômés sur le territoire, mais un niveau de qualification qui augmente

Répartition de la population du SCoT et des territoires de comparaison âgée de 15 ans ou plus non scolarisée en 2014 selon le niveau de formation
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Variation annuelle moyenne entre 2009 et 2014 de la population âgée de 15 ans ou plus non scolarisée selon le territoire et le niveau de formation : une tendance générale à la qualification
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



En 2014, 1/3 de la population non scolarisée du SCoT de la Narbonnaise n'a pas poursuivi ses études au-delà du collège, ce qui représente une proportion plus élevée que dans les territoires de comparaison.

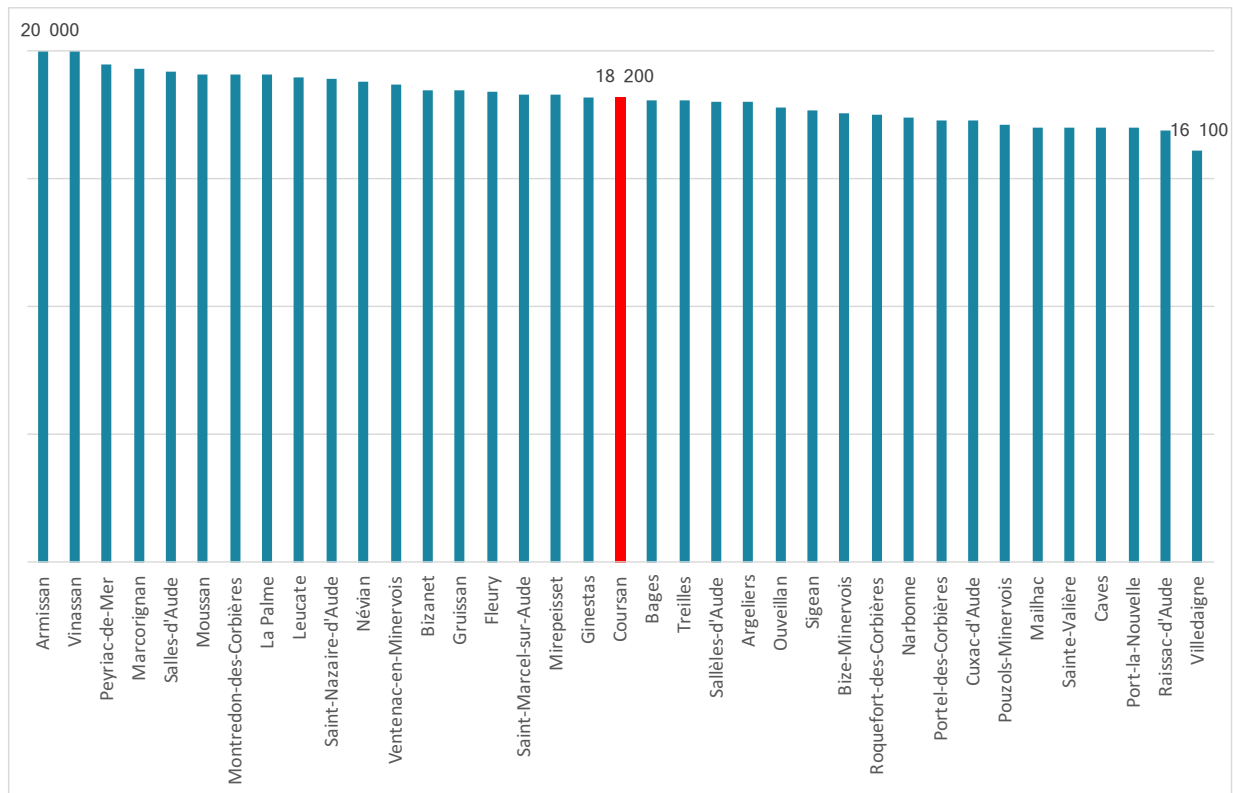
Mais il s'opère au sein du territoire du SCoT de la Narbonnaise un phénomène de rattrapage : les habitants du SCoT poursuivant leurs études jusqu'à l'enseignement supérieur augmentent le plus fortement. Cette tendance s'observe dans l'ensemble des territoires environnant mais à des niveaux différents. Le territoire du SCoT du bassin de Thau et celui du SCoT de la Narbonnaise sont plus concernés par cette dernière tendance.

Tableau de synthèse effectif et variation annuelle moyenne (entre 2009 et 2014) de la population non scolarisée selon le territoire et le niveau de formation
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Sans diplôme ou BEPC, brevet des collèges		CAP-BEP		BAC		Enseignement supérieur	
	Effectif population	Variation annuelle moyenne 2009 - 2014	Effectif population	Variation annuelle moyenne 2009 - 2014	Effectif population	Variation annuelle moyenne 2009 - 2014	Effectif population	Variation annuelle moyenne 2009 - 2014
Aude	280 891	-1,9%	97 369	1,5%	69 572	1,9%	51 903	3,8%
Occitanie	4 256 175	-1,9%	1 310 847	1,4%	993 981	2,1%	758 784	3,6%
SCoT du Bassin de Thau	96 018	-1,8%	33 650	1,7%	23 631	3,2%	17 613	4,9%
SCoT du Biterrois	204 812	-1,2%	73 098	2,2%	52 440	3,3%	37 470	4,2%
SCoT de la Narbonnaise	97 252	-1,5%	32 611	1,6%	25 056	1,7%	17 928	4,5%

Des niveaux de vie médians homogènes au sein du SCoT

Niveau de vie médian (en €) dans les communes du SCoT de la Narbonnaise
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



De manière générale les niveaux de vie médians enregistrés dans les communes du SCoT sont relativement bas. A titre de comparaison le niveau de vie médian, en 2014, enregistré pour la France entière s'élève à 20 200 €.

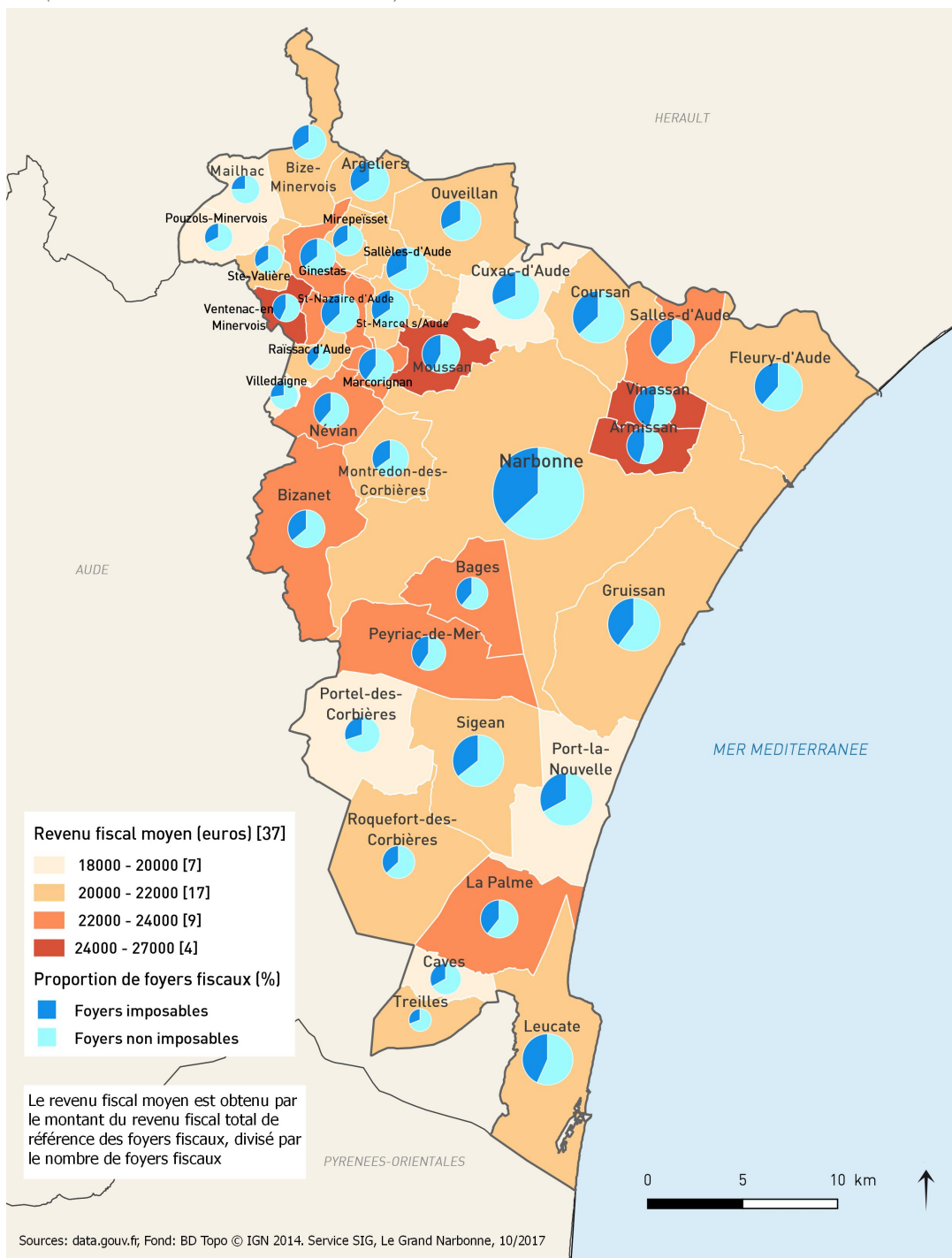
Niveau de vie : Le niveau de vie est égal au revenu du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au 1^{er} adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

La médiane : c'est la valeur qui coupe une distribution en deux parts égales

Une majorité de foyers non imposables

Les communes cumulant un revenu fiscal moyen faible et une forte proportion de foyers non imposables sont généralement les mêmes communes qui enregistrent les plus forts taux de chômage.

Revenu fiscal moyen des foyers fiscaux et leur imposabilité en 2015
(Source : PLH de la CA du Grand Narbonne)



IV. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES

Des migrations de proximité, traduisant une fidélité au territoire

Les mobilités résidentielles : provenance et destination des habitants du SCoT
(Source : MIGCOM 2014 ; traitement : EAU)

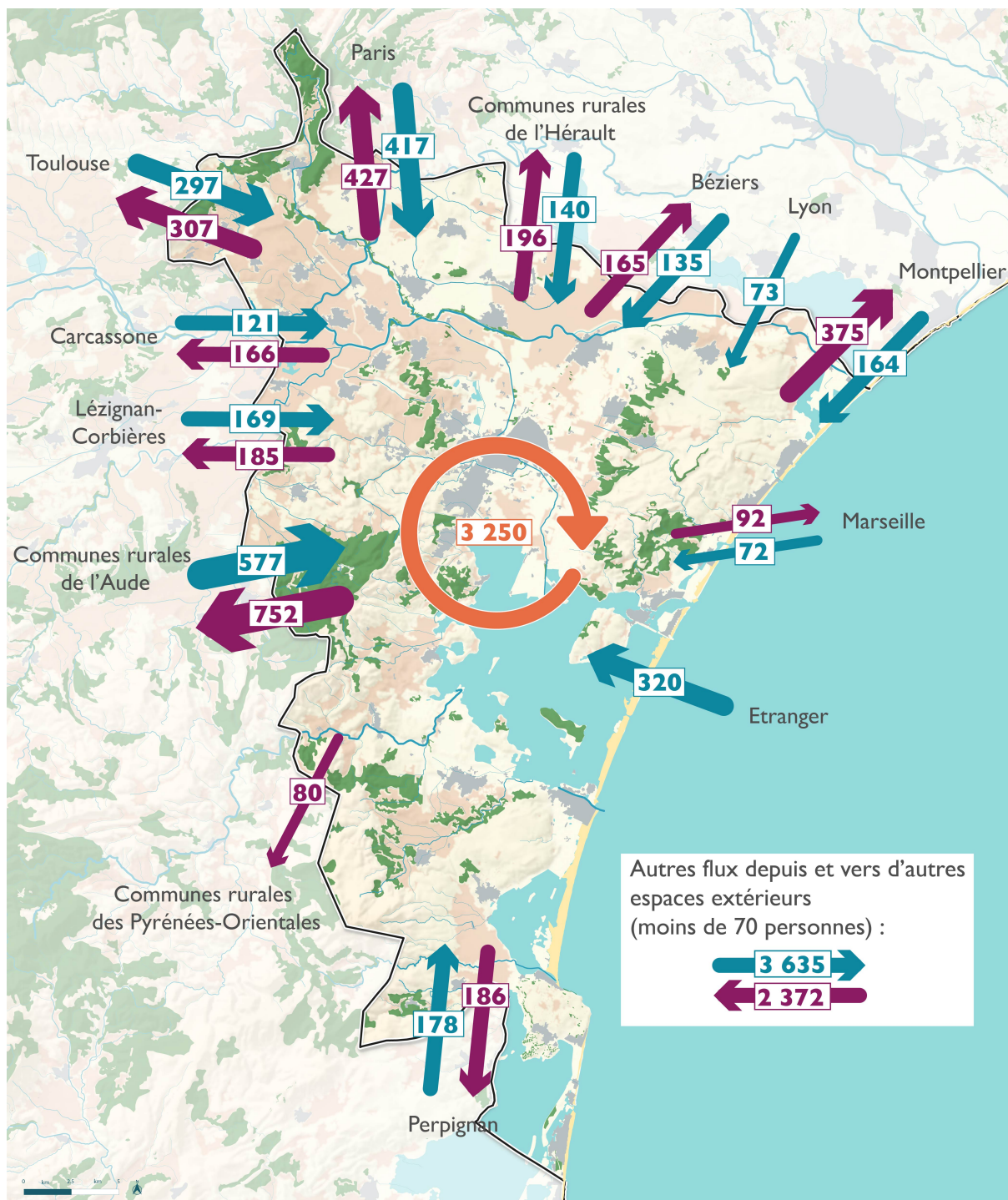
Origine des nouveaux habitants du SCoT entre 2013 et 2014	Nombre d'habitants
Occitanie, dont	2 961
Aude, dont	1 062
Communes rurales du département 11	577
Lézignan-Corbières	169
Carcassonne	121
Hérault, dont	872
Montpellier	164
Communes rurales du département 34	140
Béziers	135
Haute-Garonne, dont	363
Toulouse	297
Pyrénées-Orientales, dont	304
Perpignan	178
Gard	116
Autres régions, dont	3 017
Ile-de-France, dont	485
Paris	417
Auvergne-Rhône-Alpes, dont	415
Lyon centre	73
Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont	393
Marseille	72
Nouvelle-Aquitaine	372
Etranger	320
Total	6 298




Destination des anciens habitants du SCoT entre 2013 et 2014	Nombre d'habitants
Occitanie, dont	3 386
Aude, dont	1 198
Communes rurales du département 11	752
Lézignan-Corbières	185
Carcassonne	166
Hérault, dont	1 048
Montpellier	375
Communes rurales du département 34	196
Béziers	165
Pyrénées-Orientales, dont	422
Perpignan	186
Communes rurales du département 66	80
Claira	54
Haute-Garonne, dont	371
Toulouse	307
Autres régions, dont	1 919
Ile-de-France, dont	433
Paris	427
Nouvelle-Aquitaine	288
Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont	285
Marseille	92
Total	5 304

L'analyse des migrations résidentielles entre 2013 et 2014 montre un nombre d'arrivées supérieur aux départs du territoire du SCoT, avec un différentiel de 1 000 personnes environ. Les échanges se font très principalement avec la Région Occitanie, et en particulier l'Aude et l'Hérault, soit les territoires à proximité.

Sur la même période, 3 250 habitants du SCoT ont déménagé vers une autre commune du SCoT, ce qui traduit une certaine fidélité au territoire.

