



Les villes du sud du Tarn privilégient depuis de nombreuses années une politique d'urbanisme qui vise à préserver la qualité de vie inhérente à cette région. Elles ont su allier une volonté moderniste de développement d'équipements et de services à un souci de réhabilitation du patrimoine urbain.

HABITAT

1. Parc de logement

Zone emploi Castres-Mazamet - logement par type

Types de logement	1999	%	Evolution en % 1990/1999
Ensemble	65 637	100,0	6,0
dont :			
résidences principales	53 750	81,9	8,1
résidences secondaires	6 402	9,8	17,4
logements occasionnels	469	0,7	-47,2
logements vacants	5 016	7,6	-14,6
dont :			
logements individuels	53 759	81,9	8,3
logements dans un immeuble collectif	11 878	18,1	-3,4

Source : Insee - RP 1999

L'agglomération se compose de deux bassins d'habitat : Castres et Mazamet.

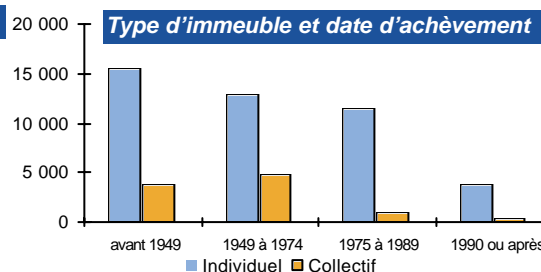
Le nombre de logements y progresse sensiblement, à un rythme soutenu parfois dans des communes situées à la périphérie des centres villes (Saïx : +20% au cours de la dernière décennie).

Les logements individuels constituent les 4/5^e du parc. Les logements vacants ont fortement diminué en dix ans sous l'effet des politiques en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Zone emploi Castres-Mazamet - mode d'occupation des logements

Statut d'occupation	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution 90-99 (%)	
	Nombre	%		
Ensemble	53 750	100,0	8,1	130 856
Propriétaires	35 337	65,7	8,2	90 509
Locataires	15 837	29,5	10,4	34 937
dont :				
logements non HLM	10 632	19,8	13,7	23 753
logements HLM	4 579	8,5	0,7	10 303
meublés, chambres d'hôtel	626	1,2	40,0	881
Logés gratuitement	2 576	4,8	-5,8	5 410

Source : Insee - RP 1999



Source : Insee - RP 1999

A l'échelle de la Communauté d'agglomération, les élus ont marqué dès 1994 leur volonté commune de mettre en perspective les évolutions de l'habitat.

Ainsi Castres et Mazamet, mais aussi de nombreux bourgs, se sont engagés dans des opérations de revitalisation des centres villes anciens et de l'habitat, au travers de programmes d'aménagement (OPAH, convention ville-habitat, résorption des friches industrielles...). Au total, ce ne sont pas moins de 2 000 logements privés qui ont été améliorés.



HLM

4 organismes HLM sont implantés sur les bassins d'habitat de Castres et de Mazamet :

- OPMHLM Castres,
- S.A d'HLM de la Vallée du Thoré (SAVT),
- OPDHLM,
- Coopérative Les Maisons Claires (CMC).

2. Marché du logement

Le marché locatif est actif et diversifié. La demande porte surtout sur la maison individuelle et l'appartement de taille moyenne.

Le marché de la transaction est plus tendu avec une offre inférieure à la demande quels que soient les produits recherchés : bien de caractère plutôt à l'écart des centres-villes, appartement en rez-de-chaussée ou avec ascenseur, pavillon

avec jardin ou maison de ville confortable de type 4/5.

Les possibilités de logement sont donc larges, tant en collectif qu'en individuel, en centre-ville, en périphérie ou en zone rurale.

A titre indicatif, les prix moyens pratiqués sont les suivants :

Prix à la vente (prix en euro HT au m²)

VENTE	Ancien collectif							
	Grand standing		Standing		Normal		Moyen	
	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans
Castres	1 300	1 530	1 190	1 350	1 080	1 170	700	950
Mazamet	1 110	1 310	1 000	1 160	920	1 010	580	780

VENTE	Ancien individuel		Neuf					
	Mini	Maxi	Collectif				Individuel	
			Gd Stdg	Standing	Normal	Moyen	Mini	Maxi
Castres	1 070	2 160	2 100	1 860	1 670	1 330	1 490	2 390
Mazamet	890	1 900	1 820	1 620	1 450	1 190	1 330	2 080

Prix à la location (prix en euro HT au m² par mois)

LOCATION	Ancien collectif							
	Grand standing		Standing		Normal		Moyen	
	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans
Castres	8,1	9,5	7,3	8,2	6,1	7,1	4,7	6,2
Mazamet	7,3	8,5	6,5	7,5	5,5	6,5	4,1	5,4

LOCATION	Ancien individuel		Neuf					
	Mini	Maxi	Collectif				Individuel	
			Gd Stdg	Standing	Normal	Moyen	Mini	Maxi
Castres	5	10,7	9,8	8,8	7,6	6,3	5,3	12,8

Source : "La cote annuelle des valeurs vénales - immobilières et foncières - au 1^{er} janvier 2005"
Edition Callon, 27^e année.