



ADEQUATION



Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet
Programme Local de l'Habitat
2021 - 2026

Diagnostic



Sommaire

Introduction.....	5
Evolution du contexte réglementaire depuis le dernier PLH	5
La loi du 18 janvier 2013, une évolution majeure dans l'application de l'article 55 de la loi SRU..	5
La loi ALUR du 24 mars 2014, un renforcement de l'accès au logement et de l'amélioration de la qualité du logement privé avec comme chef de file l'intercommunalité	5
La Loi pour l'Egalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017, des mesures importantes en faveur de la mixité sociale	6
La Loi Elan du 23 novembre 2018, accès et attractivité des territoires renforcés.....	7
Un PLH au cœur des documents de planification	8
Au niveau départemental.....	8
Au niveau local	8
I. Un territoire « qui compte » à l'échelle départementale, au fonctionnement autonome mais une attractivité au ralenti.....	10
1.1 Un territoire au fonctionnement autonome qui rayonne sur les territoires voisins	11
Une aire d'influence de l'agglomération au-delà de ses frontières	11
Une dynamique économique attractive.....	12
Un territoire pourvu en équipements et services en réponse aux besoins des habitants voire des territoires voisins.....	16
Un territoire doté d'une offre de transport mais relativement isolé au sein du département....	17
1.2 Une attractivité économique qui impacte peu la dynamique démographique.....	19
Un territoire qui a perdu des habitants en raison d'un solde migratoire déficitaire mais des évolutions récentes	19
Une dynamique démographique inégalement répartie sur l'agglomération	23
Une stabilité démographique qui semble se poursuivre selon les projections de l'Insee	24
1.3 Et des évolutions sociodémographiques qui se renforcent	26
Une structure des ménages encore familiale et un vieillissement qui se renforce	26
Une taille de ménages qui continue donc de diminuer	30
Des ménages en relative fragilité économique.....	30
Un territoire multipolaire : Des communes aux fonctions urbaines spécifiques.....	34
2. Une dynamique de production faible, déséquilibrée. Des modes de production qui évoluent difficilement.	35
2.1 – Une production neuve au ralenti	36

Une production neuve en baisse, peu dynamique et hétérogène sur le territoire	36
... qui n'a pas permis d'atteindre les objectifs de production du PLH 3.....	38
2.2 – Une production de logements sociaux en deçà des objectifs malgré les moyens mis en œuvre	39
Une production locative sociale neuve faible et insuffisante pour répondre à la loi SRU.....	39
Des efforts fournis sur le territoire mais des contraintes à produire du logement social	40
2.3 - Un développement urbain qui évolue vers une production plus économe, plus dense	41
Un développement urbain économe en espace prescrit par le SCoT	41
Des préconisations reprises dans les documents d'urbanisme mais qui inquiètent l'attractivité pérenne du territoire.....	43
Un potentiel foncier important à prioriser autour d'une stratégie foncière	44
Une stratégie de développement communautaire à renforcer	45
3. Un parc existant en difficulté malgré les moyens mis en œuvre	47
3.1 – Un parc de logements anciens en perte d'attractivité.....	48
Un parc de logements concordant avec le profil périurbain du territoire	48
Un parc fortement touché par la vacance.....	50
Un parc ancien et de qualité médiocre	52
3.2- ... Une politique d'intervention dynamique mais insuffisante au vu de l'ampleur des besoins	56
Des outils communautaires en faveur de l'amélioration de la qualité de l'habitat.....	56
Une nécessité d'intervenir de manière structurée dans les centres-bourgs des communes.....	57
Des actions complémentaires menées par les communes	58
3.3 – Des problématiques qui touchent aussi le parc d'habitat social : un parc ancien souvent stigmatisé touché par une forte vacance.....	59
Un parc social inégalement réparti sur le territoire.....	59
Deux bailleurs locaux dominant le paysage d'acteurs HLM.....	60
Un parc majoritairement collectif et de typologie moyenne à grande.....	61
Un parc social peu attractif	62
Un parc en recomposition	63
3.4 - Nécessitant la poursuite des interventions publiques et le renforcement de la dynamique partenariale	64
Sur l'équilibre du peuplement.....	64
Sur les quartiers prioritaires.....	64

4. Des parcours résidentiels à accompagner pour satisfaire à leur diversité dans un contexte de marché détendu	66
4.1 – Un marché de l’accession individuelle majoritaire	67
Le marché de l’accession neuve	67
Le marché de la revente	71
4.2 – Un marché locatif privé détendu et des niveaux de prix bas	75
Un marché locatif stable et détendu malgré une légère baisse des valorisations entre 2016 et 2017	75
Des loyers en libre en deçà des plafonds PLS.....	75
Synthèse sur la demande	77
Budgets : comprendre la demande des ménages : une approche qui passe par les déciles	77
Un budget d’acquisition théorique en primo-accession entre 150 et 215 K€	77
4.3 – Une demande locative sociale réduite et plutôt satisfaite	81
Une faible pression de la demande sociale	81
Une demande relativement satisfaite malgré une forte précarité économique des demandeurs	83
4.4 – Des parcours résidentiels parallèles, des besoins spécifiques à satisfaire.....	85
Répondre aux besoins liés au vieillissement et à la perte d’autonomie	85
Fluidifier les parcours d’hébergements vers le parc de droit commun	86
Améliorer la visibilité de l’offre d’habitat pour les étudiants	87
Accompagner l’installation durable des gens du voyage par une offre immobilière et foncière adaptée et plus d’accompagnement social.....	88
5. Enjeux pour le PLH 4 : priorisation et opérationnalité des actions à mener.....	89
5.1 - En matière de politique foncière.....	90
5.2 - En matière de réhabilitation du parc existant.....	90
5.3 - En matière de soutien au parc social	91
5.4 - En matière de gouvernance et d’observation.....	92
Une gouvernance à renforcer	92
Un système d’observation peu satisfaisant	93
Une veille foncière inexistante	93
5.5 - Bilan synthétique du PLH 2011-2016	94

Introduction

Evolution du contexte réglementaire depuis le dernier PLH

L'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat se déroule dans un contexte législatif fortement rénové dont les principales modifications relèvent des lois suivantes :

La loi du 18 janvier 2013, une évolution majeure dans l'application de l'article 55 de la loi SRU

Les objectifs de mixité de l'habitat sont réajustés. L'objectif pour les communes concernées passe en effet de 20% à 25% des résidences principales de la commune qui doivent être conventionnées. Cet objectif n'est plus à atteindre en 2020 mais en 2025.

Les villes de Castres, Mazamet, Labruguière et Aussillon sont soumises à la loi SRU en raison de leur appartenance à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant une ville de plus de 15 000 habitants et d'une population municipale supérieure à 3500 habitants. N'étant pas considérées comme étant situées en zone particulièrement tendue, ces 4 communes conservent l'obligation à 20%. (Décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014).

La loi ALUR du 24 mars 2014, un renforcement de l'accès au logement et de l'amélioration de la qualité du logement privé avec comme chef de file l'intercommunalité

La loi ALUR introduit la réforme des attributions des logements sociaux afin d'améliorer la mixité sociale

- ▶ Pour les EPCI couverts par un PLH, un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) doit être élaboré. L'EPCI en est « le chef de file ».
- ▶ Un dispositif partagé de gestion de la demande (fichier commun de la demande) interconnecté avec le SNE doit être mis en place et doit permettre le partage d'informations entre les acteurs locaux afin notamment de rendre possible le droit à l'information du demandeur
- ▶ Les EPCI sont incités à mettre en place une politique intercommunale d'attribution intégrant des critères d'attribution communs, la mutualisation des contingents et la mise en place d'un système de cotation de la demande

Concernant l'habitat insalubre, la loi vise à renforcer les moyens d'action en donnant la possibilité aux communautés délégataires des aides à la pierre de devenir « acteur unique » de la lutte contre l'habitat insalubre. La loi permet par ailleurs aux présidents de Communautés de se voir déléguer les compétences et pouvoirs de police spéciale des maires relatifs au péril, « dès lors que toutes les communes de l'intercommunalité ont également décidé de leur confier leurs pouvoirs en la matière ».

Enfin, en matière d'urbanisme, l'accent est mis sur l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires. Avec la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et l'instauration des tailles minimales de parcelle, les divisions parcellaires et la densification de l'offre de

logements sont mises en place. A noter que ce phénomène peut d'une part engendrer des coûts importants en termes d'équipement et risque d'autre part de faire augmenter, dans certains secteurs, le prix du foncier du fait d'une augmentation des droits à construire.

La Loi pour l'Égalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017, des mesures importantes en faveur de la mixité sociale

La LEC renforce les dispositions concernant la mixité sociale et l'accès au logement pour tous avec :

- ▶ La mise en place d'une politique intercommunale d'attribution. Les EPCI dotées d'un PLH et présentant au moins un quartier politique de la ville doivent élaborer de manière partenariale une politique d'attribution des logements sociaux au travers d'un document cadre d'orientations et d'une convention intercommunale d'attributions.
- ▶ Le rééquilibrage de l'offre et de l'occupation du parc social avec la notion de « pression sur la demande de logement social ». Cet unique critère permet au législateur de concentrer l'effort de production là où la demande de logement social est la plus forte. Les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU sont renforcées pour les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défailante ; a contrario, elle exempte les communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.. Article 97 de la LEC.
- ▶ La modification des critères d'exemption en application de la pression sur la demande de logement social :
 - La commune est située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants "et insuffisamment reliée aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun",
 - La commune est située dans une agglomération de plus de 30 000 habitants où la tension sur la demande de logements sociaux est faible ;
 - La commune a plus de la moitié de son territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité découlant de l'application de plans de prévention des risques ou servitudes.

La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des EPCI auxquels elles appartiennent, après avis du préfet de région et de la commission nationale "SRU". (Art.97)

Le PLH doit articuler sa politique de l'offre avec la politique de la demande et contribuer au rééquilibrage de l'offre de logement et du peuplement sur son territoire d'action. Il devra préciser la typologie des logements sociaux et très sociaux à produire mais également ceux à mobiliser (dispositif ANAH ou intermédiation locative). Le PLH doit prévoir le nombre de logements conventionnés avec travaux et sans travaux

Par ailleurs, la LEC élargit les personnes associées à l'élaboration du PLH aux représentant des organismes HLM propriétaires ou gestionnaires de logements, aux habitants et associations locales.

Enfin, le PLH doit intégrer dorénavant un diagnostic foncier : analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Le PLH doit définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre.

La Loi Elan du 23 novembre 2018, accès et attractivité des territoires renforcés

En matière de mixité sociale, la Loi Elan renforce et précise la mise en œuvre de la politique intercommunale d'attributions en :

- ▶ Rendant obligatoire le système de cotation de la demande
- ▶ Affermissant le taux de 25% des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors QPV
- ▶ Élargissant le périmètre géographique de l'application de ce taux (intégration des ex-zus)
- ▶ Intégrant la gestion en flux des contingents de réservation

Les mesures concernant l'application de la Loi SRU sont ajustées :

- ▶ Sur le décompte des logements sociaux (art.130) en prenant en compte dans l'inventaire des logements ceux en bail réel solidaire et ceux en location accession ; et en allongeant la durée de prise en compte des logements vendus à locataires
- ▶ Pour les communes soumises pour la première fois à la Loi SRU (art.132)
 - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal, de 25% ou 20% de logement social selon les cas.
 - Le rythme de rattrapage est fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20% des logements sociaux à réaliser, puis 25% (période 2), 33% (période 3), 50% (période 4) et 100% (période 5).
 - En cohérence, la disposition permettant d'accorder à ces communes **une période triennale supplémentaire après avis de la commission nationale SRU** (article L.302-9-1-1 du CCH) est supprimée.

Enfin, la Loi Elan définit des outils complémentaires en habitat privé pour redynamiser l'attractivité des communes avec :

- ▶ Le programme Action Cœur de Ville
- ▶ L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui a pour objet de mettre en œuvre un **projet global de territoire**. Elle donne lieu à la signature d'une **convention** qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire.
 - La **convention** est signée entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les **actions prévues** et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.

Un PLH au cœur des documents de planification

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.

La thématique de l'habitat est une problématique connexe à d'autres politiques de planification territoriale, contribuant au développement urbain de l'agglomération.

Aussi, le diagnostic du Programme local de l'habitat se doit-il de prendre en compte l'activité économique, l'emploi, les transports dans son analyse.

Au niveau départemental

Le plan Départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Dans le Tarn, le PDALHPD, approuvé en juillet 2013 et en cours de révision (objectif d'approbation fin 2018) et a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)

Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

Dans le Tarn, le SDAGV a été approuvé en décembre 2013 couvrant la période jusqu'à 2020.

Au niveau local

Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)

La CA de Castres Mazamet a délibéré fin 2017 pour lancer la démarche de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ce plan fixe des objectifs pour limiter les consommations énergétiques des bâtiments (rénovation énergétique des logements et bâtiments tertiaires, performance des bâtiments neufs...) et doit, à ce titre, s'articuler avec la démarche PLH.

Le Contrat de Ville 2015-2020

Le contrat de ville 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet constitue le socle de la stratégie de l'Agglomération en matière de cohésion sociale. Il formalise l'engagement de l'Etat, des communes de Castres et de Mazamet et de l'ensemble des partenaires. L'objectif est de développer une stratégie globale en faveur des quartiers de la politique de la ville, ceci afin de lutter contre les ségrégations urbaines et sociales.

Le dispositif « Cœur de ville » à Castres et Mazamet

Castres et Mazamet font partie des 222 villes retenues dans le cadre du plan « Action cœur de ville ». Ce plan initié par le ministre de la Cohésion des territoires a pour but de soutenir financièrement et matériellement les actions de revitalisation des villes-centres.

Pour assurer cette revitalisation, chaque convention reposera sur 5 axes structurants :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

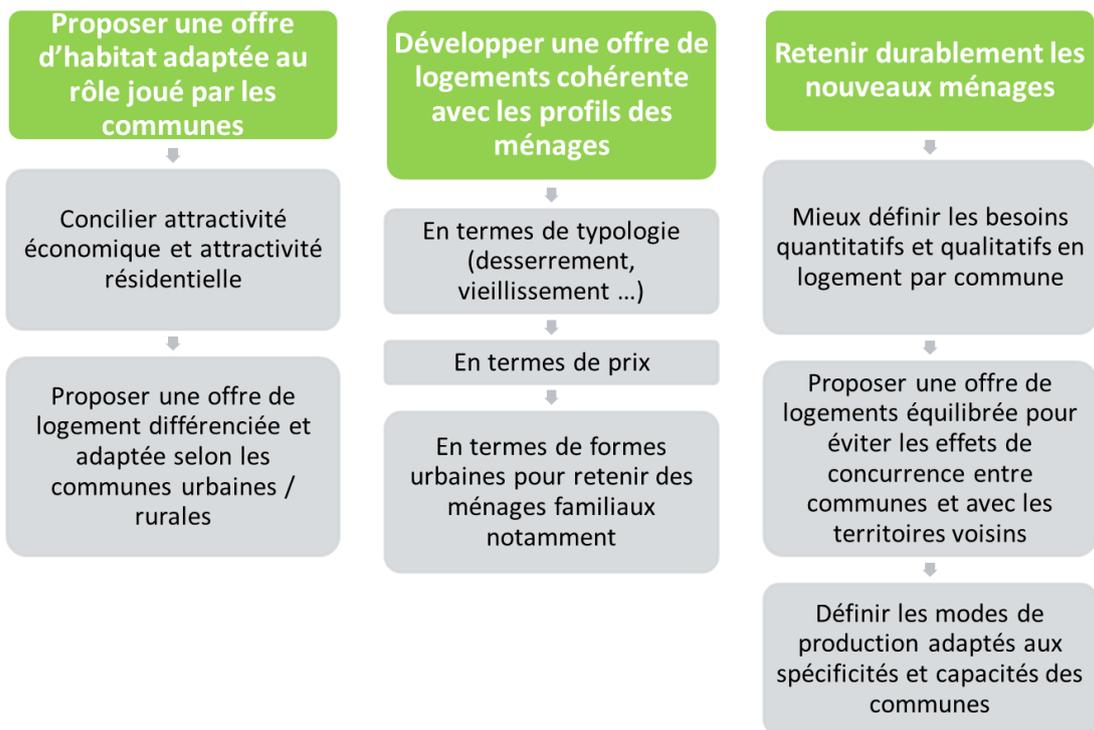
Le PLH devra prendre en compte ces objectifs, notamment sur le plan opérationnel.

I. Un territoire « qui compte » à l'échelle départementale, au fonctionnement autonome mais une attractivité au ralenti

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Un territoire central au sein du territoire du SCoT
- ▶ Un développement économique attractif et endogène
- ▶ Mais une attractivité démographique et résidentielle peu impactée
- ▶ Des évolutions sociodémographiques impliquant une adaptation de l'offre de logements
- ▶ Un territoire multipolaire et hétérogène présentant des fonctions urbaines bien identifiées

Les enjeux en termes d'habitat :



1.1 Un territoire au fonctionnement autonome qui rayonne sur les territoires voisins

Une aire d'influence de l'agglomération au-delà de ses frontières

Située en région Occitanie et dans le département du Tarn (81), l'intercommunalité regroupe 14 communes et recense 78 244 habitants en 2014. Elle est la deuxième intercommunalité la plus peuplée du département, juste derrière la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois qui compte 81 862 habitants

Un territoire distant du rayonnement de la métropole toulousaine

Située au Sud-Est du département du Tarn, la Communauté d'Agglomération se situe en marge du rayonnement de la métropole de Toulouse qui tend à se diffuser prioritairement

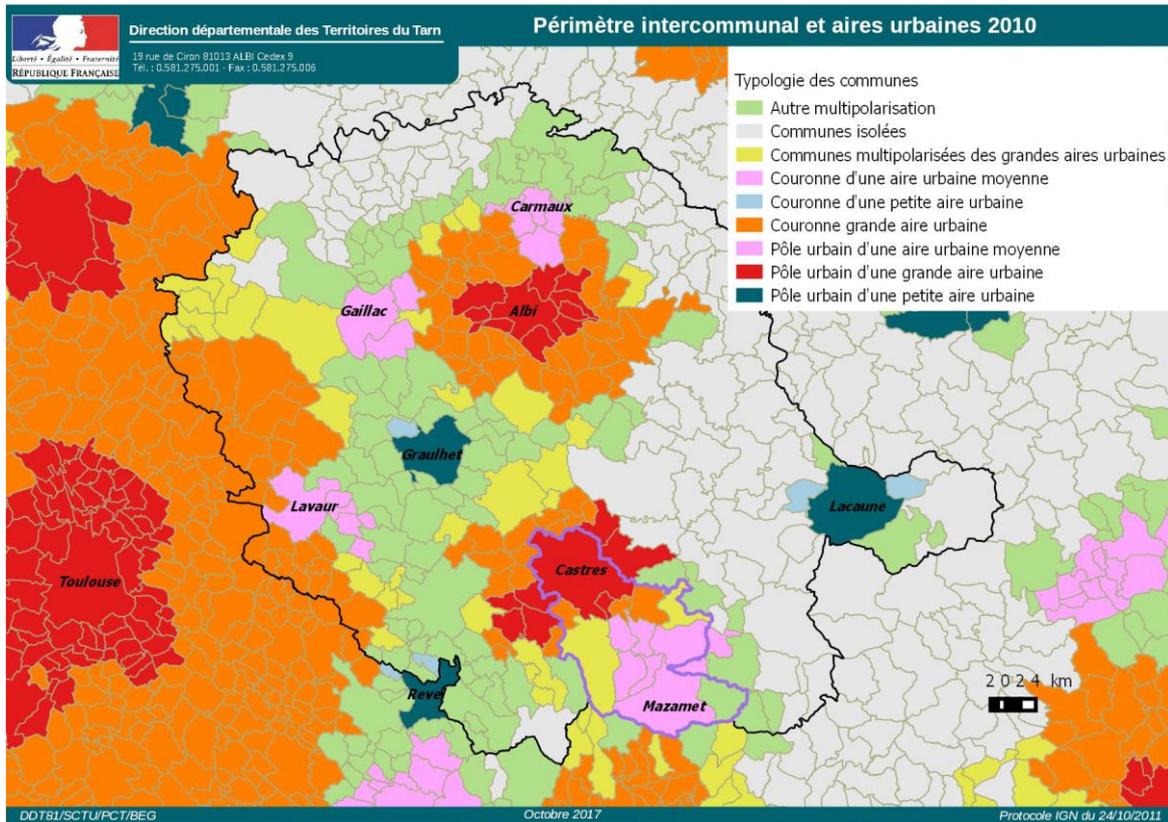
- ▶ Plus au Sud, au long de l'autoroute A61 Toulouse – Montpellier
- ▶ Plus à l'Ouest, au long de l'autoroute A68 Toulouse – Albi.