Les mobilités résidentielles entre le SCoT et les unités urbaines extérieures entre 2013 et 2014 (lorsque les flux comptent plus de 70 personnes)
 (Source : MIGCOM 2014 ; traitement : EAU)



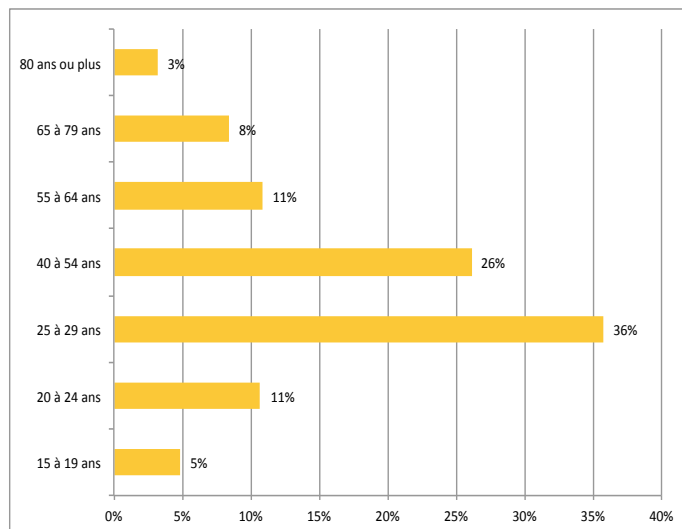
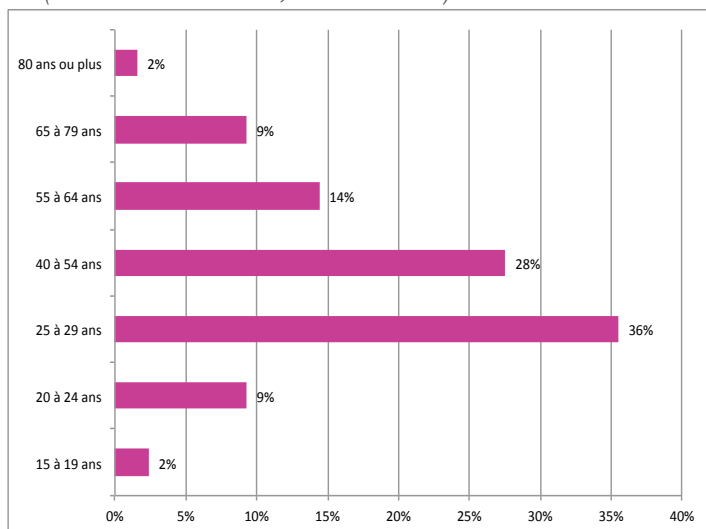
-  Provenance des nouveaux habitants
-  Destination des anciens habitants
-  Personnes ayant changé de commune, mais étant restées au sein du SCoT

Un excédent d'actifs (20-64 ans) sur le territoire

Ce sont les 25-54 ans qui se révèlent être les plus mobiles, aussi bien en termes de sorties que d'arrivées. Le différentiel entre les départs et les arrivées nous montre que les actifs (20 à 64 ans) sont plus nombreux à arriver sur le territoire qu'à le quitter.

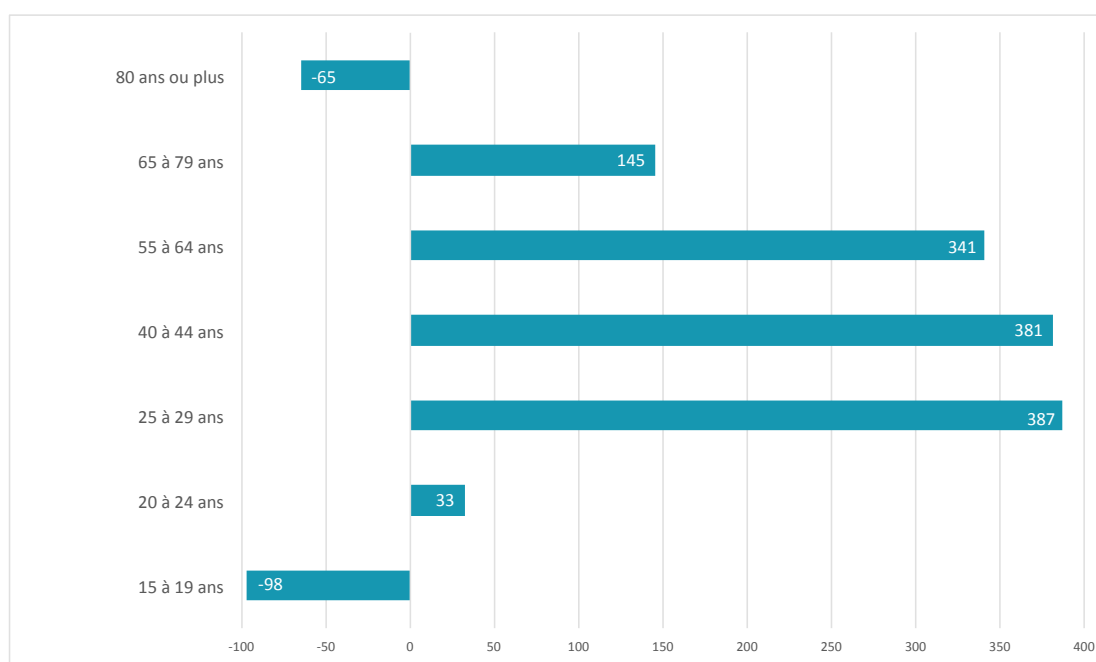
Il n'y a que les 15-19 ans qui sont plus nombreux à partir, dont la mobilité peut être expliquée par la poursuite de leurs études post-bac hors territoire ; et les 80 ans ou plus.

Répartition de la population arrivant (à gauche) et quittant (à droite) le SCoT de la Narbonnaise entre 2013 et 2014 selon la classe d'âge
(Source : MIGCOM 2014 ; traitement : EAU)



Différentiel entre les effectifs de personnes arrivant dans le SCoT et les effectifs de personnes quittant le SCoT selon leur classe d'âge

(Source : MIGCOM 2014; traitement : EAU)



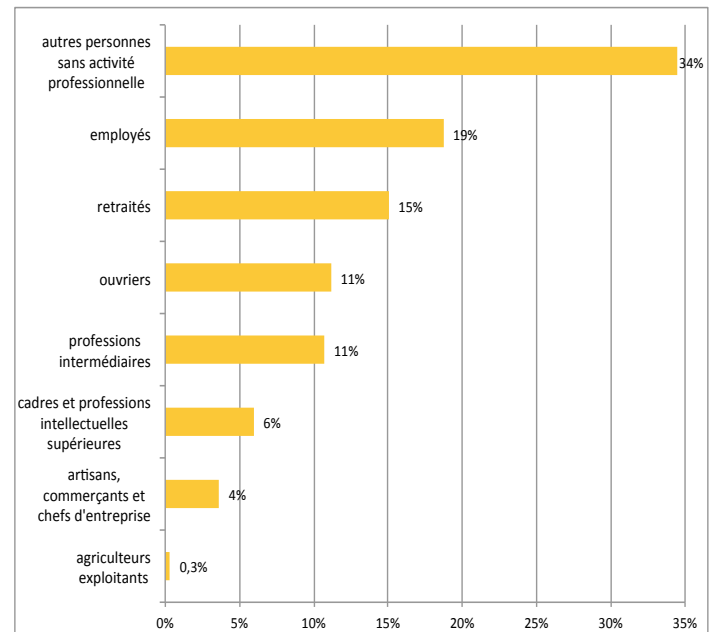
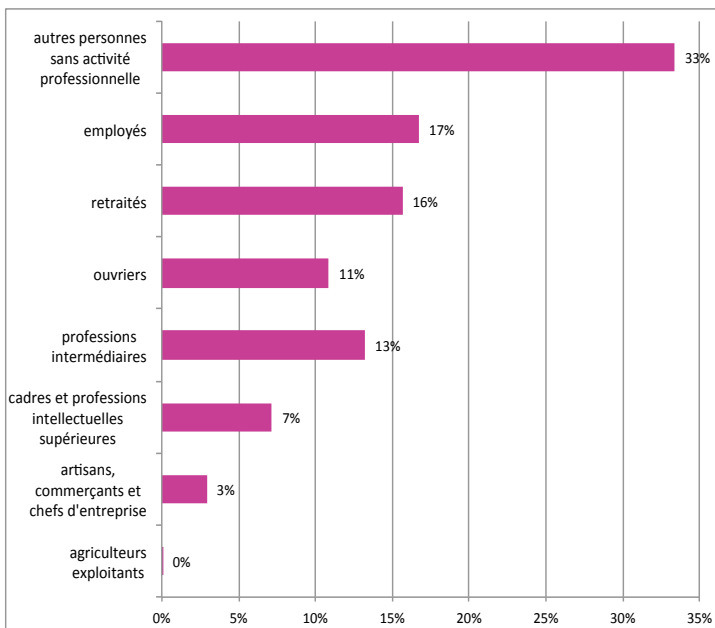
Une forte représentation des personnes sans activité professionnelle parmi les nouveaux arrivants (1/3)

Les personnes les plus mobiles sont les personnes n'ayant pas d'activité professionnelle. Il s'agit de la CSP la plus représentée parmi les arrivants sur le SCoT, et le différentiel entre les arrivées et les départs enregistre 273 personnes. Une partie des actifs qui arrivent sur le territoire (voir partie précédente) n'ont donc pas d'activité professionnelle.

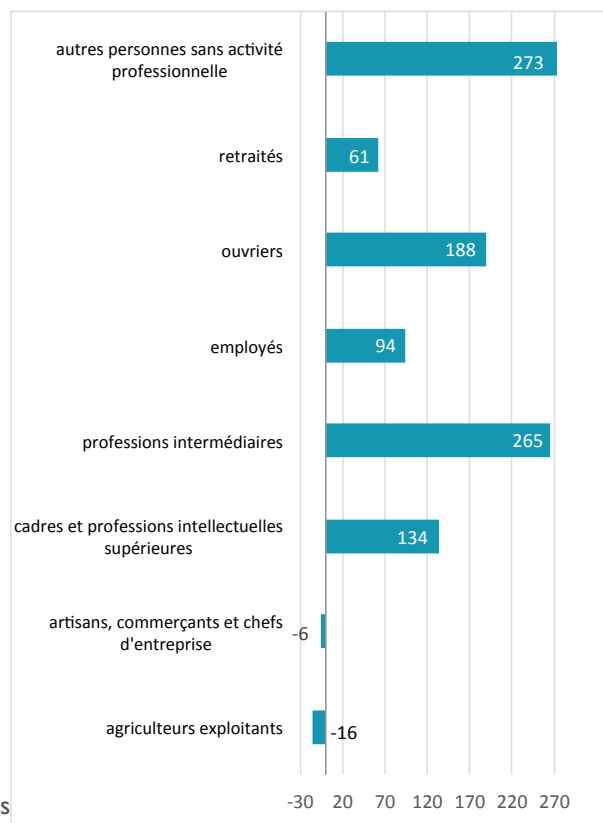
Si les professions intermédiaires et les ouvriers se révèlent moins mobiles, ils sont également plus nombreux à arriver sur le territoire qu'à le quitter.

Le Grand Narbonne voit également sa population cadres augmenter, avec une arrivée nette de 134 cadres entre 2013 et 2014.

Répartition de la population arrivant (à gauche) et quittant (à droite) le SCoT de la Narbonnaise entre 2013 et 2014 selon la CSP
(Source : MIGCOM 2014; traitement : EAU)



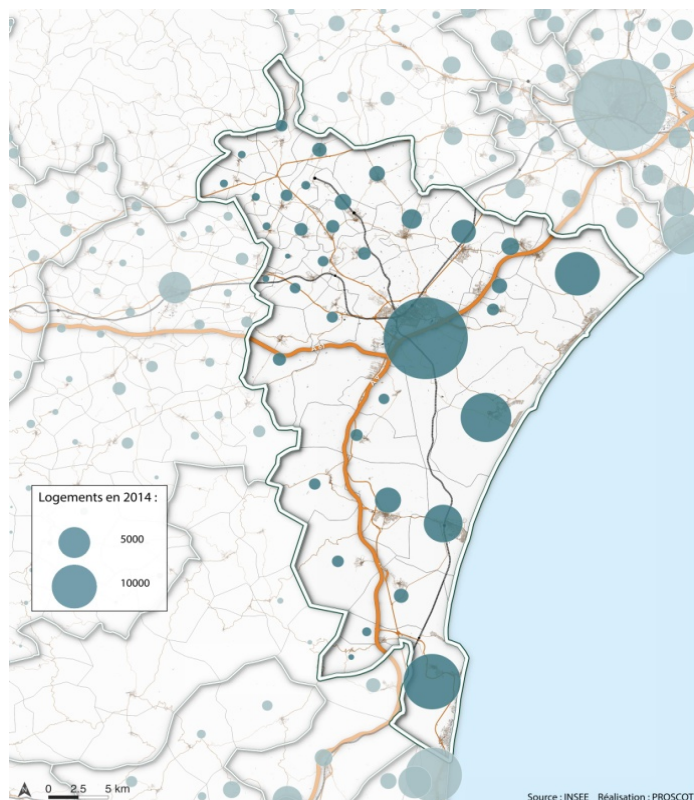
Différentiel entre les effectifs de personnes arrivant dans le SCoT et les effectifs de personnes quittant le SCoT selon leur catégorie socioprofessionnelle
(Source : MIGCOM 2014; traitement : EAU)



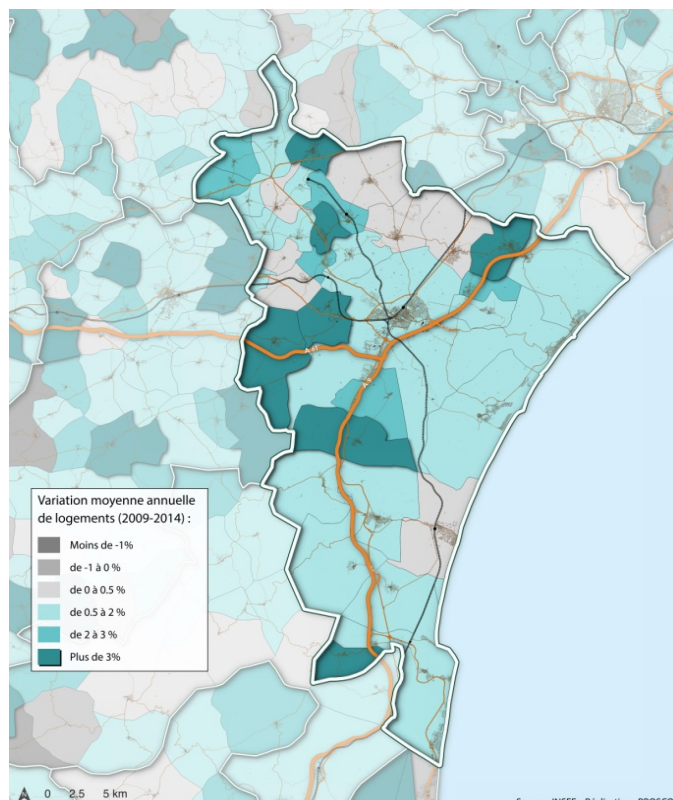
V. LES LOGEMENTS

Un parc résidentiel qui s'accroît, en particulier sur la frange ouest du territoire

Nombre de logements en 2014 par commune au sein du SCoT de la Narbonnaise
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Variation annuelle moyenne par commune au sein du SCoT de la Narbonnaise
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



En lien avec la structuration démographique du territoire, le parc de logements s'avère plus étoffé au sein de la commune de Narbonne, qui concentre 32% des logements du SCoT, ainsi que dans les autres communes littorales.

On observe un rééquilibrage sur la dernière période avec une variation relative de logements plus importante sur l'ouest du territoire. Ce « report rétrolittoral » peut s'expliquer par les contraintes et risques auxquels sont soumises les communes littorales (périmètres de protection environnementale, loi Littoral...) qui rendent difficiles la mobilisation de foncier.

