

Université Toulouse Jean Jaurès

- UFR SES Département de Géographie-Aménagement-Environnement-

Master « Villes et Territoire »

Parcours « Habitat et politiques de l'aménagement »

BONNET Vincent

**Etude du phénomène de vacance et d'insalubrité des logements :
l'exemple du centre-ville de la ville de Carcassonne.**

Directeur d'état d'avancement : Fabrice ESCAFFRE

2015

Résumé :

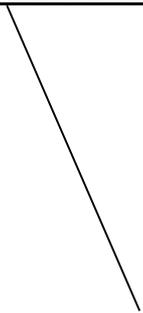
Cet état d'avancement retrace l'expérience de deux mois de stage professionnel au sein du service urbanisme et foncier de la ville de Carcassonne. Au travers des missions qui m'ont été confiées, comme l'approfondissement du diagnostic sur la vacance et la dégradation des logements dans le cadre de la mise à jour du rapport de présentation du PLU, j'ai pu acquérir des connaissances à la fois théoriques et pratiques.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est devenue une action majeure des politiques d'aménagement des villes, associée à un phénomène de vacance qui touche les villes, les municipalités doivent répondre aux enjeux qui en découlent.

Face à ce phénomène qui touche le secteur du centre-ville de Carcassonne, la municipalité, en coordination avec des acteurs publics tels que l'ANAH, recherche des solutions adaptées et efficaces.

Mots clés : Carcassonne, Habitat, Insalubrité, Logement, OPAH-RU, Vacance

REMERCIEMENTS



Je voudrais remercier tout d'abord Monsieur Fabrice ESCAFFRE, mon responsable d'état d'avancement, pour ses conseils avisés et ses commentaires précieux pour l'élaboration de ce présent travail.

Je suis reconnaissant également à Monsieur le Maire de Carcassonne, Gérard LARRAT, pour m'avoir donné l'opportunité d'effectuer mon stage professionnel au sein du service urbanisme de la ville.

Mes remerciements s'adressent également à Madame Pascale CECCONELLO, directrice du service urbanisme de la ville de Carcassonne, pour sa confiance donnée dès le début de mon stage. Son expérience et son intérêt porté à mon travail a été un véritable moteur pour construire mon sujet d'état d'avancement.

Je tiens à remercier Monsieur Guillaume SERRIS, chargé d'études en urbanisme opérationnel, pour son accueil et son soutien permanent dans mon travail quotidien. Sa disponibilité m'a permis d'avancer et d'évoluer dans mon travail.

Je voudrais remercier également Monsieur José MORENO et Monsieur Olivier BONNERY de la « Maison de l'Habitat », pour le temps qu'ils m'ont accordé pour comprendre l'histoire de la Bastide et des opérations de restauration présentes sur ce secteur.

J'adresse aussi mes remerciements à toute l'équipe du service urbanisme, foncier et patrimoine de la ville, pour leur gentillesse et leur intérêt porté à mon stage.

Et enfin, je remercie mes amis, ma famille et toutes les personnes qui ont de près ou de loin, contribué à la réalisation du présent état d'avancement.

Sommaire

Résumé	1
Sommaire	3
Introduction	4
Partie I : Carcassonne : une ville moyenne en expansion	6
1.1 Présentation du territoire et de la ville.....	6
1.2 Evolution de la ville et de son tissu urbain.....	11
Partie II : Le centre-ville de Carcassonne : un secteur clé de la ville	17
2.1 Présentation du secteur d'étude de la Bastide.....	17
2.2 Les enjeux pour le centre-ville.....	25
Partie III : Face aux phénomènes de vacance et d'insalubrité : quelles actions et temporalités ? ...	30
3.1 Les documents de planification en matière de logement.....	30
3.2 Les outils et acteurs sur le terrain.....	33
Partie IV : Eléments de comparaison par des études de cas	42
4.1 La ville de Bayonne.....	42
4.2 La ville de Narbonne.....	45
Conclusion	47
Bibliographie	48
Annexes	50
Table des illustrations	56
Table des matières	57

Introduction :

« *Ce qui vieillit en nous, c'est le logement. Le locataire ne vieillit pas* ». ¹

Les questions qui entourent le domaine du logement et de l'habitat, se posent de l'individu qui cherche à acquérir ce bien, jusqu'à l'Etat recherchant des solutions face à des problèmes complexes. Différents acteurs (public ou privé) sont au cœur des actions pour le logement et l'habitat.

Aujourd'hui, les villes sont confrontées à plusieurs phénomènes qui peuvent nuire à leur fonctionnement et leur qualité de vie : éclatement urbain, phénomène de mitage, perte de vitalité dans les centres-anciens, insalubrité, phénomène de vacance et mal logement de certains habitants.

La crise immobilière de 2007, venue des Etats-Unis, n'a rien arrangé à une tendance interne aux villes. De nombreux logements sont laissés à l'abandon par des propriétaires peu sensible à la question de la vacance et à la dégradation. En parallèle, les villes doivent prendre des directives pour assurer un urbanisme équilibré et économe en foncier dans leurs orientations d'aménagement.

Cette dualité est au cœur de notre travail d'analyse.

Sur la ville de Carcassonne, les évolutions démographiques au début du XIXème siècle ont entraîné une densification des zones anciennes comme le centre-ville et ses faubourgs historiques. Qui plus est, et depuis les années 1980, nous assistons à un étalement urbain sur des zones qui étaient encore peu touchés par l'aménagement urbain.

Allié à cela, le modèle du « bien vivre en campagne urbaine » est devenu une ambition de nombreux ménages qui souhaitent emménager dans un logement. La recherche d'un confort de vie, d'un cadre environnemental autour de leur logement encore protégé, et d'un espace jardin jouxtant leur logement, est devenue un véritable phénomène visible dans de nombreuses villes de France.

La ville de Carcassonne n'évite pas cette tendance. Ce qui entraîne une baisse de l'attractivité immobilière dans son centre-ville. Ce dernier présente de nombreux éléments répulsifs à l'accueil de ménages souhaitant s'installer à Carcassonne :

- Des logements petits et vieillissants
- Un confort de vie faible²
- Peu de moyens de garer son véhicule si ce n'est sur les boulevards adjacents
- Une paupérisation de certaines zones du centre-ville
- Une baisse de l'activité commerciale

A ce stade, notre première interrogation est : comment en est-on arrivé là ? Pourquoi le centre-ville de Carcassonne n'a pas pu relever le défi de son attractivité résidentielle ?

Successivement, les différentes municipalités ont cherché à trouver des solutions. Qu'elles soient à court terme ou à long terme, ces actions ont toujours cherché à revitaliser le centre-ville, lui redonner un élan, que ce soit sur l'offre commerciale ou sur son attractivité

¹ Charles Gounod, compositeur français d'opéras (1818- 1893)

² En cause, une pollution sonore et olfactive

résidentielle. Des actions telles que les OPAH et OPAH-RU se sont succédé pour trouver des moyens efficaces pour que le centre-ville redevienne un lieu de vie souhaité et agréables.

Notre travail consistera également à comprendre l'application de telles opérations sur le territoire, ainsi que d'identifier les éléments et acteurs qui mènent ces actions à terme. Lourde procédure et échelle temporelle plus ou moins longue, ces opérations relèvent d'une prise de conscience collective entre la commune en question, les habitants propriétaires de biens immobiliers, ainsi que les acteurs comme l'ANAH et l'Etat, qui sont présents pour soutenir de telles ambitions.

Pour ce faire, notre travail se découpe en quatre parties distinctes, mais étroitement liées pour comprendre le sujet étudié.

Tout d'abord, notre première partie consistera à analyser le territoire concerné et d'en ressortir de brefs éléments permettant une meilleure compréhension des enjeux.

Dans un second temps, nous nous attacherons à étudier en profondeur le secteur d'étude qui est le centre-ville de Carcassonne. En s'attachant à comprendre son histoire, son évolution et ses enjeux, nous pourrons par la suite travailler sur les outils et opérations en action sur ce secteur de ville.

Pour terminer, nous étudierons les opérations programmées des villes de Bayonne et de Narbonne. Ces deux exemples nous permettront une comparaison avec la ville de Carcassonne.

Partie I : Carcassonne : une ville moyenne en expansion.

1.1 Présentation du territoire et de la ville

1.1.1 Le département de l'Aude

Limite géographique du département de l'Aude (11)



Illustration n°1 : Source : snuipp.fr

L'Aude est un département français métropolitain qui se situe dans la région Languedoc-Roussillon, dans le Sud de la France. Sa préfecture est la ville de Carcassonne et ses sous-préfectures sont les villes de Narbonne et Limoux. D'une superficie de 6 139km², le département accueille 359 967 habitants en 2011 selon l'INSEE. On compte dans ce département 438 communes et 13 intercommunalités.

➤ Géographie et climat

Le département de l'Aude est limitrophe aux départements des Pyrénées-Orientales (66), de la Haute-Garonne (31), du Tarn (81) et de l'Hérault (34). Proche des Pyrénées, son relief a été façonné par les plissements de cette jeune chaîne de montagne.

Le climat de l'Aude est un climat dit méditerranéen, caractérisé par un été chaud et sec, souvent exposé aux différents vents. Traversé par le fleuve Aude qui lui a donné son nom, le département subit tout de même des périodes de sécheresse intense. À l'Est, la mer Méditerranée borde le territoire, offrant aux touristes et aux habitants la possibilité de se rendre sur de grandes plages.

➤ Economie

L'Aude est un département où la viticulture est dominante. Cette vocation viticole se retrouve dans son paysage, où de nombreuses vignes parcourent les reliefs.

Parallèlement au monde agricole, l'industrie est encore présente dans ce département qui a connu un déclin rapide depuis les années 1970. Mais aujourd'hui, et grâce aux vents qui balayent son territoire, l'Aude est devenu le premier département possédant des éoliennes. Ce sont 113 éoliennes qui fonctionnent à l'année. Ce nouveau levier économique est à consolider dans le futur.

1.1.2 La ville de Carcassonne

La commune de Carcassonne se situe presque au centre du département, le long du fleuve Aude. La commune s'étend sur environ 65 km². Pour connaître aux mieux cette ville, nous allons l'analyser selon trois indicateurs : la démographie, l'économie et le logement.

➤ Démographie

En 2012, la population de Carcassonne est de 47 068 habitants³. Cette population se répartie équitablement entre les âges avec 19.4% de 45-59 ans pour la part la plus haute et 11.3% de 75 ans et plus pour la part la plus basse.

Après une nette baisse de la population entre 1968 et 1982, la population de la ville repart à la hausse entre 1982 et 1990. Cette augmentation de la population s'explique en partie par un solde migratoire et naturel positif.

Avec un pourcentage de 69.6% d'actifs⁴, la ville de Carcassonne comporte une majorité de professions intermédiaires et d'employés.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2012	%
Ensemble	38 630	100
<i>Agriculteurs exploitants</i>	111	0.3
<i>Artisans, commerçants, chef d'entreprise</i>	1 326	3.4
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	2 299	6.0
<i>Professions intermédiaires</i>	4 706	12.2
<i>Employés</i>	7 494	19.4
<i>Ouvriers</i>	4 150	10.7
<i>Retraités</i>	11 331	29.3
<i>Autres personnes sans activités professionnelle</i>	7 214	18.7

Illustration n°2 : Source : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

Le nombre de ménages de Carcassonne s'élève à 22 100 en 2012 (55.8% de ménages avec famille, 41.8% de ménages d'une personne et 2.4% d'autres ménages sans famille).

La caractéristique démographique de Carcassonne est semblable aux villes moyennes de la France comme Narbonne et Bayonne par exemple.

Synthèse

Aux vues des chiffres exposés ci-dessus, nous pouvons fournir une première analyse territoriale. Il ne faut pas oublier que Carcassonne est une ville moyenne bien particulière, située à l'interface de deux grandes métropoles (Toulouse et Montpellier). Le rayonnement de ces dernières attire des actifs, laissant Carcassonne au second plan. L'offre commerciale, culturelle ou urbaine, n'est pas au niveau pour maintenir les ménages sur la commune. Tout l'enjeu est ici pour cette ville, de pouvoir proposer des aménités pouvant attirer ou maintenir les ménages présents.

³ Source : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

⁴ Comprenant 14.3% de chômeurs. Source : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

➤ Economie

Emploi salariés et non-salariés par secteur d'activité

Secteurs d'activités	Salariés	Non-salariés	Total
Tertiaire	86244	9781	96025
Industrie	7889	796	8685
Construction	7256	2276	9532
Agriculture	2581	5160	8741
Total	103970	18013	121983

Illustration n°3 : Source : Insee, estimation d'emploi du 31/12/10 de la CCI de Carcassonne

Au 1^{er} Février 2012, la Chambre de Commerce et d'Industrie a recensé 7 848 établissements. Le secteur tertiaire est prédominant sur le territoire carcassonnais et qui continue à croître. Les exemples de l'émergence de pôles de services comme le pôle santé de Montredon ou le pôle agricole à Sautès illustre un dynamisme de création.

Ce secteur est devenu vital pour la ville de Carcassonne. A ce titre, le centre-ville est le secteur qui accueille le plus d'activités de ce type⁵. On peut tout de même citer les zones de Grazaillès et de Montquiers, qui deviennent des zones économiques importantes.

Au sujet du niveau d'équipement commercial, le PLU rappelle dans son rapport de présentation que par rapport au nombre d'habitants, la ville est plutôt bien équipée en commerces (qu'ils soient supermarchés, hypermarchés ou commerces de rue).

On voit quand même se dessiner un développement commercial sur la périphérie proche, résultat de l'ouverture de certaines zones à l'urbanisation à vocation économique.

Localisation des Zones d'Activités Economiques du territoire Carcassonnais

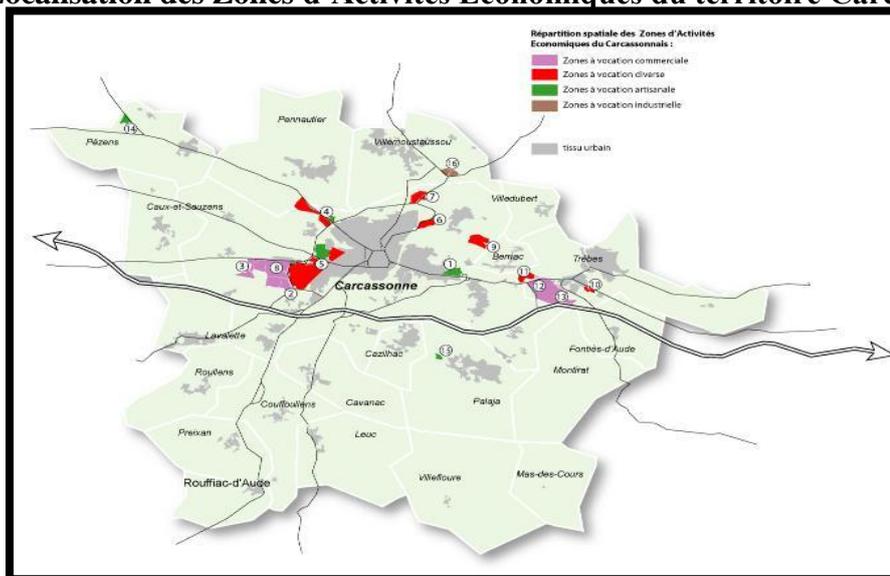


Illustration n°4 : Source : Diagnostic du SCoT du Carcassonnais, SCE, 2008

⁵ On dénombre 407 établissements du secteur Tertiaire dans la Bastide à la fin 2013, selon un rapport de Chambre de Commerce et d'Industrie.

Cette ouverture à l'urbanisation a amené une consommation foncière estimée à 4.5 ha par an⁶. Et cela n'est pas prêt de se stopper compte tenu des projets de zones d'activités à venir.

Synthèse

Quelle analyse peut-on tirer de ce constat ? L'activité économique carcassonnaise est certes présente, mais pas assez compétitive pour pouvoir l'utiliser comme levier d'action. En effet, un territoire dynamique et compétitif économiquement a plus de facilité à attirer de l'emploi et donc de la population. Sans secteur porteur, la ville de Carcassonne tente de développer ses filières tertiaires en sacrifiant ses valeurs foncières pour attirer les entreprises. Ce véritable marché du foncier est une obligation forcée pour tenter de survivre économiquement, par le biais de zones économiques ou de pépinières d'entreprises. Sans une économie stable et en développement, Carcassonne aura du mal à rendre son territoire attractif.