Le dynamisme démographique du Tarn est particulièrement fort le long de l'axe Albi-Toulouse : l'autoroute A68, ainsi que sur la ligne ferroviaire permettent le développement des villes situées entre ces deux grandes aires urbaines. La Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet apparait alors comme un peu à l'écart de ce dynamisme mais en tire un fonctionnement plus endogène, moins dépendant de la dynamique de métropolisation de la capitale régionale.

Une agglomération au cœur de 3 bassins de vie élargis

Le territoire de la CACM recouvre en partie trois bassins de vie qui dépassent ses frontières administratives.

- ▶ Le bassin de vie de Mazamet qui recouvre la partie Sud-Est du territoire et qui s'étend sur le versant sud de la Montagne Noire.
- ▶ A l'Ouest du territoire, se trouve le bassin de vie de Labruguière qui s'étend de manière moins prononcée.
- ▶ Au nord, le bassin de Castres s'étend bien au-delà des seules limites intercommunales vers l'Ouest et l'Est.



Ainsi, l'agglomération de Castres-Mazamet est un territoire qui fonctionne et qui rayonne à une échelle plus large mais circonscrite aux EPCI voisins.

Une dynamique économique attractive

Un territoire pourvoyeur d'emplois pour ses habitants et ceux des territoires voisins

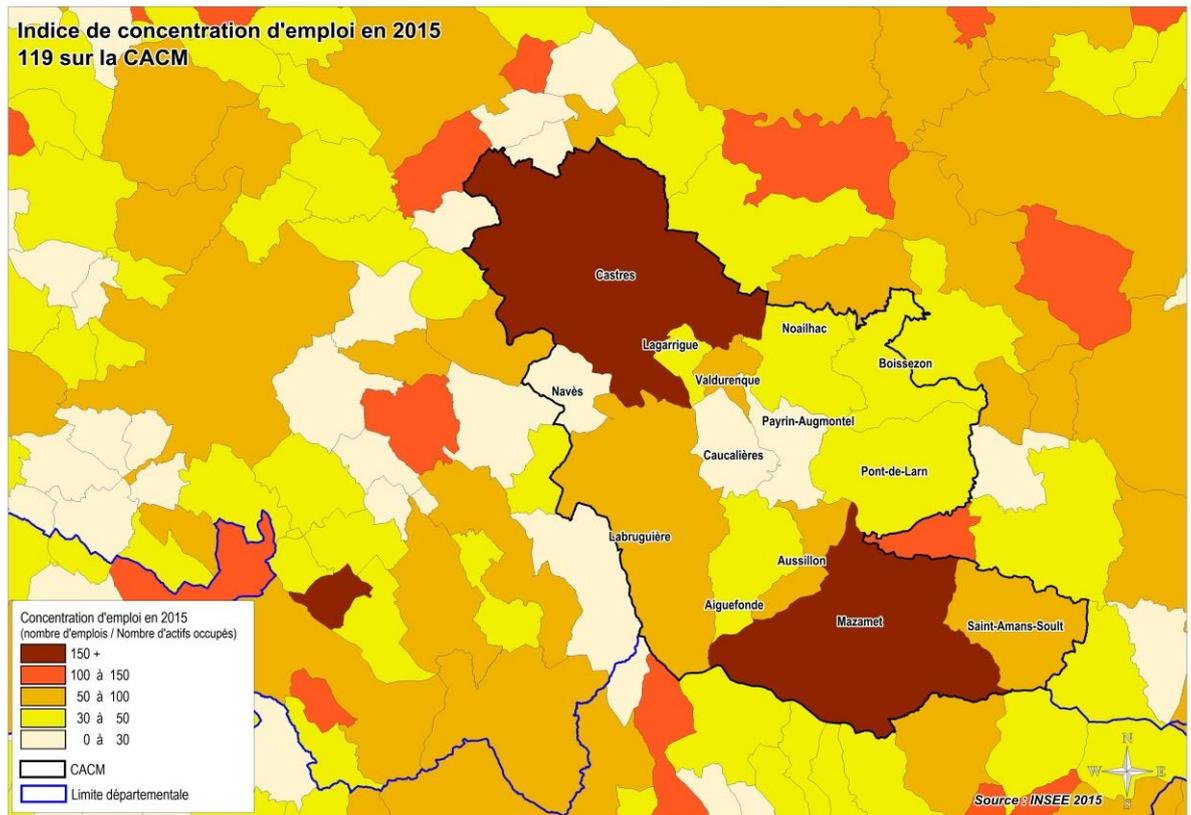
La dynamique économique du territoire est importante et rayonne sur les territoires voisins :

- L'indicateur **de concentration de l'emploi** est très élevé (119 sur la CACM contre 81 dans le Tarn et 98.6 en France) et supérieur aux communautés de communes voisines : 85 pour la communauté de communes Thoré Montagne Noire et 63 pour la communauté de Communes de Sor et de l'Agout.

Total actifs 2015	Dont actifs occupés 2015	Dont actifs inoccupés 2015	Indice de concentration de l'emploi 2015*
32 860	27 182	5 678	119
100%	83%	17%	-

Source : Insee, 2015

*Indice de concentration de l'emploi : Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone)

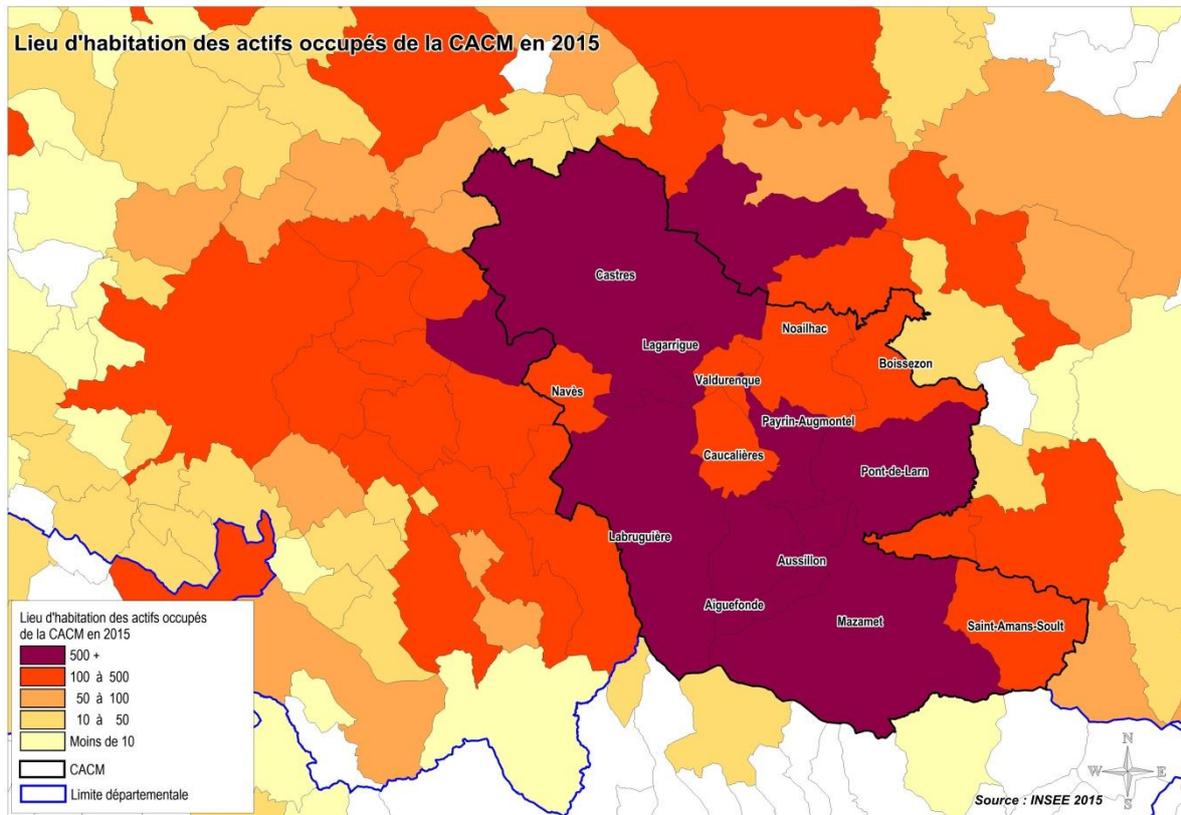


- **Le flux migratoire d'actifs issus des territoires voisins est également important** : 30% des actifs qui travaillent sur le territoire, habitent sur les territoires voisins et notamment sur la Communauté de Communes de Sor et Agout.

Total actifs 2015	Dont actifs travaillant et vivant dans la CACM	Dont actifs vivant hors de la CACM
32 860	22 291	10 415
100%	68%	27%

Source : Insee, 2015

L'agglomération de Castres Mazamet joue le rôle de centre d'emploi du bassin de vie.



Une dynamique économique forte autour des deux polarités économiques historiques

Deux bassins d'emploi historiques se sont constitués autour des villes de Castres d'une part, site d'implantation de filières industrielles, et de Mazamet d'autre part dont l'activité industrielle était essentiellement liée au délainage.

Ces deux villes polarisent la dynamique économique de l'agglomération :

- ▶ Leur indicateur de concentration de l'emploi est légèrement supérieur à 150. En volume, Castres concentre 2/3 des emplois intercommunaux et Mazamet 1/5.
- ▶ 51% des actifs habitent sur la ville de Castres, et 11% sur Mazamet.

Un tissu économique qui se diversifie

La Communauté d'Agglomération a porté une stratégie de diversification de son tissu industriel en favorisant l'innovation, la recherche autour des activités de pointe dans les secteurs du numérique, de la chimie fine et de la santé. Ainsi, La Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet est impliquée dans les pôles de compétitivité de Midi-Pyrénées, en particulier le pôle Cancer-Bio-Santé.

Exemples d'entreprises nationales et internationales

Pierre Fabre médicament, la Cepheid

la Comau

Bigard, Menguy's, les abattoirs puylaurentais, les fermiers occitans à Castres, la société coopérative agricole de Soual

Une dynamique économique à maintenir

L'intercommunalité observe un taux de chômage important et en hausse et perd des emplois depuis 2010.

	Nombre emplois 2015	Evolution de l'emploi 2010-2015	Nombre de chômeurs	Taux de chômage 2015	Evolution du chômage 2010-2015
CACM	32 871	- 1.55%/an soit – 518 emplois	10 415	17%	+ 7.4%
CC du Sor et de l'Agout	5 655	+0.3% soit + 13 emploi	1 259	12%	+196%
CC Thoré Montagne Noire	1 602	+5.1% soit +79 emploi	303	14.7%	+7.45%
Tarn	133 029	-3.5% / an soit - 23 800 emploi	24 094	14.3%	+2.2%
France	25 844 000	X	2 972 000	10,4 %	+1.1%

Source : Insee, 2015

Le taux de chômage sur l'agglomération est de 17%, supérieur à la moyenne nationale (10,4%) ainsi qu'à la moyenne départementale : 14.3%. Ce taux est à la hausse sur le territoire de l'agglomération, avec une évolution de 7.4% entre 2010 et 2015.

Sur la ville de Castres, le chômage est particulièrement élevé (18%) mais relativement stable depuis 2010.

A contrario, les communes périurbaines et rurales présentent des taux inférieurs, compris entre 10% et 12% en moyenne, même s'ils sont en légère augmentation depuis 2010.

L'enjeu est de soutenir l'activité économique de l'agglomération afin de préserver sa place de centre d'emplois du bassin de vie.

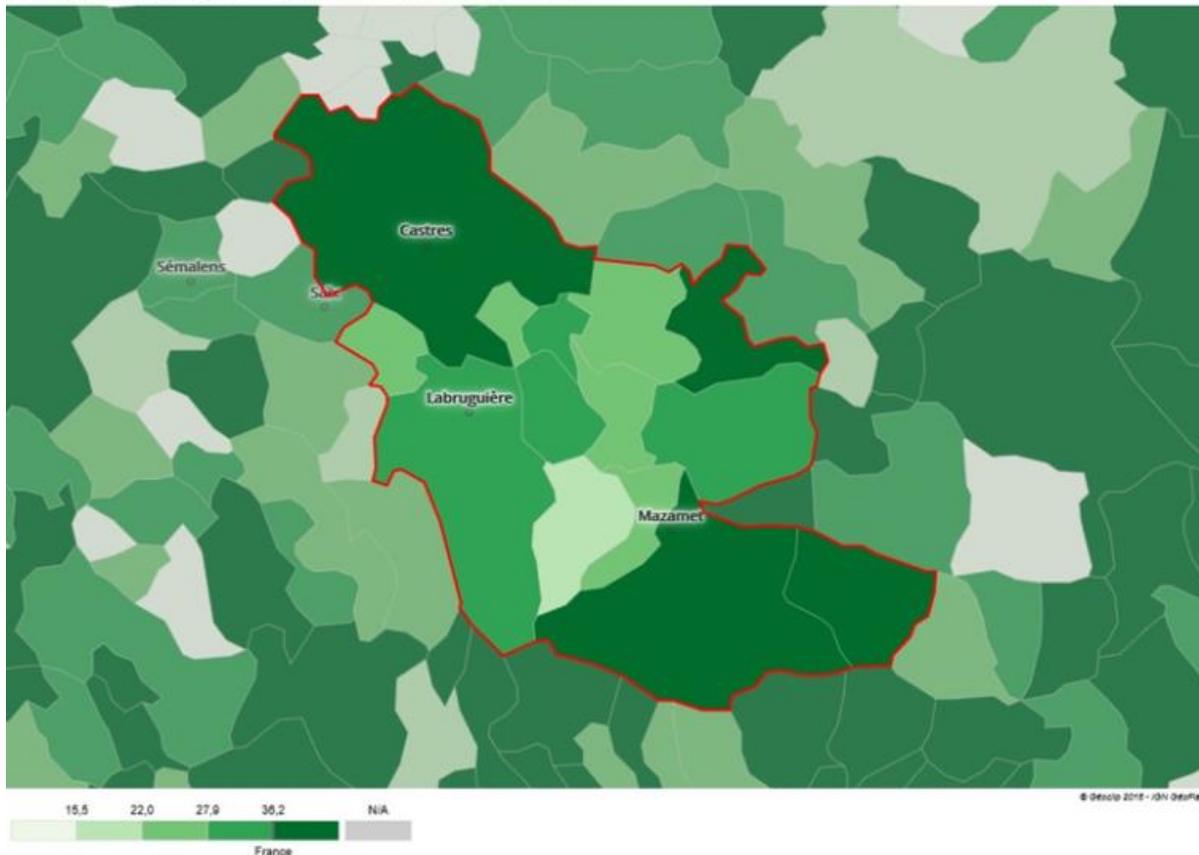
Cette problématique est d'autant plus importante avec la restructuration des entreprises Fabre vers le territoire toulousain.

Les dynamiques économiques et résidentielles sont étroitement liées. La politique de l'habitat doit pouvoir s'appuyer sur une politique économique forte, attractive et en capacité d'accueillir et de retenir durablement les ménages.

Un territoire pourvu en équipements et services en réponse aux besoins des habitants voire des territoires voisins

Le territoire présente un taux d'équipement relativement élevé de 38,1 pour 1000 habitants contre 32 en moyenne à l'échelle nationale.

taux d'équipement, 2016 (pour 1000 hab.) - Source : Insee, Base permanente des équipements

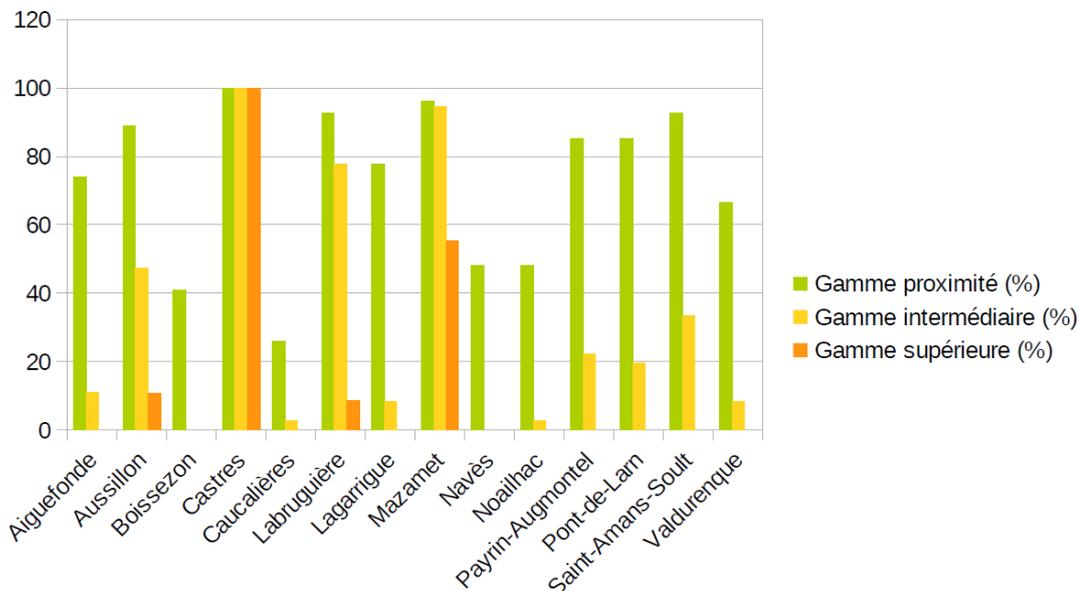


Les villes de Castres et Mazamet polarisent le territoire et disposent d'une gamme complète de services :

- ▶ Offre commerciale diversifiée avec des enseignes nationales et des commerces de proximité.
- ▶ Présence des administrations d'envergure intercommunale, comme la sous-préfecture du Tarn ou le siège de l'agglomération Castres-Mazamet Agglomération à Castres

Les autres communes ont créé également des services et équipements de proximité ou de gamme intermédiaire leur permettant de se constituer comme communes relais auprès des habitants et notamment des familles.