Nombre de logements en 2009 et 2014 et variation au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Logements en 2009	Logements en 2014	Evolution des logements 2009-2014	Variation annuelle moyenne
Aude	237 705	253 236	15 531	1,3%
Occitanie	3 186 426	3 424 675	238 249	1,4%
SCoT du Bassin de Thau	78 197	83 520	5 323	1,3%
SCoT du Biterrois	185 377	195 185	9 808	1,0%
SCoT de la Narbonnaise	104 141	110 666	6 525	1,2%

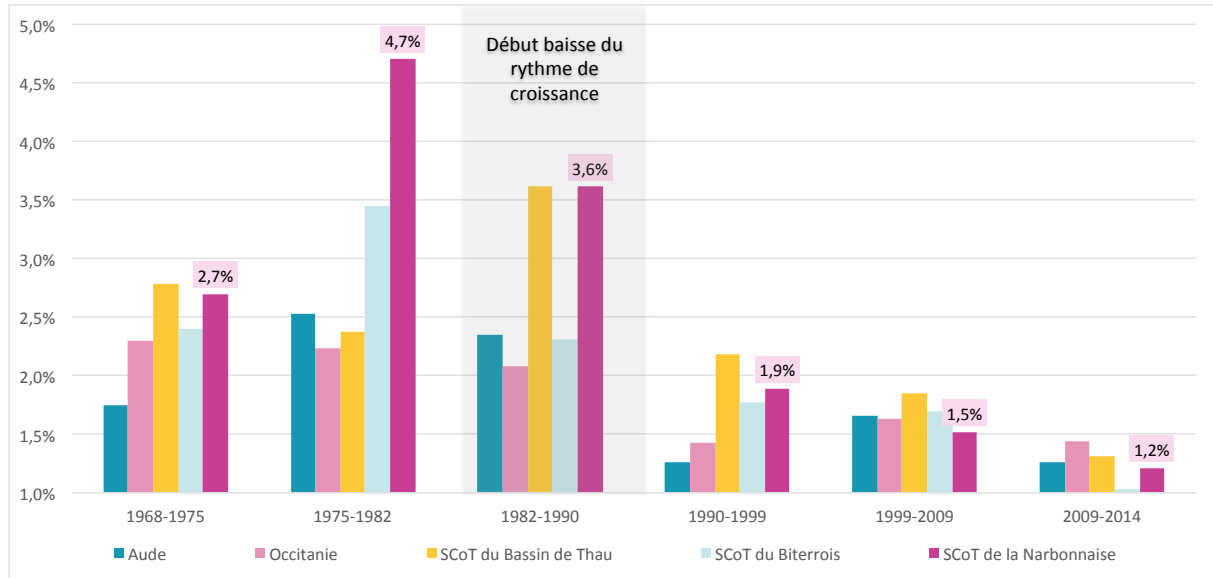
Nombre de logements 2014 et variation annuelle moyenne 2009-2014 par commune du SCoT
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Nombre de logements 2014	Poids dans le parc du SCoT	Variation annuelle moyenne (2009-2014)
Narbonne	34 872	31,51%	1,55%
Leucate	16 017	14,47%	0,60%
Gruissan	12 745	11,52%	0,62%
Fleury	9 925	8,97%	1,50%
Port-la-Nouvelle	7 507	6,78%	0,06%
Sigean	3 381	3,06%	0,96%
Coursan	3 025	2,73%	0,45%
Cuxac-d'Aude	2 062	1,86%	0,00%
Salles-d'Aude	1 651	1,49%	3,30%
Sallèles-d'Aude	1 391	1,26%	2,71%
Ouveillan	1 284	1,16%	0,44%
Vinassan	1 252	1,13%	2,46%
La Palme	1 114	1,01%	1,96%
Argeliers	1 063	0,96%	4,26%
Saint-Nazaire-d'Aude	922	0,83%	0,89%
Saint-Marcel-sur-Aude	903	0,82%	3,11%
Bizanet	901	0,81%	4,15%
Moussan	873	0,79%	1,25%
Armissan	773	0,70%	0,58%
Peyriac-de-Mer	770	0,70%	3,54%
Roquefort-des-Corbières	744	0,67%	1,51%
Ginestas	741	0,67%	0,22%
Bize-Minervois	729	0,66%	1,69%
Portel-des-Corbières	708	0,64%	1,53%
Montredon-des-Corbières	659	0,60%	4,17%
Névian	618	0,56%	0,06%
Marcorignan	610	0,55%	2,14%
Bages	602	0,54%	2,06%
Caves	456	0,41%	1,60%
Mirepeisset	409	0,37%	1,68%
Sainte-Valière	348	0,31%	1,00%
Pouzols-Minervois	345	0,31%	2,20%
Ventenac-en-Minervois	341	0,31%	1,27%
Mailhac	325	0,29%	2,91%
Villedaigne	253	0,23%	0,81%
Treilles	189	0,17%	3,71%
Raissac-d'Aude	158	0,14%	0,38%
SCoT de la Narbonnaise	110 666	100%	1,22%

Mais un rythme de construction moindre à partir des années 1980

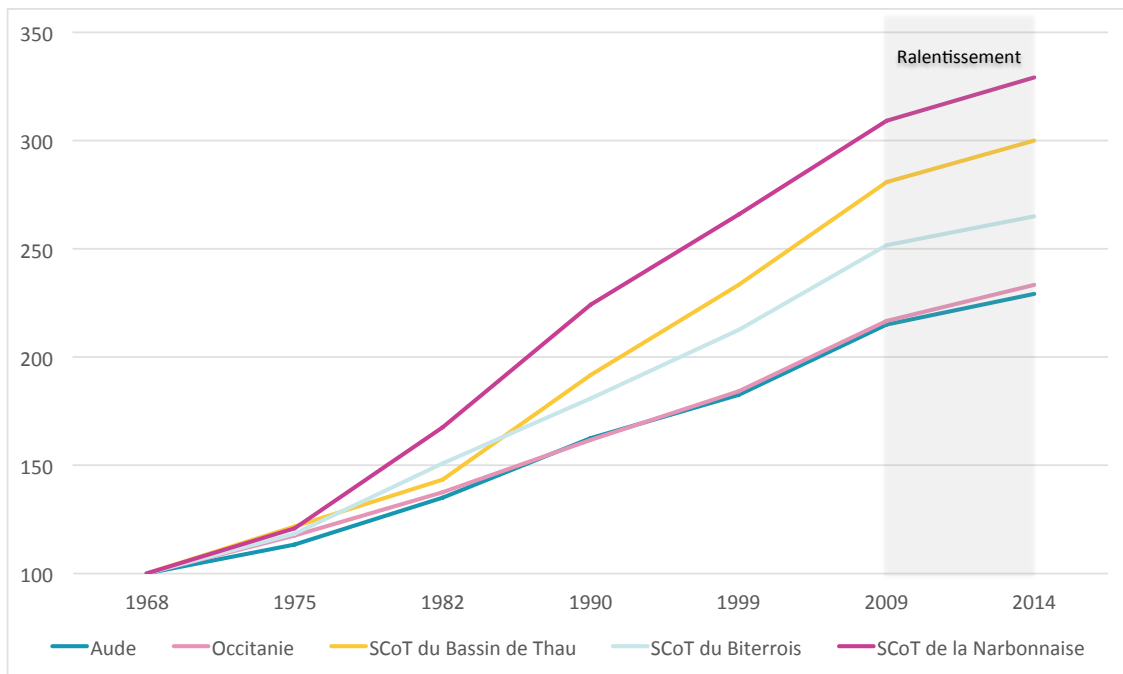
Evolution depuis 1968 de la variation moyenne annuelle du nombre de logements au sein du SCoT et des territoires de comparaison

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Evolution du nombre de logements depuis 1968 (base 100) au sein du SCoT et des territoires de comparaison

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



VI. LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

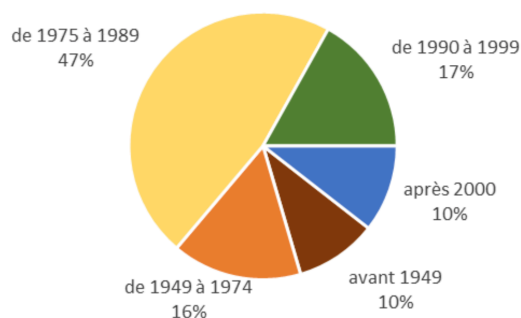
Un parc de logements partagé entre résidences principales et secondaires

Le parc de résidences secondaires est particulièrement étoffé au sein du SCoT, en représentant 41,4% des logements en 2014 (contre, au maximum, 29,5% au sein du SCoT du Biterrois). Cela souligne notamment le caractère touristique du territoire, et en particulier de sa frange littorale. De manière générale, la prégnance des résidences secondaires est un indicateur de la saisonnalité des activités (liées aux loisirs, au tourisme). Elles ont été principalement construites entre 1975 et 1989, lorsque le tourisme a pris son essor. Une majorité de petits logements (52% de T1/T2) composent le parc de résidences secondaires.

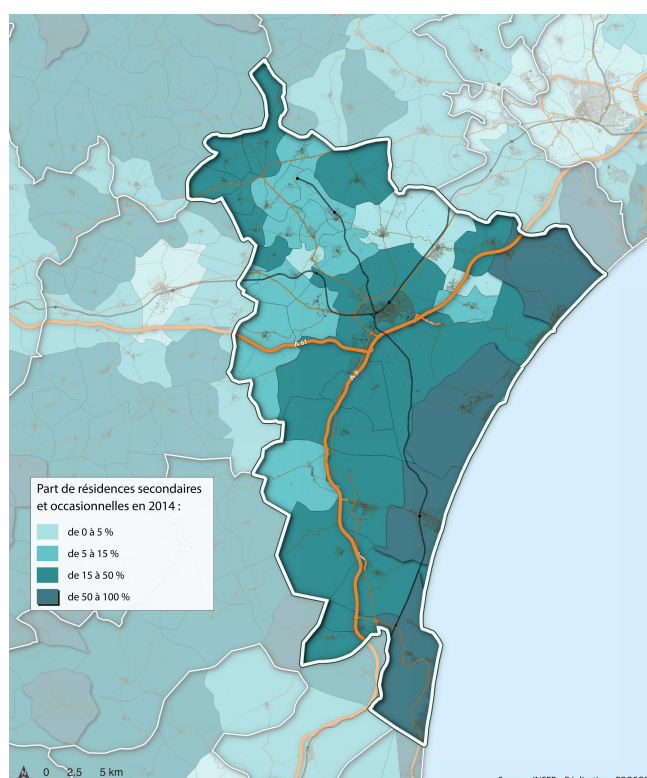
Composition du parc de logements en 2014 et variation annuelle moyenne entre 2009 et 2014 pour chaque type de logement au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Nombre de logements 2014	Dont résidences principales			Dont résidences secondaires			Dont logements vacants		
		Nombre 2014	%	Variation moyenne annuelle	Nombre 2014	%	Variation moyenne annuelle	Nombre 2014	%	Variation moyenne annuelle
Aude	253 236	165 835	65,5%	1,1%	65 110	25,7%	1,0%	22 283	8,8%	3,7%
Occitanie	3 424 675	2 599 540	75,9%	1,4%	537 358	15,7%	1,0%	287 654	8,4%	3,4%
SCoT du Biterrois	195 185	119 847	61,4%	1,7%	57 629	29,5%	-0,5%	17 709	9,1%	1,8%
SCoT du Bassin de Thau	83 520	57 487	68,8%	1,6%	21 932	26,3%	1,2%	4 099	4,9%	-2,3%
SCoT de la Narbonnaise	110 666	58 556	52,9%	1,3%	45 842	41,4%	0,7%	6 271	5,7%	4,2%

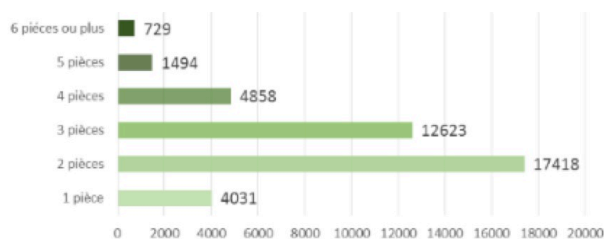
Age des résidences secondaires du Grand Narbonne en 2013
(Source : PLH du Grand Narbonne)



Part de résidences secondaires et occasionnelles au sein du SCoT de la Narbonnaise en 2014
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



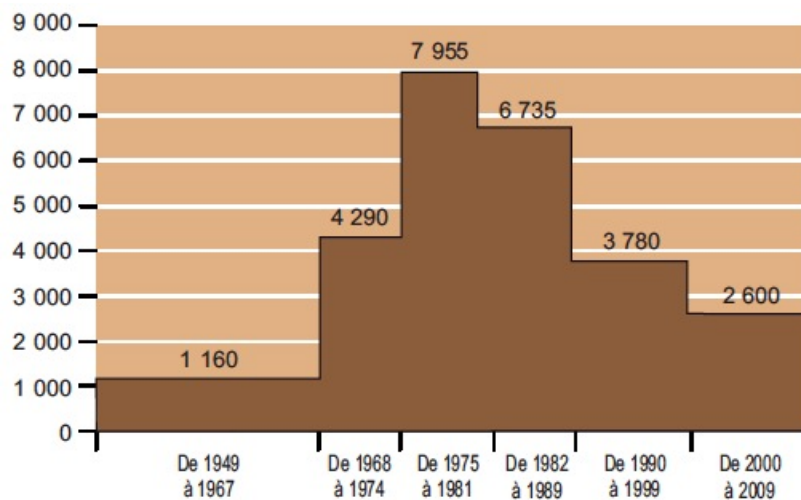
Typologie des résidences secondaires du Grand Narbonne
(Source : Filocom 2013)



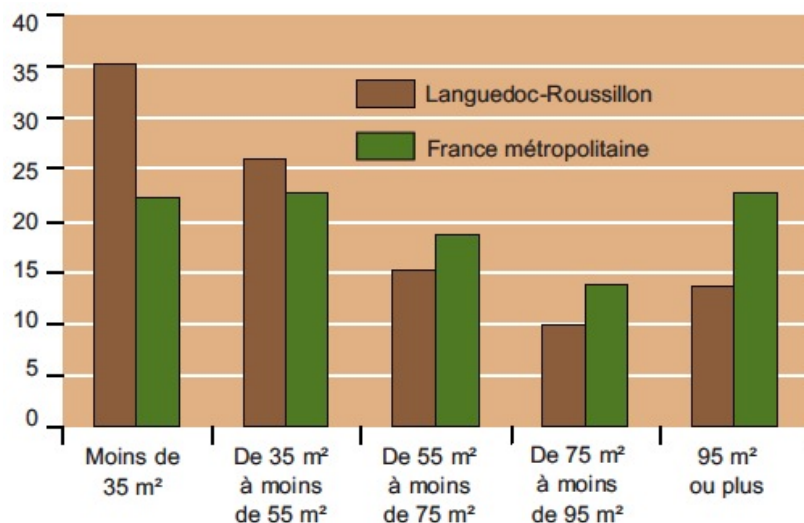
Les résidences secondaires posent plusieurs enjeux sur le territoire :

- Le parc construit dans les années 1970-80 ne correspond plus forcément aux normes réglementaires et aux besoins des touristes, qui souhaitent davantage de confort et d'espace. La majorité des résidences secondaires n'excèdent en effet pas 35 m².
- Leur localisation fréquente au sein d'immeubles collectifs, de manière éparpillée, rend difficile leur réhabilitation. Or une partie importante du parc de résidences secondaires a vieilli rapidement, construite avec des matériaux de qualité standard.