➤ Logement

En 2013, la ville de Carcassonne compte 28 633 logements (15 103 appartements et 13 530 maisons). C'est 1 954 logements de plus en 1 an⁷. Nous comptons alors 47.26% de maisons individuelles contre 52.74% de logements collectifs. Principalement des résidences principales (83%), le parc de logement carcassonnais ne cesse d'augmenter dans le temps. La production moyenne de logements est d'environ 380 logements par an⁸. Cette hausse de la production se caractérise par une forte prédominance des logements collectifs privés. Issus de la défiscalisation du type De Robien, ces logements se situent massivement entre les années 2000 et 2010 dans les quartiers de Montredon, de La Reille ainsi que de Grazaillès. Ceci va créer un déséquilibre dans le marché du logement, visible dans les prix d'achats. Dans le parc de logements neufs ainsi, les prix d'un achat d'une maison individuelle neuve peut être estimé entre 170 000 et 180 000 €.

Exemple de prix pratiqués :

Montredon : 800m² pour 89 000€
 Villalbe : 3 000m² pour 120 000€
 Montlegun : 1 000m² pour 105 000€
 Grèzes : 600m² pour 57 000€
 Montredon : 500 m² pour 50 000€

Source : PLU 2011 de Carcassonne

Au niveau du parc social, la ville de Carcassonne respecte les objectifs quantitatifs de la loi SRU qui impose 20% de logements sociaux sur la ville. Près de 85% du parc social de l'Agglomération carcassonnaise est localisé à Carcassonne⁹.

La demande en logements sociaux est d'environ 1 550 par an, et est satisfaite entre 12 et 16 mois après la demande. Même si le niveau d'offre de logements sociaux est bon sur la ville, la municipalité doit continuer ses efforts dans la construction de nouveaux logements sociaux.

⁶ PLU 2011 de Carcassonne

⁷ 26 679 logements en 2012 selon l'Insee.

⁸ Moyenne effectuée dans le cadre du stage sur une période de 6 ans entre 2006 et 2011.

⁹ Selon le PLH Carcassonnais

On note tout de même une certaine fluidité dans le parc social HLM, ce qui démontre une bonne rotation en son sein.

Actuellement sur Carcassonne, 4 grands secteurs concentrent le parc locatif social :

- La conte Ozanam : environ 600 logements.
- Saint Jacques le Viguier : environ 800 logements.
- Grazaillies, La Reille Flemming : environ 800 logements
- La Prade : environ 500 logements.

Il nous faut tout de même nuancer cette stabilité du parc social sur Carcassonne en rappelant que depuis les années 1995, on note une baisse de la production due d'une part à la hausse des coûts du foncier et aux orientations des opérateurs vers la restauration des secteurs patrimoniaux.

En conclusion, nous pouvons dire que Carcassonne doit continuer des efforts de renouvellement urbain pour attirer et permettre l'installation de nouveaux ménages sur son territoire communal. Il faut désormais penser à produire des logements adaptés aux demandes des habitants autant dans leurs caractéristiques (taille, typologies) que dans leurs types (location, accession, social, privé...). La concentration de ces logements à construire se situe principalement sur les villages et hameaux en marge de la ville de Carcassonne. Les valeurs foncières de ces terrains sont nettement moins onéreuses que les terrains proches de la ville. Ainsi, les promoteurs immobiliers orientent leurs constructions vers les terrains proches des villages, en créant de grands lotissements pouvant accueillir les nouveaux ménages. L'enjeu se retrouve ici, pour éviter ce phénomène d'étalement urbain et de pouvoir offrir en ville et même en centre-ville, des logements adaptés à la demande.

Pour permettre à la ville de se développer dans de bonnes conditions, les politiques locales doivent mettre en place des plans d'actions pour répondre aux enjeux relatifs à la démographie, à l'économie et au logement.

Synthèse

Aujourd'hui, quel constat pour Carcassonne ? Comme beaucoup de ville moyenne en France, cette ville subi deux mécanismes : un étalement urbain gourmand en espace, et un centre-ville en déchéance sur plusieurs points. En résulte un parc de logement discontinu sur le territoire, où zones pavillonnaires en périphérie et logements denses en centre-ville, se côtoient. De plus, les programmes de renouvellement urbain doivent intégrer la notion « d'habitat pour tous ». Rappel que la demande en logement social est en constante évolution, et que sa répartition sur la commune doit être réfléchi pour éviter des quartiers trop sociaux, pouvant entraîner des effets secondaires négatifs (ghettoïsation, violences, ZUS).

1.2 Evolution de la ville et de son tissu urbain

1.2.1 Rappel historique de la ville

Un retour dans le temps est semble-t-il indispensable pour étudier la ville de Carcassonne, dans sa situation géographique actuelle comme dans sa fonction de ville du Sud de la France. Comprendre l'évolution de la ville dans le temps, c'est saisir les différents visages qu'elle a revêtu. Nous analyserons principalement des évolutions sur la ville en général jusqu'au début du XIX^{ème} siècle.

- Le plateau de Carsac

C'est durant l'Antiquité, à l'âge du bronze, des archéologues ont pu mettre à jour des traces d'installation humaine. Selon les analyses, ce plateau aurait accueilli une population de transit, qui suivait l'axe du Carcassès allant de la Méditerranée à l'Atlantique. Cette première trace de « ville » au sens d'un conglomérat de populations, atteste d'un positionnement géographique déterminant, qui s'affirmera plus tard.

- Carcassonne : de la romaine à la moyenâgeuse

Carcassonne devient une place forte militaire, avec des murailles entourant des édifices à vocations administratives et militaire. Située sous l'actuelle Cité, cet édifice marque l'affirmation de la vocation militaire de la ville et de son aspect de protection des *vilae* du Latium présentes le long du fleuve de l'Aude. Au III^{ème} siècle, des hautes murailles viennent protéger les habitants des incursions « barbares ». Suite à des passations de pouvoir entre les Wisigoths et les Francs, ce sont bien ces-derniers qui, une fois avoir chassé les « barbares », vont faire évoluer la structure de la ville.

C'est surtout au XIII^{ème} siècle, à la suite d'un siège en 1240, que le roi de France Louis IX, va ordonner le déplacement de la population, qui s'était installée le long des remparts, de l'autre côté de l'Aude, le long de sa rive Ouest.

La création de la Ville Basse de Carcassonne est donc planifiée, et aurait atteint un périmètre de 4 000 mètres, limité par l'Aude, le coteau de Grazaillès et la butte Iéna-Capucins »¹⁰.

Cette ville neuve, suivant un plan en damier, rassemblera en 1304 une population estimée à 6 000 habitants. Cette envolée démographique tient lieu du rôle commercial et de l'activité drapière de la ville.¹¹

- Du XVII^{ème} siècle au XVIII^{ème}, le temps des extensions.

Durant ces siècles, les extensions de la ville de Carcassonne s'opèrent suivant plusieurs éléments. La diminution du rôle militaire de la Cité offre la possibilité aux habitants de revenir habiter les douves de la forteresse ainsi que d'aménager de nouvelles zones d'habitations dans les actuels faubourgs de la Cité. En découlera donc une ville constituée de la Cité, de la Bastide, du faubourg de la Trivalle sous la Cité, du faubourg de la Barbacane, du faubourg du Pont Vieux et d'une caserne militaire proche de la Ville Basse. Tout autour de cette zone urbaine, des exploitations agricoles actives dispersées.

- 31 mai 1810 : l'inauguration du Canal du Midi.

¹⁰ MOT G.J, Carcassonne Ville Basse 1247-1962, Etudes scientifiques de l'Aude, Limoux, 1963, 73p.

¹¹ MARQUIE C. Carcassonne en 100 dates, Editions Sutton, 2013, 131p.

On associe à cette date un tournant majeur dans l'évolution de la ville. Avec cette inauguration, et l'aménagement des voies d'eau de la ville, des faubourgs vont alors se créer : Tivoli, Palais, Capucins, Patte d'oie, Iéna et Quatre Chemins. Avec ensuite l'arrivée de la gare ferroviaire en 1857, on comptabilisera 20 000 habitants en 1861. Avec cette hausse démographique, des aménagements industriels sont réalisés comme des fonderies, forges et des fabriques de tuiles.



Illustration n°5 : Source : PLU de Carcassonne

1.2.2 L'expansion de la tache urbaine.

Carte de l'évolution de la tâche urbaine selon les périodes

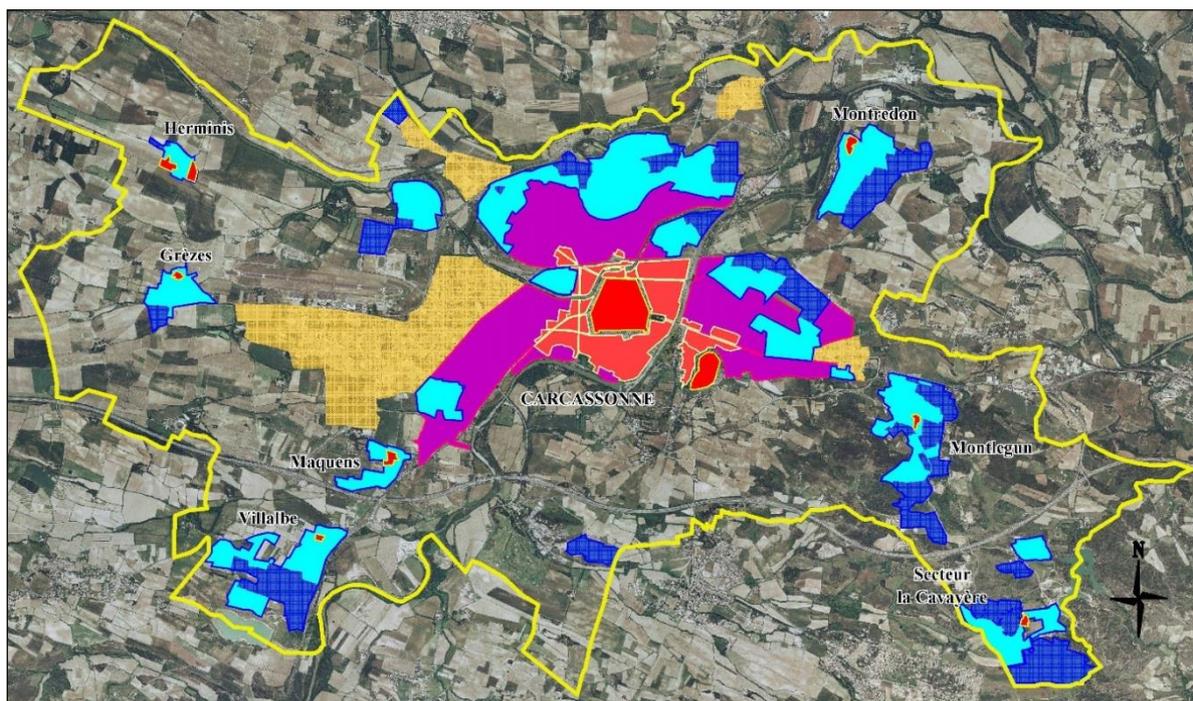


Illustration n°6 : Source : Orthophoto retravaillée par G. SERRIS



¹² ZAE : Zone d'Activité Economique

Cette carte ci-dessus illustre très clairement l'évolution de la tache urbaine de la ville de Carcassonne. Au-delà du visuel, cette carte nous montre un phénomène qui touche la majeure partie des villes françaises : l'étalement urbain. Selon le Ministère du ..., l'étalement urbain est « *la propension des agglomérations urbaines à croître et se développer sur de beaucoup plus larges périmètres* »¹³. L'Agence Européenne de l'Environnement décrit ce phénomène comme étant « *une extension urbaine en continuité avec la ville compacte [...]* ». Plusieurs facteurs peuvent conduire à l'étalement urbain des villes. Pour le cas de Carcassonne, des facteurs résidentiels et urbains sont associables. En effet, la préférence de logements plus grands attenants à un cadre paysager préservé peut être un élément contribuant à l'étalement urbain de la ville. Même si tous les ménages ne peuvent être catégorisés dans ce facteur, il nous faut tout de même le souligner tant l'évolution de tâche urbaine ces dernières années le montre. L'extension de la ville est donc marquée par une hausse de la surface utilisée bâtie.

<i>Expansion urbaine de Carcassonne</i>					
	<i>1800</i>	<i>1950</i>	<i>1980</i>	<i>1999</i>	<i>2007</i>
Surface bâtie (ha)	50	185	575	1 115	1 415
Evolution en % de la surface totale de la commune (6 511 ha)	0,70%	2,80%	8,80%	17,10%	21,70%

Illustration n°7 : Source : Ville de Carcassonne

En deux cents ans, la ville s'est grandement développée et étalée. Parallèlement, le développement des communes proches de Carcassonne atteste d'un phénomène de périurbanisation. Cet étalement est une réponse directe à l'afflux massif d'habitants dans le courant des années 1960. Pour offrir une offre en logement conséquente, la ville a dû ouvrir à l'urbanisation de terrains encore vierges d'artificialisation. La construction de nombreux lotissements pavillonnaires va être marquée par des grandes opérations de construction de logements HLM voulue par la municipalité de l'époque. **A cette époque, la construction prend le pas sur l'image.** L'esthétisme urbain n'est pas une priorité. C'est bel et bien l'accueil des nouvelles populations sur son territoire communal qui prime à Carcassonne. On recherche alors la maximisation de l'espace et d'en ressortir le maximum de logements.

Les hameaux proches de la ville se sont énormément développés dans les années 1982, sous forme de lotissements, souvent en rupture avec le bâti existant.

¹³ LAUGIER, Robert, Synthèse documentaire « L'étalement urbain en France, CRDALN (Centre de Ressources Documentaires Aménagement Logement Nature).

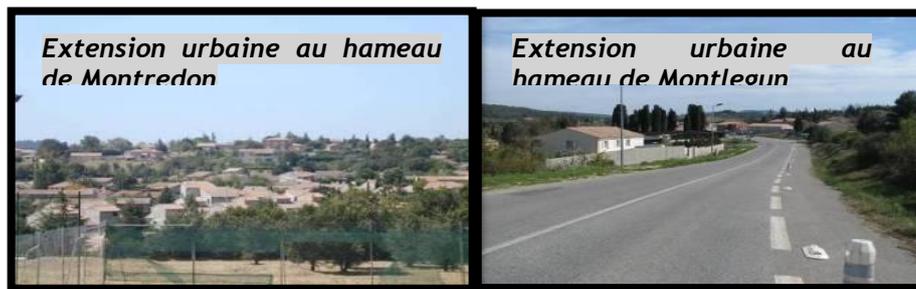


Illustration n°8 : Source : PLU de Carcassonne

Le développement de l'urbanisation diffuse sur le territoire de Carcassonne est une menace potentielle qui pèse lourd sur le paysage du territoire. L'artificialisation de l'espace est également une menace pour les activités agricoles présentes tout autour de la ville, telle une ceinture entourant la ville. D'ailleurs, cette volonté de préserver le paysage de la commune, est spécifiée dans l'Axe 3 du PLU avec un objectif de « limiter la consommation foncière et définir les secteurs prioritaires du développement urbain ».

Au cours de ce stage, le paramètre qu'est l'évolution urbaine s'est révélé être un fil conducteur invisible dans tous les travaux de synthèses réalisés. En comprenant que depuis deux décennies, la consommation foncière s'est accélérée et que les habitats collectifs se situent principalement dans le centre-ville ; contrairement aux habitats individuels se trouvant en périphérie, il est possible de tirer un premier « portrait » de la répartition de l'habitat sur la commune de Carcassonne. Son évolution historique depuis la création de la ville Basse, doit pouvoir nous guider dans notre compréhension du territoire et de saisir les enjeux liés à l'habitat et au logement.

1.2.3 Morphologie urbaine

Cette partie oriente l'analyse sur la morphologie et les types des habitations présents sur le territoire communal de Carcassonne. Mais avant de détailler précisément les différentes habitations, une définition de la morphologie est primordiale.

Selon Marcel RONCAYOLO, la notion de morphologie ne doit pas se résumer à la simple description des objets urbains et de leur positionnement géographique dans la ville. Elle doit prendre en considération les groupes sociaux ainsi que des fonctions. Ainsi, on peut trouver une régularité (ou inversement) des morphologies du centre-ville vers la périphérie. Nous pouvons également trouver potentiellement une typologie sociale par rapport à la morphologie du bâti.

Ainsi, à Carcassonne, plusieurs morphologies des habitations cohabitent :



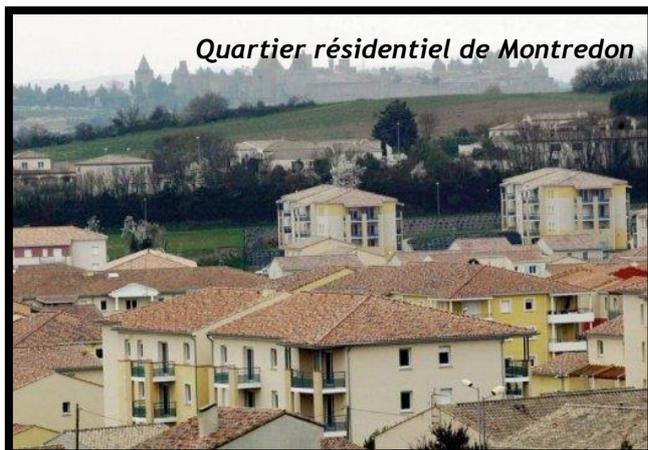
Les habitations du centre-ville sont sensiblement les mêmes dans leurs morphologies : entre deux et trois étages, recherchant le maximum la rare lumière qui perce les ruelles fermées de Bastide. Au rez-de-chaussée, des baux commerciaux. De grandes portes en bois, vestige des heures de gloire des marchands drapiers.