Taux d'équipements et de services par gamme sur la CACM en 2016 (source BPE)



Un territoire doté d'une offre de transport mais relativement isolé au sein du département

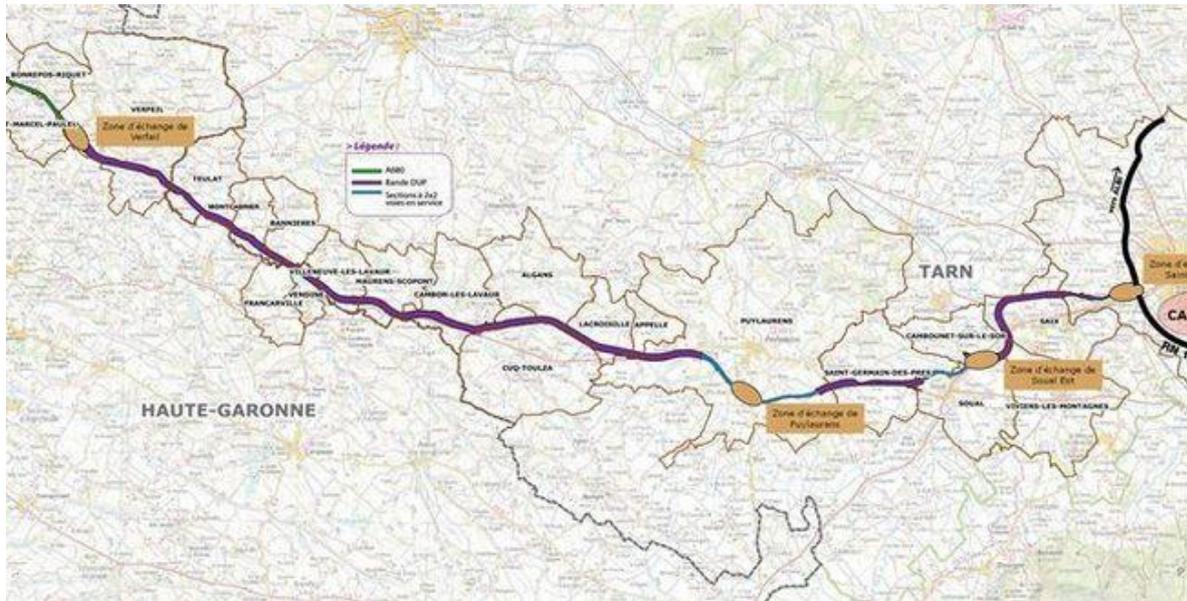
Développée dans l'espace de plaine entre la Montagne Noire et le Plateau d'Anglès, l'agglomération s'organise autour de modalités de transports variées :

- ▶ Un axe routier principal, la N112, entre Castres et Mazamet
- ▶ Des axes routiers secondaires comme la D612 ou la RN 126
- ▶ La voie ferrée,
- ▶ Une offre de transports publics, Libellus réseau urbain de bus à Castres et Mazamet – Aussillon.

La Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet est dotée d'un aéroport à proximité du parc d'activités Causse-Espace Entreprise, dont le trafic est intimement lié à l'activité de certaines entreprises importantes du secteur, et notamment les laboratoires Fabre.

Par décision ministérielle du 22 avril 2014, l'agglomération devrait bénéficier de l'arrivée d'une autoroute reliant Castres à Toulouse en 45 minutes.

Cartographie du futur tracé de l'Autoroute Toulouse-Castres/ source : Tarn.gouv.fr



1.2 Une attractivité économique qui impacte peu la dynamique démographique

Un territoire qui a perdu des habitants en raison d'un solde migratoire déficitaire mais des évolutions récentes

Avec 78 244 habitants au 1er janvier 2015, l'agglomération de Castres-Mazamet représente 75% de la population globale du bassin de vie et du territoire du SCoT. C'est le territoire central.

Sa **population diminue** :

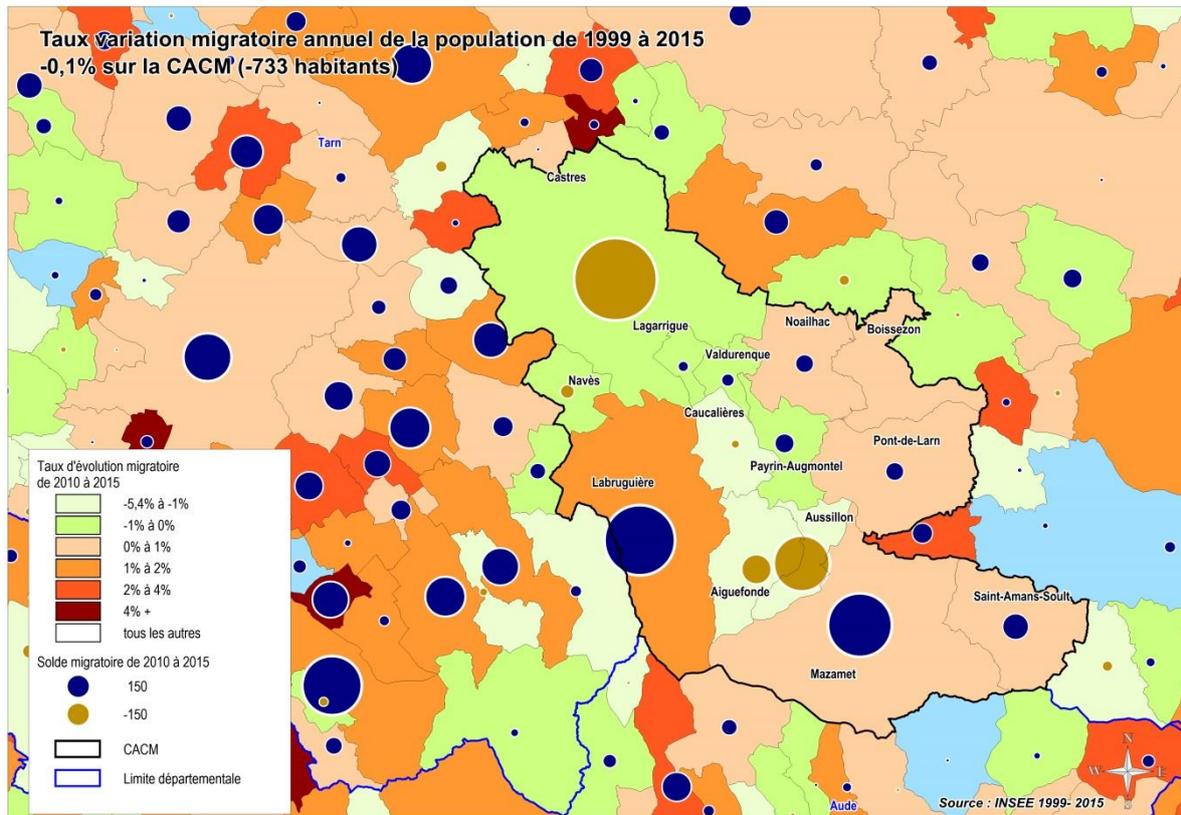
- ▶ - 0,3% par an depuis 2010 ; et une diminution globale depuis 1999 de -0.12% par an.
- ▶ Alors que le Tarn présente une dynamique démographique plus soutenue : + 0.6 % entre 2010 et 2015.

	Population 2015	Croissance annuelle 2010-2015	Taux migratoire annuel 2010-2015	Taux naturel annuel 2010-2015
CACM	78 244	-0.3%	-0,2%	-0,1%
CC Sor et Agout	22 748	1.0%	0,9%	0,1%
CC Thoré Montagne Noire	5 100	0.1%	0,5%	-0,5%
Tarn	386 543	0.6%	0,6%	0,0%

Source : Insee, 2015

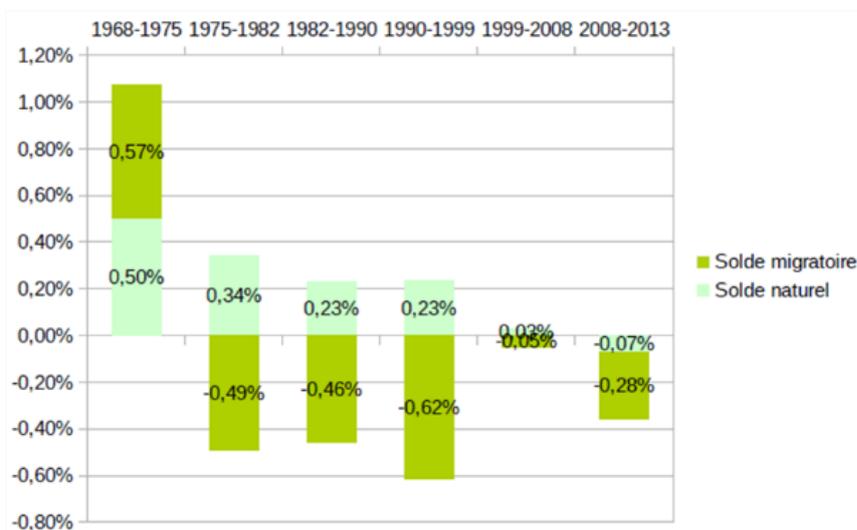
Cette perte de population entre 2010 et 2015 est due à la fois au déficit migratoire (-0.2%) et naturel (-0.1%). Sur une période plus longue, entre 1999 et 2015, le solde naturel est stable (-167 habitants), c'est le solde migratoire négatif qui impacte le plus la démographie. (-0.1% soit 1472 habitants en moins).

Les territoires voisins enregistrent quant à eux une dynamique démographique positive. Il n'est pas rare que la Communauté de Communes Sor et Agout accueille des ménages de la CACM éprouvant des difficultés à poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.



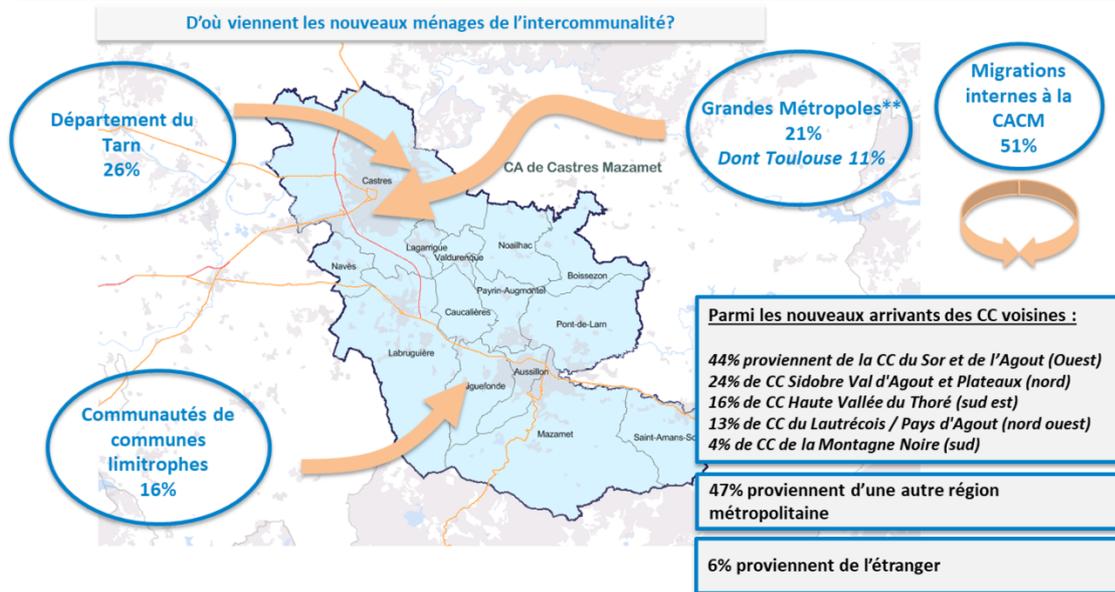
Les territoires voisins jouent un rôle de marché de report des ménages de l'agglomération castraise et mazamétaine.

Néanmoins, sur la période récente, **la dynamique démographique évolue**. Le territoire observe une certaine attractivité : **le solde migratoire se résorbe**. Les communes observent l'arrivée de nouveaux ménages. L'analyse des flux résidentiels migratoires montre des soldes excédentaires de populations. En 2015, 1 850 ménages ont emménagé pour la première fois sur Castres-Mazamet Agglomération et 1819 ménages l'ont quitté.



Graphique 2: Typologie de l'évolution démographique historique de la CACM
 (source INSEE)

Des nouveaux arrivants venus principalement de la région et notamment des Communautés de Communes limitrophes



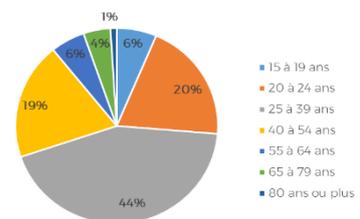
Source : Insee RGP 2013 sur des données migrations résidentielles 2008-2013. Ces ratios sont établis sur les ménages connus, à savoir 66% de l'ensemble des migrations sur la période. L'INSEE produisant sur le territoire 34% du volume total en « non déterminé ».

** Grand Paris, Métropole de Lyon, Bordeaux Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Selon l'analyse des migrations résidentielles entre 2008 et 2013, les données mises à disposition permettent d'analyser 2.260 ménages (soit 25% des ménages, le reste étant classé en indéterminé). Cette analyse donne néanmoins des tendances marquées.

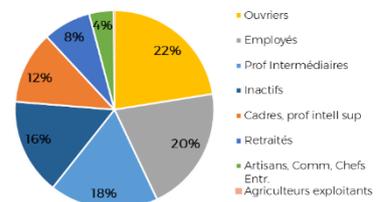
Le territoire a attiré des ménages principalement des tranches d'âge 25-39 ans (44%) et de 20-24 ans (20%). Auquel s'ajoute une part significative de ménages familiaux (19% des nouveaux entrants sur le territoire ont entre 40 et 54 ans). Le territoire attire ainsi globalement une population jeune près de 70% des ménages entrants ont moins de 40 ans.

Age des nouveaux ménages



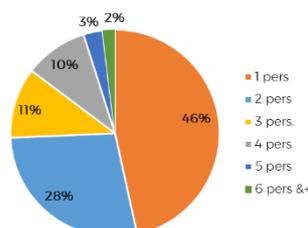
Les actifs les plus représentés sont les ouvriers (22%), les employés (20%), et les professions intermédiaires (18%), et dans une moindre mesure les ménages CSP+ (cadres : 12%, artisans : 4%). A noter, les populations plus dépendantes économiquement (Inactifs) représentent 16% des nouveaux entrants.

Profil socio-professionnel des nouveaux ménages

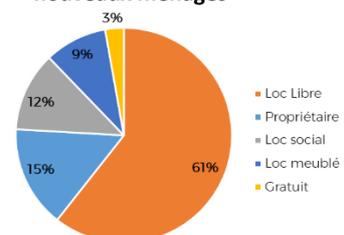


Les ménages entrants sont principalement des ménages d'une deux personnes, 74% des nouveaux arrivants. Ils s'orientent principalement sur le segment de la location libre (61% + 9% en meublé). Les accédants à la propriété représentent seulement 15% des nouveaux entrants. Et près de 12% s'orientent sur le parc social.

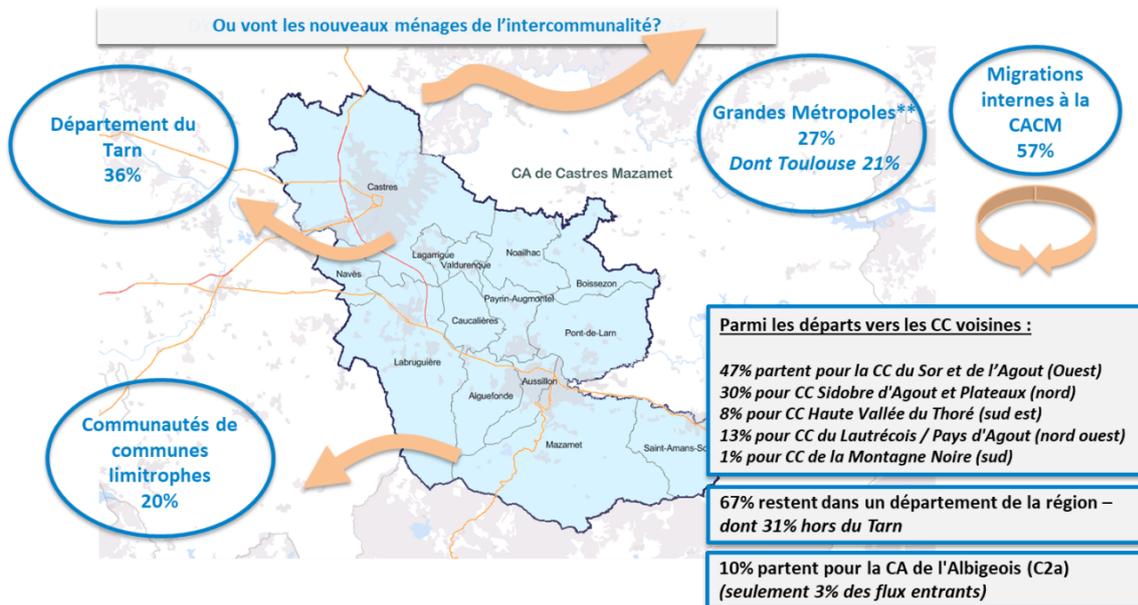
Taille des nouveaux ménages



Statut d'occupation des nouveaux ménages



... Et qui voit partir ses ménages vers les pôles urbains régionaux et notamment vers Albi et Toulouse



Source : Insee RGP 2013 sur des données migrations résidentielles 2008-2013. Ces ratios sont établis sur les ménages connus, à savoir 66% de l'ensemble des migrations sur la période. L'INSEE produisant sur le territoire 34% du volume total en « non déterminé ».

** Grand Paris, Métropole de Lyon, Bordeaux Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

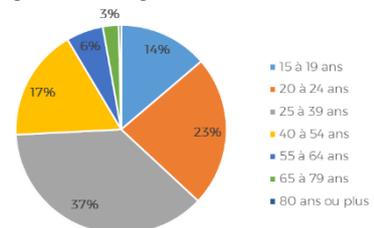
La mobilité touche davantage les populations jeunes du territoire. Ainsi les moins de 25 ans représentent près d'un tiers des arrivés et près de 40% des départs, des jeunes ménages qui partent bien souvent étudier ailleurs.

Les actifs les plus représentés sont les professions intermédiaires (22%), les employés (20%) et les ouvriers (14%), et dans une moindre mesure les ménages CSP+ (cadres : 10%, artisans : 3%). Une forte part d'inactifs quittent le territoire (24% premier contingent des ménages partants, contre 16% des entrants), en lien avec l'âge des ménages (moins de 25 ans), un âge où l'on devient étudiant.

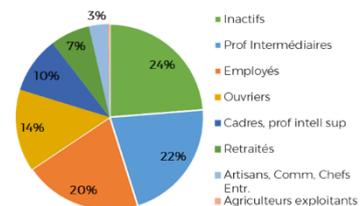
Les ménages sortants sont majoritairement des ménages d'une personne (52%). En ajoutant les couples, on atteint 76%. Les familles représentent 24%.

Ils s'orientent principalement sur le segment de la location libre (64% + 6% en meublé) et l'accession à la propriété (15%). 11% s'orientent sur le parc social.