Nombre de résidences secondaires construites après 1948 par années de construction en Languedoc-Roussillon
(Source : Filocom 2009, MEDDTL d'après DGFIP)



Répartition des résidences secondaires par surface habitable en 2009
(Source : Filocom 2009, MEDDTL d'après DGFIP)



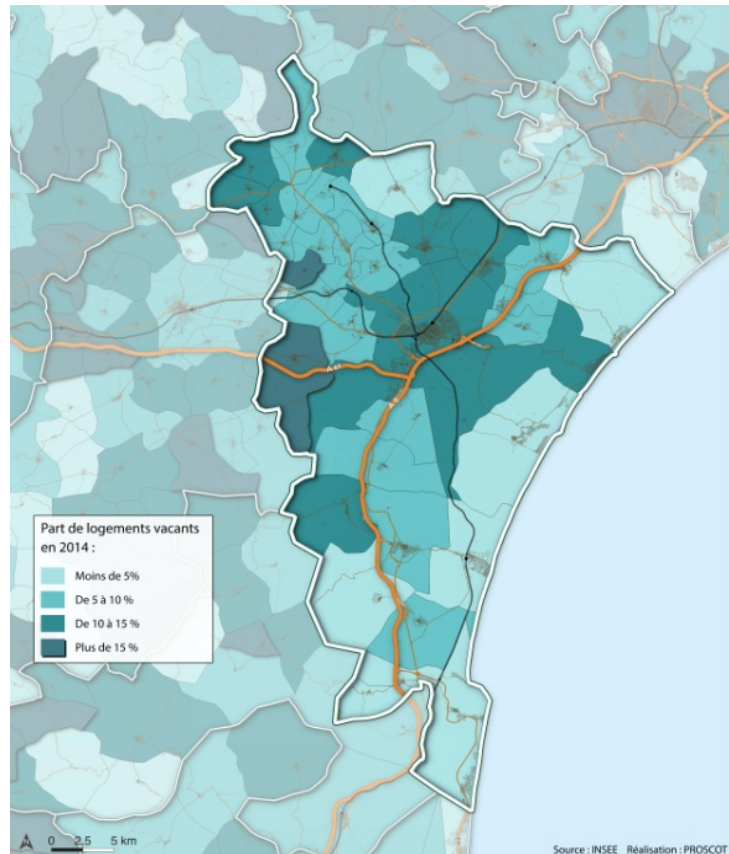
Une vacance globalement faible (5.7%), mais en augmentation et avec de fortes disparités locales

C'est à Narbonne et au nord ouest du territoire que sont observées les plus fortes proportions de logements vacants.

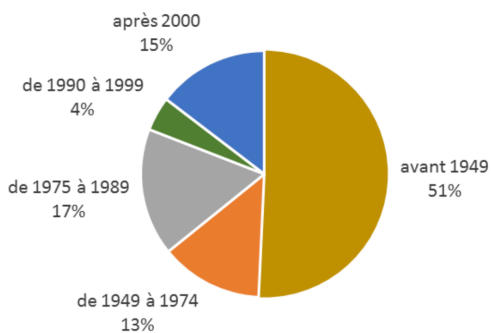
Cette vacance est très localisée et concerne particulièrement les centres anciens, où une partie du bâti ne correspond plus aux besoins des ménages. On peut d'ailleurs directement lier le phénomène de vacance avec l'âge du parc puisque la moitié des logements vacants ont été construits avant 1949.

Cela appelle un enjeu de requalification de ce parc, qui permettra notamment de redynamiser les centres-villes et villages et ainsi au territoire de regagner en attractivité.

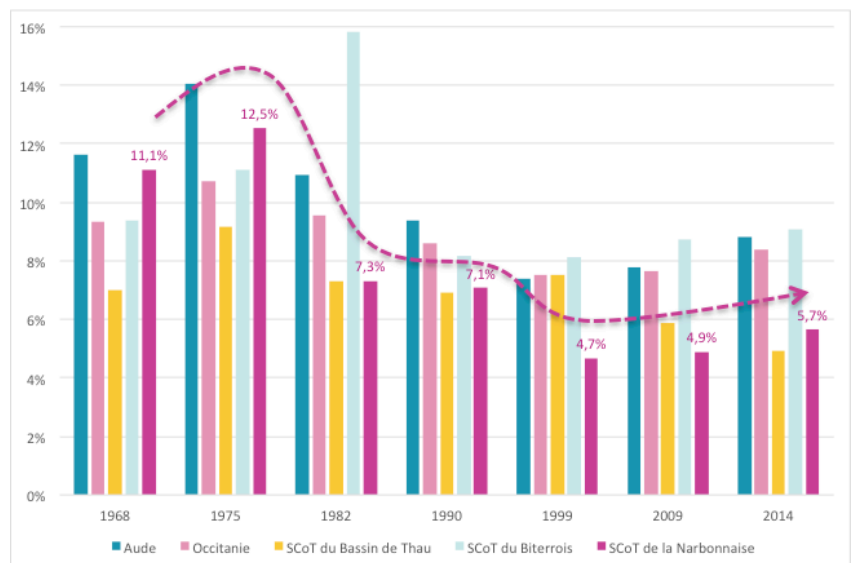
Part de logements vacants au sein du SCoT de la Narbonnaise en 2014
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Age des logements vacants du Grand Narbonne en 2013
(Source : PLH du Grand Narbonne)



Part des logements vacants parmi les logements depuis 1968 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Des communes littorales qui se distinguent par un équilibre entre logements collectifs et maisons individuelles

Le parc de logements est composé de davantage de maisons que d'appartements. Mais sur la dernière période, les appartements ont connu une progression plus forte que les maisons (+1,2% par an en moyenne).

Cela peut s'expliquer à la fois par une raréfaction du foncier mobilisable au sein des communes littorales, qui sont les plus pourvues en appartements (1 logement sur 2 en 2014), mais aussi par la demande en logements de petite taille, recherchés par les personnes seules, qui représentent 36% des ménages du SCoT (voir plus haut).

Répartition des maisons et des appartements selon le secteur au sein du SCoT de la Narbonnaise
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

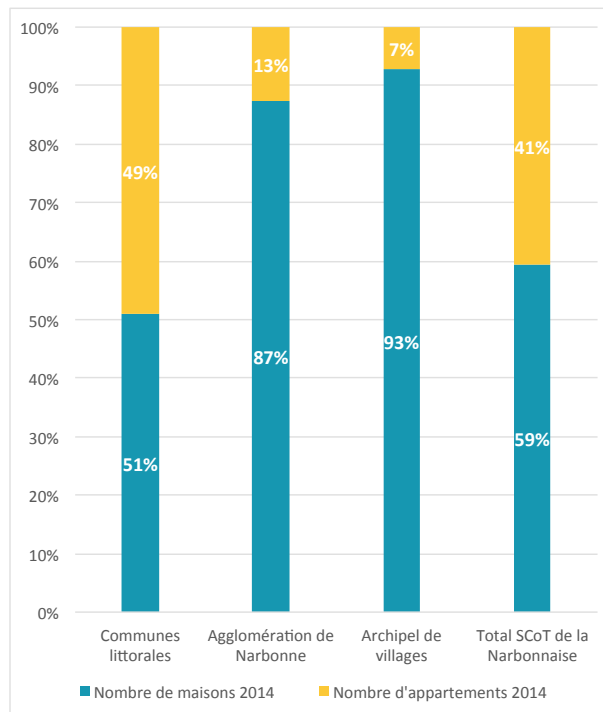


Tableau de synthèse effectifs et part des maisons et appartements en 2009 et 2014 selon le territoire
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	2009				2014				Variation annuelle moyenne 2009-2014	
	Maisons		Appartements		Maisons		Appartements		Maisons	Appartements
	Nombre	Part du parc	Nombre	Part du parc	Nombre	Part du parc	Nombre	Part du parc		
Aude	169 536	71,9%	66 421	28,1%	180 586	71,9%	70 491	28,1%	1,3%	1,2%
Occitanie	1 973 979	62,7%	1 172 289	37,3%	2 107 998	62,1%	1 285 183	37,9%	1,3%	1,8%
SCoT du Biterrois	108 944	60,3%	71 609	39,7%	113 875	59,2%	78 499	40,8%	0,9%	1,8%
SCoT du Bassin de	36 600	47,2%	40 927	52,8%	38 401	46,2%	44 681	53,8%	1,0%	1,8%
SCoT de la Narbonnaise	61 767	59,7%	41 668	40,3%	65 053	59,5%	44 337	40,5%	1,0%	1,2%

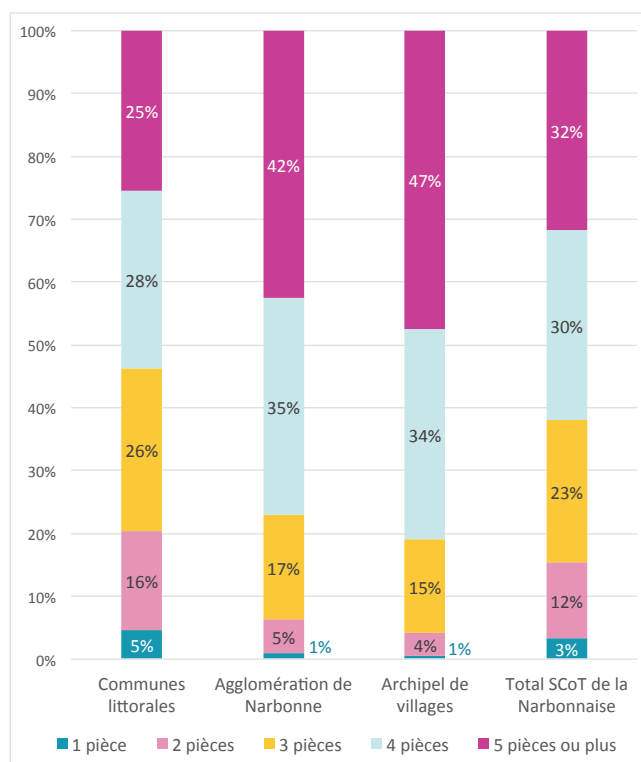
Des grands logements (4 pièces et plus) qui représentent 62% du parc, mais un accroissement des petits logements

Les grands logements dominent le parc du SCoT.

Mais sur la dernière période, en lien avec les besoins des personnes seules, et comme en témoigne l'augmentation des appartements, les logements de petites taille ont connu une variation relative plus importante que les grands logements.

Répartition des logements selon leur nombre de pièce(s) au sein du SCoT en 2014

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Typologie des logements en 2014 et variation annuelle moyenne 2009 - 2014 au sein du SCoT et des territoires de comparaison (Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	1 pièce			2 pièces			3 pièces			4 pièces			5 pièces ou plus		
	Nombre 2014	Part du parc 2014	Variation moyenne annuelle	Nombre 2014	Part du parc 2014	Variation moyenne annuelle	Nombre 2014	Part du parc 2014	Variation moyenne annuelle	Nombre 2014	Part du parc 2014	Variation moyenne annuelle	Nombre 2014	Part du parc 2014	Variation moyenne annuelle
Aude	4 228	2,5%	2,0%	14 932	9,0%	2,0%	30 963	18,7%	1,2%	50 781	30,6%	1,3%	64 923	39,2%	0,6%
Occitanie	127 653	4,9%	2,1%	297 704	11,5%	2,3%	520 935	20,0%	1,8%	728 130	28,0%	1,2%	925 054	35,6%	0,9%
SCoT du Biterrois	2 730	2,3%	3,3%	12 409	10,4%	3,1%	27 996	23,4%	1,5%	38 896	32,5%	2,0%	37 821	31,6%	0,9%
SCoT du Bassin de Thau	1 724	3,0%	3,0%	9 184	16,0%	3,7%	15 682	27,3%	2,1%	17 461	30,4%	0,9%	13 438	23,4%	0,6%
SCoT de la Narbonnaise	1 973	3,4%	2,2%	7 081	12,1%	2,7%	13 200	22,5%	1,8%	17 677	30,2%	0,9%	18 618	31,8%	0,9%

Une prédominance de la propriété mais une progression de la location

Logé gratuit : Ce statut s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement, et qui ne payent pas de loyer.

A noter qu'à Narbonne et à Port-la-Nouvelle, la proportion de résidences principales louées (dont HLM louées vides) est particulièrement élevée, avec respectivement 60% et 48% (contre 43% à l'échelle SCoT).

Répartition des résidences principales selon le statut de leur(s) occupant(s) en 2014 selon le territoire

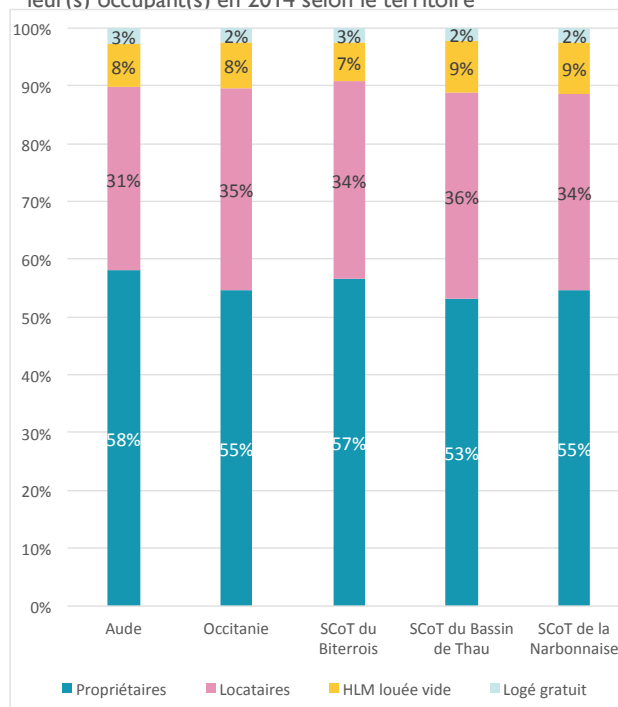


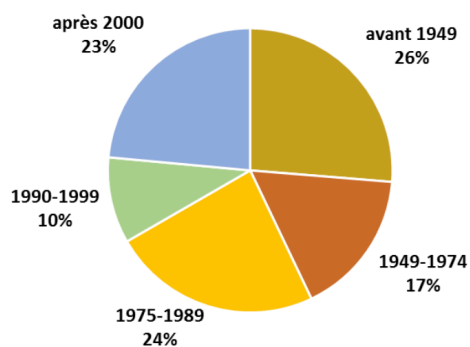
Tableau de synthèse effectifs en 2014 et variation annuelle moyenne entre 2009 et 2014 des résidences principales selon le statut de leurs occupants
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)

	Propriétaires		Locataires		HLM louée vide		Logé gratuit	
	Nombre 2014	Variation moyenne annuelle 2009 - 2014	Nombre 2014	Variation moyenne annuelle 2009 - 2014	Nombre 2014	Variation moyenne annuelle 2009 - 2014	Nombre 2014	Variation moyenne annuelle 2009 - 2014
Aude	104 524	1,0%	56 536	1,5%	13 654	1,8%	4 780	-1,6%
Occitanie	1 546 883	1,3%	985 345	1,7%	224 872	2,0%	67 297	-1,3%
SCoT du Biterrois	72 706	1,2%	43 916	2,7%	8 416	4,0%	3 223	0,0%
SCoT du Bassin de Thau	33 597	1,6%	22 517	1,9%	5 692	1,4%	1 375	-0,3%
SCoT de la Narbonnaise	35 225	1,0%	21 755	2,1%	5 760	2,3%	1 576	-2,1%