Développé dans le courant du XIX^{ème} siècle et grâce à l'arrivée du Canal du Midi, le quartier du Palais est aujourd'hui un quartier encore esthétiquement attrayant et offrant une proximité directe au centre-ville. De nombreux écrans verts sont présents.



Le quartier de la Pierre Blanche illustre parfaitement la nouvelle génération de lotissements des années 1950. Comme les quartiers Pasteur à l'Ouest et La Reille au Nord, ce sont essentiellement des logements pour les classes populaires, relevant peu de détails architecturaux. Ce sont des logements souvent dupliqués.



Avec la révision du POS en 1990, le secteur de Montredon devient une zone prioritaire à la construction. Les lotissements abritant des maisons individuelles sortent de terre, souvent en rupture avec le paysage local. Ce sont des maisons pavillonnaires avec un jardin privatif. Ce rythme de croissance est d'environ 10 ha/an.

Illustration n°9 : Source : Photos dans le cadre de la révision du PLU 2015

Au vue de nos quatre exemples, nous pouvons dire clairement que la morphologie des habitations évolue avec l'époque de construction. Si la Bastide a gardé son caractère authentique, mêlant les aspects moyenâgeux et de la période de la renaissance, les quartiers développés après la seconde guerre mondiale semble totalement différents du reste des habitations existantes. L'architecture de ces-derniers ne ressemble en rien aux quartiers historiques de la ville. Chaque quartier détient donc une morphologie propre. Ce système se retrouve dans de nombreuses villes françaises, où les quartiers des années 1950-1980 sont en total rupture avec les quartiers anciens.

Les logements dans leurs caractéristiques sont également différents, offrant désormais plus d'espace habitable qu'avant. Les jardins privés ainsi que l'attrait à la voiture comme moyen de déplacement, marque une nouvelle façon de concevoir les logements. Même si l'esthétique prime toujours dans le choix des acquéreurs, le coté fonctionnel semble être un élément primordiale pour guider les ménages dans leur installation au sein d'un logement.

PARTIE II : Le centre-ville de Carcassonne : un secteur clé de la ville

2.1 Présentation du secteur d'étude de la Bastide

« Toutes les villes ont un cœur, et ce qu'on appelle le cœur d'une ville, c'est l'endroit où son sang afflue, où sa vie se manifeste intensément, où sa fièvre se déclare, sorte de carrefour où toutes ses artères paraissent aboutir. »

Sacha GUITRY

2.1.1 Localisation

Avant de travailler spécifiquement sur le centre-ville de Carcassonne, un point de définition semble nécessaire pour savoir précisément de quoi l'on parle.

Selon le dictionnaire de géographie de Pascal BAUD, *un centre-ville est un noyau urbain qui correspond au cœur historique de la ville*. Non forcément situé au centre géométrique de la ville, on y trouve la cathédrale, la halle des marchands ainsi que les pouvoirs politique, administratif, religieux et économique. On associe alors au centre-ville la notion de centralité, développé sous la théorie des lieux centraux de W.CHRISTALLER¹⁴, qui suppose que l'offre et la demande de biens se concentrent dans les lieux centraux ou places centrales. Cette théorie a été solidement ancrée dans les bases des politiques françaises d'aménagement du territoire dans les années 1950 à 1970¹⁵.

Le « centre » serait donc le lieu exclusif de la centralité, ou à tout le moins certaines parties du centre¹⁶.

Alain Bourdin¹⁷ propose également de différencier deux types de centralité :

- une centralité de flux en lien avec les échanges,
- une centralité de scène en lien avec les centres historiques.

La centralité des flux elle, permet selon l'auteur un brassage social et de mouvement. Là où l'expression des échanges (humains et commerciaux) est visible.

Quant à la centralité de scène, elle constitue un socle à la construction de l'identité urbaine.

On est donc sur un constat qui marque le centre-ville comme un point névralgique d'une ville, avec des attributs qui font de ce lieu un secteur clé, à la fois pour ses habitants que pour le fonctionnement général de la ville.

Située sur la rive gauche de l'Aude, la Bastide Saint Louis construite sur un plan orthogonal, est désignée comme le centre-ville de Carcassonne. Anciennement délimitée par des murailles l'entourant et quatre grands Bastions à leurs angles, la Bastide est désormais entourée par des grands boulevards, la ceinturant et donnant accès à son centre.

¹⁴ CHRISTALLER, W : « Théorie des lieux centraux »,

¹⁵ LOCHE. Isabelle, Mémoire du Master MOPU « *Quelle place pour le centre-ville traditionnel dans une ville qui l'a ignoré au cours de son développement ? Réflexion autour de l'affirmation du centre bourg de Plaisir* », Université Paris XII – Val de Marne Institut d'urbanisme de Paris, 2006.

¹⁶ PANERAI, Philippe, « *Analyse urbaine* », 2012, p183.

¹⁷ Centralité dans la ville en mutation, Chap. Villes nouvelles, vers une nouvelle urbanité ?, Certu, 2003.

Photographie aérienne du centre-ville historique de Carcassonne



Illustration n°10 : Source : grandsite-carcassonne.fr

2.1.2 Rappel historique

a) La construction de la Bastide

La construction de la ville Basse aussi appelée Bastide, fut créée en 1247 par décision de Louis IX, pour accueillir les habitants logeant sur les contreforts de la Cité. Cette volonté est de laisser la Cité comme bastion militaire fort, sans une population civile entravant son système de défense. Créé sur la rive gauche de l'Aude, ce nouveau bourg est similaire aux bastides construites dans le Sud-Ouest. Ces bastides dont fait partie celle de Carcassonne, viennent d'une volonté politique d'influence forte dans le Languedoc, en limite des territoires de Gascogne et pouvant sécuriser les villes d'éventuelles attaques anglaises sur le territoire¹⁸.

Cette bastide suit un plan orthogonal constitué de carrons reliés entre eux, comme le montre la photographie ci-dessus.

C'est au début du XII^{ème} siècle que l'essor de l'activité drapière se manifeste. Il est important de signaler qu'entre le XII^{ème} et le XIII^{ème} siècle, l'activité du textile et du drap est le premier secteur d'activité du Languedoc. Carcassonne devient donc un lieu actif et la rentabilité de cette activité se retrouve dans certains aménagements comme l'édification au XIII^{ème} siècle des grandes églises dans la Bastide (Saint-Michel, Saint-Vincent et Carmes).

Malgré ces événements tragiques, la ville basse de Carcassonne va se relever et l'industrie textile va renaître. Cette activité drapière aura un impact important au-delà même du secteur économique. De riches marchands drapiers tels que Jean-François Cavailhès, à qui l'on doit le bel hôtel de Rolland, qui abrite désormais la mairie de la ville.

¹⁸ Comment se sont créées les bastides du Sud-Ouest de la France – Annales. Economies, Sociétés, Civilisations, Odon de Saint-Blanquat, 1949, p 280

Dès lors que l'essor de l'activité drapière s'arrête, la crise économique touche Carcassonne et son centre-ville. Une reconversion difficile est alors amorcée. Mais les dégâts sont bien visibles, surtout dans l'abandon des immeubles des riches marchands, trop coûteux à l'entretien et à l'achat. Les rez-de-chaussée de ces grands immeubles deviennent peu à peu des baux commerciaux ayant pignon sur rue. Des véritables rues commerçantes telles que la rue Clémenceau ou la rue de Verdun s'affirment comme étant un itinéraire commerçant et marchand. Encore aujourd'hui, ces rues accueillent des enseignes marchandes ou de banques. Mais la construction en périphérie de grandes zones économiques a porté un dernier coup fatal aux commerçants du centre-ville. Depuis, les rues affichent les tristes affiches de locaux vides à louer.

b) Secteur Sauvegardé

« Enrichi du passé, le présent agit avec prudence sans porter préjudice au futur »

Ici, le passé apparaît comme un héritage à préserver, à protéger et si possible à inclure dans le temps présent. C'est dans cette vision que les Secteurs Sauvegardés trouvent leur base. Pour mieux comprendre cet outil d'urbanisme, il nous faut revenir à la création et à l'initiative. Le 4 Août 1962, la loi dite Malraux donne la possibilité de créer des secteurs sauvegardés. Ainsi, si un secteur présente *« un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout au partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis »*¹⁹, l'Etat peut créer un secteur sauvegardé. A cette époque, cette loi vise surtout à préserver les centres historiques et à éviter la destruction des quartiers anciens en manque d'attractivité. C'est dans cette approche de restauration immobilière que les premiers secteurs sauvegardés ont été créés dans les années 1960-1970.

En 1977, une loi de finances est créée et introduit un régime fiscal bien spécifique aux secteurs sauvegardés. Avec cette loi, on peut désormais dire que les secteurs sauvegardés vont pouvoir être actifs dans le concret. Cela devient donc une démarche d'urbanisme qualitative dont l'objectif est de conserver à la fois le cadre urbain et architectural, mais aussi d'intégrer des nouvelles fonctionnalités urbaines contemporaines²⁰. La recherche d'harmonie entre ces deux objectifs est une dimension fondamentale des secteurs sauvegardés.

Les secteurs sauvegardés sont aussi des outils porteurs de projets et de réflexion en lien direct avec l'habitat, le patrimoine et l'architecture.

Ainsi, plusieurs ambitions sont en développement depuis 2011 sur les secteurs sauvegardés. L'une d'entre elle, et pas des moindres, vise à recentrer les questions de ces secteurs sur l'habitat et le cadre de vie dans l'ambition nationale de réhabilitation des logements existants. Avec un objectif de création de 500 000 nouveaux logements neufs par an, les secteurs sauvegardés pourraient aider à la remise sur le marché de plusieurs logements réhabilités, on éviterait une construction de masse de logements dans certaines périphéries de ville qui accentue le phénomène d'étalement urbain.

Mais pour arriver à cela, il faut établir un lien entre les outils du patrimoine et les projets urbains des villes. Il faut donc orienter une action vers la compatibilité des documents d'urbanisme tel que le PLU et le PLH, avec les éléments patrimoniaux des villes, et travailler sur ce secteur en tant que lieu de vie, où habitants et services y vivent.

¹⁹ Définition correspondant à celle du Code de l'urbanisme, donnée à l'article L 313-1

²⁰ Paroles d'élus : les secteurs sauvegardés ANVSSP-VPAH

Créé en 1997, le secteur sauvegardé de la ville de Carcassonne est d'une superficie de 36,9 ha (soit 95 îlots et 1 583 parcelles). On y dénombre 28 immeubles protégés au titre des Monuments historiques, 968 parcelles contenant des bâtiments d'intérêt patrimonial. Fort de ce constat, la municipalité oriente ses actions vers la protection de ce patrimoine existant, incitant sur l'intérêt authentique de ce secteur.

Périmètre du Secteur Sauvegardé de Carcassonne

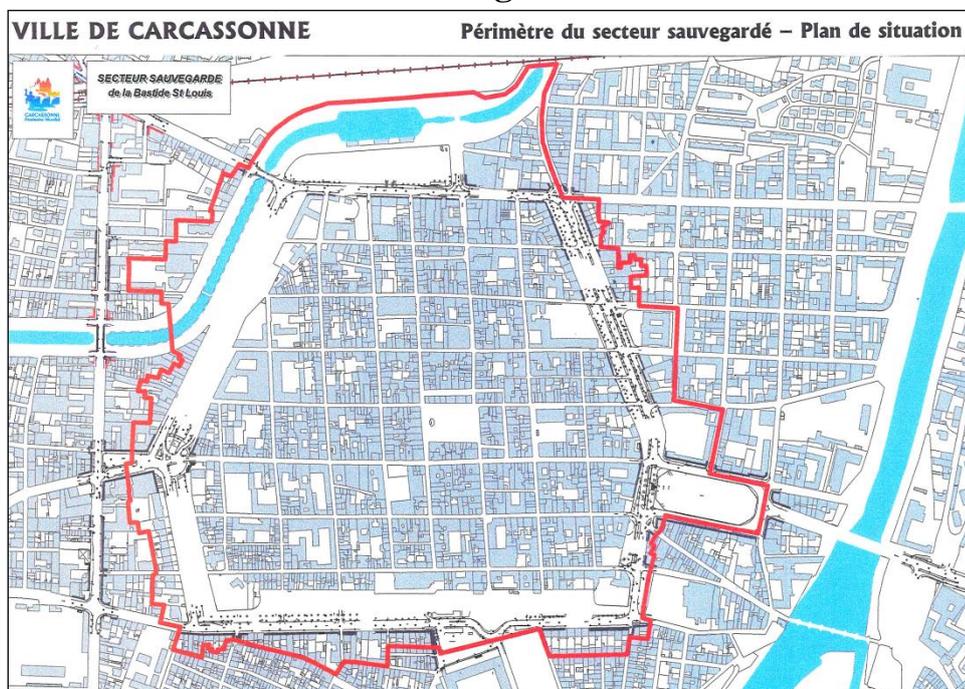


Illustration n°11 : Source : Service urbanisme de Carcassonne

Parallèlement au Secteur Sauvegardé, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui est toujours à l'étude, établit une liste d'objectifs fondamentaux qui doit permettre de protéger le patrimoine tout en favorisant l'habitabilité du secteur :

- Favoriser le logement familial et l'accèsion à la propriété pour fixer la population ;
- Empêcher la surexploitation des surfaces bâties et éviter la construction de logements ;
- Veiller à la qualité des prestations en matière d'habitat
- Mettre en valeur l'architecture et les espaces libres liés au logement pour rendre attractifs les immeubles de la ville.²¹

2.1.3 Contexte démographique, économique et de l'habitat en Bastide.

Une analyse du secteur semble être nécessaire si nous voulons saisir les enjeux du centre-ville. Chaque action doit venir d'une compréhension précise d'un lieu de son application.

➤ Population et CSP

Population oscillante au fil du temps selon les périodes économiques et sociales, les carcassonnais du centre-ville sont désormais à un virage. Le centre-ville perd de plus en plus de population active. C'est un état de fait qui se retrouve avec l'installation de nombreux

²¹ Extrait du dossier d'élaboration du PSMV

ménages dans la périphérie carcassonnaise (Villemoustaussou, Pennautier, Montredon, Montlegun). Désormais, ce sont principalement des personnes âgées ou personnes « en difficulté » sociale qui sont présentes. On assiste à une véritable paupérisation de ce secteur, surtout dans sa partie Ouest. Ceci peut entraîner des confrontations de voisinages par moments difficiles.

Mais comment en est-on arrivé là ?

Une première explication peut venir du fait que l'espace public de la Bastide n'a pas évolué depuis la fin du XIXème siècle. Les aménités urbaines comme les espaces publics ou les transports, ne sont pas au niveau des attentes de la population. Leur nombre est assez limité et leurs atouts pas assez forts pour tenter de le utiliser comme levier d'attraction des ménages.