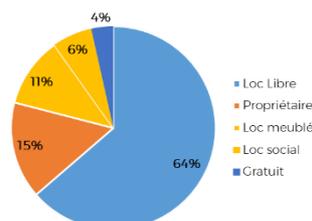
Age des ménages sortants



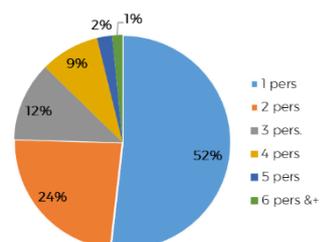
Profil socio-professionnel des ménages sortants



Statut d'occupation des ménages sortants



Taille des ménages sortants



Une dynamique démographique inégalement répartie sur l'agglomération

	Population 2015	Variation annuelle de la population 2010-2015	Taux de variation migratoire annuel 2010-2015	Taux variation naturel annuel 2010-2015
Castres	41 483	-0.4%	-0,4%	0,0%
Mazamet	10 063	0.1%	0,9%	-0,8%
Autres villes urbaines	12 559	-0.2%	0.0%	-0.2%
Villes périurbaines	11 076	-0.3%	-0.4%	0.1%
Villes rurales	3 063	0.0%	-0.2%	0.3%
CACM	78 064	-0.3%	-0.2%	-0.1%

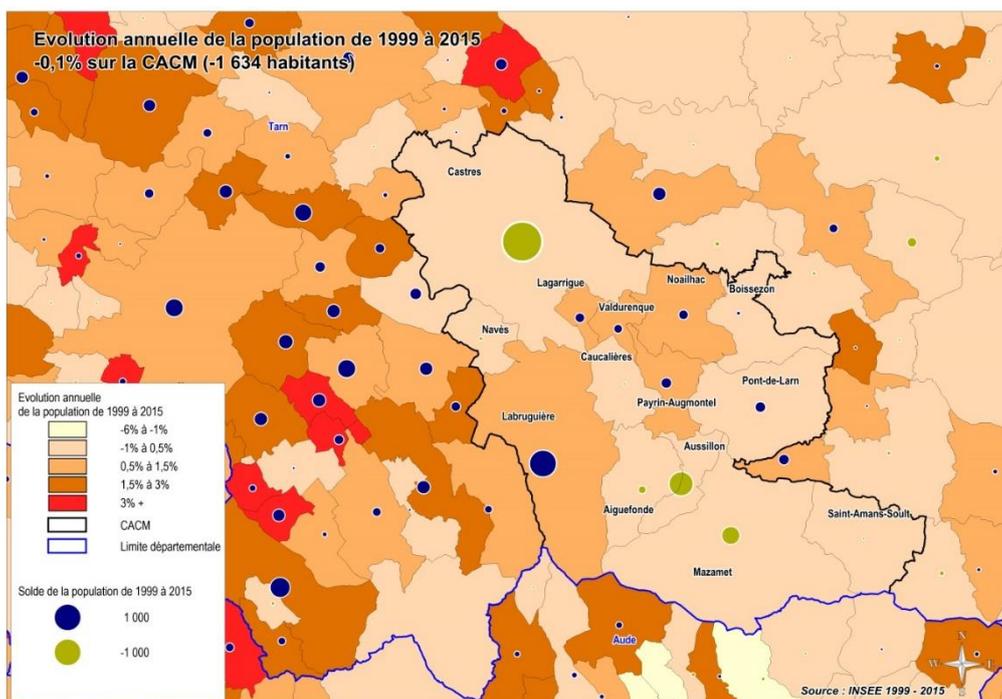
Source : Insee, 2015

La perte démographique est variable selon les secteurs entre perte d'habitants et évolution nulle.

Ce sont les ville-centre qui sont le plus touchés par la perte démographique :

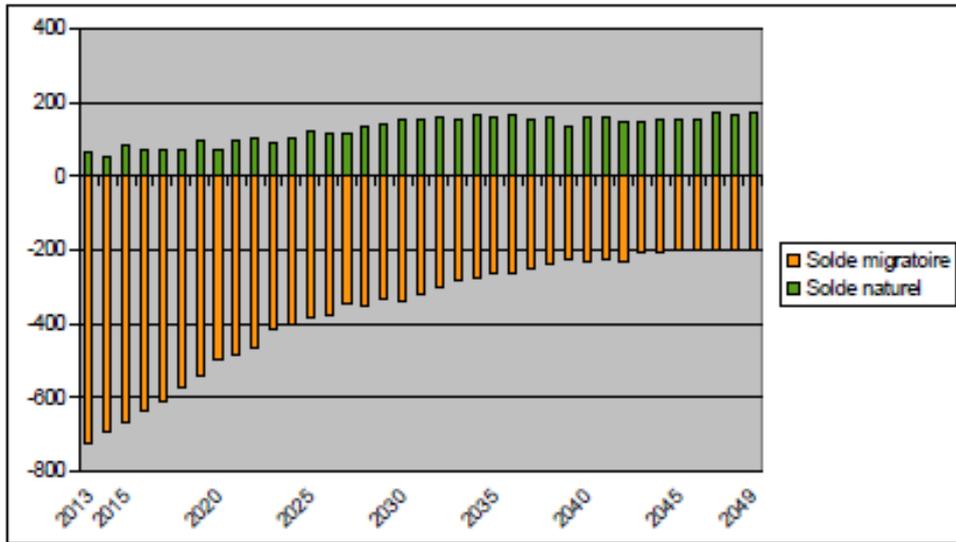
- ▶ A Castres, la population diminue fortement. Le solde naturel est faible. Les ménages jeunes et familiaux quittent la ville-centre pour des communes rurales et des territoires voisins proposant une offre de maison individuelle aux prix attractifs.
- ▶ La ville de Mazamet a connu également un déclin démographique. Cependant, sur la période récente (entre 2010 et 2015), la commune compte de nouveaux habitants grâce à l'accueil de populations nouvelles. C'est le solde migratoire qui porte la dynamique démographique.

Les communes rurales et périurbaines dites de report n'arrivent pas à rééquilibrer la perte démographique. Elles accueillent qu'une partie des ménages des villes-centres et sont également touchées par le départ de leur propre population vers les territoires voisins.



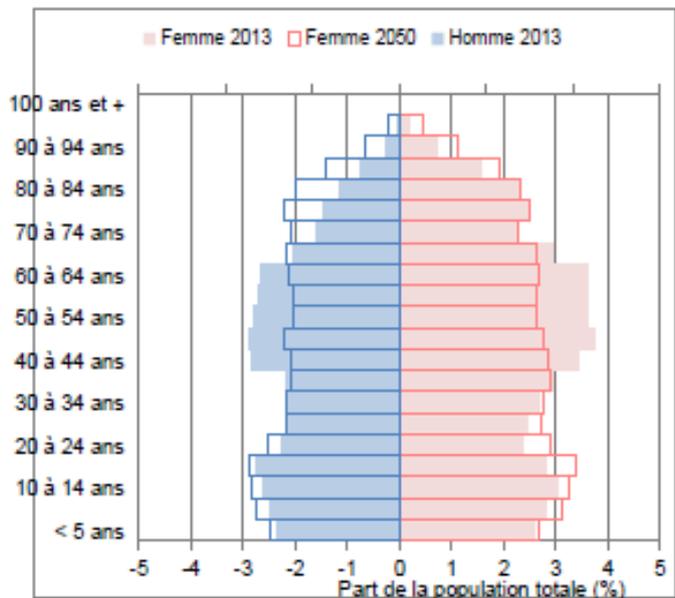
Une stabilité démographique qui semble se poursuivre selon les projections de l'Insee

A l'échelle de l'aire urbaine Castraise, la stabilisation observée sur les dernières années semblent se poursuivre à l'horizon 2030 – 2050. Le solde naturel reste positif et porte la dynamique démographique tandis que le solde migratoire tend à résorber son déficit.



Graphique 18: Evolution typologique de la population de l'aire urbaine castraise d'ici 2050 (source INSEE)

Plus précisément, à l'horizon 2050, les projections de l'Insee indique une diminution assez forte des tranches d'âge 40-60 ans donc des familles et une augmentation du grand vieillissement.



Graphique 20: Evolution tendancielle de la pyramide des âges sur l'aire urbaine castraise (source INSEE)

L'agglomération semble connaître les prémices d'une dynamique démographique plus favorable. Mais cette tendance reste très fragile et doit être accompagnée par les acteurs du territoire :

- ▶ ***Avec une politique économique forte capable d'attirer et de retenir les actifs***
- ▶ ***Avec un projet de territoire différenciant promouvant les atouts et la qualité de vie de l'agglomération pour inverser la tendance migratoire dans un environnement résidentiel voisin très concurrentiel***
- ▶ ***En veillant aux équilibres territoriaux et sociaux des ménages. Aujourd'hui et demain, le territoire continue de perdre des familles et de loger des ménages vieillissants. Qui seront les actifs de demain ? Comment retenir durablement les jeunes ? Comment renouveler la population et maintenir un taux d'équipements publics suffisant ?***

L'offre d'habitat adaptée et abordable pourra trouver sa place en réponse à ses conditions.

1.3 Et des évolutions sociodémographiques qui se renforcent

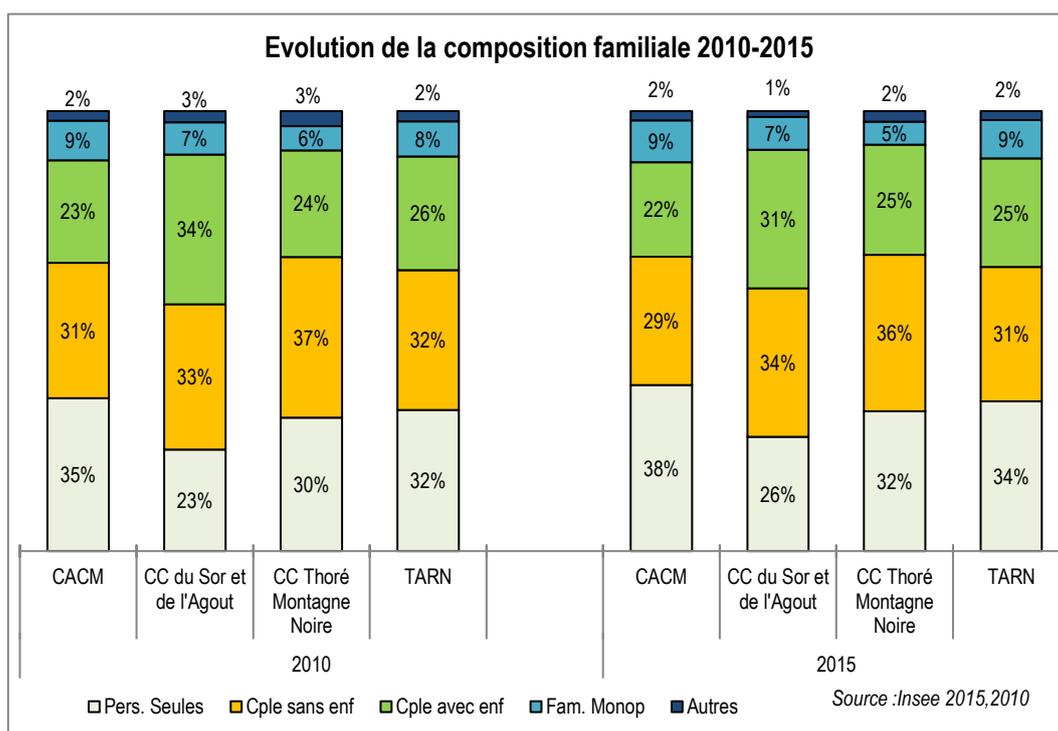
Une structure des ménages encore familiale et un vieillissement qui se renforce

Un territoire familial mais à surveiller

En 2015, 36 379 ménages habitent la Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet.

Le profil sociologique des ménages est relativement similaire à celui observé sur le Tarn et dans les communes limitrophes :

- ▶ Une hausse du taux de ménages vivant seuls. C'est une tendance nationale qui se rencontre également sur le bassin de vie.
- ▶ Une part importante de couples sans enfant (de 30% à 35% des ménages)
- ▶ Une faible diminution de la part des familles

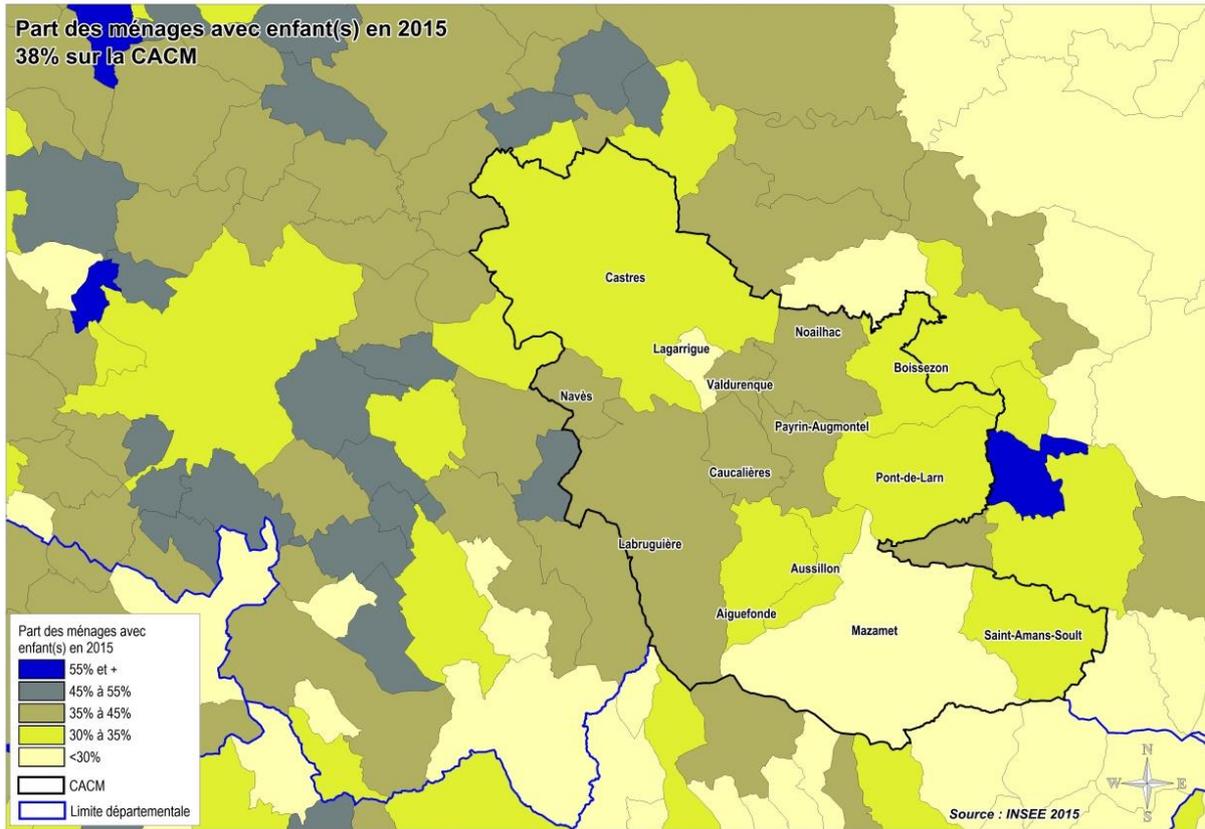


L'agglomération de Castres-Mazamet se distingue par :

- ▶ Un taux de ménages vivant seuls supérieur ; en raison probablement de la présence plus importante sur le territoire d'une offre de logement locatif et collectif d'une part et d'une offre de structure d'accompagnement (équipements sociaux et publics) d'autre part

- Une baisse supérieure de la part des couples sans enfant en raison d'une offre de logements familiaux plus attractive dans le reste du bassin de vie. C'est une situation à surveiller sur un territoire qui présente un déficit naturel.

Au sein de l'agglomération Castres-Mazamet, la typologie du parc de logements explique la répartition déséquilibrée du profil des ménages : des ménages plus familiaux dans les communes rurales au parc de logements individuels et des ménages seuls dans les villes-centres au parc de logements collectifs et locatifs.



Un territoire qui vieillit moins vite que le département

	Part des + 60 ans 2015	Variation annuelle des + de 60 ans 2010-2015	Part des ménages de + de 75 ans 2015	Variation annuelle des + de 75 ans 2010-2015	Indice de jeunesse en 2010	Indice de jeunesse en 2015
CACM	32%	1.13%	14%	0.8%	80	69
CC Sor et Agout	28%	2.18%	11%	1.0%	98	87
CC Thoré Montagne Noire	37%	0.2%	16%	-0.8%	50	51
Tarn	31%	1.6%	13%	0.9%	82	74

Source : Insee, 2015

L'agglomération de Castres-Mazamet connaît, comme le reste du bassin de vie, un vieillissement de sa population. Ce vieillissement est inférieur à celui observé dans le département : les taux des ménages de 60 ans et de 75 ans et + sont équivalents à ceux du Tarn mais la hausse est inférieure.

En revanche, l'indice de jeunesse est assez différent et montre que l'agglomération de Castres-Mazamet compte un nombre très important de seniors par rapport aux jeunes de moins de 20 ans. Cet écart est moins important sur le département. C'est un sujet important à accompagner pour soutenir le renouvellement de la population résidentielle comme active du territoire.

Dans le reste du bassin de vie, la CC Sor et Agout est un territoire jeune mais qui vieillit fortement. La CC Thoré Montagne Noire est un territoire plus vieux mais dont le vieillissement semble se stabiliser en raison d'un apport de populations plus jeunes.

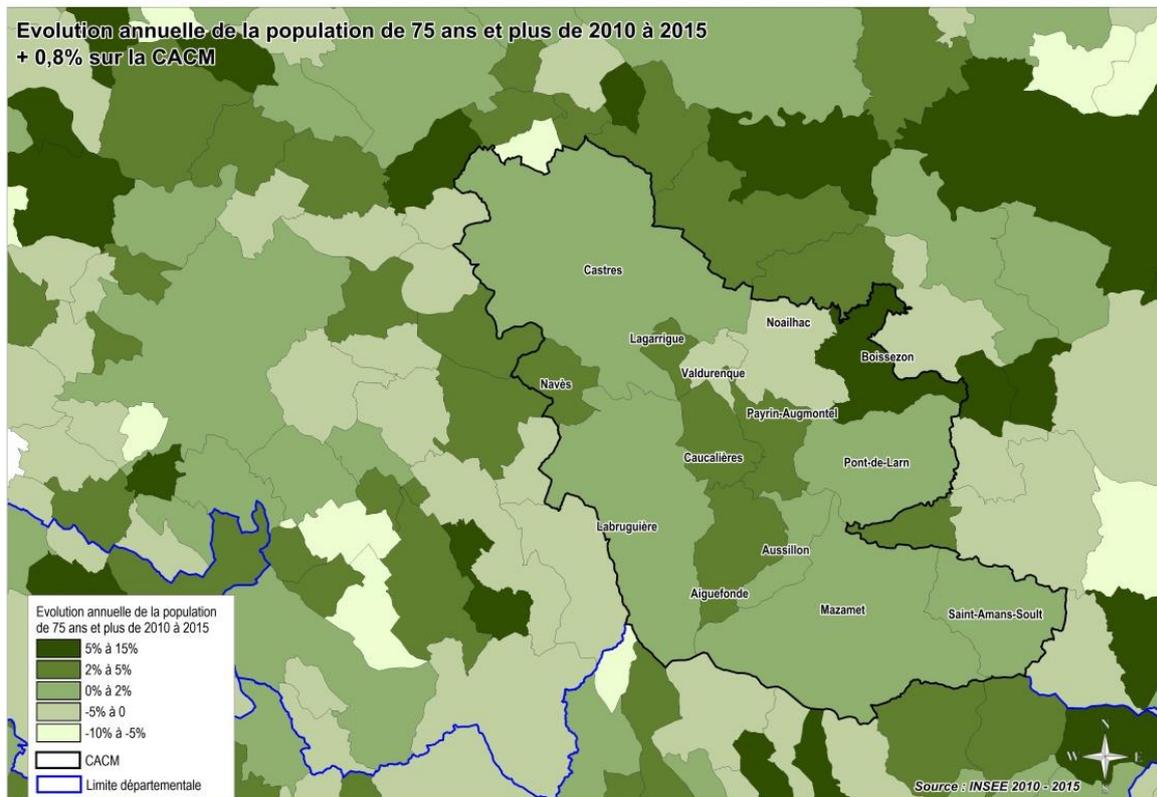
	Part des + 60 ans 2015	Part des ménages de + de 75 ans 2015	Indice de jeunesse en 2010	Indice de jeunesse 2015
Castres	30%	13%	90	77
Mazamet	37%	19%	58	55
Autres villes urbaines	35%	15%	69	62
Villes périurbaines	32%	12%	80	63
Villes rurales	27%	9%	102	81
CACM	32%	14%	80	69

Source : Insee, 2015

A l'intérieur de la communauté d'Agglomération, le vieillissement est très différent mais appelle des besoins similaires en matière d'accompagnement et d'adaptation des logements. Néanmoins, d'autres questions se

posent dans les communes rurales face à la montée du vieillissement et à la diminution des enfants. Comment soutenir l'attractivité de ces communes et la place des équipements publics familiaux ?