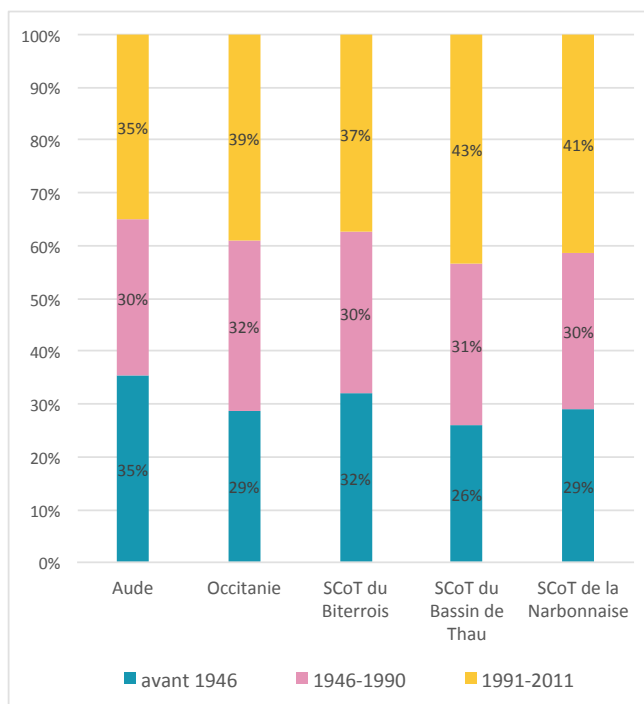
VII. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

Un parc de logements varié en termes d'ancienneté ; une construction dynamique en 2014

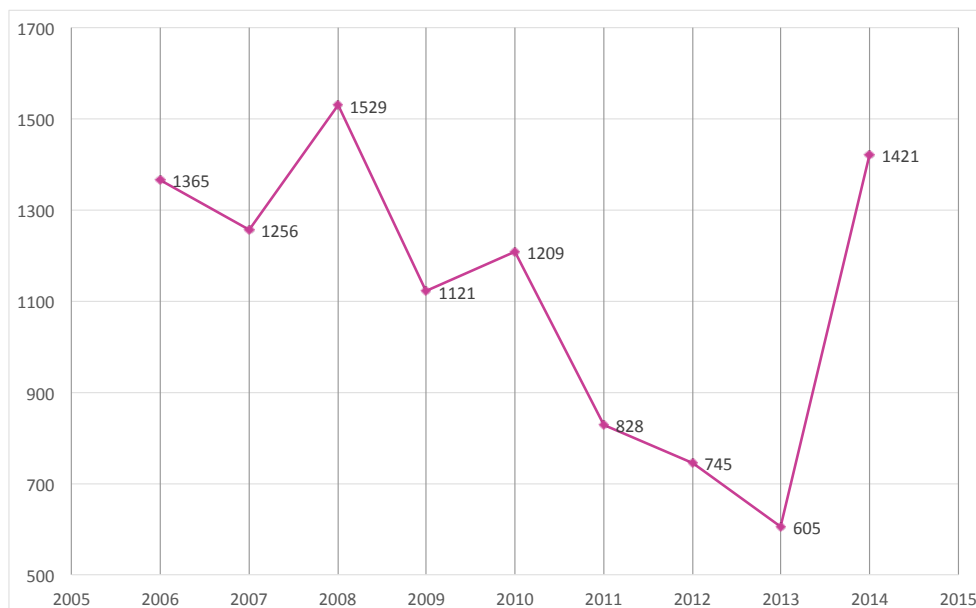
Age du parc de résidences principales du Grand Narbonne en 2013
(Source : PLH du Grand Narbonne)



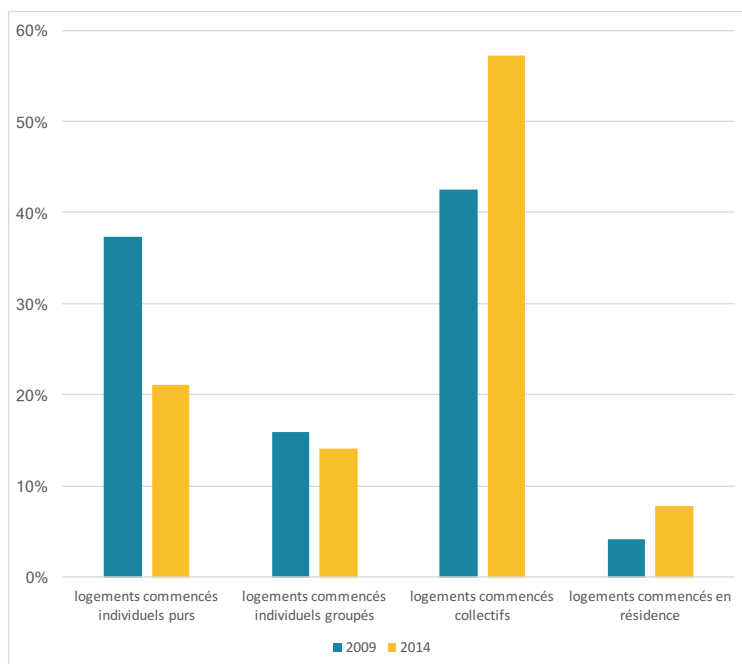
Répartition des logements de 2014 selon la date de construction et le territoire
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Nombre de logements commencés par an entre 2006 et 2014 au sein du SCoT
(Source : Sitedel ; traitement : EAU)



Répartition et variation annuelle des logements commencés selon leur catégorie au sein du SCoT de la Narbonnaise en 2009 et en 2014
(Source : Sitadel ; traitement : EAU)



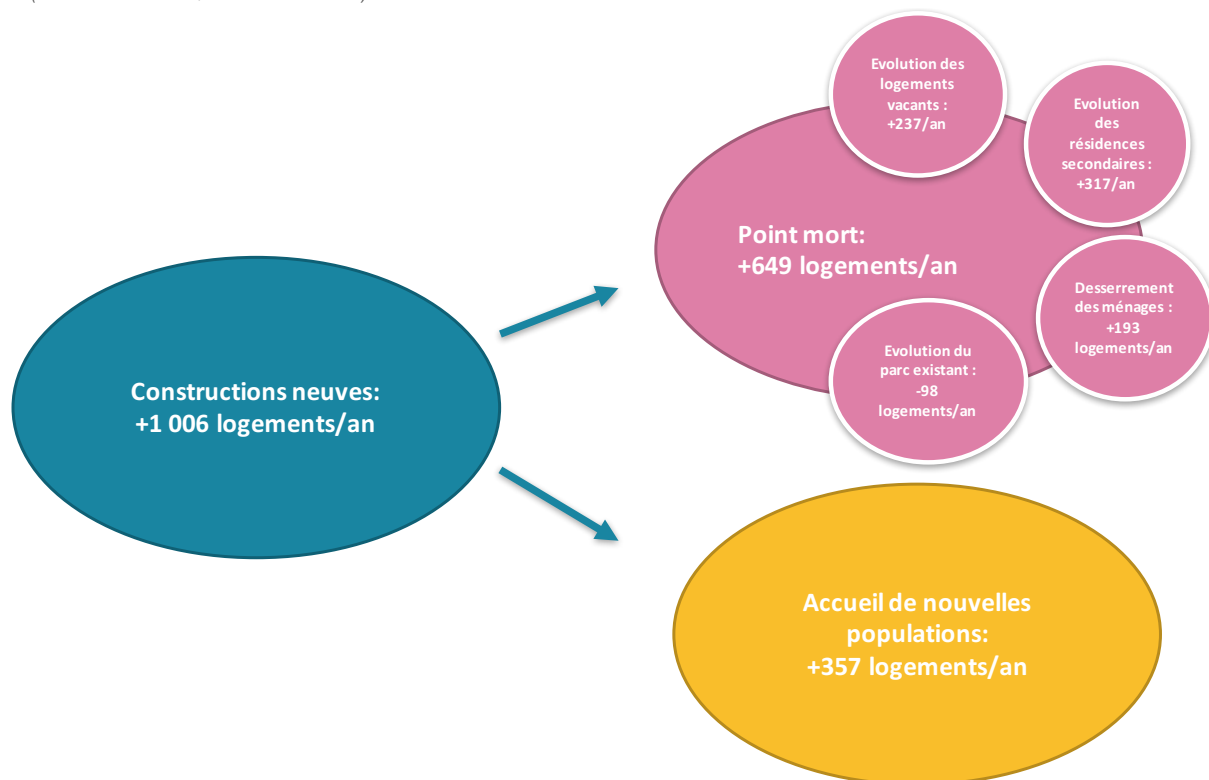
En 2014, et en comparaison avec l'année 2009, la construction s'est davantage orientée vers les logements collectifs.

Nombre de logements commencés en 2009 et en 2014 par commune
(Source : Sitadel ; traitement : EAU)

	Nombre de logements commencés	
	2009	2014
Narbonne	537	978
La Palme	14	60
Coursan	7	53
Bize-Minervois	8	37
Salles-d'Aude	57	36
Saint-Nazaire-d'Aude	8	24
Ginestas	5	22
Gruissan	59	20
Moussan	9	18
Villedaigne	0	18
Mirepeisset	6	15
Sallèles-d'Aude	58	13
Ouveillan	4	11
Argeliers	13	10
Bizanet	24	9
Leucate	10	9
Sigean	27	9
Peyriac-de-Mer	8	9
Vinassan	25	7
Pouzols-Minervois	10	7
Armissan	3	7
Saint-Marcel-sur-Aude	13	6
Portel-des-Corbières	10	6
Fleury	38	6
Montredon-des-Corbières	17	6
Marcorignan	3	3
Mailhac	2	3
Roquefort-des-Corbières	10	3
Ventenac-en-Minervois	2	3
Treilles	15	3
Cuxac-d'Aude	64	2
Port-la-Nouvelle	7	2
Caves	36	2
Bages	5	2
Névian	5	2
Sainte-Valière	1	0
Raissac-d'Aude	1	0
Scot de la Narbonnaise	1 121	1 421
Aude	2 667	2 190
Occitanie	39 115	32 199
SCoT du Biterrois	2 248	2 138
SCoT du Bassin de Thau	812	621

Une construction suffisante pour maintenir le niveau de population, mais aussi accueillir de nouveaux ménages

Usage des logements construits entre 2009 et 2014 au sein du SCoT de la Narbonnaise : calcul du point mort et des logements disponibles pour l'accueil de nouvelles populations
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



Sur la période 2009-2014 est observée une hausse du nombre de logements vacants ainsi que de résidences secondaires. La baisse de la taille moyenne des ménages (cf. desserrement des ménages) a quant à elle engendré sur la même période un besoin en logements s'élevant à +193 logements par an. Sur la même période, parmi les opérations affectant les logements existants, sont enregistrées davantage d'opérations entraînant un recul de parc de logements (ex. démolition) que d'opérations entraînant une augmentation de sa taille (ex. reconstructions, divisions parcellaires etc.) d'où une évolution du parc existant négative (-98 logements par an).

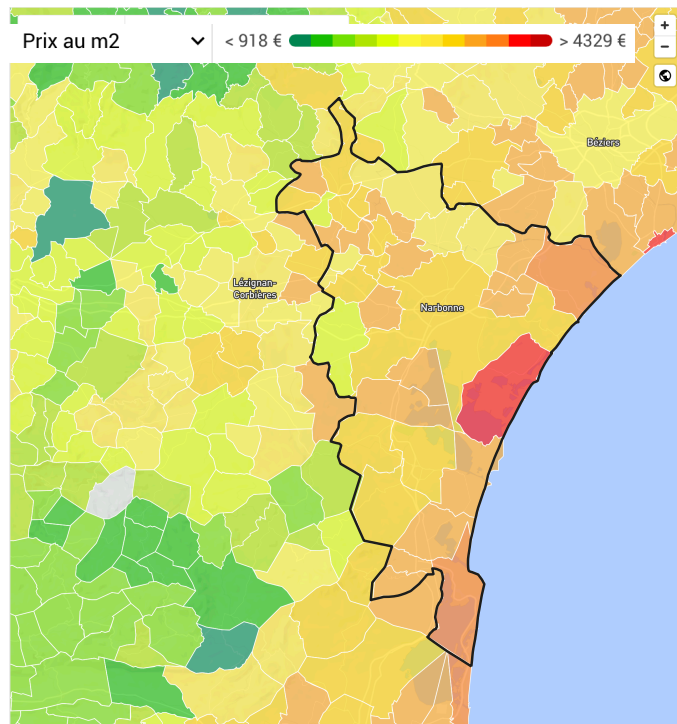
De l'ensemble de ces mouvements, impactant le parc de logements du SCoT de la Narbonnaise, en découle que le nombre de logements nouveaux à construire chaque année afin de maintenir la population s'élève à +649 logements par an.

En tout 1 006 logements par an ont été construits sur le territoire du SCoT entre 2009 et 2014. Ainsi près de la moitié du nombre de constructions de logements neufs (soit 357 logements) a permis d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.

Le point mort désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements.

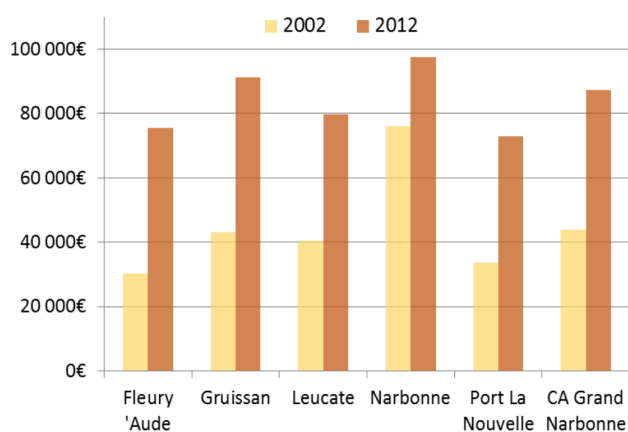
Des prix immobiliers plus élevés sur la frange littorale et globalement en hausse

Prix de vente immobilière (maisons et appartements) au sein du SCoT et dans ses environs en 2017
(Source : *meilleursagents.com* ; traitement : EAU)

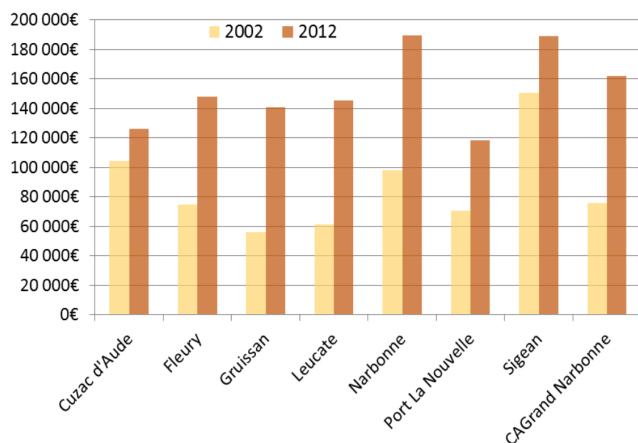


Prix au m² de l'immobilier dans quelques communes du SCoT en Octobre 2017
(Source : *meilleursagents.com* ; traitement : EAU)

	Prix m² moyen		Loyer m² moyen
	appartement	maison	appartement
Fleury	2 581 €	2 530 €	7,8 €
Gruissan	2 550 €	3 079 €	8,7 €
Leucate	2 458 €	2 618 €	9,1 €
Salles-d'Aude	2 385 €	1 728 €	6,7 €
Port-la-Nouvelle	2 107 €	2 130 €	8,3 €
Vinassan	1 934 €	1 944 €	7,4 €
Narbonne	1 618 €	1 921 €	8,3 €
Sallèles-d'Aude	1 605 €	1 813 €	6,8 €
Cuxac-d'Aude	1 563 €	1 524 €	7,1 €
Sigean	1 474 €	1 661 €	7,3 €
Coursan	1 356 €	1 572 €	7,1 €



Evolution du prix unitaire moyen des appartements anciens par commune
(Source : *PLH du Grand Narbonne*)



Evolution du prix unitaire moyen des maisons par commune
(Source : *PLH*)

VIII. LE PARC SOCIAL

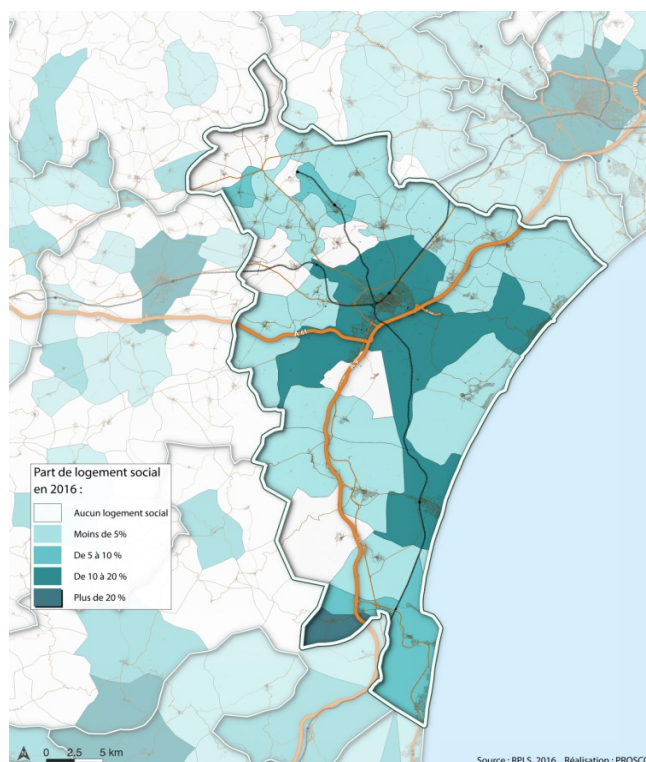
Des disparités des taux logements sociaux au sein du SCoT

En 2014, on recense 6 506 logements sociaux, soit 12,9% des résidences principales du SCoT, mais avec de fortes disparités locales.