Schéma des stratégies en matière d'espaces publics et paysagers

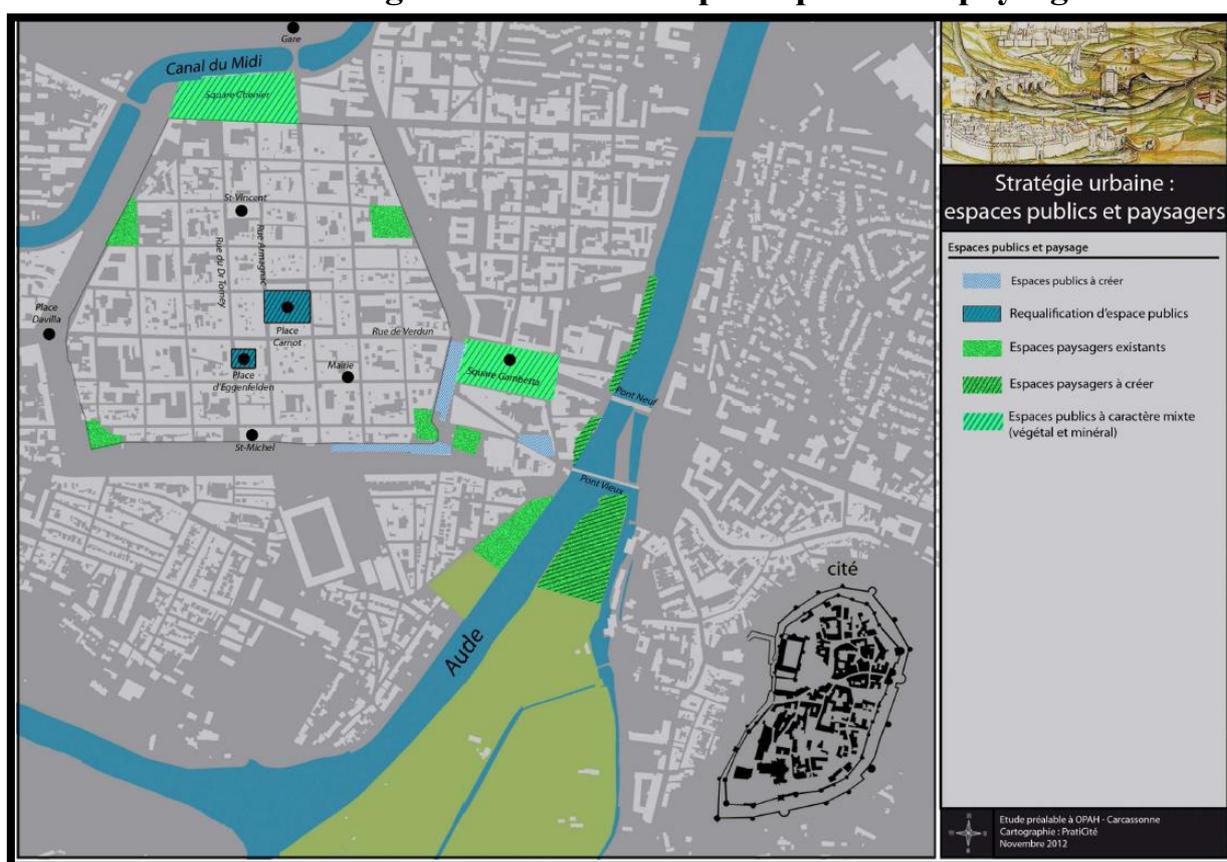


Illustration n°12 : Source : PNRQAD de Carcassonne

En regardant ce schéma de la Bastide de Carcassonne, nous pouvons voir que les espaces verts ou espaces publics sont certes présents, mais n'offrent pas assez d'attributs pour faire venir les habitants en ville. Une raison particulière à cela, les nuisances sonores (présence massive de la voiture dans les rues de la Bastide, passage du couloir aérien de l'aéroport) et même olfactive (remontée d'humidité du sous-sol), deviennent des éléments entravant l'attractivité résidentielle de ce secteur.

➤ Tissu économique

Reprenant le travail du rapport de présentation du PLU, nous pouvons avancer le constat que l'offre commerciale devient faible dans le centre-ville. En effet, l'activité commerciale devient de plus en plus fragile. La Bastide a connu une baisse du nombre d'entreprises de 2.36% entre 2000 et 2005, et une hausse de 3.35% entre 2005 et 2010²². Actuellement, il y aurait 702 commerces en Bastide dont 37 seraient vacants²³. On dénombre environ deux cents enseignes commerciales à vocation d'équipement et de services. On y constate également une faible présence de commerce en matière de culture et de loisirs (environ 20 enseignes).

Du fait d'une baisse de l'emploi de 13% entre 2000 et 2010 dans la Bastide, on dénombre de nombreuses friches commerciales. La rue Albert Tomey est la plus sévèrement touchée, avec 15 locaux vacants²⁴.

Pour remédier à cela, la Chambre de Commerce et d'Industrie préconise un développement commercial autour de la place centrale Carnot, ainsi qu'aux entrées de la Bastide. Ceci doit passer par un traitement des rues et une amélioration des entrées dans le centre-ville.

Schéma des axes commerçants du centre-ville de Carcassonne

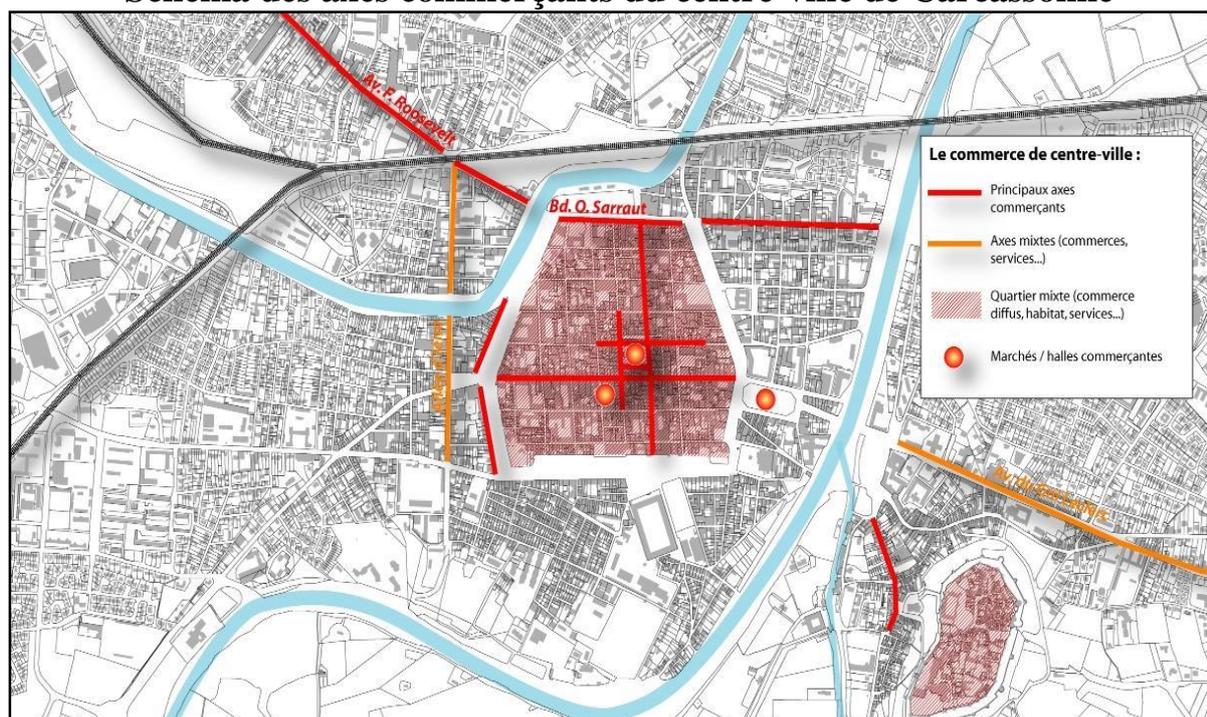


Illustration n°13 : Source : Diagnostic du Scot du Carcassonnais, SCE, 2008

²² Rapport de présentation du PLU de Carcassonne, p 51.

²³ Etudes pré opérationnelles PNRQAD 2012

²⁴ Etude de la CCI de 2010

Part des activités sur le secteur Bastide en 2013

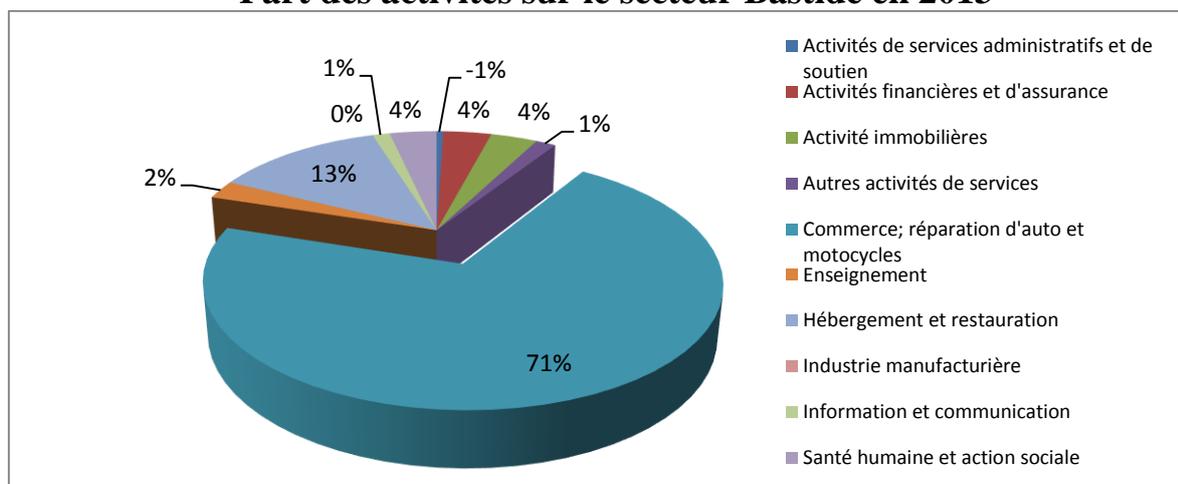


Illustration n°14 : Source : Travail d'analyse des activités sur le secteur Bastide, réalisation BONNET Vincent

Le graphique ci-dessus nous montre bien la prédominance des activités de services administratifs et de soutien comme étant les activités économiques les plus présentes en Bastide (71%). Derrière elles, l'hébergement et la restauration représentent 13% des activités.

Il semble donc important de souligner que le centre-ville est tourné vers une économie de service. Malgré une baisse notable d'enseignes dans ce secteur depuis une quinzaine d'années, la municipalité affirme toujours sa volonté de préserver les enseignes actuellement installées, et d'inciter à faire venir de nouveaux types d'activités pour équilibrer son tissu économique.

➤ Habitat et logement

La Bastide de Carcassonne, c'est 3 919 logements en 2013 (3 605 appartements et 314 maisons), pour une surface moyenne de 63m²²⁵. La prédominance des appartements tient au fait que de nombreux immeubles de particuliers ou des maisons de ville, ont subi une division. De nombreux propriétaires ont ainsi découpé leur bien immobilier en plusieurs petits logements d'environ 50 m². L'effet d'espérer amener plus de ménages en centre-ville a eu l'effet totalement inverse. Ainsi, sur les 3 919 logements que compte la Bastide, 1 308 sont vacants, soit 33,4% du parc de logement de ce secteur²⁶. Avant d'aller plus loin dans les chiffres, nous allons tout d'abord définir le phénomène de vacance.

- Le phénomène de vacance : bête noire des villes.

Selon la définition de l'INSEE : « un logement vacant est un logement inoccupé, se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;

²⁵ Cf Annexe 1, travail personnel réalisé au cours du stage

²⁶ Cf Annexe 1 Tableau synthèse et final

- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.* »

Une autre définition nous est donnée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : « *un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} Janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.* »

La vacance peut avoir des caractéristiques multiples. Dans certains cas, elle peut être un phénomène d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. Certaines communes doivent avoir un stock de logements vides pour répondre à la demande en logements.

Dans un autre cas, la traduction du phénomène de la vacance sur un parc de logement provient de l'inadaptation de l'offre avec la demande. Soit, le calcul du parcours résidentiel n'est pas en accord avec la réalité ; soit ce sont les caractéristiques des logements qui ne permettent pas de les rendre occupés.

La vacance peut être aussi d'une durée plus ou moins courte. Dès lors que l'on parle d'une vacance inférieure à 3 ans, on dit qu'elle est frictionnelle ou conjoncturelle. Elle est souvent due aux aléas du marché de l'immobilier et du parcours résidentiel de la population.

Par ailleurs, une vacance excédant 3 ans est dite structurelle. On peut alors supposer que ces logements sont soit inadaptés à la demande, soit réservés par une tierce personne, soit de faible intérêt économique ou alors en travaux.

Comme le souligne Patrice DUNY, directeur d'une publication pour l'Agence d'Urbanisme de Caen-métropole, « *la vacance des logements est donc un phénomène complexe à appréhender et son interprétation doit être manipulée avec une grande précaution. Il n'y a pas une vacance mais plusieurs types de vacance qui peuvent s'expliquer par une multiplicité de facteurs : vétusté, loyer trop élevé, mobilité des ménages ...* »

- Quel type de vacance pour la Bastide de Carcassonne ?

Fort de cette définition rigoureuse, il est alors plus facile de comprendre le phénomène de vacance qui touche le centre-ville de Carcassonne.

Durant le stage, un travail sur ces types de vacance a été mené avec précision. Après une analyse des 1 308 logements vacants, nous avons pu dégager des résultats précis :

- En 2013, 682 logements sont concernés par une vacance de longue durée (structurelle)²⁷, soit 17.4% du parc de logement de la Bastide.
- Pour la même année, 860 logements ont une vacance de 3 ans (vacants depuis 2010), correspondant à 22% du parc de logement de la Bastide.
- Et pour terminer, en 2013, 448 logements connaissent une vacance dite de « roulement », c'est-à-dire conjoncturelle. Cela équivaut à 11.4% du parc de logement de la Bastide²⁸.

Avec ce constat, nous avons décidé de nous attarder à l'insalubrité des logements vacants. Comme décrit dans l'annexe 5, la catégorisation d'insalubrité suit plusieurs critères spécifiques, classant les logements entre les valeurs de 1 à 8. La valeur 1 étant un logement en très bon état et la valeur 8 étant un logement très dégradé, à la limite de l'habitabilité.

²⁷ Vacants depuis 2007 au minimum.

²⁸ Cf Annexe 1

Ainsi, sur les 682 logements qui sont concernés par une vacance de longue durée, 500 logements sont catégorisés entre 6M et 8. Ce résultat est très important pour nous permettre de faire le lien étroit entre la vacance et l'insalubrité. En effet, dans une grande partie des cas étudiés lors du stage, il est apparu que de nombreux logements sont vacants car insalubres. L'insalubrité est un frein énorme à la vente ou la location d'un logement. Aucun ménage ne souhaite vivre dans un logement insalubre. Et pourtant, la municipalité fait face à des « marchands de sommeil », n'hésitant pas à loger des familles entières dans des logements dégradés, petits et sans commodités descentes. Cette fraude est devenue la cible de la politique publique de Carcassonne.

2.2 Les enjeux pour le centre-ville

« Concevez toujours une chose en la considérant dans un contexte plus large – une chaise dans une pièce, une pièce dans une maison, une maison dans un quartier, un quartier dans une ville. »

Eliel SAARINEN

2.2.1 Pour la population résidente et l'économie locale

La qualité d'habiter : point d'orgue de la politique urbaine.

Le premier enjeu du centre-ville est sans nul doute un enjeu pour ses habitants qui y vivent au quotidien. Le centre-ville est un quartier résidentiel. Au même titre que d'autres quartiers de la ville, il propose des attributs et des services spécifiques. Et la première question que l'on se pose en s'installant quelque part c'est : pourquoi ici ?

Si l'on se place du côté de l'habitant, on souhaite bien évidemment résider dans un lieu calme mais aussi dynamique (économiquement, culturellement), propre et sain (environnement mis en avant) et où la vie en communauté avec d'autres habitants s'effectue sans problèmes. On parle donc ici du cadre de vie.

Et c'est bien ce cadre de vie qui est en perdition dans le centre-ville de Carcassonne. Depuis plusieurs années maintenant, on voit une perte d'attractivité qui se ressent dans plusieurs dimensions.

Ce quartier résidentiel est devenu moins attractif, où l'on voit de plus en plus de logements vacants à l'année. Ces logements en perte de vitesse, offre un triste constat d'une inadaptation du logement par rapport aux attentes des ménages. Une explication vue durant le stage à Carcassonne est la difficulté par les habitants de s'approprier l'espace public autour de leur espace privé. En effet, quand on sort de son logement en Bastide, le domaine public débute concrètement avec l'accès à la voirie très mécanisée dans ce secteur. Les espaces publics sont donc en marge du domaine privé, difficilement appréhendable par l'habitant. On y voit également une perte de vitesse dans l'économie locale, où de nombreux baux commerciaux sont en déroute ou fermés. Première explication, l'accès directe à la route, où l'acheteur potentiel se voit contraint de stationner le long des boulevards périphériques. Les commerces se voient isolés d'un point de vue de l'accessibilité directe.

On assiste également à une recrudescence des nuisances olfactives ou sonores, qui entravent encore plus ce quartier.

Alors comment faire pour répondre à cet enjeu ?

Pour que ce quartier soit vécu au mieux par ses habitants, il faut se doter de moyens techniques et financiers pour offrir aux résidents un lieu de vie agréable. Mais pour cela, il faut au préalable avoir une réflexion fine sur les attentes de ces derniers. Dernièrement, au mois de Juin 2015, la réouverture du Square Gambetta avec son écrin de verdure et son espace public totalement repensé, offre un nouveau lieu accueillant pour les habitants du centre-ville. Longtemps pointé du doigt du fait d'être onéreux, la requalification de cette espace public qui avant était une grande place urbaine, peu végétalisé et austère, est devenu un endroit accueillant d'un point de vue paysager, et permettant aux habitants de la ville de profiter des nombreux bosquets et agréments. Des espaces de loisirs pour les enfants ont été également installés, offrant une véritable dynamique de square de ville.