- ▶ Castres se distingue des autres villes urbaines par sa jeunesse et compte une part inférieure de senior de plus de 60 ans, 43% contre 46% à la CACM.
- ▶ Les autres communes urbaines présentent une part de seniors de 60 ans et de 75 ans et + supérieure à la moyenne intercommunale, dans des communes déjà moins jeunes.
- ▶ Enfin, les communes rurales ont connu un fort vieillissement depuis 2010, avec un écart qui se creuse entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.



Une taille de ménages qui continue donc de diminuer

Sur le territoire de l'agglomération, la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne nationale¹ et départementale : 2,1 personnes par ménage en 2015 et continue de diminuer (2,2 en 2010).

	Taille moyenne 1999	Taille moyenne 2006	Taille moyenne 2010	Taille moyenne 2015
CACM	2,36	2,22	2,16	2,09
CC du Sor et de l'Agout	2,67	2,50	2,45	2,37
CC Thoré Montagne Noire	2,35	2,24	2,17	2,16
TARN	2,39	2,27	2,22	2,18

Source : Insee, 2015

Elle s'explique par le vieillissement de la population et par l'augmentation des ménages isolés.

Cette tendance génère des besoins en logements supplémentaires et différents selon le secteur géographique.

Au regard du vieillissement et de la répartition sociologique des ménages sur le territoire, la taille des ménages est inférieure dans les villes de Castres et Mazamet qui concentrent la plus grande part de personnes vivant seules. A l'inverse, la taille moyenne est supérieure dans les secteurs des communes périurbaines et rurales (2,3 personnes par ménage).

Des ménages en relative fragilité économique

Un niveau de vie inférieur aux territoires voisins et à la moyenne départementale

En 2015, le revenu médian par unité de consommation de la CACM (UC) est de 1 560€ par mois. Le niveau de vie des ménages est inférieur à ceux des territoires de comparaison :

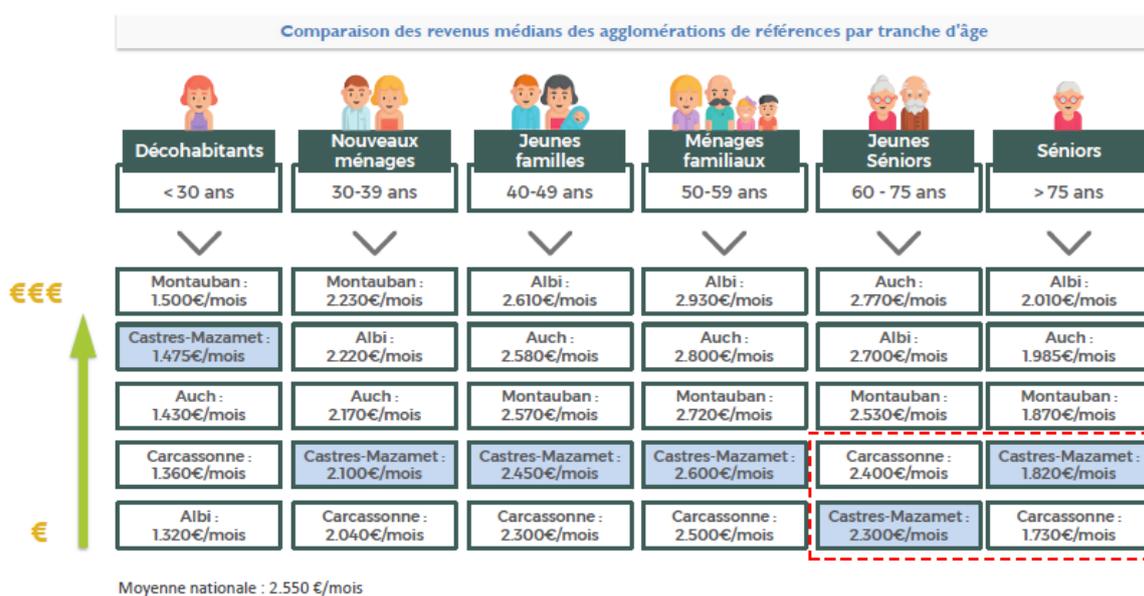
- Le revenu médian est inférieur de 3 % à la moyenne départementale.
- Le revenu des ménages du premier décile fait partie des plus faibles des intercommunalités du département du Tarn.²
- La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est plus élevée au sein de la communauté d'agglomération qu'à l'échelle du département.
- Les ménages de la CACM sont plus dépendants des prestations sociales que l'ensemble des ménages du département.

¹ 2.23 personnes/ménage en 2015 (source : Insee)

² Extrait du Porté à Connaissance de l'Etat / source INSEE-FILOSOFI 2014

	Revenu médian mensuel 2015	1 ^{er} décile mensuel	Ecart 1 ^{er} /9 ^{ème} décile	Part des prestations sociales	Part des ménages sous le seuil de pauvreté 2015
CACM	1 560	850	3.3	6.8%	21.8%
CC Sor et Agout	1 654 €	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
CC Thoré Montagne Noire	1 450 €	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
CA Albi	1 690	880	3.4	5.7%	n.d.
Tarn	1 610	880	3.2	5.8%	20.2%

Source : Insee, 2015 et DDT 81, PAC



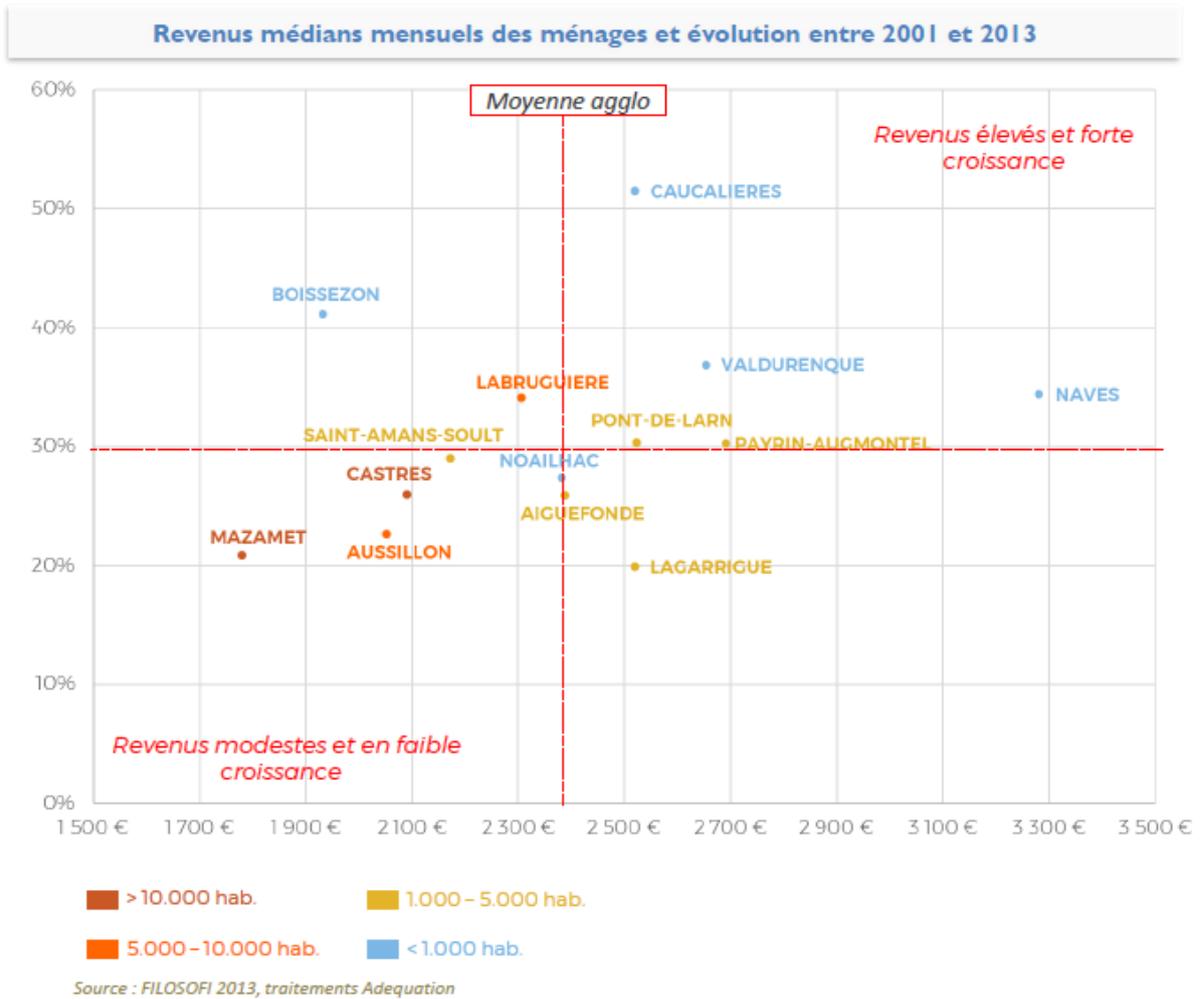
Source : FILOSOFI, 2013, traitement Adéquation

Des niveaux de vie supérieurs dans les communes rurales

La Communauté d'Agglomération a connu dans son ensemble une progression des revenus sur la période 2001-2013 selon les données *Filocom*. En effet, toutes les communes voient le revenu mensuel médian de leurs ménages progresser avec une moyenne par communes autour de 30%.

Des nuances néanmoins sont à noter :

- ▶ Notamment avec des communes de la périphérie de Castres dont les revenus progressent fortement de l'ordre de 30 à 50% (Valdurenque, Navès, Caucalières).
- ▶ Les communes présentant les profils les plus centraux et peuplés dans le territoire, Castres/Mazamet/Aussillon voient leurs revenus progresser de manière plus modérée, notamment par le fait que les ménages ayant des revenus plus confortables partent vers la périphérie
- ▶ Des communes centrales, qui accueillent également une part plus importante de petits ménages, et où se concentrent davantage les problématiques sociales impactant le revenu médian à la baisse.

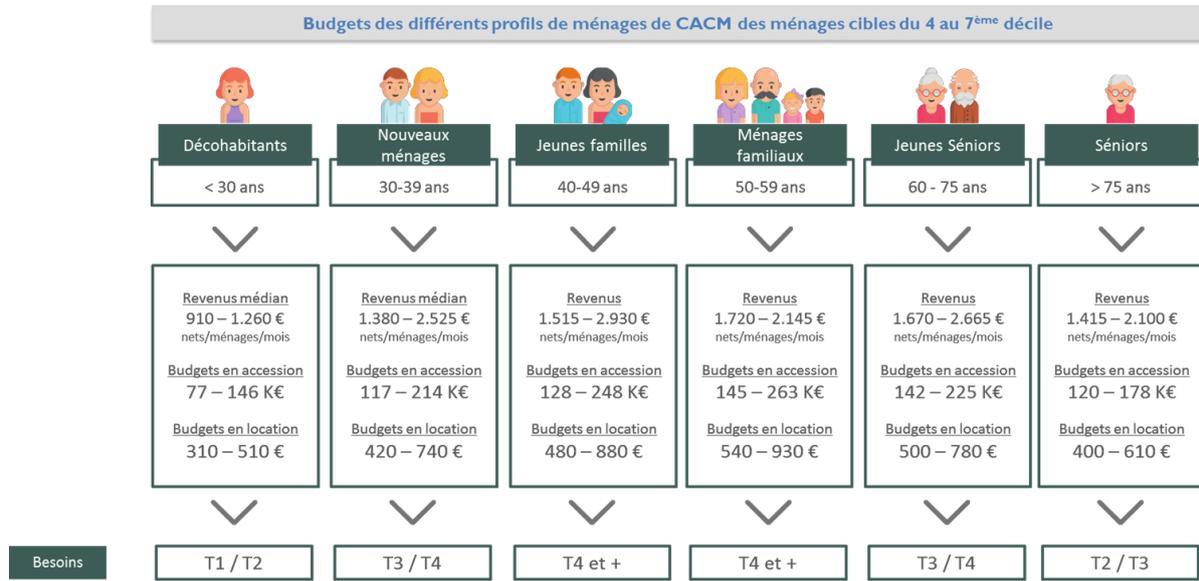


Les villes urbaines affichent un revenu médian par UC dans la moyenne de l'agglomération, mais inférieur aux communes périurbaines et rurales plus proche des 1 650€ / UC

	Revenu médian mensuel 2015	1 ^{er} décile mensuel	Ecart 1 ^{er} /9 ^{ème} décile	Part des prestations sociales	Part des ménages sous le seuil de pauvreté 2015
Castres	1 540	820	3.5	7.5%	23.7%
Mazamet	1 455	800	3.3	7.7%	26%
Labruguière	1 585	935	2.7	6%	20%
CACM	1 560	850	3.3	6.8%	21.8%

Source : Insee, 2015 et DDT 81, PAC

... Générant des budgets logements variés



source : FLOSOFI 2013, traitement Adequation
 * Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,21% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 %
 ** Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25%.

Source : FLOSOFI 2013, traitement Adequation

Ce graphique illustre les budgets des différents profils de ménages de la CACM.

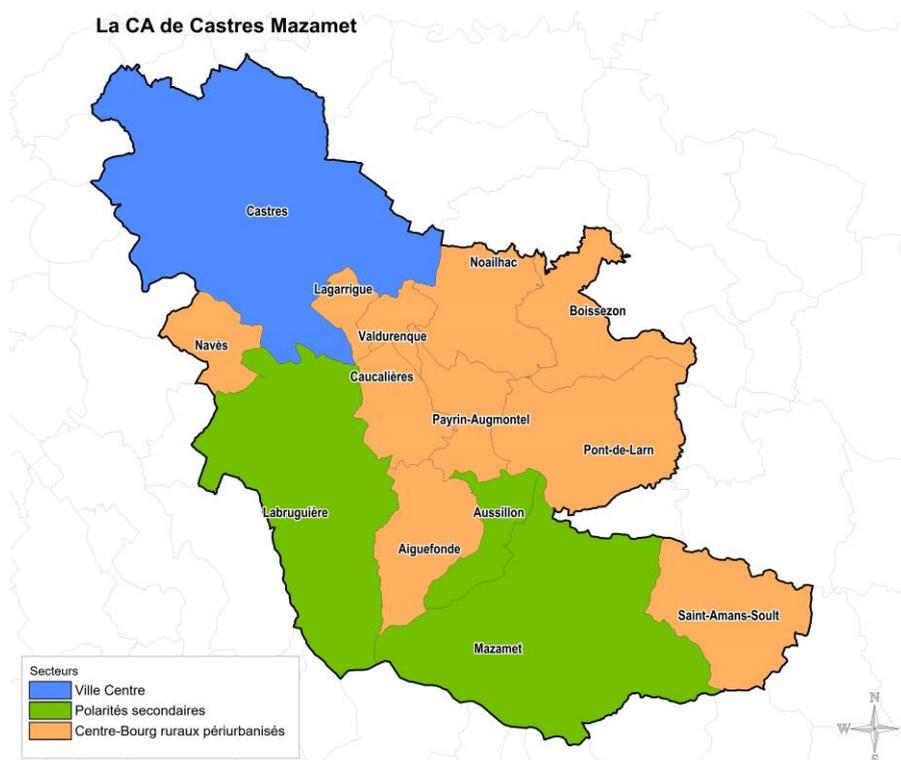
Les classes intermédiaires sont le cœur de cible de l'accession.

Un territoire multipolaire : Des communes aux fonctions urbaines spécifiques

Compte tenu du mode de fonctionnement du territoire et des dynamiques démographiques observées, il est apparu que les communes jouaient des fonctions urbaines différentes à l'échelle de l'agglomération dans le parcours résidentiel des ménages et donc dans la réponse aux besoins en logements des ménages.

Trois groupes de communes ressortent :

- **La ville-centre de Castres**, le pôle urbain et d'emploi de l'agglomération. La ville tend à se spécialiser : précarité des ménages, vieillissement, concentration du logement collectif et de l'habitat social, départ des familles.
- **3 polarités secondaires** comptant entre 5 000 et 10 000 habitants : Mazamet, Aussillon, Labruguière, au caractère urbain et dotées d'équipements et de services. Elles présentent un parc d'habitat plus diversifié (locatif/accession, individuel/collectif) que Castres. Aussillon et Labruguière sont des communes attractives et accueillent les ménages Castrais et Mazamétains.
- **Des centres bourgs ruraux et péri urbanisés** comptant les communes de - de 5000 habitants : ce sont des communes attractives par leur offre résidentielle et qui accueillent des populations variées (jeunes couples, familles, jeunes retraités), parfois aux niveaux de vie supérieurs. Elles sont fortement dépendantes en termes d'emploi des pôles urbains de Castres et de Mazamet et la majorité des actifs sont des « migrants » quotidiens vers leur lieu de travail.