En 2014, Narbonne accueille près de 80% des logements HLM du SCoT. C'est d'ailleurs à Narbonne que les $\frac{3}{4}$ des demandes de logements sociaux sont réalisées (source : PLH du Grand Narbonne).

Part de logements sociaux au sein des communes du SCoT de la Narbonnaise en 2014

(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



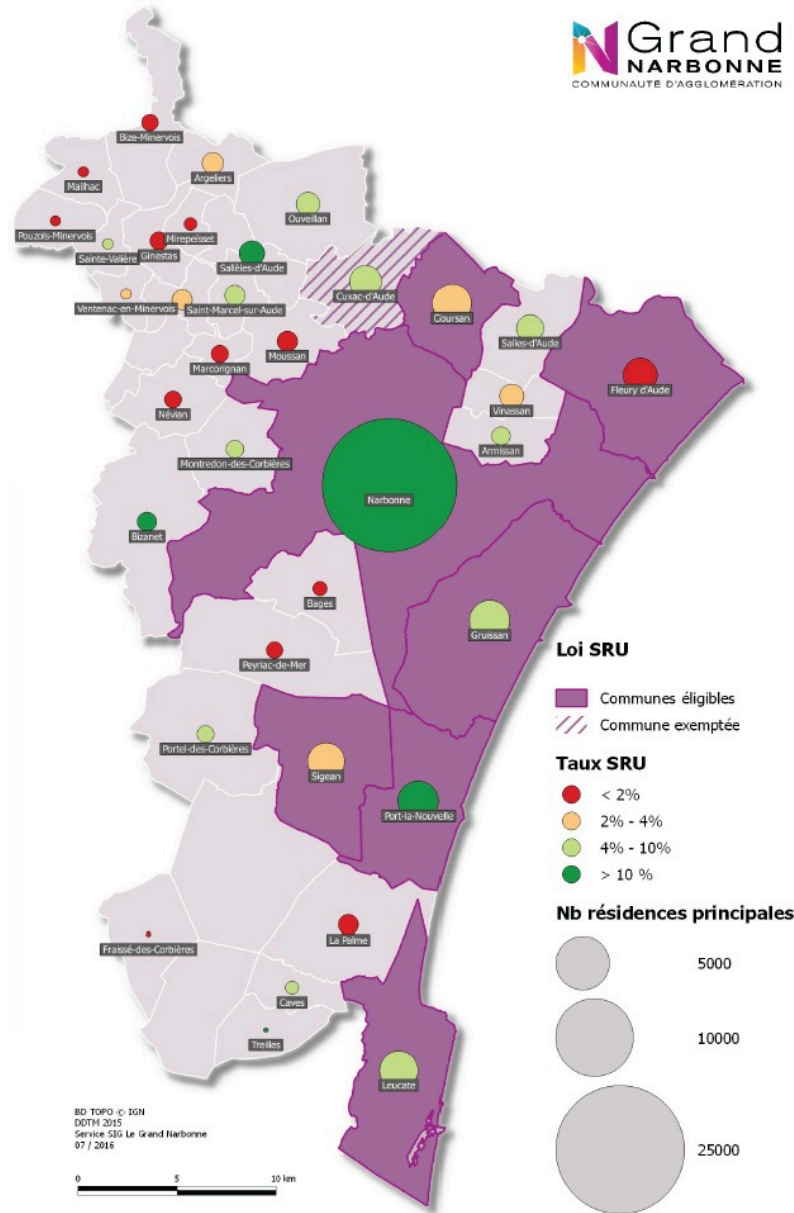
A noter qu'au sein du SCoT, 8 communes sont soumises à l'obligation d'avoir un taux d'équipement en logements sociaux au moins égale à 20% d'ici au 31 Décembre 2025 :

Tableau récapitulatif les logements sociaux dans les 8 communes soumise à l'obligation d'équipement fixé par la loi SRU (Source : tableau extrait du PLH)

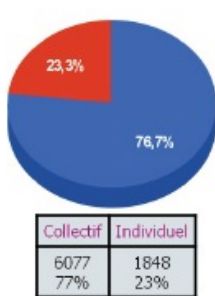
Communes	Nombre de logements locatifs sociaux inventoriés au 01.01.2013	Nombre de résidences principales au 01.01.2013	Taux de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la Loi SRU	Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le seuil de 20%
Narbonne	5 665	25 698	22,0%	-
Coursan	69	2 646	2,6%	460
Fleury	20	2 061	1,0%	392
Gruissan	137	2 865	4,8%	436
Leucate	218	2 519	8,7%	286
Port la Nouvelle	530	2 952	18,0%	60
Sigean	57	2 442	2,3%	431
Cuxax d'Aude	Exemptée			
Communes concernées	1 031	15 485	6,7%	2066

***A noter que depuis les nouvelles dispositions de la loi Egalité Citoyenneté, la commune de Coursan est exemptée**

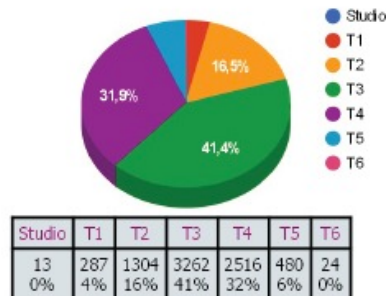
Les logements locatifs sociaux du Grand Narbonne en 2015
(Source : Atlas du logement social du Grand Narbonne 2016)



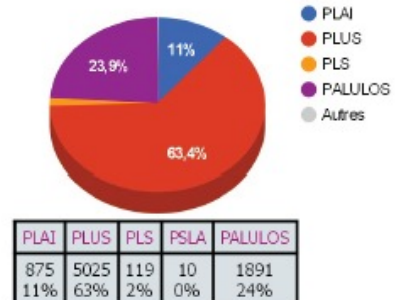
Type de logements



Typologie des logements



Financement des logements



IX. LE PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE

Un parc potentiellement indigne très étoffé et concentré dans des secteurs précis¹

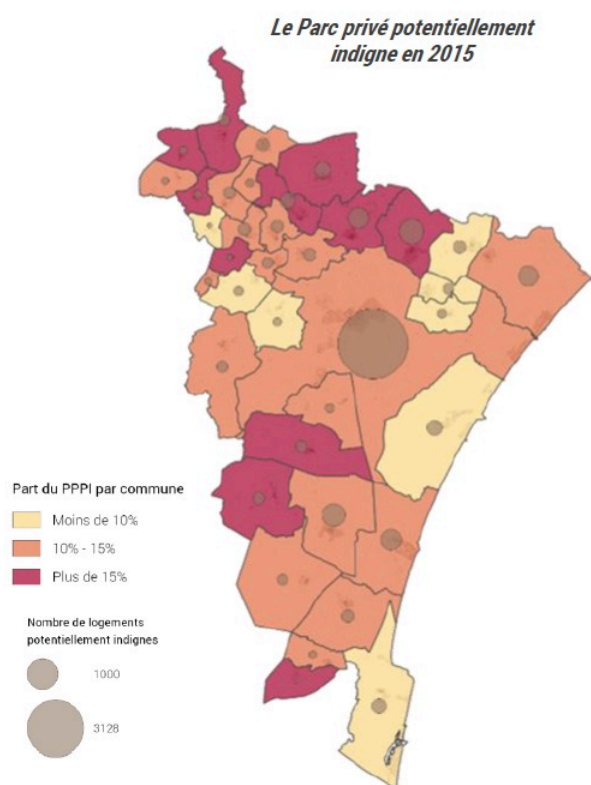
Sur l'ensemble du territoire du Grand Narbonne, concernant 7 187 résidences principales, 14% du parc privé est potentiellement indigne, contre 7% à l'échelle régionale. Les taux sont plus élevés au sein des villages du Minervois (15 à 20% sur certaines communes).

Ce sont principalement des logements anciens qui sont concernés (à 55% construits avant 1949).

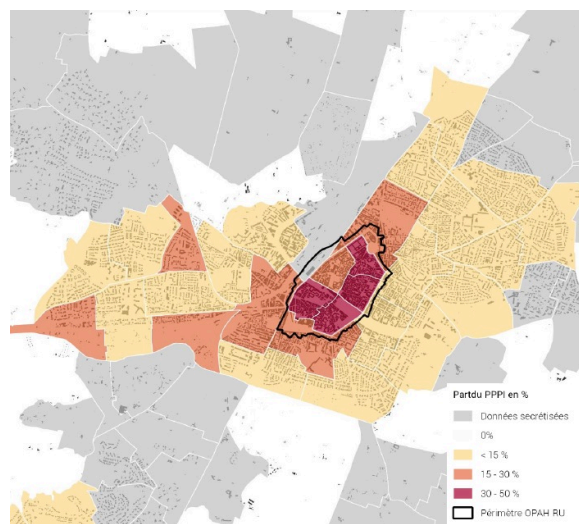
Sur la commune de Narbonne, le parc potentiellement indigne est estimé à 2 892 logements (soit 14,3% du parc), essentiellement regroupé sur Narbonne centre (quartier prioritaire) (source *Contrat de ville Grand Narbonne 2015-2020*).

A noter également que certaines communes sont marquées par la cabanisation, pouvant s'installer de manière durable, soulevant alors d'importants enjeux de gestion et de légalité, la plupart de ces zones étant implantées sur des terrains concernés par la loi Littoral.

Le parc potentiellement indigne en 2015
(Source : Etude d'opportunité - Citémétrie)



Zoom sur la commune de Narbonne
(Source : Etude d'opportunité - Citémétrie)



¹ Données extraites du Contrat de ville Grand Narbonne 2015-2020, et de l'Etude d'opportunité pour la mise en œuvre d'une stratégie de traitement du parc privé (2017) réalisée par Citémétrie

X. L'HEBERGEMENT DES PERSONNES AGEES

Des types d'hébergement spécifiques, en lien avec le vieillissement de la population

(Source : PLH du Grand Narbonne – analyse de 2014)

Le Grand Narbonne (ancien périmètre, comprenant Fraissé-des-Corbières et Feuilla) compte 20 établissements (1 290 places) dont 9 sont habilités à l'aide sociale (plus abordables donc plus demandés).

Le taux d'équipement s'élève alors à 106 lits pour 1000 habitants de plus de 75 ans au sein du Grand Narbonne.

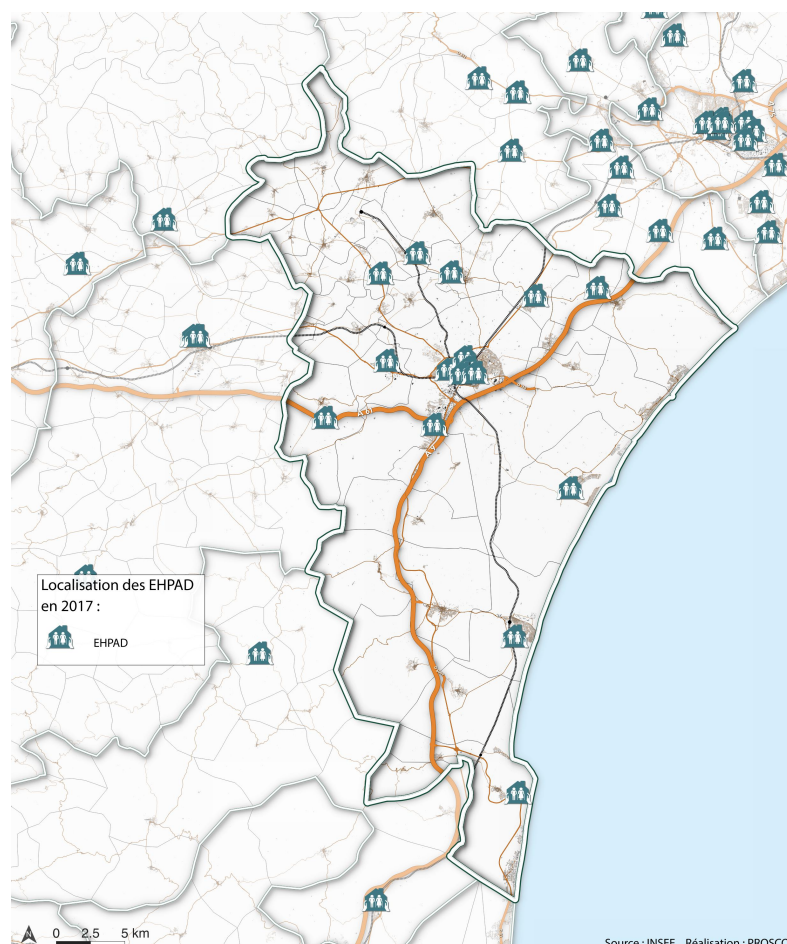
Le territoire du Grand Narbonne paraît suffisamment équipé en nombre de places, cependant le sud du territoire est peu équipé et l'offre majoritairement privée demeure peu accessible pour les familles aux revenus plus limités.

A noter que l'entrée en établissement est tardive (aux alentours de 80 ans), ce qui révèle une préférence pour le maintien à domicile, et une nécessité donc de développer cette offre.

Les données fournies par la MDPH (maison départementale des personnes handicapées) révèlent que la question du vieillissement doit aussi être appréhendée sous l'angle du handicap (38% de la population de la MDPH est âgée de 60 ans et plus).

L'offre d'hébergement pour les personnes âgées représente un enjeu fort dans un contexte de vieillissement de la population. Selon les projections INSEE, la part des personnes de plus de 60 ans atteindrait 38% en 2040 (échéance SCoT).

Localisation des EHPAD en 2017
(Source : Insee RP ; traitement : EAU)



GOUVERNANCE ET PROJETS

Le Programme Local de l'Habitat 2015-2021

Finalisé en mai 2016, le PLH concerne l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, comprenant 39 communes, dont Feuilla et Fraissé-des-Corbières. Il se décline en 6 orientations :

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

Le PLH fixe un objectif de production de **1 300 logements par an**, dont 1 000 résidences principales, afin de revenir au rythme de construction antérieur à 2008 (*voir tableau*). Avec un renouvellement du parc de l'ordre de 130 logements par an (incluant l'opération menée sur la Cité des Peupliers) et une résorption de la vacance et une reconversion des résidences secondaires de l'ordre de 170 logements.