Photographie du nouveau Square Gambetta à Carcassonne



Illustration n°15 : Square Gambetta de Carcassonne *Source : Photo Bonnet Vincent*

Cet exemple est significatif dans l'approche d'une redynamisation. La requalification et la mise en valeur des espaces publics doivent permettre d'attirer de nouveaux habitants dans le secteur du centre-ville. Souvent qualifié par les carcassonnais de « quartier fermé derrière ses grands immeubles », les espaces publics se font rare au niveau du centre-ville. Seul le Square Gambetta et le Square André Chénier peuvent être considérés comme étant des espaces publics de centre-ville. Egalement, l'idée d'une piétonisation du centre-ville, offrirait la possibilité d'un véritable cadre urbain agréable, rendant les déplacements de la population résidente mais également pour les touristes en périodes estivales.

2.2.2 Pour le tourisme de la ville

Carcassonne, c'est 2 millions de touristes à l'année, grâce à ses sites classés tel que la Cité et le Canal du Midi. Ces lieux attirent et offrent chaque année une offre marchande importante. Les touristes consomment à Carcassonne, que ce soit en restauration, déplacement, ou commerces artisanaux. Du mois de juin à septembre, les commerçants comptent sur les touristes pour augmenter leur chiffre d'affaire.

Actuellement, la volonté des élus est de maintenir au maximum les touristes dans la ville. En effet, les touristes restent entre deux et trois jours sur le territoire carcassonnais, pour visiter essentiellement ses deux sites classés à l'UNESCO et les alentours viticoles. Pour ce fait, il faut ouvrir des perspectives de visites supplémentaires. Le centre-ville a été choisi pour devenir un secteur clé à développer. La bicéphalité carcassonnaise entre la Cité de Carcassonne et sa Bastide, est devenu un équilibre difficile à trouver en termes de tourisme.

Le centre-ville est alors devenu un secteur prioritaire à développer. Son plan orthogonal et l'ancienneté des immeubles présents donnent un caractère authentique. Mais malheureusement, le caractère historique des lieux est terni voir même caché par la vétusté des façades et les marques d'abandon d'entretien au niveau des ouvertures et des toits.

Pour cela, la ville a rendu compte d'un plan d'action illustré par le document ci-dessous :

Schéma de diagnostic révélant les enjeux en matière de tourisme

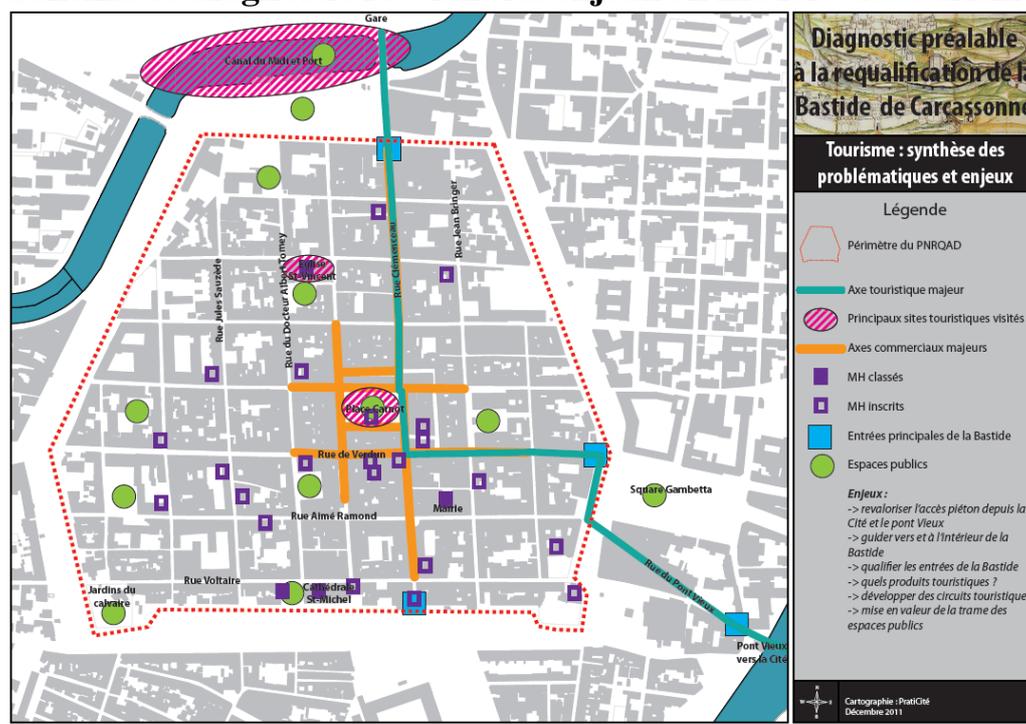


Illustration n°16 : Source : Carte de diagnostic du PNRQAD repris dans l'OPAH-RU 2013-2018

En regardant ce plan, nous pouvons constater plusieurs éléments importants. Le premier est que l'axe touristique majeur choisi suit un lien direct entre la gare ferroviaire et la cité de Carcassonne. Traversant la Bastide du Nord vers l'Est, il emprunte les rues commerçantes principales qui sont la rue Clémenceau et la rue de Verdun.

Parallèlement, les axes commerçants décrits comme étant majeurs sont les rues adjacentes à la place Carnot qui se situe au centre du secteur de la Bastide. Elle offre un espace public ouvert où sont implantés de nombreux restaurants et bars. Moins visibles mais tout aussi importants, ces axes croisent de nombreux monuments historiques classés et/ou inscrits. Il s'agit ici principalement d'appartements anciens qui datent de la période des riches drapiers.

Egalement, il est important de souligner que l'enjeu touristique est présent dans les orientations du PLU et plus précisément dans son PADD.

Inclus dans l'axe 2 « une ville Patrimoniale », il est bien précisé que la mise en valeur, la réhabilitation des sites emblématiques et le développement de l'activité touristique autour d'une approche patrimoniale, sont des objectifs opérationnels du PADD.

2.2.3 Pour les logements et le cadre de vie.

C'est un enjeu fort et important dans notre analyse. L'action sur les logements peut être recroiser avec ce que nous avons vu précédemment sur le cadre de vie, tant les logements et l'habitabilité sont liés.

Dès lors que l'on s'intéresse de prêt aux logements du centre-ville, on constate que les façades de ces derniers sont un frein énorme au secteur.



Illustration n°17 : Photo d'immeubles dégradés du centre-ville : Photos BONNET Vincent

De plus, les logements dans leurs attributs (taille, ancienneté), ouvre sur une réflexion dans leur possible adaptation aux demandes des ménages qui souhaiteraient vivre ici. La réhabilitation de ces immeubles anciens doit passer par une communication avec les propriétaires bailleurs ou occupants, sur l'effort à mener aussi onéreux soit-il, pour redonner une attractivité résidentielle dans ce secteur de ville.

Actuellement, l'ancienneté est plus un défaut qu'une qualité pour ces logements. Ces logements subissent leur caractère authentique. Même si ces logements sont atypiques des Bastides du Sud de la France, ils révèlent une grande part d'ombre dans la gestion des logements par les propriétaires ou la municipalité. Dans certaines rues de la Bastide, ce ne sont pas moins 1/3 des logements qui sont dit insalubres ou vétustes, et la plus part du temps vacants.

Schéma diagnostic des logements vacants et insalubres

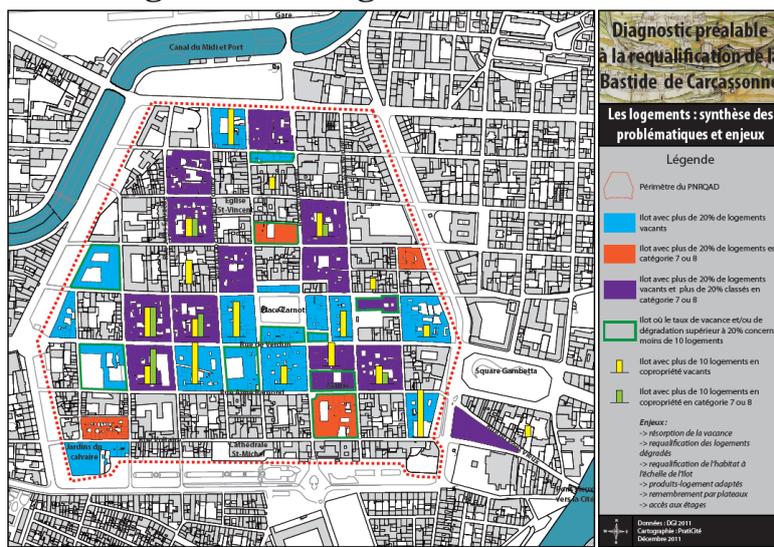


Illustration n°18 : Source : PNRQAD de Carcassonne

Cette carte illustre clairement nos propos. Nous voyons que 32 îlots de la Bastide sont touchés par la vacance et l'insalubrité à plus de 20% des logements présents.

Deux rues semblent être les plus touchées : la rue de Verdun et la rue Aimé Ramond. Rappelons-nous que la rue de Verdun entraine également dans l'enjeu du tourisme. Nous détaillerons plus tard cette carte qui nous donne de nombreuses informations. Mais pour l'instant, nous pouvons constater que le parc de logement de ce secteur doit être le terrain de décisions et d'actions rapides pour remédier à ces problèmes d'insalubrité et de perte d'attractivité. La revitalisation du centre-ville pour lui rendre son attractivité est présente dans le PADD comme objectif de l'Axe 3 : Un développement urbain maîtrisé et équilibré.

Synthèse

A la vue de ces trois grands enjeux liés à la dynamique de ce secteur de ville, une question à laquelle il nous est difficile de répondre peut être posée : Est-ce les logements qui dynamisent le quartier ou est-ce le quartier qui dynamise le parc de logements ? Si l'on prend le point de vue que le logement dynamise un quartier, nous pouvons prétendre que si un logement offre une belle qualité architecturale, un aménagement intérieur bien réfléchi, un prix au mètre carré abordable et une situation géographique dans la ville offrant des qualités de déplacements ou d'offre commerciale ; alors nous pouvons imaginer que le logement devient un vecteur d'amélioration du quartier dans lequel il se situe.

Désormais, si l'on engage une réflexion dans le sens inverse, où le quartier serait l'élément dynamique d'un parc de logement, on pose la question du rôle du secteur. En effet, par exemple, un promoteur immobilier ira plus facilement vers un quartier dynamique qu'un quartier en perte. On peut donc dire que si un quartier est moins attractif, un cercle vicieux se met en place.

PARTIE III : Face aux phénomènes de vacance et d'insalubrité : quelles actions et temporalités ?

3.1 Les documents de planification en matière de logement

3.1.1 Les orientations générales

Pour répondre aux enjeux en matière de logements, la commune de Carcassonne peut s'appuyer sur deux documents importants pour mener précisément leurs actions. Le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme sont ces deux documents de planification.

Nous allons nous attarder à leur contenu et à pourquoi ils sont les documents indispensables pour mener à bien une politique de l'habitat.

a) Le Programme Local de l'Habitat

Un Programme Local de l'Habitat est un document de planification à dimension intercommunale. Il soutient un projet de territoire mis en place par des politiques locales d'habitat. Créé en 1983 par la loi de décentralisation, il était à la base un outil incitatif. Modifié par de multiples réformes, et avec une assise juridique forte, il est aujourd'hui selon l'article L302-1 CCH : « un outil opérationnel qui fixe les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées avec une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre ».

Le PLH est un document qui concerne la Communauté d'Agglomération Carcassonnaise, qui compte aujourd'hui 73 communes. Adopté le 7 Avril 2010, ce document doit permettre d'orienter les communes de l'agglomération, en matière d'habitat et de logement. Il définit la politique de l'habitat à mener sur le territoire et définit les orientations pour assurer une offre de logement équilibrée et des actions pouvant être menées pour atteindre les objectifs fixés par ce-dernier.

Le Programme Local de l'Habitat est un document qui se découpe en plusieurs parties :

- une partie diagnostic et élément de synthèse
- une partie de document d'orientations
- un partie où est explicité le programme d'actions à mener.

La 1^{ère} partie du PLH met en lumière de nombreux éléments qui traite de la vacance.

Le diagnostic du PLH nous montre que sur l'agglomération, le parc de logement ne cesse d'augmenter et se situe majoritairement sur la commune de Carcassonne. Parallèlement à cela, on note une vacance en augmentation. Pour la ville de Carcassonne, on passe de 2 060 logements vacants en 1999²⁹ à 4 000 logements vacants en 2013³⁰. Nous développerons l'origine de phénomène de vacance dans la partie suivante ; mais nous pouvons déjà affirmer que la vacance est bien présente sur la commune de Carcassonne. Elle représente 13,9% du parc de logement de la Ville.

²⁹ Diagnostic PLH de la CAC

³⁰ Cf Annexe 1

Dans sa seconde partie, le PLH rappelle ses ambitions en présentant des engagements. La production de logement par exemple doit être de 650 logements/an. Ce scénario retenu par le Scot (Schéma de Cohérence Territorial), doit répondre aux tendances d'évolutions démographique (environ 93 000 habitants sur le territoire de l'agglomération d'ici 2025, soit 23 000 habitants de plus à accueillir) et au desserrement des ménages dû à la baisse de la taille de ces derniers (monoparentalité, divorces...).

Pour ce fait, et expliquer dans sa 3^{ème} partie, le PLH s'est fixé 4 grands objectifs.

Le premier est l'adoption d'une politique locale de l'habitat se basant sur le diagnostic et l'étude des besoins en logements. Toutes ces actions qui en découleront doivent être compatibles entre elles, avec le PLH, et avec les prérogatives de Scot.

Le deuxième objectif vise à coordonner les différents acteurs autour de cette politique, et d'ouvrir un véritable dialogue partenarial. Les communes, les bailleurs, l'Etat et l'agglomération doivent travailler ensemble pour trouver des solutions adaptées aux enjeux.

Le troisième objectif est une mise aux normes par rapport à la loi. Le PLH doit donc être compatible avec le Scot ; mais également les PLU doivent être compatibles avec le PLH en vigueur. Cette mise en compatibilité est obligatoire.

Et enfin, le quatrième objectif est un objectif dynamique qui vise à dresser un bilan annuel sur le suivi de l'habitat pour pouvoir alimenter l'avancement des projets en cours.

Le PLH nous apparaît donc comme étant un document très important pour les politiques locales de l'habitat. Désormais, nous pouvons analyser le deuxième document de planification dans son volet habitat et logement : le PLU.

b) Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est au sens de la loi, un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire concerné.³¹ Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU.

Un PLU se découpe en trois grandes parties :

- un rapport de présentation : comprenant un diagnostic territorial, un état initial de l'environnement ainsi que les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- les orientations particulières d'aménagement
- le règlement

Avec ces parties s'ajoutent les annexes et les documents graphiques issus du règlement.

Fort d'un nouveau rapport de présentation actualisé, le PLU de la ville de Carcassonne a désormais établi des objectifs ambitieux pour répondre aux enjeux de la commune. Pour ce qui concerne le domaine de l'habitat et du logement, ces objectifs se retrouvent dans le Projet

³¹ Définition issue du site internet : www.territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu

d'Aménagement et de Développement Durable. Celui-ci vise à valoriser le centre ancien de Carcassonne par une résorption de la vacance et une mixité des fonctions (habitats, commerces et équipements). Le PLU vise également à mettre en valeur le patrimoine de ces quartiers et de proposer une qualité urbaine via des espaces publics de qualité.

Egalement, le PLU a déterminé l'objectif de délimiter les espaces urbanisés à densifier, des espaces agricoles et naturels. Par ce fait, cette orientation respecte le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain et le maintien de l'activité agricole de la commune. La notion de qualité urbaine et paysagère peut donc être avancée. Ainsi, on évite le mitage urbain en privilégiant la compacité.

Toujours en cours d'élaboration, le nouveau PLU qui devra être validé avant la fin 2015 va donner naissance à une nouvelle carte d'occupation des sols ainsi que délimitation claire des zones à vocation à être urbanisés.