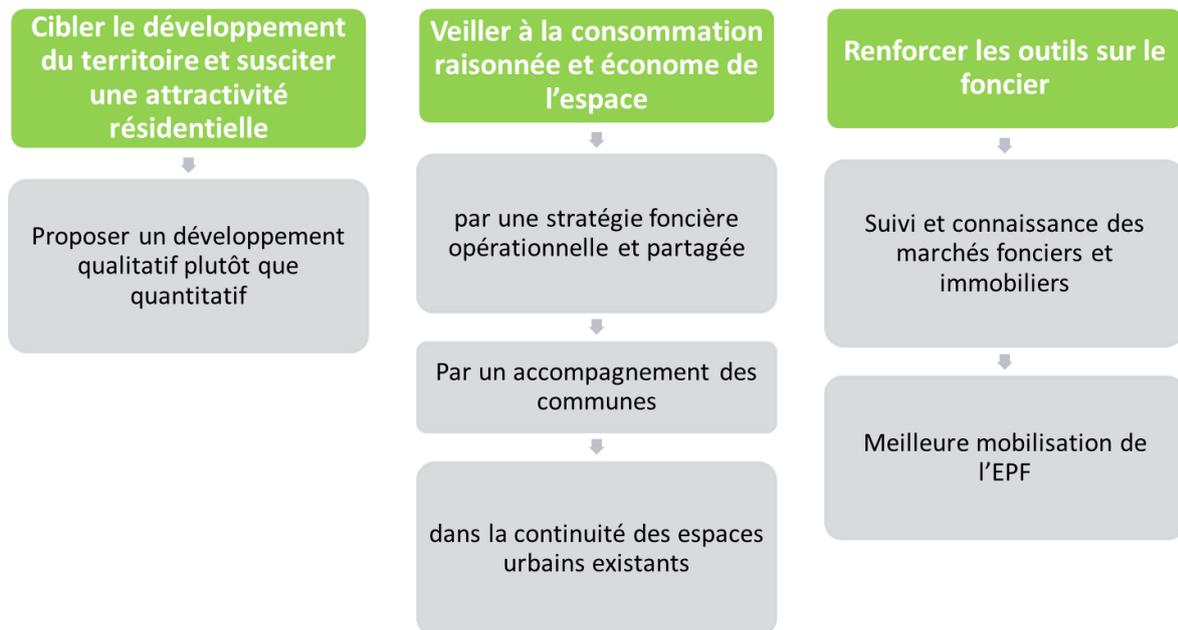


2. Une dynamique de production faible, déséquilibrée. Des modes de production qui évoluent difficilement.

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Une production neuve faible et au ralenti
- ▶ Une production neuve essentiellement portée par de l'individuel diffus
- ▶ Une production d'offre sociale difficile au vu de la détente du marché
- ▶ Des modes de production qui évoluent de manière réduite faute de stratégie foncière et d'outils, d'opérateurs et d'ingénierie

Les enjeux en termes d'habitat :



2.1 – Une production neuve au ralenti

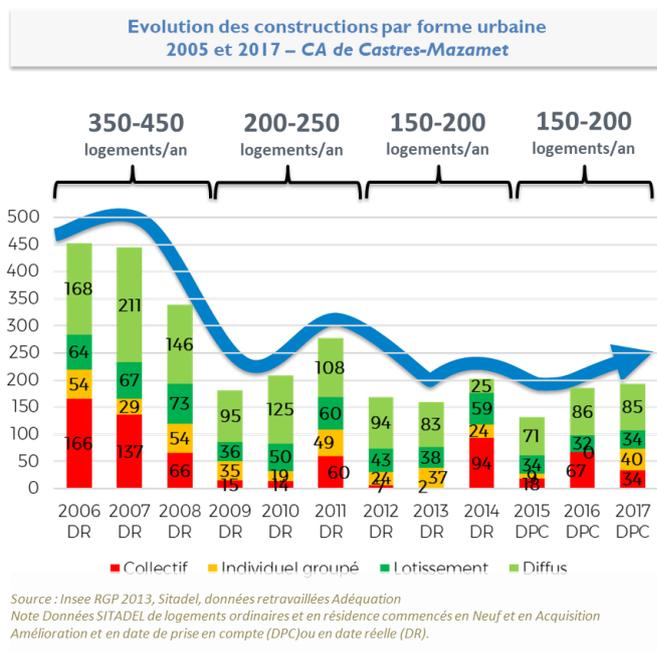
Une production neuve en baisse, peu dynamique et hétérogène sur le territoire ...

Une tendance globale à la baisse depuis une dizaine d'année, un niveau de production qui se stabilise à 150 – 200 logements/an

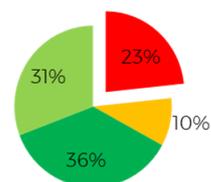
Historiquement, la Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet a connu sa meilleure année de production de logement en 2006 avec un total de +/-450 logements produits (dont 37% en collectifs). Une année qui s'inscrit dans une période « faste » où près de 350 à 450 logements étaient produits chaque année.

Depuis, le rythme annuel a baissé de manière cyclique, des cycles courts de 3 ans. On produit plus de deux fois moins en moyenne ces trois dernières années (2015-2017) qu'il y a 10 ans, soit entre 150 – 200 logements /an, avec une vigilance sur le dernier cycle qui redémarre plus lentement sur la 3e année que les autres, ce qui peut signifier, une année 2018 dynamique.

La part du collectif dans la production a également baissé, elle représentait +/- 30 % en moyenne entre 2006 et 2008 contre +/- 20% entre 2015 et 2017.



Répartition des constructions par forme urbaine 2015 et 2017 – CA de Castres-Mazamet



Une production portée en volume par les centres urbains, dont +/- un logement sur 5 est issue d'une acquisition-amélioration

Ratio de production de logements neufs et en acquisition amélioration pour 1000 habitants 2015 – 2017

Ville	Ratio de constructions neuves pour 1000 habitants	Volum e moyen annuel de constructions neuves 20 15-20 17	Volum e moyen annuel d'acquisition- amélioration 20 15-20 17	Part du collectif 20 15-20 17	Poids dans la production de logement	Poids démographique
CASTRES	2,4	77	22	20%	58%	53%
AUSSILLON	4,0	23	1	32%	14%	8%
LABRUGUIERE	3,2	10	12	52%	13%	9%
PONT-DE-LARN	1,8	5	0	0%	3%	4%
PAYRIN-AUGMONTEL	1,9	4	0	0%	3%	3%
MAZAMET	0,4	4	0	27%	2%	13%
VALDURENQUE	3,4	3	0	0%	2%	1%
AIGUEFONDE	0,9	2	0	0%	1%	3%
SAINT-AMANS-SOULT	1,2	2	0	0%	1%	2%
LAGARRIGUE	0,9	1	1	0%	1%	2%
NOAILHAC	1,5	1	0	0%	1%	1%
NAVES	2,0	1	0	0%	1%	1%
BOISSEZON	1,6	1	0	0%	0%	1%
CAUCALIERES	0,0	0	0	0%	0%	0%
CA Castres-Mazamet	2,2	134	36	23%	10 0 %	10 0 %

85% de la production est portée par trois communes

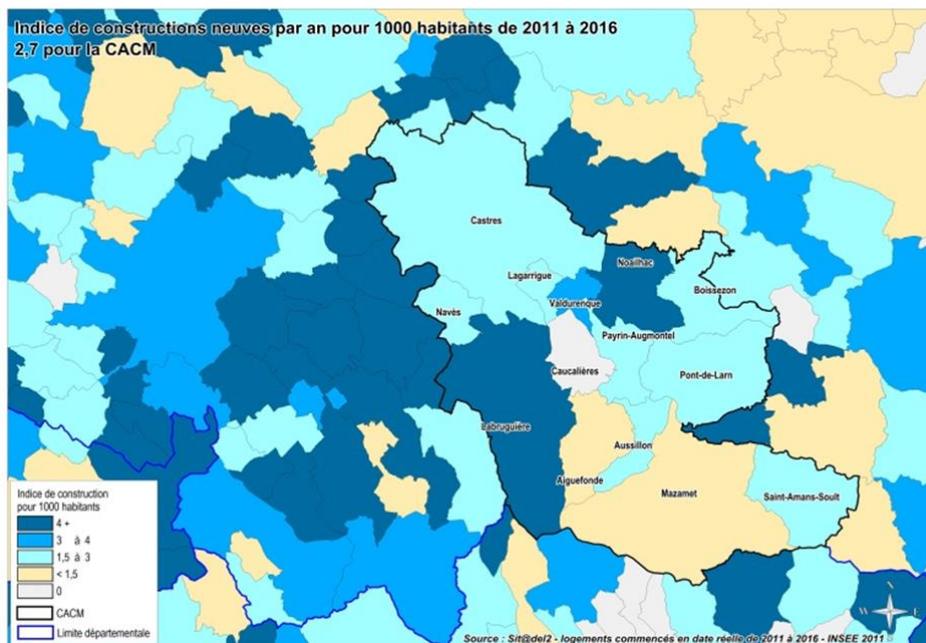
Au regard de son poids démographique, la production est très faible sur Mazamet, aucune acquisition amélioration !

Près de 9 logements sur 10 sont produits dans trois communes, dont +/- 6 logements sur la seule ville de Castres. L'ensemble de ces villes représentent 70% de la population de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet.

Le reste du territoire produit de façon anecdotique, moins de 5 logements/an exclusivement en individuel.

Mazamet fait figure d'exception, elle ne représente que 2% de la production et 13% des habitants de CACM, sa croissance urbaine étant davantage portée par la commune limitrophe d'Aussillon.

Par ailleurs, ce sont également ces trois communes qui assurent la quasi-totalité de la production des logements collectifs et des acquisitions-améliorations.



Sur l'agglomération, entre 2011 et 2016, 2.7 logements ont été commencés par an pour 1000 habitants.

A l'image du dynamisme résidentiel observé à l'Ouest de la Communauté d'Agglomération, la dynamique de construction neuve est supérieure dans les EPCI voisins. La Communauté de Communes de Sor et de l'Agout présente une production de logements importante ces dernières années qui peut constituer une offre concurrente pour les ménages de l'Agglomération.

... qui n'a pas permis d'atteindre les objectifs de production du PLH 3

Malgré le redimensionnement à la baisse des objectifs de production à mi-parcours, le territoire atteint seulement 60% de ses objectifs soit 1 105 logements (environ 180 logements par an).

Les résultats sont particulièrement bas pour Mazamet (17% des objectifs), Boissezon (22%) et Navès (23%). A l'inverse, Castres atteint 80% des objectifs et Labruguière 76%.

L'élaboration du PLH 4 est l'opportunité pour le territoire de prendre en compte cette tendance à la baisse de la production neuve. Il s'agit de recalibrer le volume de construction de logements neufs tout en préservant une répartition équilibrée au sein des communes de l'Agglomération.

Communes	Objectifs/6 ans	Objectifs/an	Total réalisé sur 6 ans	Taux d'atteinte de l'objectif
Aiguefonde	78	13	26	33%
Aussillon	138	23	56	41%
Boissezon	18	3	4	22%
Castres	750	125	605	81%
Caucalières	12	2	0	
Labruguière	252	42	192	76%
Lagarigue	48	8	24	50%
Mazamet	240	40	41	17%
Navès	30	5	7	23%
Noailhac	42	7	33	79%
Payrin-Augmontel	78	13	38	49%
Pont-de-L'Arn	78	13	45	58%
Le Rialet	6	1	0	
Saint-Amans-Soult	48	8	17	35%
Valdurenque	18	3	12	67%
Le Vintrou	0	0	2	
CACM	1 836	306	1 127	60%

Tableau n°1 : bilan des constructions neuves par commune entre 2011 et 2016
Source : CACM

2.2 – Une production de logements sociaux en deçà des objectifs malgré les moyens mis en œuvre

Une production locative sociale neuve faible et insuffisante pour répondre à la loi SRU

Les objectifs fixés au titre de la loi SRU sont importants (681 logements sur la période 2011/2016) pour les 4 communes concernées : Castres, Mazamet, Aussillon, Labruguière.

Sur le temps du PLH 3, près de 200 logements sociaux ont été réalisés soit environ 25 logements locatifs sociaux produits par an, ce qui représente seulement 37% de l'objectif communautaire.

- ▶ Seule la commune d'Aussillon dispose au 1^{er} janvier 2017 d'au moins 20% de logements sociaux au sens de la loi.
- ▶ La commune de Castres est très proche de son objectif mais la faible production ne permet pas de l'atteindre.
- ▶ En 2017, la commune de Labruguière a été assujettie à un prélèvement de 35 288,10 €, la décroissance démographique de la Communauté d'Agglomération retenue pour l'inventaire annuel étant inférieure à 2%.³

État de la production de LLS sur les 6 dernières années

Communes	Années	Résidences principales (RP)			Logements Locatifs Sociaux (LLS)			Nombre de logements locatifs sociaux manquant pour atteindre 20% arrondi à l'entier inférieur
		Nombre (*) Au 1/01	Evolution		Nombre au 1/01/XX	Taux d'évolution sur l'année précédente	Taux de LLS sur les RP	
			sur l'année précédente	moyenne sur les deux années précédentes				
CASTRES (a bénéficié de la DSU en 2017)	2014	19 743	-60	24	3 812	0,47 %	19,31 %	136
	2015	19 861	118	29	3 816	0,10 %	19,21 %	156
	2016	19 722	-139	-11	3 803	-0,34 %	19,28 %	141
	2017	19 991	269	65	3 812	0,24 %	19,07 %	186
AUSSILLON	2014	2 728	-34	-23	587	-6,08 %	21,52 %	-41
	2015	2 723	-5	-20	612	4,26 %	22,48 %	-67
	2016	2 727	4	-1	612	0,00 %	22,44 %	-66
	2017	2 757	30	17	612	0,00 %	22,20 %	-60
LABRUGUIERE	2014	2 801	49	48	330	0,61 %	11,78 %	230
	2015	2 850	49	49	337	2,12 %	11,82 %	233
	2016	2 870	20	35	337	0,00 %	11,74 %	237
	2017	2 881	11	16	347	2,97 %	12,04 %	229
MAZAMET (a bénéficié de la DSU en 2017)	2014	5 023	80	-13	821	-0,61 %	16,34 %	183
	2015	5 001	-22	29	826	0,61 %	16,52 %	174
	2016	5 009	8	-7	823	-0,36 %	16,43 %	178
	2017	4 995	-14	-3	818	-0,61 %	16,38 %	181

Source : Evolution du parc de logements locatifs sociaux sur les communes soumises à la loi SRU / RPLS 2017

³ Extrait du bilan PLH 2011-2016 paru en septembre 2017

Produire du logement social n'est pas l'enjeu prioritaire du territoire au vu des problématiques importantes sur le parc existant : parc ancien, dégradé et vacant. Par ailleurs, le territoire de l'agglomération n'est pas considéré comme un territoire tendu au sens de la loi. Les communes assujetties sont donc exemptées de leurs obligations en matière de logements locatifs sociaux.

Parallèlement à la construction neuve, le renouvellement du parc est passé par la réhabilitation de 150 logements sociaux et la démolition de 245 logements sociaux. .

Des efforts fournis sur le territoire mais des contraintes à produire du logement social

Malgré les tendances démographiques en baisse et la faiblesse des besoins en logements, l'ensemble des communes et l'agglomération ont accompagné le développement d'une offre sociale :

- ▶ Le PLH subventionne à hauteur de 2000€ chaque logement neuf ou réhabilité. L'agglomération a versé un total de 732 000 € de subventions pour 366 logements neufs ou réhabilités sur le PLH 3
- ▶ Le PLH accorde des garanties d'emprunt. 1500 logements sociaux ont bénéficié de cet accompagnement.
- ▶ Les communes programment des logements sociaux dans leur projet d'aménagement
- ▶ Quelques communes rurales mettent à disposition des logements communaux avec un niveau de loyer équivalent voire inférieur au logement social. Il s'agit souvent d'anciens logements d'instituteurs ou des logements au-dessus de bâtiments communaux. Ces logements de petites typologies permettent de répondre aux demandes de jeunes, de ménages divorcés.

Néanmoins, malgré ces efforts, le territoire se heurte à de nombreuses contraintes :

- ▶ Les enjeux forts sur le parc social existant induisent un investissement important des bailleurs au détriment du développement neuf.
- ▶ Les difficultés à attirer de nouveaux opérateurs sociaux et à diversifier le paysage des bailleurs sociaux au vu du manque d'attractivité du territoire.
- ▶ La détente du parc social touché par la vacance, une mobilité importante et une déqualification du parc ancien face au parc neuf (effets de concurrence entre les parcs)

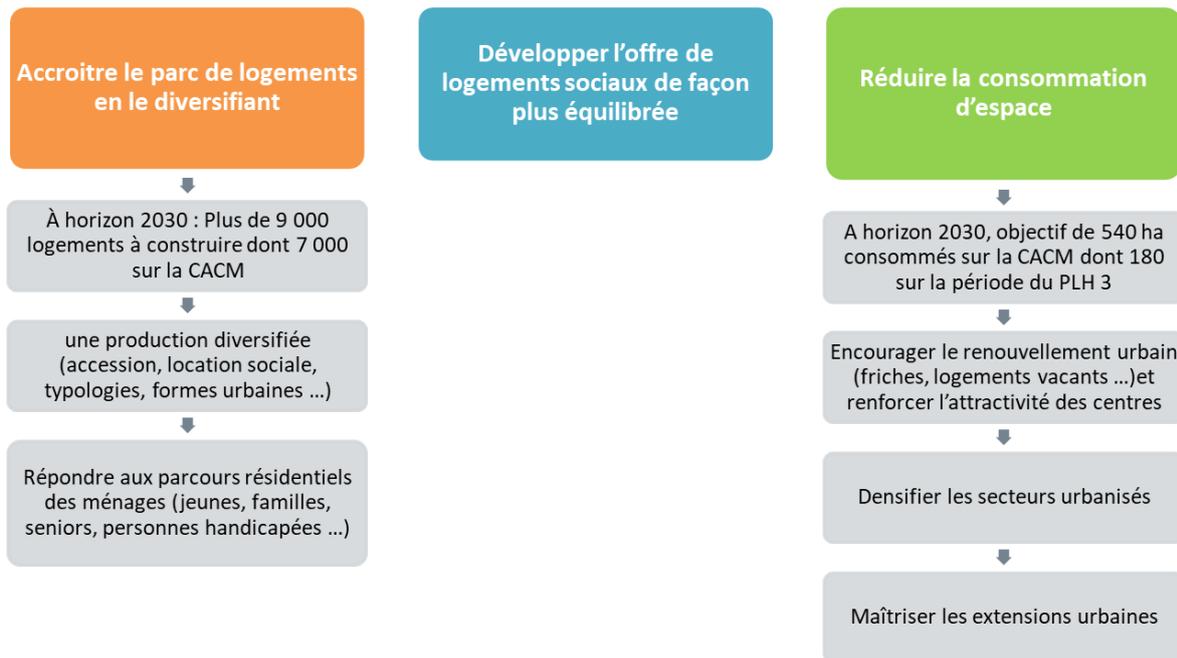


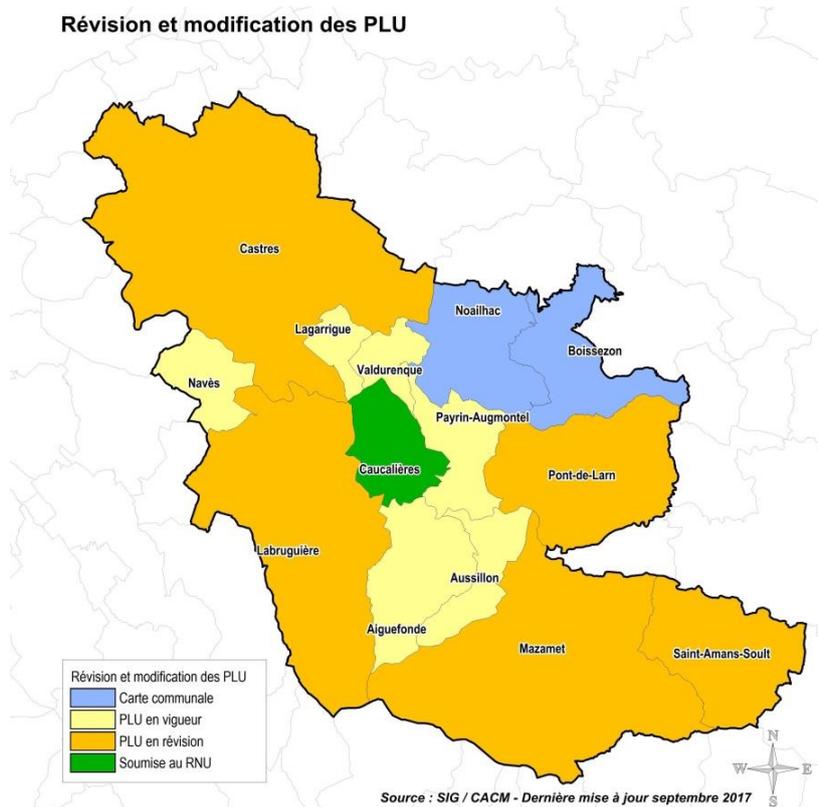
Tableau indicatif de répartition des objectifs de construction de logements et de consommation d'espace pour le logement

	Total logts à construire sur 6 ans	Consommation foncière 2010-2016 en ha à raison de 750 m ² /logt. sauf pour HVT et Saint-Salvy	Total logts à construire sur 12 ans	Consommation foncière 2010-2022 en ha	Total lgts à construire horizon 2028	Consommation foncière 2010-2028 en ha
Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet	2 400	180	4 800	360	7 200	540
Communauté de communes du Sor et de l' Agout	585	44	1 170	88	1 755	131,5
Communauté de communes de Haute Vallée du Thoré	180	18 (1000m ²)	360	36 (1000m ²)	540	54 (1000m ²)
Saint-Salvy de la Balme	30	3 (1000m ²)	60	6 (1000m ²)	90	9 (1000m ²)
Bout du Pont de l'Arn	60	4,5	120	9	180	13,5
Total général	+ 3 250	249,5 ha	+ 6 510	499 ha	+ 9 750	748ha
Consommation totale d'espace pour l'habitat	renouvellement (20%)	50 ha		99 ha		149 ha
	extension	199 ha		400 ha		599 ha

Source : Scot Pays d'Autan- Document d'OrientatIon Général – document approuvé le 24 janvier 2011

Des préconisations reprises dans les documents d'urbanisme mais qui inquiètent l'attractivité pérenne du territoire

Afin de se mettre en conformité avec le SCoT, 6 PLU ont été révisés ; d'autres sont en cours de révision. Les communes arbitrent les potentiels fonciers, ferment à l'urbanisation une partie d'entre eux, programment des orientations d'aménagement lorsque cela leur est possible.