En terme spatial, le PLH a la volonté de rééquilibrer la construction en prenant en compte les pôles d'emploi et le réseau de transport en commun. Mais la somme des logements attendus dans chaque commune (au regard de leurs projets) n'atteint pas l'objectif de production souhaité (même si les projets recensés ne sont pas exhaustifs), et la répartition spatiale de la production attendue ne permet pas un rééquilibrage du parc avec un renforcement de Narbonne et des zones d'emplois. L'offre foncière est effectivement plus abondante et facile à mobiliser dans les communes rurales. Ainsi, les projets des communes sont en discordance avec le projet global de l'Agglomération.

La stratégie du Grand Narbonne est alors de mobiliser l'offre foncière nécessaire pour appuyer la stratégie de croissance démographique, mais également réorienter progressivement cette production vers un meilleur équilibre spatial et un développement durable du territoire.

Elle se fera en 2 temps :

- Un soutien aux projets identifiés, quelque soit leur localisation, en veillant à leur qualité, pour tendre vers les objectifs quantitatifs fixés et en remobilisant le parc vacant,
- Un réajustement de la production sur le territoire, avec une intervention opérationnelle de l'EPF régional.

Orientation 2 : Répondre à la diversité des besoins

Le PLH fixe comme objectif le renforcement du parc social, via des objectifs chiffrés, mutualisés par EPCI (*voir tableau ci-dessous*). Trois autres objectifs sont développés :

- Fixer des objectifs volontaristes de développement d'une offre en accession abordable à la propriété
- Permettre le développement de nouvelles formes d'habitat (dont habitat participatif)
- Créer les conditions favorables pour la production libre

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

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

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


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

Répartition des objectifs de production par entité au prorata du poids actuel de chacune d'entre elles
(Source : PLH Grand Narbonne)

Entités	Communes	Parc de résidences principales			Rééquilibrage visé	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		poids au regard de la production totale	Scénario 1 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	
	Sigeac	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-Vallière	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	
Trelles	104	4,7%	1	10					
CA Grand Narbonne		59389			100,0%	1000	1000	935	935

Déclinaison communale de l'objectif de production en logements locatifs sociaux
(Source : PLH Grand Narbonne)

Entités	Communes	Objectifs de production annuelle	dont logements locatifs sociaux	Taux de production de LLS
Ville centre	Narbonne	420	84	20%
Pôle RD 607 / RN 113	Marcorynan	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%
Pôle charnière Nord	Villedaigne	6	1	20%
	Armissan	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%
Pôle axe A9 Sud	Vinassan	15	5	20% à 30%
	Fleury	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	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	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%



Par ailleurs, dans son diagnostic, le PLH du Grand Narbonne met en avant plusieurs enjeux afin de garantir l'équilibre social de l'habitat, et donc la possibilité pour chacun de réaliser son parcours résidentiel :

- Le parc de logements est majoritairement individuel, et certaines communes comptent plus de 90% de résidences principales individuelles. Narbonne est en effet la seule commune à compter davantage de logements collectifs qu'individuels. Ainsi, une réelle diversification du parc s'avère nécessaire afin de rééquilibrer l'offre sur le territoire.
- Le Grand Narbonne présente un déficit marqué en petits logements, ce qui constitue notamment un frein à l'installation des jeunes et plus globalement de toutes les personnes seules n'ayant pas les moyens pour accéder à un logement de grande taille. La typologie de ce parc se positionne donc en décalage face aux ménages du territoire, où les personnes seules sont très représentées. La production centrée sur la maison individuelle vient renforcer cette inadéquation.
- La faiblesse du parc locatif est également un des obstacles majeurs au déroulement d'un parcours résidentiel sur le territoire, notamment pour les jeunes et les ménages à faibles revenus. On retrouve également des disparités dans l'offre de logements sociaux selon les communes, Narbonne et Port-la-Nouvelle étant les seules à dépasser la moyenne du territoire et concentrant donc 2/3 de l'offre locative.

Le SCoT de la Narbonnaise 2006

En matière de logement et d'habitat, le SCoT approuvé en 2006 fixe deux objectifs :

Développer l'offre de logements en cohérence avec l'objectif de maîtrise de croissance démographique

L'accueil de population nouvelle s'élèverait à 12 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2015, et 26 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. Cette croissance nécessiterait une offre de 5 400 logements à l'horizon 2015 et 11 500 logements à l'horizon 2025.

Le SCoT envisage pour cela :

- La mobilisation des zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, couvrant 800 hectares. Ce potentiel permettrait l'accueil de 12 000 logements donc 27 600 habitants (sur une base de 15 logements à l'hectare) ou 20 000 logements et 46 000 habitants (sur une base de 25 logements à l'hectare).
- Un réinvestissement des zones urbanisées (reconquête des logements vacants, résidentialisation au sein des stations littorales, densification et restructuration de zones faiblement urbanisées...

Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité dans les espaces urbains

Il s'agit de développer des logements accessibles aux ménages aux revenus faibles et moyens afin de rééquilibrer l'offre sur le territoire. Le SCoT fixe l'objectif de 1 460 logements sociaux à produire à l'horizon 2020 (ce qui correspond à 27% supplémentaire vis-à-vis du parc 1999).

Il s'agit également de développer des formes urbaines génératrices d'urbanité et de mixité, ainsi que des services et équipements de proximité dans les zones d'habitat.

Dix ans de planification en Narbonnaise - 2013

Ce document constitue le bilan et le diagnostic commun du PDU et du SCoT de la Narbonnaise. Il analyse la politique de l'habitat selon trois grands thèmes, via des grilles AFOM :

Des dynamiques démographiques qui s'amplifient

<p>ATOUTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une attractivité résidentielle très marquée • Une attractivité porteuse de dynamisme 	<p>FAIBLESSES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des taux de natalité plutôt stables • Des « départs » dans les tranches d'âge des « forces vives » 	<p>✓ DES PISTES DE RÉFLEXION POUR DEMAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Définir et coordonner une politique d'accueil ! ❖ Dépasser la question quantitative de la croissance démographique pour passer à une logique de capacité d'accueil ? ❖ Comment gérer la politique d'accueil démographique sans exclure les « habitants locaux » ? ❖ Reconsidérer les typologies urbaines et les adapter à une situation sociale renouvelée <p>✓ LES PRINCIPAUX ENJEUX DÉBATTUS LORS DE L'ATELIER HABITAT DU 28 NOVEMBRE 2012</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La politique d'accueil a été évoquée à deux échelles : <ul style="list-style-type: none"> - aux échelles communales avec le positionnement différencié des communes entre celles qui voudraient accueillir plus et les autres; - à l'échelle du SCoT dans son ensemble afin d'entrevoir la possibilité d'envisager des rythmes de croissance continus mais moins soutenus.
<p>OPPORTUNITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une politique d'accueil plus ciblée • Des actions avec les territoires limitrophes de l'Agglomération 	<p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contraction des profils socio-démographiques au bénéfice de publics spécifiques (retraités, chômeurs, ménages isolés...) • Déséquilibres démographiques entre actifs et non-actifs • Difficulté à assurer des ressources de péréquation nécessaires 	

Déséquilibres quantitatifs et géographiques :

<p>ATOUTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un marché porteur et pourvoyeur d'emplois • Des images territoriales référencées au patrimoine • Des projets de renouvellement urbain 	<p>FAIBLESSES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localement, une diffusion de l'urbanisation en décalage avec les intentions du SCoT • Une politique publique locale encore en retrait qui oriente peu le marché • Un marché tendu et sélectif 	<p>✓ DES PISTES DE RÉFLEXION POUR DEMAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en cohérence l'habitat avec les équipements urbains et économiques et les modalités de déplacements ❖ Définir une politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération ❖ Définir et coordonner une politique d'accueil ! ❖ Ajuster les typologies spatiales et les adapter à une situation renouvelée ❖ Réhabiliter dans les cœurs de village <p>✓ LES PRINCIPAUX ENJEUX DÉBATTUS LORS DE L'ATELIER HABITAT DU 28 NOVEMBRE 2012</p> <p>La politique de l'habitat est envisagée comme une nécessité certaine; pour autant les modalités de son élaboration et de sa mise en œuvre ne font pas encore l'unanimité. Certains élus regrettent que le SCoT limite leur capacité de développement quand d'autres regrettent d'avoir été mis devant le fait accompli par les opérateurs (aménageurs / constructeurs / promoteurs).</p>
<p>OPPORTUNITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une politique de l'habitat à définir et à mettre en œuvre • Des actions partenariales d'envergure • Des prises de conscience commune autour d'intérêts communs 	<p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effets combinés de l'héliotropisme et du papy-boom dans un contexte de recul de l'Etat-Providence • Des régulations difficiles à mettre en œuvre et aux effets mineurs 	

Des politiques foncières nécessaires mais pour quel urbanisme ?



Programme Départemental de l'Habitat de l'Aude 2013

L'objectif du PDH est d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées sur le département

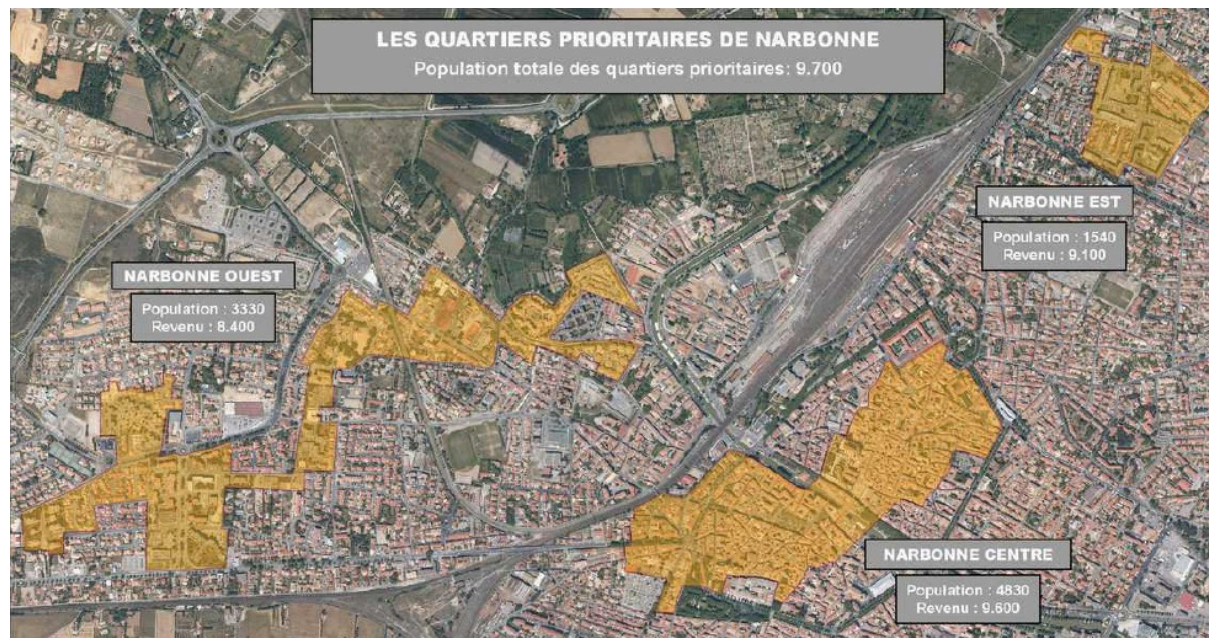
Le PDH évalue les besoins en logements familiaux pour le Grand Narbonne à :

- 1 200 logements par an,
- Dont 282 logements sociaux par an, soit environ 24% du total de la production,
- Et 75 logements en accession sociale par an (6%).

Contrat de ville Grand Narbonne 2015-2020

Ce contrat pose le cadre d'action d'une politique refondée et renforcée de cohésion urbaine et de solidarité nationale et locale envers les quartiers défavorisés et leurs habitants.

La ville de Narbonne comprend 3 quartiers prioritaires :



Quartiers prioritaires : territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Ils ont été identifiés selon l'unique critère du revenu par habitant. Ces quartiers font l'objet d'une attention particulière des politiques de droit commun et mobilisent les moyens d'actions et crédits spécifiques de la politique de la ville.

Le contrat de ville s'articule autour de quatre piliers, dont le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain », qui vise à améliorer la vie quotidienne des habitants et en particulier ceux résidant dans le logement social. Les deux enjeux de ce pilier sont présentés ci-dessous :

- Enjeu 1 : Accroître l'attractivité des quartiers prioritaires en développant une offre d'équipements et d'aménagements

Objectif 1 : Poursuivre la stratégie de requalification / renouvellement des quartiers dans une démarche d'ensemble

Via les politiques de requalification urbaine, l'objectif est également de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. La politique de réhabilitation urbaine et sociale de la Résidence des Peupliers (Narbonne Ouest), la lutte contre l'habitat indigne à Narbonne Centre et le développement d'une offre de services à Narbonne Est entrent dans cet objectif.

Objectif 2 : Consolider la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) en élargissant la démarche aux autres quartiers

L'idée ici est de favoriser l'implication des habitants et acteurs lors des opérations de rénovation urbaine et adapter les modes de gestion aux enjeux spécifiques des sites.

Objectif 3 : Intégrer les notions de respect de l'environnement et de pratiques écocitoyennes (réduction des déchets, éco-mobilité...)

- Enjeu 2 : Proposer un habitat adapté aux besoins des habitants et favorisant le bien-vivre ensemble

Objectif 1 : Favoriser la mobilité dans le logement permettant un parcours résidentiel adapté à la situation des foyers, notamment sur les quartiers d'habitat social

Objectif 2 : Redonner aux quartiers une certaine attractivité en rénovant l'habitat et en l'adaptant aux besoins dans une dynamique locale et intercommunale

Objectif 3 : Anticiper les questions de tranquillité publique dans les opérations d'aménagement urbain

NPNRU 2 2014-2024 – Résidence des Peupliers

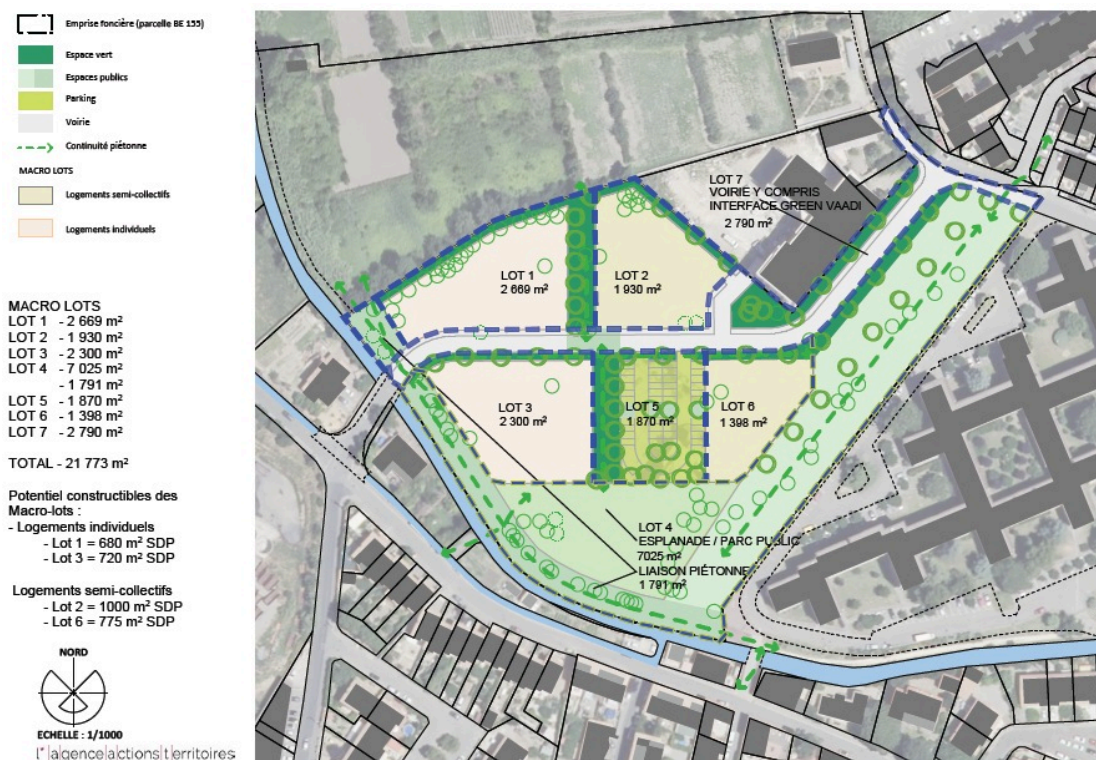
En matière de renouvellement urbain, un nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU 2) couvrant la période 2014-2024 a été lancé, et vise à apporter une réponse aux enjeux urbains des quartiers prioritaires.