Carte du zonage des sols du PLU 2011

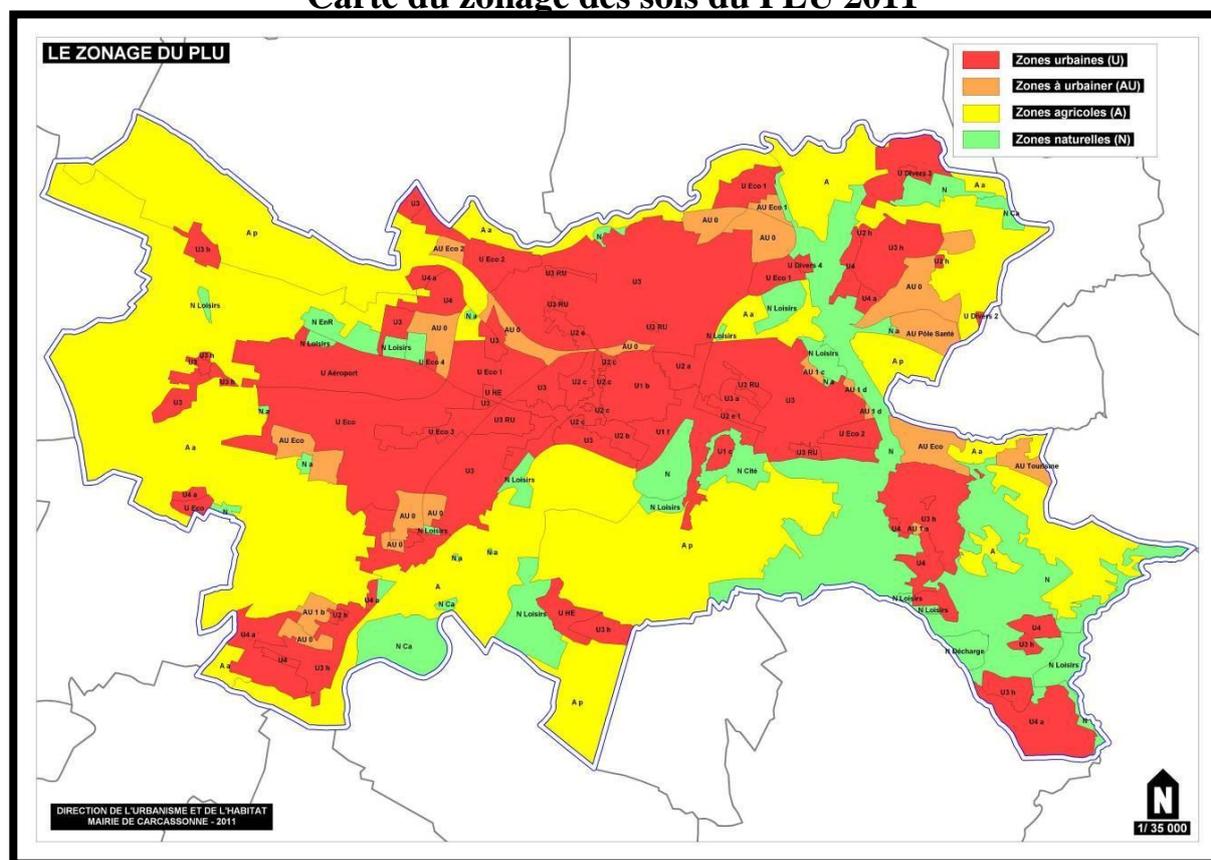


Illustration n°19 : Source : PLU Carcassonne 2011

Si nous regardons la carte du PLU précédent, nous pouvons voir clairement plusieurs éléments indispensables à la compréhension des objectifs.

Un gros tiers de la carte est représentée en rouge, délimitant les zones urbaines existantes. En orange, les zones à urbaniser en 2011, qui après réflexions et révision du PLU, vont sensiblement changer. En couleur jaune, les zones agricoles qui représentent un deuxième bon tiers de la commune, surtout présentes à l'Ouest et au Sud de la ville. Et enfin, les zones naturelles, dont la principale se situe au Sud Est, dans le secteur de la Cavayère.

Pour conclure cette partie, nous avons vu à travers le PLH et le PLU que les orientations d'aménagement en matière d'habitat se tourne vers certes une demande accrue en offre de

logements, mais également une volonté de limiter l'étalement urbain par une densification des zones urbaines existantes. C'est en cela que notre travail sur le secteur de la Bastide et de ses 1 308 logements vacants trouve tout son sens. Si la réhabilitation des logements dans ce secteur est possible, alors il peut ouvrir à une remise sur le marché de logements de qualité et attractifs, si tant est que les moyens mis en place le permettent. La volonté de la commune va donc vers une densification verticale, où l'on va tenter d'obtenir le plus de logements possible dans un immeuble qui à sa création n'en comportait que un, voire deux. Ainsi, la prochaine partie de notre travail va consister à identifier les outils et acteurs qui peuvent mener à bien un tel projet, mais aussi de comprendre comment fonctionnent de tels outils.

3.2 Les outils et acteurs sur le terrain

3.2.1 Les OPAH-RU

Avant d'entrer dans les rouages de ce qu'est une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), il nous faut définir précisément ce qu'est cette action concertée. Les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du CCH.

Une OPAH est une action concertée entre l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et une collectivité locale. Basée sur une étude en amont qui détermine les objectifs quantitatifs et qualitatifs, le but d'une OPAH est de requalifier dans son ensemble un quartier, des îlots ou un secteur de ville, en passant par une réhabilitation du patrimoine bâti et d'une amélioration du confort des logements.

L'OPAH est conventionnée par les acteurs concernés d'une durée de 3 à 5 ans, qui précise le périmètre géographique de l'opération, les objectifs et le montant des aides financières.

Elle est également une action incitative de la part de la collectivité locale concernée.

Pour ce qui est de l'OPAH-RU de la commune de Carcassonne, la convention signée le 12/06/2013 est d'une durée de 5 ans, soit jusqu'au 04/06/2018. Elle est la 7^{ème} OPAH que la ville mène, avec un périmètre différent des précédentes. Cette opération révèle six enjeux majeurs :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Favoriser l'offre locative à loyers maîtrisés
- Lutter contre la précarité énergétique
- Favoriser les travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
- Lutter contre la vacance
- Soutenir les copropriétés dégradées

Ces six enjeux se retrouvent dans la plus part des OPAH-RU. Pour ce qui est de Carcassonne, cette 7^{ème} OPAH vise à l'amélioration de 375 logements privés sur ces cinq ans (190 logements de propriétaires occupants, 135 logements de propriétaires bailleurs et 50 logements de copropriété).

Les 375 logements sont situés dans un périmètre clair et précis dans la carte ci-dessous :

Périmètre de la 7^{ème} OPAH-RU 2013-2018

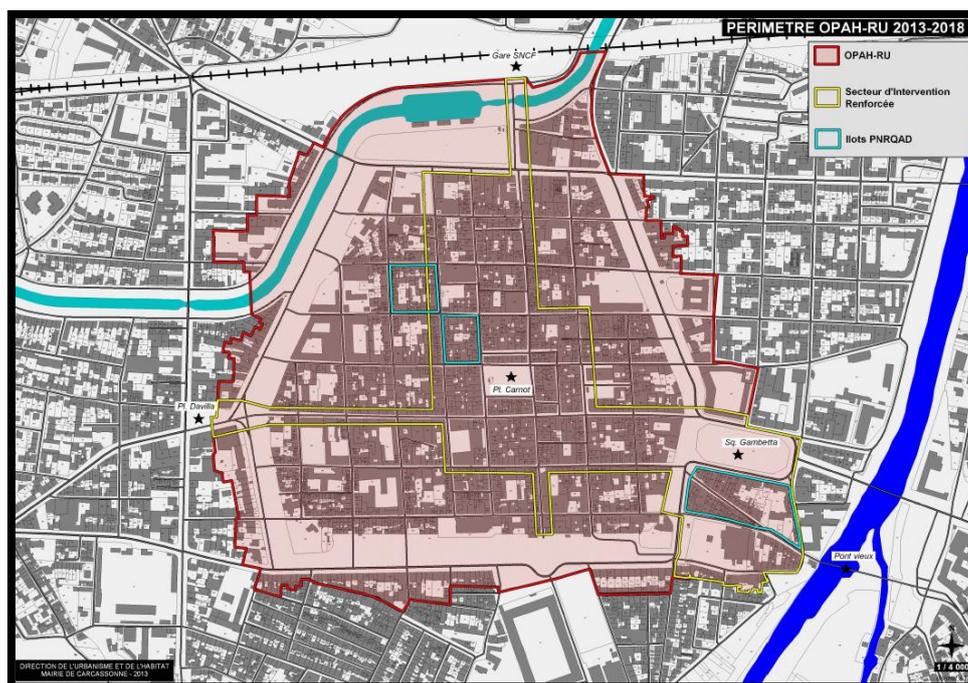


Illustration n°20 : Source : Service urbanisme de la ville de Carcassonne

Le périmètre de cette 7^{ème} OPAH-RU s'étend au-delà des limites de la Bastide, englobant les boulevards la ceinturant. Il s'agit donc de reprendre le périmètre du secteur sauvegardé et d'y ajouter les îlots du Pont Vieux. Ces derniers qui sont situés au Sud-Est du périmètre, présentent un potentiel clé. Avec un total de 195 logements vacants³², ce secteur a été retenu pour mener des actions de réhabilitation. L'enjeu de cette OPAH-RU est de redonner de l'habitabilité au centre-ville, en inscrivant ce-dernier dans une dynamique patrimoniale et de cœur de ville.

Contrairement à la précédente OPAH de 2006-2011 avec ses 1 414 logements concernés et son périmètre étendu, l'actuelle OPAH-RU vise à cibler plus précisément les logements à réhabiliter, et potentiellement réintégrable dans le marché du logement. Le volet renouvellement urbain associé à cette opération permet la mise en place sur un territoire en dysfonctionnement urbain et social, des dispositifs d'aides plus conséquentes de l'Etat pour la conduite de cette opération. Au-delà de traiter les logements par une réhabilitation, le dispositif d'une OPAH-RU s'inscrit dans une politique de la ville tenant d'améliorer le cadre de vie et la dynamique urbaine du secteur. Avec un suivi précis de l'état des logements, de la catégorisation de ces derniers selon les critères d'insalubrité³³ et leur intérêt futur à accueillir des ménages, la ville s'est dotée d'une carte d'analyse précise sur les secteurs prioritaires.

³² En 2013 selon le travail d'analyse présent dans l'annexe 1

³³ Cf annexe 2, tableau des coefficients d'insalubrité

Schéma de diagnostic des stratégies en matière de logement en Bastide

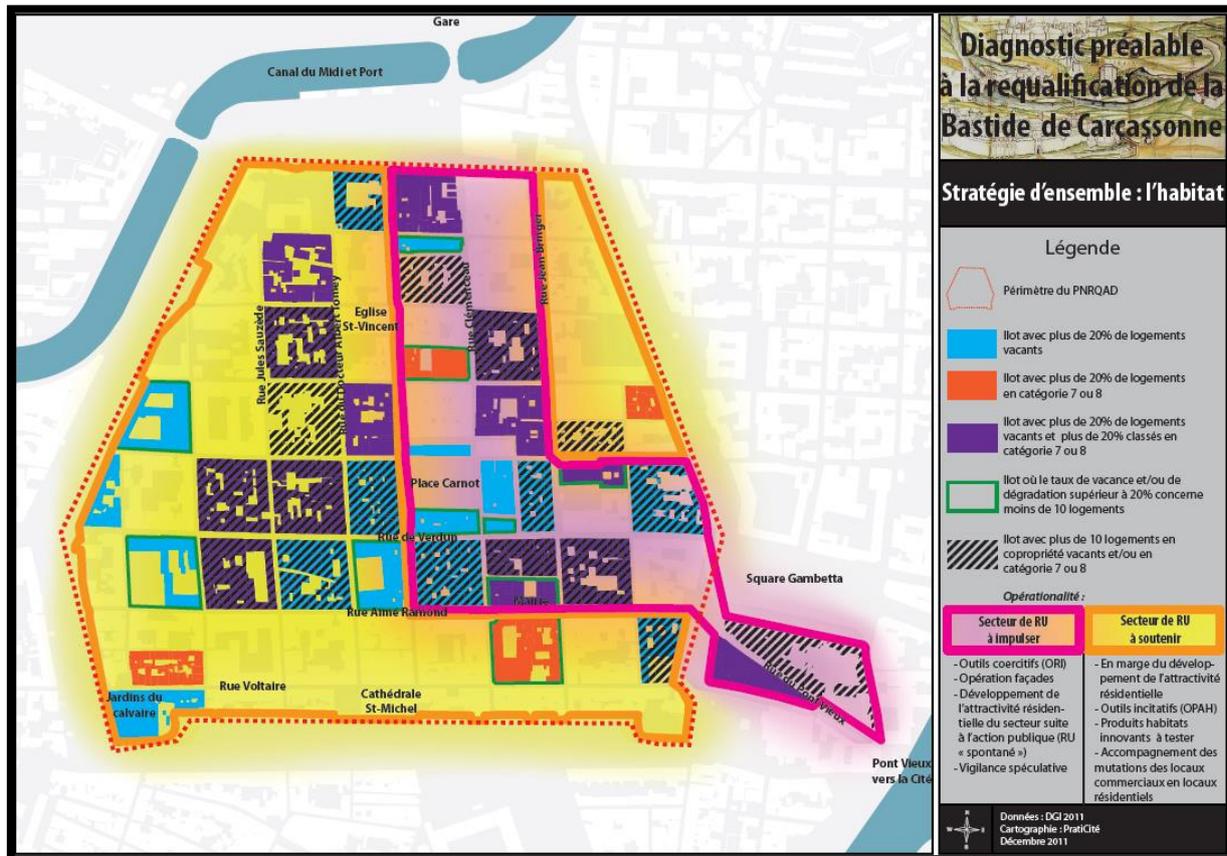


Illustration n°21 : Source : PNRQAD de Carcassonne

Sur ce document, nous voyons bien qu'au sein de la Bastide, deux secteurs sont détaillés : un secteur de renouvellement urbain à impulser (en couleur rose) et un secteur de renouvellement urbain à soutenir (en jaune). On peut constater que le secteur du Pont Vieux est désormais intégré dans la volonté de développer l'attractivité résidentielle.

Le secteur à impulser reprend 10 îlots où le taux de logements vacants est supérieur à 20% et où le taux de logements de catégorie 7 ou 8 est supérieur à 20%. Pourtant, si l'on regarde attentivement la carte, nous voyons que la Bastide est divisée en deux secteurs. À l'Est, un secteur où les actions concrètes vont être menées, et à l'Ouest, une zone où la vacance est forte mais où la stratégie est différente. Dans la partie Ouest, l'OPAH-RU doit mener à la mutation des locaux commerciaux vacants en logements. Alors qu'à l'Est, on utilise des outils coercitifs pour mener des rénovations de façades et une vigilance sur la spéculation des logements.

Cette OPAH-RU œuvre donc à l'échelle de l'îlot, ce qui permet une approche intégrale de ce dernier et donc agit précisément au niveau spatial. Et pour savoir si les actions menées ont été concluantes, des indicateurs peuvent donner un début de réponse : la remise sur le marché des logements vacants, l'attribution de primes à l'accession à la propriété, la mise aux normes d'habitabilité etc...)

Pour ce faire, la convention OPAH-RU décline les montants des aides allouées pour arriver à atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Ainsi, l'ANAH et la Ville ont établi des montants d'aides spécifiques à chaque travaux envisagés :

Récapitulatif des aides	
ANAH	
A l'attention des propriétaires occupants	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux lourds de réhabilitation des logements indignes ou très dégradés (50% ANAH et 15% Ville) - Travaux d'amélioration du logement, pour l'autonomie de la personne (35-50% ANAH et 10% Ville) - Aide complémentaire pour les travaux de rénovation thermique permettant la labellisation du programme Habiter Mieux de l'ANAH (250€ de la Ville et 2 100€ de l'ANAH)
A l'attention des propriétaires bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité (35% ANAH et 15% Ville) - Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (35% ANAH et 10% Ville) - Réhabilitation d'un logement dégradé (25% ANAH et 20% Ville) - Travaux à la suite d'une procédure RSD ou logement indécents (25% ANAH et 15% Ville) - Travaux à la suite d'une transformation d'usage (25% ANAH et 20% Ville)
A l'attention des copropriétés	<ul style="list-style-type: none"> - Aide d'accompagnement des copropriétés en difficulté (45% du montant des travaux) - Aide au redressement de la gestion
Ville	
Maintien des aides existant	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un plafond de ressource majoré, permettant d'aider les réhabilitations des logements appartenant à des ménages modestes, mais dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources ANAH - Aide à la création d'accès aux étages (prime de 5 000€) - Aide aux primo accédants à la propriété : 3 000€ - Aide au ravalement de façade : de 20 à 40% du montant des travaux selon le secteur - Aide au ravalement de la devanture commerciale : de 20 à 40% du montant des travaux selon le secteur
Création de nouvelles aides	<ul style="list-style-type: none"> - Aide à la création de grands logements ou restructuration/fusion de logements : prime de 2 000€ - Aide à la sortie de vacance datant de plus de 2

	ans : prime de 2 000€ - Aide à l'ingénierie : 60% du montant des honoraires d'architecte, dans la limite de 2 000€
--	---

Illustration n°22 : Tableau d'analyse réalisé au cours du stage

Avec ces aides, la lutte contre le phénomène de vacance et d'insalubrité peut être engagée dans une continuité. Cette lutte débute par un repérage des logements indignes, du traitement des logements concernés et de l'accompagnement des propriétaires et des occupants dans les procédures. Ainsi, contre l'habitat indigne, l'OPAH-RU vise le traitement de 50 logements en situation prioritaire.