Les communes ont exprimé leurs inquiétudes face aux prescriptions du SCoT :

- ▶ L'attractivité pérenne des territoires communaux en diminuant le développement et donc le potentiel d'accueil de nouvelles populations
- ▶ Le maintien et la « survie » de leurs équipements publics. En réduisant le développement de leurs territoires, les communes accueillent moins de populations remettant en cause le besoin d'équipements publics scolaires, sportifs ou culturels.
- ▶ Les exigences du SCoT demandent aux communes d'étudier plus précisément leur stratégie foncière. La plupart d'entre elles ne possède ni les compétences ni les moyens humains/financiers nécessaires pour le faire.
- ▶ Les communes ont peu de réserves foncières faute de moyens financiers suffisants et subissent « le bon vouloir » des propriétaires fonciers. L'EPF est un outil jugé intéressant à mobiliser.

L'un des enjeux du PLH est de mettre à disposition une aide en termes d'ingénierie auprès des communes afin de les accompagner sur :

- ▶ La mobilisation des propriétaires, des opérateurs
- ▶ La programmation des tènements fonciers,
- ▶ Une meilleure connaissance et utilisation des outils fonciers.

Un potentiel foncier important à prioriser autour d'une stratégie foncière

Une étude spécifique a été lancée dans le cadre du précédent PLH sur la définition d'une stratégie foncière. Elle a permis de créer un inventaire des sites mobilisables pour l'habitat et d'aboutir à un référentiel foncier.

Les entretiens réalisés, dans le cadre du présent diagnostic avec l'ensemble des communes, ont actualisé les données foncières datant de 2013.

Etat des potentialités foncières sur le territoire : une réduction du potentiel foncier dans les documents d'urbanisme mais un potentiel encore important

(Attention : la commune de Castres n'a pas été actualisée faute de données disponibles)

Communes	Hectares abandonnés depuis 2013 (ha)	Foncier potentiel disponible pour de l'habitat (ha)	Projets réalisés ou engagés depuis 2013 (ha)	Total général
Aigufonde		5,18	1,35	6,53
Aussillon		24,96		24,96
Boissezon		4,29		4,29
Castres		300,36		300,36
Labruguière	72,38	20,73		93,11
Lagarrigue	2,1	29,85	6,6	38,72
Mazamet	5,17	22,74	12,4	40,31
Navès	0,6	31,11	0,5	32,21
Noailhac	3,28		3,7	6,98
Payrin Augmontel		21,28	2,92	25,61
Pont de Larn	7,7	8		16,43
Saint Amans Sault	0,17	18,44	1,04	19,65
Valdurenque		7,77	1,11	9,08
Total général	91,4	494,71	29,62	618,24

Source : entretiens communaux réalisés entre juin et septembre 2018

Le potentiel foncier disponible est important.

Sur les 606 hectares disponibles identifiés en 2013 pour de l'habitat soit plus de 200 sites,

- ▶ 91.4 hectares ont été abandonnés
- ▶ 29.62 hectares ont été réalisés soit environ 395 logements réalisés (calcul selon la formule du SCoT 1 logement = 750m²)

Parmi les sites identifiés, 30 mobilisent l'EPF : 10 ont été acquis et 20 sont en veille. L'EPF est un outil peu utilisé par le territoire pour constituer des réserves foncières en habitat.

En 2018, un potentiel foncier de près de 495 ha est destiné à de l'habitat soit un potentiel de 6 600 logements.

Aucune indication de programmation (forme urbaine, nombre de logements, type de logements) ou d'échéance n'a été fournie. De même, une part importante de ce potentiel est en zone AU voire 2AU.

L'enjeu actuel est de :

- ▶ Prioriser les fonciers stratégiques mobilisables dans le temps et sur le territoire en fonction des priorités de développement communautaire
- ▶ Et de définir une programmation de logements plus précise sur ces fonciers.
- ▶ De suivre et de piloter le potentiel foncier disponible via un outil d'observation

Une stratégie de développement communautaire à renforcer

Malgré la formalisation d'une politique à l'échelle communautaire et sa déclinaison en outils opérationnels, le développement urbain de l'agglomération manque d'une vision communautaire.

- ▶ Le développement et la définition des projets se réalisent à l'échelle communale avec les moyens limités des communes.
- ▶ Les préconisations de l'étude foncière réalisée en 2013 n'ont pas ou peu été mises en œuvre. Les outils fonciers sont mal connus et donc peu utilisés. Les communes manquent d'ingénierie pour aller plus loin dans la définition d'une vraie stratégie foncière.
- ▶ L'EPF est sous-mobilisé pour créer des réserves foncières.
- ▶ Les projets des communes et le potentiel à venir de logements n'est pas partagé à l'échelle de l'agglomération engendrant des risques de concurrence entre territoires ou d'abandon de projets ou d'allongement de délai de sortie d'une opération.
- ▶ Les révisions des documents d'urbanisme se réfléchissent à l'échelle loco-locale sans ouverture aux communes voisines.

Une vision plus communautaire du développement permettrait :

- ▶ D'identifier des secteurs à enjeux et prioritaires pour le développement. Ces secteurs permettraient de répondre aux ambitions d'équilibre de l'offre sur le territoire et de prendre en compte les fonctions urbaines des communes en adéquation avec leurs capacités d'accueil. Cela limiterait les effets de concurrence sur le territoire.

- ▶ D'améliorer l'efficacité des actions en ciblant mieux les outils à mobiliser, en mutualisant les moyens et compétences sur des problématiques fléchées au lieu de disperser de petites actions de manière éparse sur le territoire
- ▶ D'optimiser l'efficience du PLH et d'en dresser un bilan plus précis.

3. Un parc existant en difficulté malgré les moyens mis en œuvre

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Un parc de logements ancien, individuel et marqué par la vacance
- ▶ Une problématique de parc dégradé assez généralisée et des centres-bourg en perte d'attractivité
- ▶ Plusieurs OPAH communautaires, des actions communales complémentaires mais des enjeux encore importants
- ▶ Un parc social également touché par des situations d'inconfort
- ▶ Des actions engagées en faveur du parc HLM nécessitant une animation partenariale forte

Les enjeux en termes d'habitat :



3.1 – Un parc de logements anciens en perte d'attractivité

Un parc de logements concordant avec le profil périurbain du territoire

Des résidences principales individuelles et occupées par des propriétaires occupants

En 2015, la CACM comptait 42 343 logements, dont plus de la moitié se trouve à Castres (53%). Depuis 2010, le parc s'est renforcé de 1 260 logements soit une hausse de +3%.

Le parc de l'agglomération est principalement composé à 71% de logements individuels, (soit 29 913 logements) contre 29% d'appartements en 2015.

	Volume de logements en 2015	Evolution annuelle logements 2010-2015	Résidences principales et (%) en 2015	Evolution annuelle RP 2010-2015	Résidences secondaires et (%) en 2015	Evolution annuelle RS 2010-2015	Logements vacants et (%) en 2015	Evolution annuelle 2010-2015
CACM	42 343	+ 0.6%	36 376 (86%)	+0.4%	1 128 (3%)	-0.9%	4 739 (11%)	+2,2%
CC Sor et Agout	10 715	+ 1.6%	9 345 (87%)	+1.7%	510 (5%)	-0.7%	860	+2,4%
CC Thoré Montagne Noire	3 384	+0.5%	2 338 (69%)	+0.1%	618 (18%)	-1.3%	429	+6,9%
Tarn	207 385	+1%	173 028 (83%)	+1.0%	15 242 (7%)	+0.7%	19 115	+2,0%

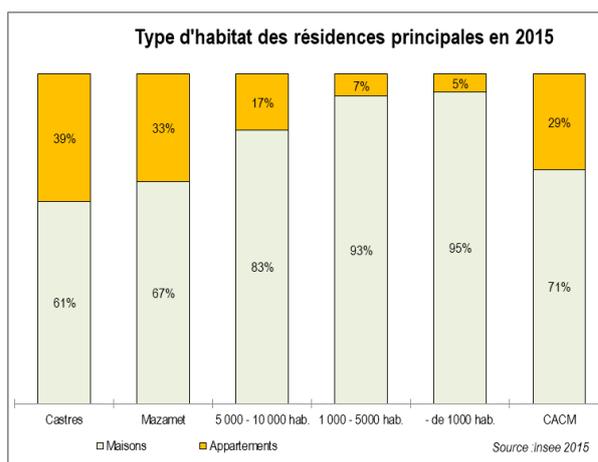
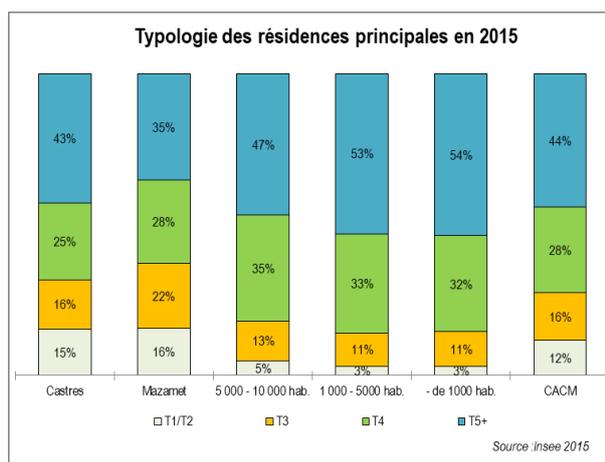
Source : Insee 2015

Il est principalement occupé par des propriétaires occupants. Plus de 6 logements sur 10 sont habités par leur propriétaire. Un quart du parc est occupé par des locataires du parc privé et 10% par des locataires du parc public.

	Propriétaires occupants et % en 2015	Evolution annuelle 2010-2015 (%)	Locataires privés et % en 2015	Evolution annuelle 2010-2015 (%)	Locataires HLM et % en 2015	Evolution annuelle 2010-2015 (%)
CACM	22 940 (63%)	+0.3%	9 031 (25%)	+1.7%	3 752 (10%)	-2.8%
CC Sor et Agout	7 113 (76%)	+1.3%	1 854 (20%)	+1.7%	175 (2%)	+10%
CC Thoré Montagne Noire	1917 (82%)	+0.1%	300 (13%)	+1.9%	75 (3%)	-4%
Tarn	115 954 (67%)	+0.1%	41 340 (24%)	+1.1%	11 984 (7%)	-0.3%

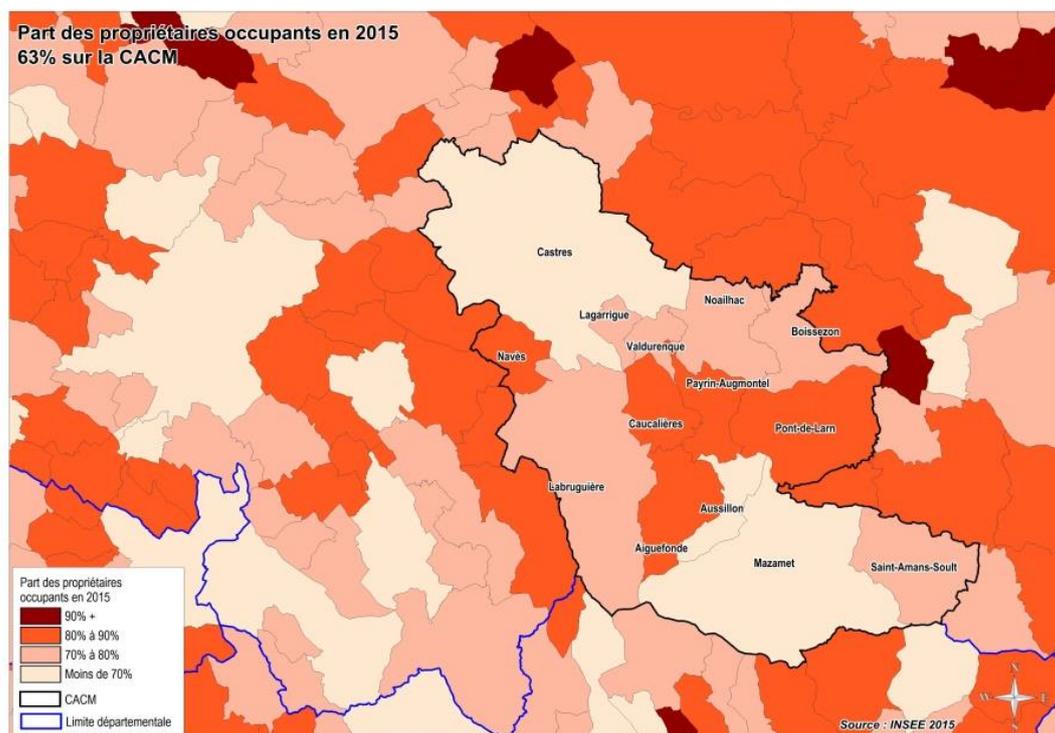
Source : Insee 2015

Un parc spécifié selon les secteurs géographiques contribuant aux différences de peuplement observées sur le territoire



S
ource : Insee 2015

- **Un parc collectif supérieur dans les villes urbaines.** Le parc collectif est concentré dans les villes de Castres et Mazamet, ce qui explique la présence de plus petites typologies (1 résidence principale sur 3) et d'une part supérieure de locataires. Ces communes proposent donc un parc de logements plus diversifié, composé d'une offre en accession/location et de maisons/appartements permettant de réaliser le parcours résidentiel des ménages.
- **Un parc plus monotype dans les communes rurales.** En dehors des communes urbaines, le parc est composé de maisons. Les ménages sont plutôt des propriétaires occupants des maisons T4 et plus.

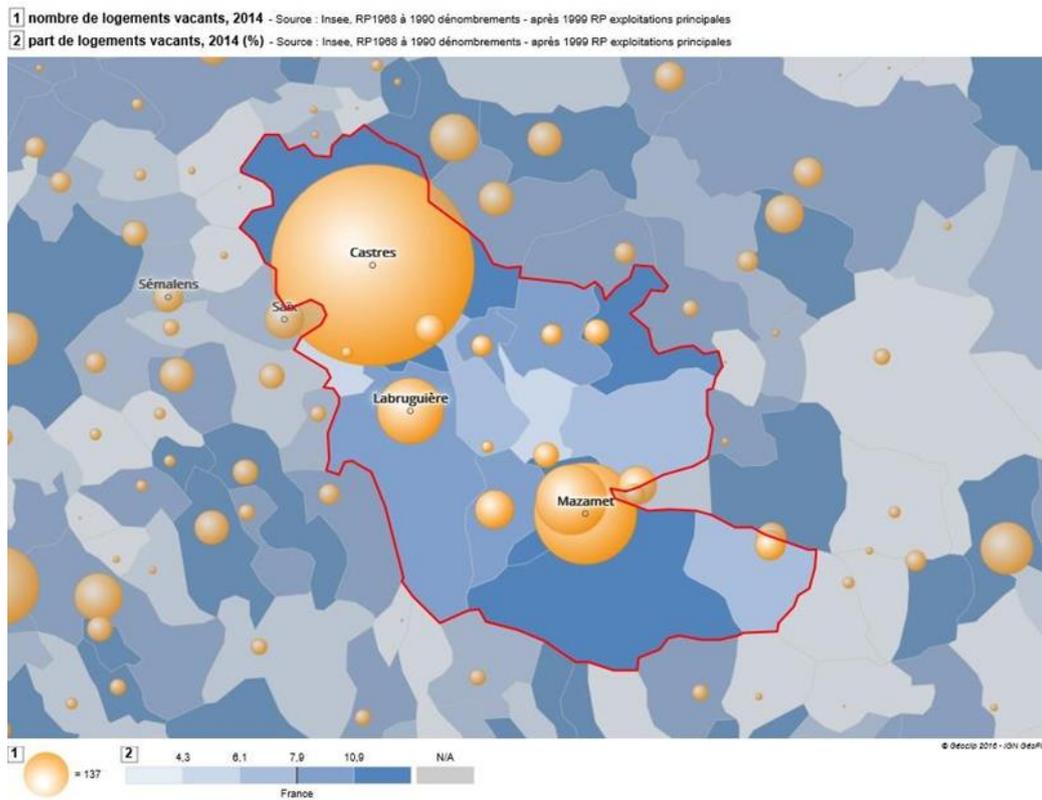


Un parc fortement touché par la vacance

Une vacance élevée et en croissance

La vacance est élevée et en hausse sur le territoire. Elle concerne 4 739 logements, soit 11% du parc en 2015. Elle est en augmentation depuis 2010 : + 1.86% par an sur la CACM contre +1.68%/an sur le Tarn. Le nombre de logements vacants augmentent plus vite que le nombre de nouvelles résidences principales.

La hausse de la vacance concerne toutes les communes sauf Mazamet, Labruguière, Lagarrigue et Navès dont le parc de logements vacants a diminué mais sur des volumes très faibles.



Castres concentre 60% de la vacance de l'agglomération. Le volume de logements a augmenté de 20% entre 2010 et 2015 ; soit 464 logements vacants supplémentaires soit une croissance de +3.03%/an

La vacance a diminué sur la commune de Mazamet passant de 15% à 12% entre 2010 et 2015 soit 162 logements vacants en moins (-3.38% de diminution chaque année).