La Résidence bioclimatique des Peupliers est un ensemble de 8 bâtiments et de 164 logements refermé sur une cour intérieure et assorti de coursives extérieures. Construite en 1984, Domitia Habitat, le Grand Narbonne et la Ville de Narbonne ont déposé un dossier auprès de l'ANRU au titre des quartiers d'intérêt régional.

Le projet est le suivant :

- Démolition des 164 logements de la cité, après relogement des familles, et reconstitution de l'offre 1 pour 1 hors site (à l'échelle de l'agglomération)
- Création d'une nouvelle voirie et d'un parking, pour une meilleure gestion des flux,
- Création d'un parc urbain et des voies douces assurant la liaison des espaces partagés,
- Création de 4 lots à la vente, pour la création de 40 à 45 logements en accession privée sur site.

Plan masse du projet sur le site de la Résidence des Peupliers



OPAH-RU 2014-2019

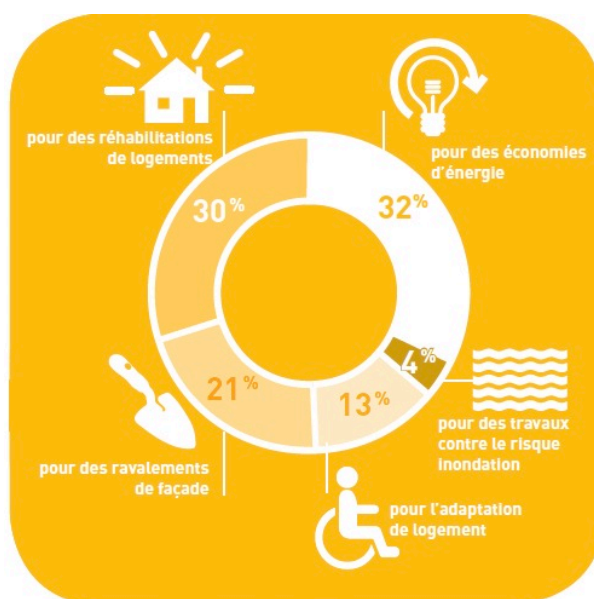
Trois centres anciens bénéficient de ce dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), mené en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à savoir Narbonne, Coursan et Cuxac d'Aude.

D'une durée de 5 ans, ce programme a pour objectif de « traiter » 1 200 logements, dont 650 pour leur amélioration, 450 pour la lutte contre la précarité énergétique et 100 pour la rénovation des façades.

PIG Grand Narbonne 2012-2014

Ce PIG avait plusieurs objectifs : lutter contre l'habitat indigne, soutenir les foyers modestes pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie, aider à la mise en accessibilité des logements (seniors, personnes à mobilité réduite), participer à la sécurisation des logements contre le risque inondation, mettre en valeur et préserver la qualité architecturale du patrimoine bâti ancien.

Grâce à ce programme, 399 logements et 87 immeubles ont bénéficié de travaux, dont :



Mission centres anciens

En complément des dispositifs OPAH et PIG, le Grand Narbonne a mis en place dès 2017 cette mission qui aborde toutes les thématiques de régénération urbaine, en poursuivant les objectifs suivants :

- Créer une dynamique pérenne des interventions sur le centre ancien,
- Restaurer l'attractivité du centre-bourg et requalifier les centres pour répondre aux aspirations actuelles,
- Valoriser les bonnes pratiques et les ressources territoriales.

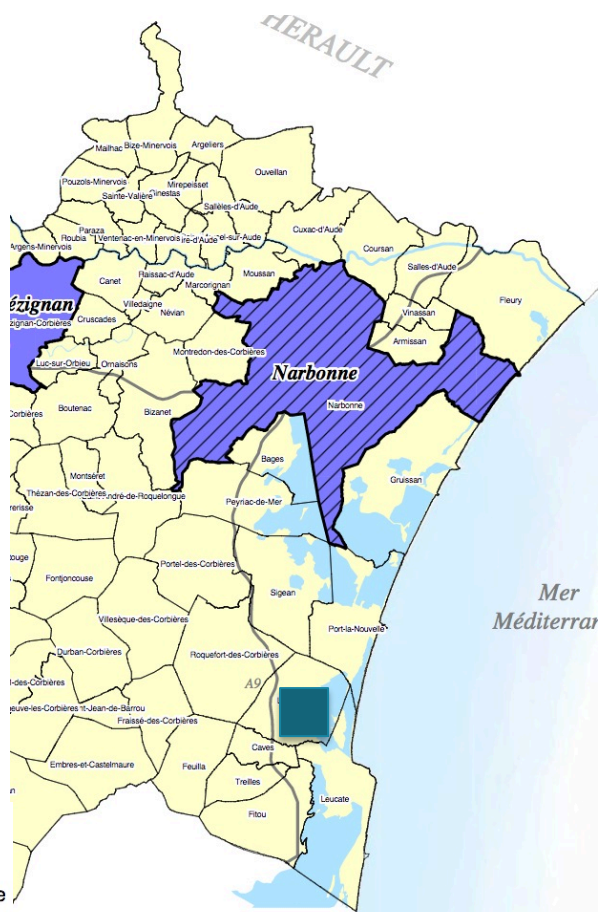
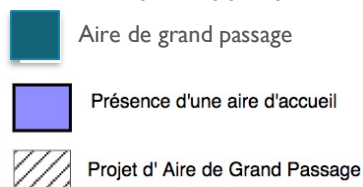
Cette analyse des centres anciens est réalisée à la demande des maires. Un objectif de 10 logements vacants remis sur le marché est fixé chaque année (source : fiche projet investissement PPI 2017-2020).

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Aude 2010-2015

Le schéma porte sur la réalisation de 2 aires de grand passage, dont une sur la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, en complément de l'aire d'accueil existante.

L'aire d'accueil existante du Grand Narbonne propose 32 places réparties sur 16 emplacements.

Il existe également une aire de grand passage de 150 places située sur la commune de La Palme, mais sa localisation dans une zone économique, peu adaptée, a entraîné une réflexion pour trouver un site plus approprié.



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

Le PDALHPD fixe 6 axes d'intervention pour faciliter l'insertion des personnes défavorisées:

- Organiser le pilotage, la gouvernance, l'animation et l'observation du Plan,
- Développer une offre d'hébergements et de logements adaptée répondant aux besoins des plus favorisés,
- Soutenir le développement d'une offre de logements répondant aux besoins des publics du Plan,
- Faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent et adapté,
- La lutte contre l'habitat indigne ou dégradé,
- Développer la coordination des actions de lutte contre la précarité énergétique

Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées 2009-2012

Le PDAHI a élaboré une programmation pluriannuelle (2010-2014), par commune, prévoyant à terme 55 nouvelles places en hébergement généraliste et 19 nouvelles places en hébergement des demandeurs d'asiles et réfugiés. Il fixe également des objectifs de sorties des personnes du dispositif d'hébergement vers le logement. L'objectif sur la période 2010-2014 était de 36 sorties par an, soit environ 25% des personnes prises en charge par les structures d'hébergement. Ces sorties sont orientées vers l'intermédiation locative, les maisons-relais et le parc social.

Schéma départemental d'action sociale et d'insertion 2012-2014

Ce schéma poursuit deux grands objectifs stratégiques :

1. Accueillir tout public en difficulté et adapter les réponses aux besoins, en
 - Confortant l'accueil pour tous les types de publics,
 - Confortant l'accompagnement social,
 - Mettant en œuvre des leviers d'intervention spécifiques à chaque type de situation
2. Soutenir l'insertion des personnes bénéficiaires du RSA et des jeunes en grande difficulté, en
 - Sécurisant et contrôlant le droit au RSA,
 - Favorisant l'insertion sociale ou professionnelle par la mise en place d'un parcours personnalisé,
 - Favorisant l'expression et le recueil des besoins des usagers

Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2012-2014

Le schéma poursuit deux objectifs stratégiques :

1. Renforcer l'accompagnement des personnes âgées à domicile, en :
 - Coordonnant l'intervention gériatrique autour des personnes âgées et de leurs aidants naturels
 - Permettant l'adéquation des préconisations des plans d'aide et de leur mise en œuvre avec les besoins des personnes âgées
 - Garantissant la continuité et renforçant les compétences des services à domicile
2. Améliorer quantitativement et qualitativement l'offre d'accueil au regard des besoins et des enjeux territoriaux, en :
 - Déployant un panel de réponses adaptées aux problématiques des personnes âgées,
 - Adaptant l'offre d'EHPAD aux problématiques des territoires.

A noter qu'un nouveau schéma départemental d'adaptation de l'offre d'hébergements des personnes âgées est en cours d'approbation.

Schéma départemental en faveur des personnes handicapées

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

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

La ZAC des Berges de la Robine - Narbonne

(Source : site de la ville de Narbonne)

Cette ZAC a été créée par délibération du 1^{er} avril 2011, à l'entrée de ville est de Narbonne, sur 66 hectares, entre le centre ville et la zone commerciale Bonne Source. Fin 2012, l'opération a été concédée aux SEM Alénis et Languedoc Roussillon Aménagement.

Le programme prévoit la construction d'environ 71 630 m² de surface de plancher, décomposé comme suit :

- 64 630 m² de logements,
- 6 000 m² d'équipements de qualité en particulier hôteliers, et de commerces et services de proximité,
- 1 000 m² d'équipements publics de quartier de proximité.



La ZAC de la Sagne - Gruissan

(Source : rapport de présentation de la ZAC)

Le programme urbain prévoit la construction de 800 logements environ, dont la répartition est la suivante :

- 420 logements en habitat collectif,
- 170 logements en habitat intermédiaire,
- 210 logements en habitat individuel dont 70 chalets.

Par ailleurs, 25% du parc de logements sera de type locatif aidé, dans un esprit de mixité sociale.

Des espaces de vie communs seront aménagés, contribuant à un cadre de vie de qualité : espace central arboré, espaces de rétention paysagés aménagés pour la détente et les jeux, jardins familiaux, connexions viaires et piétonnes vers les quartiers périphériques, le centre village et les espaces naturels de proximité...



SYNTHESE

Atouts


- Une croissance démographique portée par le solde migratoire, signe d'un territoire qui attire.
- Une montée en qualification progressive des habitants du Grand Narbonne
- Une fidélité au territoire, comme le traduisent les migrations résidentielles, très majoritairement de proximité. Cela fait notamment écho à l'existence de plusieurs bassins de vie au sein du SCoT, territoires vécus par les habitants.
- Malgré un ralentissement notable du rythme de construction de logements depuis les années 1980, un niveau de construction qui demeure nettement suffisant à la fois pour maintenir le niveau de la population, mais aussi accueillir de nouvelles personnes.
- Une diversification à l'œuvre du parc de logements, pour un territoire à même de répondre aux besoins de grandes familles que de personnes seules (qui représentent 36% de la population en 2014).
- Une volonté affirmée du territoire de redynamiser ses centres-villes et bourgs, notamment via la mission Centres Anciens lancée par le Grand Narbonne, allant dans le sens d'une attractivité renouvelée de ces espaces.

Faiblesses

- Si la population arrivant sur le territoire est majoritairement composée d'actifs, la majorité est cependant sans emplois, ce qui questionne l'intégration (notamment professionnelle) de ces personnes, et leur accompagnement lors de leur arrivée au sein du Grand Narbonne.
- Un solde naturel nul sur le territoire, qui accentue le vieillissement structurel de la population
- Un départ des cadres et professions intellectuelles supérieures en direction des agglomérations voisines, qui appelle à une diversification de l'offre d'emplois, vers des fonctions métropolitaines
- Un niveau de vie médian nettement inférieur à la moyenne nationale, qui traduit une faiblesse du pouvoir d'achat des ménages
- Une vacance en augmentation sur des secteurs très localisés, et en particulier les centres-villes, en lien avec un parc de logements vieillissants et ne correspondant donc plus aux besoins des ménages. Cela soulève un enjeu fort d'attractivité de ces secteurs, aujourd'hui en déshérence.
- Des obligations réglementaires en termes de logements sociaux, par endroits difficilement réalisables, ce qui se traduit par une forte disparité de l'offre sur le territoire.

Défis

- La population moyenne présente est de 170 000 habitants, soit plus de 40 000 personnes de plus que la population résidente du SCoT. La saisonnalité du territoire, engendre des flux de populations, et le territoire doit être en mesure de proposer une offre de logements et d'équipements adaptée aux besoins de ces populations, à géométrie variable.
- Même si les communes littorales demeurent les plus peuplées, un report du développement résidentiel vers les communes rétrolittorales est à l'œuvre sur le territoire, visible à la fois à travers le rythme de construction et l'accueil de nouvelles populations. Cette tendance est à directement lier avec les risques et la plus difficile mobilisation de foncier sur la frange littorale du territoire, mais aussi avec des prix du foncier et de l'immobilier croissants. Comment appréhender ce rééquilibrage territorial ? Quels impacts en termes de mobilités, d'offre d'équipements et de services ? Quelle politique résidentielle mener en secteur de risques ?
- De par son attractivité auprès des retraités, le vieillissement de la population du territoire est accentué. Quelle offre de logements et d'équipements développer afin de répondre à cette tendance sociodémographique ?
- Le territoire compte de nombreuses personnes seules (qui représentent 36% des ménages), et notamment parmi les nouveaux arrivants sur le territoire. Se pose alors la question de leur accompagnement et de leur intégration au sein du territoire, certains n'ayant aucunes attaches familiales au sein du Narbonnais.
- De même, le territoire comprend de nombreuses personnes n'ayant pas d'emplois, voire en décrochage social. Quelles mesures d'accompagnement pour ces populations ?
- L'augmentation de la vacance dans les centres anciens traduit une certaine perte de dynamisme et donc d'attractivité de ces espaces, et soulève ainsi un enjeu fort de requalification de ces logements pour qu'ils correspondent davantage aux besoins (performance énergétique, confort, luminosité...) des ménages. Une amélioration de l'accessibilité des centres et un développement du stationnement sont également deux vecteurs pour redynamiser durablement ces espaces, pour améliorer leur attractivité.
- Plus largement, les typologies de logements à développer doivent correspondre aux besoins des ménages actuels et à venir sur le territoire. En particulier, il s'agit d'étoffer l'offre de petits logements (1 et 2 pièces) pour accueillir les personnes seules, très présentes au sein du Grand Narbonne.
- Les prix de l'immobilier et du foncier ont augmenté de façon substantielle sur la dernière période. Si cela témoigne d'une attractivité du territoire, et en particulier de sa frange littorale, cette montée en gamme risque également d'entraîner des difficultés d'insertion pour les personnes à très faibles revenus. Le territoire du Grand Narbonne reste néanmoins financièrement nettement plus accessible que le littoral autour de Perpignan ou Montpellier.

- 
- Il existe une tension quant à la composition du parc à développer au sein du Grand Narbonne, et en particulier pour certains secteurs littoraux. Ces communes souhaitent axer leur développement résidentiel vers les résidences secondaires, le tourisme étant le vecteur premier de leur développement économique. En parallèle, l'offre de résidences principales continue d'augmenter, pour accueillir la population résidente à l'année. Mais elles doivent aussi répondre aux obligations réglementaires de constructions de logements sociaux. Tout cela dans un contexte foncier très contraint.