Il est nécessaire de comprendre que l'OPAH-RU est un processus long dans le temps et que ses résultats ne sont visibles qu'après les travaux. De plus, si un logement qui à la base est vacant pour cause d'insalubrité, plusieurs années seront nécessaires pour le voir à nouveau occupé par un ménage. La remise sur le marché d'un logement est long dans le sens où le propriétaire bailleur ou occupant, doit pouvoir prouver que son logement est de nouveau habitable.

3.2.2 La loi Malraux

➤ *La loi dans le détail*

La loi dite Malraux, est une loi édictée le 4 août 1962, qui complète la législation de la protection du patrimoine. Nous n'allons pas ici développer le volet des secteurs sauvegardés, déjà traité en amont dans notre analyse, mais traiter la possibilité de défiscalisation des immeubles anciens pour les propriétaires.

La loi permet en effet de déduire de leur revenu global, le déficit foncier dû aux travaux de restauration.

Les travaux éligibles à la loi Malraux sont les suivants :

- Travaux de démolitions
- Travaux de reconstitution de toiture
- Travaux de murs extérieurs d'immeubles existants
- Travaux de transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble
- Travaux déclarés d'utilités publiques
- Travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou parties communes
- Travaux de réparation et d'entretien, d'amélioration de l'habitation (excepté les travaux d'agrandissement).

Pour bénéficier d'un tel avantage, il faut au préalable posséder un bien immobilier situé dans une zone entrant dans le cadre de la loi Malraux, ainsi que louer le bien pendant 9 ans au moins. Toutes les dépenses de restauration, sans plafonnement de leur montant, sont alors déductibles du revenu global.

Cette réduction d'impôt calculée donc sur le montant des travaux monte à hauteur de :

- 30% pour les immeubles situés en Secteur Sauvegardé
- 22% pour les immeubles situés dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP)

En 2015, la loi Malraux permet donc une réduction d'impôt maximum de 30 000 €/an pour des travaux plafonnés à 100 000 €/an.

Cette nouvelle loi Malraux 2015 modernise de ce fait le dispositif. En effet, jusqu'à présent, les travaux de rénovation d'un immeuble devaient obligatoirement être décidés et engagés par les copropriétaires de l'immeuble. Désormais, il est possible que les travaux soient réalisés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover³⁴.

Cela impose en parallèle des conditions à respecter impérativement :

- La réduction d'impôt est possible dès lors que la rénovation concerne l'ensemble de l'immeuble et que les logements soient loués pendant une durée minimale de 9 ans.
- L'acte de location doit être actif dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de l'immeuble.
- Les travaux de restauration en Malraux doivent faire l'objet d'une Autorisation Spéciale qui est délivrée par le Préfet (ASP). Cette autorisation doit précéder obligatoirement le début des travaux.
- En cas de fouilles archéologiques, la période de paiement effectif passe de 3 ans à 4 ans.
- Tous les travaux en Malraux doivent être suivis par les Architectes des Bâtiments de France.

➤ *Etude de cas : le 40 rue Voltaire dans la Bastide de Carcassonne*

Pour illustrer les applications de la loi Malraux sur les immeubles Carcassonnais, nous prendrons l'exemple de l'immeuble du 40 rue Voltaire. Immeuble situé au centre de la Bastide, à deux pas de l'axe commerçant majeur ; il propose un accès privilégié aux services et commerces du centre-ville.

Dans cet immeuble datant du XVIII^{ème} siècle, sont repartis dans sur les trois étages, quatre appartements de types T2 et T3. Les surfaces de ces appartements sont comprises entre 32.60m² et 58.28m². Avec un cout des travaux de 2 718 721 €, les quatre logements seront remis sur le marché de l'immobilier. Après l'étude durant le stage, nous aurons remarqué qu'un seul logement sur les quatre est actuellement vacant depuis 2010.

³⁴ Prévus à l'article L. 262-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.



Illustration n°23 : Appartement du 40 rue Voltaire

Au total, à Carcassonne entre 1999 et 2010, ce seront 68 opérations qui se succéderont avec une réhabilitation totale de 35 034m² de surface habitables. Au total, 467 logements seront traités et 67 locaux commerciaux. Ce sera en moyenne 42 logements réhabilités pour un cout total de 69 384 782 €.

Il apparait donc ici que la loi Malraux, de par la création des Secteurs Sauvegardés ainsi que la défiscalisation des travaux de rénovations, a permis de remettre de nombreux logements attractifs au gout du marché. Même si quelques ombres sont portées au tableau, comme des propriétaires ayant pris l'argent des travaux sans pour autant les réaliser, les laissant ainsi vacants et insalubres, la loi Malraux est une loi importante et même incontournable dès lors que l'on traite de la rénovation d'immeubles dans un secteur qualifié de patrimonial.

Ces opérations Malraux peuvent être également critiquables, car en effet, même si de nombreux immeubles ont été réhabilités et remis sur le marché immobilier, le prix de ces biens immobiliers semble être trop élevé pour que des ménages de la classe moyenne puissent y prétendre. Ainsi, les objectifs du PSMV que nous avons vu précédemment ne sont pas totalement tenus. Mais le processus Malraux, malgré son essoufflement, reste une opportunité d'opérations qui dans l'avenir peut redevenir un élément majeur dans la réhabilitation des logements vacants ou/et insalubres.

3.2.3 Les acteurs

➤ La Ville de Carcassonne

Acteur principal des opérations de réhabilitation des logements vacants ou insalubres, la commune de Carcassonne avec son service d'urbanisme de la ville présent à la Mairie, est indispensable dans les actions touchant les domaines de l'habitat et du logement. Ayant fait le stage dans ce service durant 2 mois, il est indéniable que la Ville de Carcassonne est au centre de pilotage des opérations. La commune est donc gestionnaire des opérations, avec ses services spécifiques et ses agents.

Elle peut également accompagner les ménages dans les projets d'aménagement, de réhabilitation ou d'accession. Une capacité d'écoute et de sensibilisation semble donc être une prérogative de la politique locale. Avec ce rôle de soutien de projets, la collectivité peut ainsi inciter les ménages à réaliser les travaux.

➤ L'ANAH

L'Agence National de l'Habitat est un établissement public dépendant du ministère du Logement, du Budget et de l'Economie.

Ses missions depuis sa création en 1971, sont de soutenir financièrement les propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétés en difficultés. Partenaire des collectivités dans le cadre des OPAH-RU, elle lutte activement contre l'habitat indigne et dégradé. L'une de ses autres missions est de lutter contre la précarité et œuvrer à l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

Depuis la loi SRU, l'agence dispose d'objectifs chiffrés. Cela permet de cibler ses actions. La meilleure répartition de logement privé à vocation sociale, la lutte contre l'habitat indigne et la volonté de rendre les logements compatibles avec les objectifs du développement durable, sont devenues des actions prioritaires.

Dernièrement avec la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) en 2014, la lutte contre l'habitat indigne et la rénovation énergétique se voient renforcées.

➤ Le Conseil Départemental (ou Général)

Les défis sont grands pour le Conseil Départemental. Pilotant l'échelle d'un département, ses compétences sont certes tournées essentiellement vers les questions sociales, mais il peut également piloter des suivis d'analyse sur les habitants du territoire. En effet, en prenant en compte les parcours résidentiels des ménages ainsi que les besoins spécifiques, le Conseil Départemental peut proposer des solutions adaptées aux besoins, et ainsi accompagner les collectivités dans la création ou la réhabilitation de logements. Il peut aussi avec le concours de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, œuvrer à la mobilisation des ressources foncières pour anticiper les besoins et promouvoir un urbanisme économe en foncier, respectant de ce fait les prérogatives de la loi Alur.

➤ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Acteur incontournable dans les pilotages d'actions en matière de logement, la DDTM en partenariat avec l'ANAH et le Conseil Général, peut travailler sur la question de la revitalisation des centres et de la question de la rénovation urbaine. Par des outils d'observation via des observatoires sur les parcs dégradés, elle peut cofinancer avec les bailleurs sociaux des actions en matière d'immeubles vacants en cœur de ville. N'oublions pas non plus que la DDTM peut travailler en partenariat avec le Conseil général pour la mise en place du Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

➤ Les bailleurs sociaux

Leur rôle est non négligeable si l'on s'intéresse à l'accessibilité des ménages à un logement. Leur défi est de fournir des logements à des prix maîtrisés pour les ménages qui peuvent en disposer.

En 2014, les organismes HLM ont mis en chantier plus de 82 000 logements neufs et logements-foyers sur le territoire français³⁵. Par ce fait, les bailleurs sociaux sont des acteurs incontournables dans la mise sur le marché de logements à prix ou loyers maîtrisés.

³⁵ Selon une estimation d'Union Habitat

➤ Les propriétaires

Le propriétaire est sans aucun doute un acteur majeur dans la lutte contre l'insalubrité et la vacance des logements. Un propriétaire occupant est au cœur de l'engagement dans la lutte contre l'insalubrité de son bien immobilier. Pouvant bénéficier des aides que nous avons pu voir plus en amont, ses travaux peuvent servir la collectivité indirectement (logement propre, énergétiquement aux normes nationales).

Si l'on se trouve du côté des propriétaires bailleurs, si l'on rénove son bien immobilier, il peut devenir bien plus attractif qu'il ne l'est, et entre dans une démarche de renouvellement urbain. Le propriétaire peut bénéficier également d'une plus-value dans le marché du logement, en vendant ou louant son bien au prix d'un logement fraîchement rénové situé en centre-historique.

Le travail de communication autour des devoirs des propriétaires par rapport à leur(s) bien(s) immobilier doit continuer. Enormément de travail reste à faire. L'exemple du centre-ville de Carcassonne est parfait pour comprendre que si les propriétaires ne s'approprient pas cette volonté d'évoluer, l'ANAH et la Ville de Carcassonne ne peuvent à eux seuls résoudre ce problème qu'est la vacance et l'insalubrité.

Synthèse
<p>Quelle analyse pouvons-nous porter sur ce phénomène de vacance et des actions pour lutter contre ? Difficile de tirer des conclusions ou même des réponses tant ce phénomène est complexe. La vacance a plusieurs visages, selon les logements qu'elle affecte ou les lieux de sa localisation. Pour Carcassonne, nous sommes face à trois dilemmes. Le centre historique revêt un habitat ancien et restreint en surface. Ce qui est peu demandé par des ménages qui souhaitent se projeter à long terme. En effet, ce sont beaucoup d'étudiants et de retraités qui sont présents dans ce secteur. La taille et la disposition des logements en centre-ville ne répondent pas aux attentes de ménages avec enfants.</p> <p>Deuxième élément, la restauration voulue pour les logements est difficile. Pour raisons, le coût des travaux et les prérogatives du Secteur Sauvegardé en matière d'architecture et de matériaux. Ces contraintes peuvent devenir des freins pour engager des travaux de rénovation. Et les propriétaires de biens immobiliers sont retissant face à telles procédures.</p> <p>Et troisième élément, en densifiant le parc existant, la Bastide s'heurte au problème du standing des logements. En effet, en densifiant, le risque est que les immeubles perdent leur caractère authentique et que trop de logements mitoyens devient un élément répulsif pour l'aménagement des ménages. La question du voisinage est une question à ne pas prendre à la légère. La proximité de deux ménages peut être positive ou négative selon les cas.</p>

Partie IV : Eléments de comparaison par des études de cas.

4.1 La ville de Bayonne

Fiche de synthèse administrative de Bayonne
<ul style="list-style-type: none"> - Bayonne : 45 855 habitants en 2012 répartis sur une superficie de 21.68 km². - Région Aquitaine, dans le département des Pyrénées-Atlantiques(64). - La ville de Bayonne est la préfecture de ce département. - Secteur Sauvegardé créé en 1975 - PSMV approuvé en 2007 - Ville d'Art et d'Histoire depuis 2011

La ville de Bayonne s'est dotée d'une véritable politique volontariste dans le domaine de l'habitat et du logement. Après des années de travail à réhabiliter son centre historique, les premiers résultats parviennent à la municipalité, et ils sont plutôt encourageants.

➤ *Un PLHI ambitieux*

Monsieur Gouffrant, maire-adjoint à l'urbanisme, se réjouit de la remise en état de son centre historique : « Nous sommes heureux de constater que des familles choisissent de s'installer en centre-ville ». En effet, avec son programme local de lutte contre l'habitat indigne (PLHI), la ville de Bayonne entend lutter contre les logements indignes et insalubres qui répulsent les ménages. Pour cela, le PLHI vise à connaître plus en détail les logements en situation d'indignité, à renforcer les moyens techniques et financiers en matière d'actions et cherche à proposer des solutions à la fois juridiques et financières pour les propriétaires occupants et bailleurs³⁶.

➤ *Les outils opérationnels*

- Une OPAH-RU toujours en cours

Egalement, la ville a lancé une OPAH-RU sur son centre ancien entre 2011 et 2016. Cette opération arrivant à échéance, le bilan sera bientôt dressé. Les objectifs de cette opération étaient de lutter contre l'habitat indigne, par des dispositifs financiers pouvant inciter les propriétaires à faire les travaux.

Monsieur Gouffrant rappelle également la lutte contre le découpage abusif des logements : « *Les découpages abusifs et non autorisés pour abandonner les « sous deux clés » ont produit pour partie des logements insalubres, potentiellement dangereux en cas d'incendie car inaccessibles par les pompiers. Ce qui a conduit la municipalité à engager de 1990, une politique rigoureuse de restauration du bâti ancien.* ³⁷ »

Le deuxième objectif est la qualification des logements en termes de performance énergétique et environnementale. A ce titre, l'OPAH-RU de Bayonne intègre une véritable volonté de développement durable.

³⁶ PLHI de la Ville de Bayonne

³⁷ ANVPAH-VSSP, « Quartiers anciens, quartiers durables », Caisse des dépôts, Bayonne, Septembre 2013, 75p.

Immeuble du centre-ville de Bayonne restauré sous un programme Malraux



Illustration n°24 : Source : monument-historique-minerve.fr

Même si la maîtrise des coûts est difficile, la restauration immobilière dans le quartier ancien est une réussite. Les logements respectent les prérogatives nationales en matière de consommation d'énergie et d'utilisation de matériaux sains.

Ainsi, la vacance dans le centre ancien est passée de 25% en 2000 à 19% aujourd'hui. Le nombre de logements restaurés s'élève à environ 500. La précision des actions a été l'élément décisif à la bonne réussite de cette opération, rappelle Jacky Cruchon, directeur de l'urbanisme de Bayonne.

Mais la différence entre Carcassonne et Bayonne, c'est que dans la ville basque, la restauration a réellement conduit à une redynamisation. Mais pour quelles raisons ?

L'adjoint au maire nous rappelle que le centre-ville a subi une piétonisation de masse, offrant une commercialisation de qualité. Les rues vides de véhicules à moteur, la population a pu se réapproprier son centre-ville. La municipalité a même mis en place un système de navette électrique pour favoriser l'accès aux personnes à mobilité réduite ou personnes âgées.

Rue commerçante du centre-ville de Bayonne



Illustration n°25 : Source : sudouest.fr

Bayonne a également insisté sur la mixité fonctionnelle de son centre. Préservant ses commerces de proximité, la ville a pu créer un équilibre entre les grandes zones commerciales périphériques et son offre commerciale du centre-ville.

Ainsi, monsieur Cruchon enseigne que « *il n'y a pas de recette toute faite. Il faut mener des études approfondies sur chaque site, chaque immeuble, avant d'agir* ».

4.1 La ville de Narbonne

Fiche de synthèse administrative de Narbonne

- Bayonne : 51 869 habitants en 2012 répartis sur une superficie de 172.96km².
- Région Languedoc-Roussillon, dans le département de l'Aude (11).
- La ville de Narbonne est l'une des sous-préfectures de ce département.
- Secteur Sauvegardé créé en 2005.
- PSMV en cours d'élaboration
- Ville d'Art et d'Histoire depuis 2006.

La ville de Narbonne tout comme celle de Carcassonne, a compris l'enjeu d'avoir un centre historique de qualité. Pour cela, la municipalité a lancé plusieurs opérations visant à protéger et de restaurer de nombreux immeubles et logements ayant un caractère historique fort.

➤ *Un secteur sauvegardé de 73 hectares et une AVAP*

Approuvé en 2005, ce Secteur Sauvegardé englobe le centre historique de la ville. Romains et rois de France ont construit Narbonne. Désormais, sa protection est devenue une volonté communale bien ancrée. Sur ce secteur, la ville a également mis en place une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) visant à protéger ce patrimoine bâti.

- Qu'est-ce qu'une AVAP ?

Selon sa définition, « *une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.* »

L'AVAP remplace à sa création les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)³⁸.

➤ *D'une identification à l'action, il n'y a qu'un pas*

En 2013, une OPAH-RU a été lancée sur l'ensemble du secteur sauvegardé de Narbonne, sur les centres des communes de Cuxac-d'Aude et de Coursan.. Comme pour Carcassonne ou Bayonne, cette opération permet aux propriétaires d'obtenir des subventions pour réaliser des travaux de rénovation.

Cette OPAH qui durera jusqu'en 2019, a pour objectif de répondre à l'image dégradé du centre-ville ainsi que d'améliorer les conditions d'accueil des logements. Cette opération se décline en quatre enjeux³⁹ :

- Conforter les propriétaires occupants du parc privé, en luttant contre l'insalubrité et la précarité énergétique.

³⁸ Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, dite loi Grenelle 2.

³⁹Point de presse du Lundi 30 Juin 2014

- Développer une offre locative à loyer maîtrisé, en recyclant le parc vacant par des logements sociaux publics à loyers maîtrisés.
- Requalifier l'habitat et l'image des centres anciens, en valorisant le bâti ancien et en offrant des espaces publics de qualité.
- Insuffler une dynamique économique au centre-ville par le tourisme et l'installation de nouveaux commerces.

Pour ce faire, l'Etat, l'ANAH, le Conseil Général de l'Aude et la commune visent 1 200 logements (650 pour l'amélioration du logement, 450 pour lutter contre la précarité énergétique et 100 pour une rénovation des façades).

Avec un montant d'environ 15 millions d'euros sur 5 ans, ce financement devrait permettre d'arriver au bout des objectifs fixés.

Une action sur les façades et sur les devantures d'immeubles est mise en place dans ce quartier ancien. L'action « Refaites une beauté à votre devanture » pilotée par la ville, la CCI et la Chambre des Métiers, oriente les commerçants à intégrer leurs devantures de commerces dans l'architecture du quartier en question. Ainsi, une continuité architecturale entre le bâti des logements et celle des commerces est alors possible.



Illustration n°26 : Source : Rapport Secteur Sauvegardé de Narbonne

En bref

Les OPAH-RU 2014-2019

- Propriétaires privés
- 3 villes concernées : Cuxac-d'Aude, Coursan et Narbonne
- durée : 5 ans
- **1200 logements à traiter dont :**
 - 600 améliorations de l'habitat
 - 450 en économie d'énergie « Habiter mieux »
 - 100 façades
- **Financements sur 5 ans**
 - 4 M€ : Grand Narbonne
 - 11 M€ : Anah
 - 150 K€ : Conseil Général de l'Aude
- **Deux opérateurs :**
 - Cithadé ; secteur sauvegardé de Narbonne
 - Urbanis ; centres anciens Coursan et Cuxac-d'Aude.

Conclusion :

Le phénomène de vacance semble être le résultat matériel de la crise du logement de manière générale. Caractérisé de néfaste par les politiques locales, la vacance peut trouver son côté positive dans le nombre de logements disponibles. Un logement vide peut donc devenir un moyen de répondre au souhait des municipalités pour lutter contre l'étalement urbain et ainsi densifier son parc existant.

La complexité de ce phénomène de vacance peut venir de la notion du « temps ».

Cette notion de temps nous paraît importante après analyse de ce phénomène. La vacance comme nous l'avons vu peut être structurelle ou conjoncturelle. Elle en est alors différente selon les cas. Simple phénomène de rotation dans le marché du logement ou insalubrité persistante, la vacance présente plusieurs visages qu'il nous faut identifier au cas par cas.

C'est en cela que les opérations programmées telles que les OPAH-RU trouvent leurs limites. Même si une politique publique impliquée la dirige, une opération doit s'adapter au phénomène contre laquelle elle lutte. Quantifier un tel phénomène peut orienter les actions, mais il faut que ces-dernières soient établies précisément selon le logement concerné.

Un phénomène de vacance touchant un parc de logements anciens est différent d'un parc de logements neufs. Les propriétaires de logements anciens se voient contraints par les politiques publiques d'effectuer des travaux de restauration chers. Ces véritables actions coercitives sont des obligations à court terme pour remettre les logements vacants sur le marché. A cela, le propriétaire doit se mobiliser.

Parallèlement, les OPAH-RU saisissent des enjeux plus larges que le simple fait de remettre les logements en état de remise sur le marché. Saisissant des enjeux urbain et sociaux, cette combinaison peut devenir un frein aux actions en faveur du logement. Rappelons que sur le secteur de la Bastide Carcassonnaise, la protection du patrimoine par le Secteur Sauvegardé, devient une entrave aux travaux qui doivent être conforme aux prérogatives de cet outil patrimonial (respecter les formes architecturales préexistantes, choix des matériaux, etc.).

Au regard des résultats de ces opérations, il est légitime de se demander si une réflexion approfondie sur leur fonctionnement ne doit pas être engagée. Le simple fait de l'insalubrité de certains logements ne doit pas expliquer les réalités du fonctionnement d'un marché de l'immobilier, où rotation des ménages et valeurs à l'accession varient.

Si une faible quantité de logements vacants du parc privé est remis sur le marché suite à de telles opérations, la communication auprès des propriétaires semble être une manœuvre à faire évoluer. Les outils coercitifs passant par l'injonction de travaux jusqu'à l'expropriation, ne peuvent être le seul moyen. Et les aides financières allouées par la collectivité ou l'ANAH ne peuvent résoudre à elles seules ce phénomène.

Il faut donc une véritable connaissance du processus de vacance selon le logement concerné, permettant ainsi d'adapter les dispositions nécessaires à sa remise en état initial et de pouvoir répondre aux besoins des ménages.

Bibliographie :

Ouvrages.

ALAUX, Henri, « Carcassonne : quartiers et faubourgs au fil du temps », Lions Club Carcassonne La Cité, Aude, Juin 2002, 137p.

BAUD, Pascal, BOURGEAT Serge, BRAS Catherine, « Dictionnaire de géographie », Hatier, Paris, Août 2008, 607p.

CHARMES, Eric, « La ville émietlée : essai sur la clubbisation de la vie urbaine », Puf, Presses universitaires de France, Mars 2013, 283p.

DAVEZIES, Laurent, « La crise qui vient : la nouvelle fracture territoriale », Seuil et La République des Idées, Octobre 2012, 105p.

MABILEAU, Albert, SORBETS, Claude, « Gouverner les villes moyennes », Pedone, Oullins, Janvier 1989, 188p.

MARQUIE, Claude, « Carcassonne en 100 dates », Sutton, Clamecy, 2013, 129p.

MARQUIE, Claude, « Carcassonne : Hommes et Métiers au fil du temps », Lions Club Carcassonne La Cité, Aude, Décembre 2008, 150p.

PANERAI, Philippe, « Analyse urbaine », Parenthèses, Marseille, 2012, 183p.

RONCAYOLO, Marcel, « La ville et ses territoires », Gallimard, 1997, 259p.

YCHE, André, « Logement, habitat et cohésion sociale : au-delà de la crise, quelle société voulons-nous pour demain ? », Mollat, Paris, Janvier 2011, 131p.

Articles.

DONNAT, Didier, « Carcassonne. Habitat indigne : la ville cible la Bastide », La Dépêche, 04/03/2013.

Rapports.

Ville de Carcassonne, « Rapport de présentation du PLU 2011 », 294p.

Ville de Carcassonne, « Ville d'Art et d'Histoire », 2015, 225p.

Ville de Narbonne, « Ville d'Art et d'Histoire », 106p.

ANVPAH-VSSP, « Quartiers anciens, quartiers durables », Caisse des dépôts, Bayonne, Septembre 2013, 75p.

ANVPAH-VSSP, « Paroles d'élus : les secteurs sauvegardés », Caisse des dépôts, Bayonne, Octobre 2012, 46p.

Le Grand Narbonne, Politique de l'Habitat, « Les nouvelles OPAH-RU 2014-2019 de Narbonne, Coursan, Cuxac-d'Aude, Point Presse du 30/06/2014.

ODON de Saint-Blanquat, « Comment se sont créées les Bastides du Sud-Ouest de la France. », Annales. Economies, Sociétés et Civilisations, 1949, 289p.

LOCHE. Isabelle, Mémoire du Master MOPU « *Quelle place pour le centre-ville traditionnel dans une ville qui l'a ignoré au cours de son développement ? Réflexion autour de l'affirmation du centre bourg de Plaisir* », Université Paris XII – Val de Marne Institut d'urbanisme de Paris, 2006.

DEBILLON, Marion, Mémoire du Master 2 « Urbanisme et Aménagement de l'IUP, « La prise en compte des espaces publics dans les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur, à l'heure de la révision des secteurs sauvegardés. Le Marais, à Paris : étude de cas et enjeux. », IUP Paris, 2011.

Sites internet.

Habiter Mieux : www.union-habitat.org

ANVPAH-VSSP : <http://www.an-patrimoine.org/>

Ville de Narbonne : <http://www.narbonne.fr/>

Sénat, proposition de loi relative à la lutte contre le logement vacant et à la solidarité nationale pour le logement : <http://www.senat.fr/rap/109-095/109-0951.html>

Légifrance : <http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096>

Ville de Bayonne : www.bayonne.fr

Ville de Carcassonne : www.carcassonne.fr

INSEE : www.insee.fr

ANAH : www.anah.fr

Annexe 1

	TOTAL Logement 2013	TOTAL log Vac 2013	Vacance en 2013 depuis 2007	Vacance en 2013 depuis 2010	Nouvelle Vacance entre 2010 et 2013
Bastide	3 919	1 308	682	860	73
Appartement	3 605	1 233	650	827	73
Maison	314	75	32	33	0
Surface Moyenne	63m ²	Appt. 46m ² Mais. 126,9m ²	Appt. 46,5m ² Mais. 133,7m ²	Appt. 49,9m ² Mais. 130m ²	Appt. Mais.
Faubourgs	7 573	1 210	553	680	8
Appartement	5 453	992	463	600	1
Maison	2 120	218	90	80	7
Surface Moyenne	72,5m ²	Appt. 51,4m ² Mais. 123,4m ²	Appt. 50m ² Mais. 127m ²	Appt. 51m ² Mais. 132m ²	Appt. Mais.
Périphérie	17 141	1 482	578	688	32
Appartement	6 045	789	411	457	-50
Maison	11 096	693	167	231	82
Surface Moyenne	86,5m ²	Appt. 57,2m ² Mais. 120,5m ²	Appt. 56m ² Mais. 130,3m ²	Appt. 60,3m ² Mais. 134,8m ²	Appt. Mais.
Ville	28 633	4 000	1 813	2 228	113
Appartement	15 103	3 014	1 524	1 884	24
Maison	13 530	986	289	344	89

Annexe 2

CRITÈRES à considérer	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES PROPRES À CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX							
	1re catégorie	2e catégorie	3e catégorie	4e catégorie	5e catégorie	6e catégorie	7e catégorie	8e catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité. Parfaite habitabilité	Très bonne Matériaux assurant une très bonne habitabilité.	Bonne Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes catégories.		Courante Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Médiocre Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices.	Particulièrement défectueuse Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.	
3. Distribution du	Très large concepti	Large conception des	Moins d'ampleur que dans les catégories	Faible développement des	Faible développement des	Logement souvent		

local : Concepti on générale	on des diverses parties du local. (Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubl es collectifs , accès et escaliers commun s de larges dimensio ns).	diverses parties du local. (Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions).	précédentes. Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.	pièces, dégageme nts, entrées, etc.. Paliers souvent communs à plus de deux logements.	pièces, dégageme nts, entrées, etc. Dimensio ns réduites, même en ce qui concerne les pièces d'habitat ion, notammen t dans les construct ions récentes.	exigu. Dégagem ents générale ment sacrifiés dans les immeuble s collectifs (accès communs sombres et étroits).	
Pièces de réception (1)	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.	Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces.	Existence, en général, d'une pièce de réception : -dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces, -dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces.	En général, absence de pièces de réception.			
Locaux d'hygièn e (1)	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés.	En général, plusieur s salles d'eau.	Présenc e nécessai re d'une salle de bains ou de	Présence, au minimum, d'un cabinet de toilette avec eau	En général : -absence de locaux d'hygiène dans les	Absence très fréquente de locaux d'hygiène .	

			douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante.	courante.	immeubles anciens, -présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents.		
4. Equipement :							
Equipements usuels :						En général, eau à l'extérieur.	
Eau (1)	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local.			Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs.			
WC (1)	Un ou plusieurs éléments par local.			WC particuliers généralement intérieurs.	WC particuliers parfois extérieurs.	WC Généralement extérieurs.	
Chauffage central	Présence habituelle.		Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents.	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents.	-	-	Absence habituelle de tout équipement, notamment des WC.
Ascenseur	Présence habituelle.		Absence fréquente dans les immeubles anciens :	Absence de fréquence dans les immeubles anciens : présence habituelle dans les	Absence habituelle dans les immeubles anciens : présence habituelle dans les immeuble	-	-

				présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.	immeubles récents de plus de quatre étages.	s récents de plus de quatre étages.		
Tapis d'escalier, escalier de service	Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens).			Absence fréquente.	-	-	-	-
Impression d'ensemble (Caractère général de l'habitation)	Grand luxe	Luxe	Très confortable	Confortable	Assez confortable	Ordinaire	Médiocre	Très médiocre

Table des illustrations

Illustration n°1 : Limite géographique du département de l'Aude (11).....	8
Illustration n°2 : Tableau de la population de 15 ans ou plus selon la CSP.....	9
Illustration n°3 : Tableau des emplois salariés et non-salariés par secteur d'activité	10
Illustration n°4 : Localisation des Zones d'Activités Economiques du territoire Carcassonnais.....	10
Illustration n°5 : Photographie du Quartier du Palais à Carcassonne	13
Illustration n°6 : Carte de l'évolution de la tâche urbaine selon les périodes.....	14
Illustration n°7 : Tableau de l'expansion urbaine de Carcassonne en ha.....	14
Illustration n°8 : Photographie des extensions de Montredon et Montlegun.....	15
Illustration n°9 : Photographie des quartiers résidentiels.....	16
Illustration n°10 : Photographie aérienne du centre-ville historique de Carcassonne	19
Illustration n°11 : Périmètre du Secteur Sauvegardé de Carcassonne.....	22
Illustration n°12 : Schéma des stratégies d'espaces publics et paysagers.....	23
Illustration n°13 : Schéma des axes commerçants du centre-ville de Carcassonne.....	24
Illustration n°14 : Graphiques des activités sur le secteur Bastide en 2013.....	25
Illustration n°15 : Photographie du nouveau Square Gambetta à Carcassonne.....	28
Illustration n°16 : Schéma de diagnostic révélant les enjeux en matière de tourisme.....	29
Illustration n°17 : Photographie d'immeubles dégradés en centre-ville.....	30
Illustration n°18 : Schéma diagnostic des logements vacants et insalubres.....	30
Illustration n°19 : Carte du zonage des sols du PLU 2011.....	34
Illustration n°20 : Périmètre de la 7 ^{ème} OPAH-RU 2013-2018.....	36
Illustration n°21 : Schéma de diagnostic des stratégies en matière de logement en Bastide...	37
Illustration n°22 : Tableau récapitulatif des aides.....	38
Illustration n°23 : Immeuble restauré en Malraux.....	41
Illustration n°24 : Immeuble du centre-ville de Bayonne.....	45
Illustration n°25 : Rue commerçante du centre-ville de Bayonne.....	46
Illustration n°26 : Transposition photographique de restauration de façade.....	48

Table des matières

Résumé	1
Sommaire	3
Introduction	4
Partie I : Carcassonne : une ville moyenne en expansion	6
1.1 Présentation du territoire et de la ville.....	6
1.1.1 Le département de l'Aude.....	6
1.1.2 La ville de Carcassonne.....	7
1.2 Evolution de la ville et de son tissu urbain.....	11
1.2.1 Rappel historique de la ville.....	11
1.2.2 L'expansion de la tâche urbaine.....	12
1.2.3 Morphologie urbaine.....	14
Partie II : Le centre-ville de Carcassonne : un secteur clé de la ville	17
2.1 Présentation du secteur d'étude de la Bastide.....	17
2.1.1 Localisation.....	17
2.1.2 Rappel historique.....	18
2.1.3 Contexte démographique, économique et de l'habitat en Bastide.....	20
2.2 Les enjeux pour le centre-ville.....	25
2.2.1 Pour la population résidente et l'économie locale.....	25
2.2.2 Pour le tourisme de la ville.....	26
2.2.3 Pour les logements et le cadre de vie.....	27
Partie III : Face aux phénomènes de vacance et d'insalubrité : quelles actions et temporalités ? ...	30
3.1 Les documents de planification en matière de logement.....	30
3.1.1 Les orientations générales.....	30
3.2 Les outils et acteurs sur le terrain.....	33
3.2.1 Les OPAH-RU.....	33
3.2.2 La loi Malraux.....	37
3.2.3 Les acteurs.....	39
Partie IV : Eléments de comparaison par des études de cas	42
4.1 La ville de Bayonne.....	42
4.2 La ville de Narbonne.....	45
Conclusion	47
Bibliographie	48
Annexes	50

Table des illustrations.....	56
Table des matières.....	57