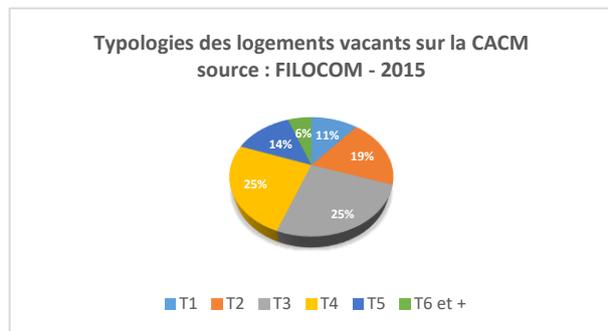
Une vacance qui ne touche pas seulement les logements médiocres

60% des logements vacants sont collectifs.

38% des logements vacants ont été construits avant 1950. La vacance touche davantage les logements anciens : 22% des logements d'avant 1915 est vacant contre 7.4% parmi les logements construits après 1998.

50% des logements vacants sont des T3 et T4.

Enfin, 12% des logements vacants sont sans confort. Ainsi, la vacance de longue durée ne touche pas uniquement les biens médiocres ou dégradés mais aussi les logements de moyenne voire de bonne qualité en raison de la faible demande. Les logements vacants présentent des logements au « confort partiel » c'est-à-dire qu'il ne dispose pas de baignoire, de douche ou de toilettes affectés au logement.



La vacance sur le territoire de la CACM se compose de logements collectifs de grandes typologies de moyenne et de bonne qualité. Cette situation peut s'expliquer par la concurrence du parc neuf individuel en périphérie des villes-centres ou dans les communes rurales et par la vétusté du parc ancien ne répondant plus aux attentes des ménages. Dans un contexte de marché immobilier détendu, les ménages ont un large choix et des exigences plus élevées.

Une vacance aux situations multiples appelant des interventions spécifiques

Lors des entretiens avec les élus, ces derniers ont confirmé la multiplicité des situations de vacance qu'il était possible de rencontrer sur les centres-bourg notamment. La vacance renvoie à des réalités multiples et ne peut pas ainsi être traitée de manière uniforme :

- ▶ La dégradation de la qualité de certains biens anciens, impropres à la location ou mis en concurrence avec des logements neufs de meilleure qualité, conjuguée à des difficultés financières rencontrées par certains propriétaires pour entreprendre des travaux
- ▶ La localisation et la nature de certains biens (communes sans services de proximité ou faiblement reliés à des axes de transports, logements sans extérieur ou en immeuble sans ascenseur au-delà du 3^{ème} étage, ...).
- ▶ Un décalage entre les biens proposés et la réalité du marché local (marqué notamment par des prix élevés)
- ▶ Le comportement « frileux » voire la rétention de certains propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas louer leurs biens à cause - entre autres - de la recrudescence des risques d'impayés
- ▶ Des problèmes de succession ; et le vieillissement de la population, les personnes âgées se retrouvent dans des infrastructures spécialisées et conservent leur logement.

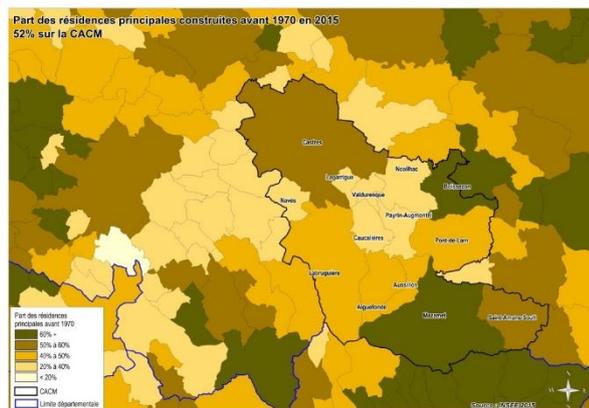
Un parc ancien et de qualité médiocre

Des situations de précarités énergétiques

La précarité énergétique peut se définir comme la difficulté, voire l'incapacité à pouvoir chauffer correctement son logement et ceci à un coût acceptable. Un ménage peut être considéré en précarité énergétique lorsque son budget consacré à la consommation énergétique est supérieur à 10% du budget total.

Le parc de logement de l'agglomération est ancien et donc potentiellement énergivore. Plus de la moitié des logements (52%) a été construite avant 1974⁵.

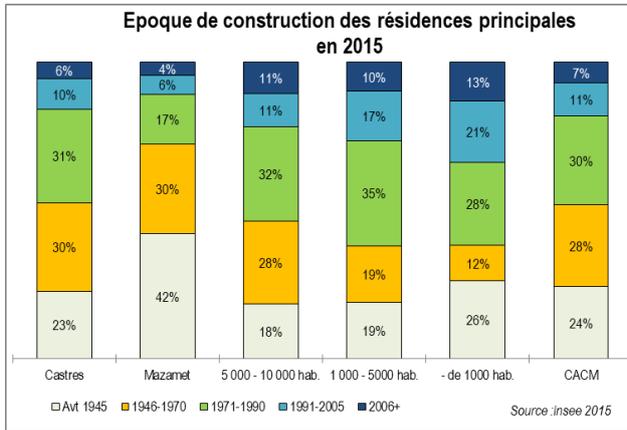
A l'échelle de l'agglomération, c'est la commune



⁵ 1974 correspond à l'année de mise en application des premières réglementations thermiques

de Mazamet qui possède le parc le plus ancien (et potentiellement le plus énergivore) avec 72% des logements construits avant 1970. Le parc est également relativement ancien sur les communes urbaines et périurbaines (respectivement 47% et 43% des résidences principales qui datent d'avant 1970).

Enfin, les communes rurales se caractérisent par un parc plus récent puisque 34% des résidences principales datent d'après 1990 (contre 18% à l'échelle de l'agglomération).



Au total, 6 021 ménages⁶ sont éligibles aux aides de l'ANAH (dont 3 649 considérés comme prioritaires). Près de 200 d'entre eux vivent dans des logements classé 7-8 soit en mauvais état. Ces chiffres confirment que le parc locatif privé joue un rôle de parc social « de fait » et qu'il est donc très probable de recenser un nombre non négligeable de situations de précarité énergétique.

En croisant l'âge du parc et le classement énergétique des logements, il est possible d'estimer le parc potentiellement énergivore sur la CACM :

	Avant 1974	1975/1981	1982/1989	1990/1998	Après 1998
<i>Date d'achèvement des RP</i>	61%	11%	8%	5,5%	14%
≤ 50 A					RT 2000 130 kWh/m ² /an RT 2005 90 kWh/m ² /an RT 2012 50 kWh/m ² /an (bâtiment basse consommation) 14% du parc CACM
51 à 90 B					
91 à 150 C					
151 à 230 D			RT 1982 170 kWh/m ² /an Isolation des habitations obligatoires RT 1988 8% du parc CACM	RT 1982 170 kWh/m ² /an Isolation des habitations obligatoires RT 1988 5,5% du parc CACM	
231 à 330 E					
331 à 450 F		RT 1974 225 kWh/m ² /an 11% du parc CACM			
> 450 G	Pas de réglementation thermique 61% du parc				

Logement énergivore

Le cœur du sujet se situe sur les parcs les plus anciens : 80% du parc de l'agglomération est considéré comme énergivore soit 29 500 logements ; avec une problématique importante sur Mazamet, Castres. Les volumes sont colossaux.

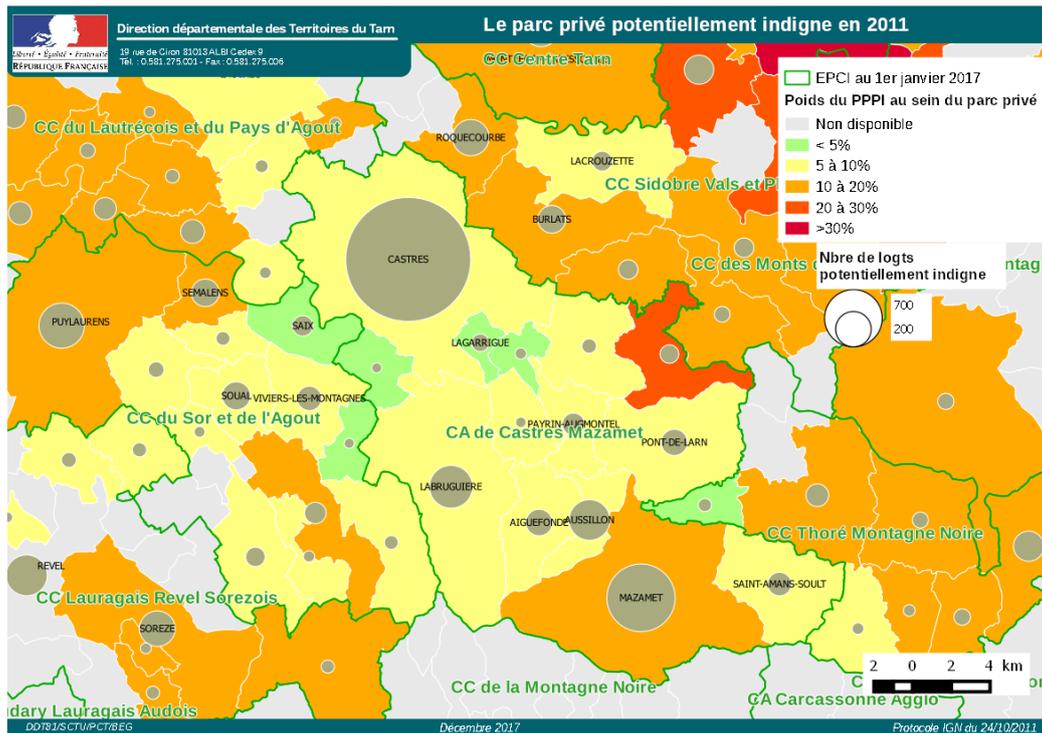
Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation reste important. Qu'est ce qui a déjà été rénové durant les OPAH précédents ?

⁶ Observatoire de la CACM , FILOCOM 2015 – Maj mai 2017

Une problématique d'habitat indigne

Nota Bene : les données disponibles sur l'habitat indigne sont anciennes (2011) et ne permettent pas de qualifier de manière satisfaisante la situation actuelle.

En 2011, la question du parc fragile est moins prégnante sur le territoire de l'agglomération par rapport au reste du département. D'après les données Parc Privé Potentiellement Indigne 2011 (PPPI⁷), **2 015 logements étaient concernés** soit 9% des résidences principales du parc, taux inférieur à la moyenne départementale (9,5% sur le Tarn).



L'habitat indigne recouvrait plusieurs situations :

- ▶ Des logements anciens datant d'avant 1950 (64% du PPPI)
- ▶ Des maisons (56% du PPI)
- ▶ Des logements entre 55 et plus de 94m² et notamment des 75/94m² alors que dans le Tarn, 31% du PPPI est supérieur à 94m².
- ▶ Des copropriétés (8% du PPPI contre 6% dans le Tarn)
- ▶ Ces logements sont plus souvent occupés par des locataires (59.9%), notamment âgées (environ 1 107 ménages âgés de plus de 60 ans).

⁷ Parc Privé Potentiellement Indigne : font partie du parc privé potentiellement indigne les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence (RFR) inférieur à 70% du seuil de pauvreté et de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au RFR inférieur à 150% du seuil de pauvreté. La faible actualisation des classements des logements liée à la sous-déclaration des travaux nécessite d'être vigilant

Parmi ces logements, ceux en catégorie 7 et 8 constituent le parc le plus dégradé au sein du PPPI et représentent les risques d'insalubrités les plus grands. Sur l'agglomération, on dénombrait près de 539 logements classés dans ces catégories en 2015 (source FILOCOM) dont 148 ménages présentaient des revenus inférieurs au seuil de pauvreté ; ce qui représente une estimation du noyau dur du PPPI c'est-à-dire les logements les plus vétustes dans lesquels vivent les ménages les plus précaires. Il concerne environ 5% du parc privé potentiellement indigne.

Les cœurs urbains des villes de Castres, Aussillon, Mazamet Labruguière et Boissezon représentent un enjeu fort au regard de la concentration de logements potentiellement vétustes. C'est le parc locatif privé qui est le plus touché dans les centres urbains et notamment celui de Castres. Près de 57% des logements potentiellement indignes sont concentrés à Castres (soit 1 666 logements).

Le parc privé potentiellement indigne s'étend de manière plus diffuse dans les autres communes de l'agglomération. Il est occupé majoritairement par des propriétaires occupants, souvent âgés.

Des copropriétés potentiellement fragiles localisées dans la ville centre

Le fichier de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah permet, à partir d'une série d'indicateurs de source Filocom, de classer les copropriétés selon 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. L'outil recense 264 copropriétés potentiellement fragiles, c'est-à-dire classées B, C ou D sur le territoire de Castres-Mazamet.

Elles sont réparties de la manière suivante :

- ▶ 118 copropriétés à surveiller (famille B)
- ▶ 65 copropriétés vulnérables (famille C)
- ▶ 81 copropriétés potentiellement fragiles (famille D)

Pour l'essentiel, ces copropriétés sont localisées sur Castres et Mazamet. Elles sont majoritairement des petites unités puisque 85% compte entre 2 et 11 logements. Près de la moitié de ce potentiel concerne des copropriétés à dominante locative. Elles sont également anciennes puisque près de deux tiers sont construites avant 1949.

Compte tenu de la fragilité présente sur les copropriétés, et des enjeux de réhabilitation du parc ancien identifié dans le précédent PLH, Castres-Mazamet Agglomération a d'ores et déjà mis en place des dispositifs pour répondre à ces enjeux.

3.2- ... Une politique d'intervention dynamique mais insuffisante au vu de l'ampleur des besoins

Des outils communautaires en faveur de l'amélioration de la qualité de l'habitat

Quatre OPAH communautaires ont été menées sur le territoire de la CACM. Ces outils ont permis d'améliorer la qualité de l'habitat notamment sur les thématiques de l'autonomie/maintien à domicile et de l'énergie.

Depuis 2008, 340 logements ont bénéficié de l'OPAH soit 43 logements annuels.

Les résultats de l'OPAH sont très positifs notamment auprès des propriétaires occupants. Les objectifs sont d'ailleurs ajustés à la hausse au regard de la sollicitation de l'aide.

Les profils des ménages et des travaux sont en cohérence avec les besoins identifiés dans le parc. Mais les marges de manœuvre sont importantes au vu de l'ampleur des besoins :

- ▶ Une majorité de propriétaires occupants déposent un dossier (près de la moitié des propriétaires occupants de l'agglomération sont éligibles aux aides de l'Anah)
- ▶ Les demandes concernent une majorité de logements construits entre 1950 et 1974, ce qui correspond au cœur des logements énergivores et dégradés du territoire. Le reste à faire est majeur sur la CACM (environ 80% du parc de logements a été construit avant 1974 soit 30 000 logements)
- ▶ Les demandes concernent des maisons et des T4/T5, offre majoritaire du PPPI et du parc plus global de la CACM.

Principes et résultats de l'OPAH 2015-2018

Pour qui ?	Où?
Un dispositif ciblé sur les propriétaires occupants	Sur les 14 communes de l'agglomération
Quel principe?	Quels objectifs?
Améliorer le confort des logements et les performances énergétiques du parc	Des objectifs plus ambitieux : 120 logements /an 75 pour les PO et 8 logements par an sur les PB
Quels résultats?	
Des résultats atteints chaque année mais un dispositif capté essentiellement par Castres, Mazamet et Aussillon.	
Des communes rurales et périurbaines qui rencontrent des difficultés à faire mobiliser le dispositif par leurs habitants	

Sur les travaux d'entretien du parc des propriétaires occupants, le travail de réhabilitation à l'échelle intercommunal est à poursuivre de manière continue au vu de l'ampleur des besoins. Un renforcement des modalités de mise en œuvre et des moyens de ces outils pourrait être envisagé pour amplifier l'efficacité des dispositifs.

Les résultats en matière d'amélioration du parc locatif privé et de l'habitat indigne sont faibles mais les enjeux sont importants (en 2011, 60% du PPPI est occupé par un locataire privé). Les difficultés résident dans la capacité à capter le propriétaire bailleur et dans la complexité au montage des dossiers.

Les outils d'intervention sur le parc existant ont également un effet bénéfique au soutien de la filière construction et de l'artisanat local. Ils permettent le maintien de l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Ces actions communautaires d'intervention sur le parc sont à articuler avec les problématiques des centres urbains.

Une nécessité d'intervenir de manière structurée dans les centres-bourgs des communes

Les centres villes sont particulièrement sujets au manque d'attractivité et au développement de la vacance. Ces espaces cumulent généralement plusieurs difficultés : un marché immobilier détendu, une quasi-absence d'investissement privé sur le territoire, des rentabilités faibles, etc. Il semble donc exister une **préférence des ménages pour le choix de l'habitat récent pavillonnaire** qui tend à vider les centres villes.

Les villes de Castres et Mazamet ont été retenues, le 27 mars 2018 parmi les 222 villes sélectionnées pour bénéficier et mettre en œuvre le dispositif national « Action Cœur de Ville ». Ce dispositif répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.

A l'échelle du territoire, les enjeux et les modalités opérationnelles sont en cours de définition. Les actions qui seront mises en œuvre par ce dispositif devront s'intégrer aux logiques des actions déclinées dans le PLH.

Le plan prévoit différents types d'actions :

- ▶ Renforcer le pouvoir d'action des collectivités
- ▶ Réhabiliter les logements et améliorer leur performance énergétique
- ▶ Acquérir et réhabiliter des immeubles en centre-ville
- ▶ Développer une nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantations en périphérie
- ▶ Accompagner les commerçants dans la transition numérique

- ▶ Simplifier les démarches et centraliser les demandes de financement des projets
- ▶ Dispenser les commerces de demandes d'autorisation pour s'implanter en centre-ville
- ▶ Lancer un concours international d'architectes et d'urbanistes pour "réinventer les cœurs de ville".

La région Occitanie a de son côté lancé un plan d'accompagnement sur plusieurs années des bourgs-centres ruraux ou péri-urbains. Sur la base d'un projet de valorisation et de développement, il s'agit de dynamiser ces bassins de vie ruraux en attirant des entreprises mais aussi en développant de l'activité résidentielle. Pour maintenir ou attirer cette population, il est prévu de soutenir les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, d'aider à maintenir et densifier les offres de services (santé, enfance, équipements sportifs, culturels ou touristiques). Une attention toute aussi particulière sera accordée à la mobilité.⁸

Des actions complémentaires menées par les communes

Les communes ont mis en place des dispositifs supplémentaires pour renforcer l'action sur leur parc dégradé.

Lors des entretiens avec les élus, plusieurs exemples ont été présentés.

- ▶ L'instauration d'une taxe sur la vacance a été régulièrement citée pour inciter les propriétaires à remettre leur logement sur le marché.
- ▶ Les aides à la rénovation de façade permettent également de travailler sur l'aspect extérieur des résidences et de renforcer l'attrait patrimonial des bâtiments des centres bourg de l'agglomération.
- ▶ Les élus souhaiteraient expérimenter le permis de louer afin de lutter contre l'habitat indigne et réduire le développement d'un « parc social de fait »
- ▶ La mise en place d'une prime au primo accédant serait intéressante pour inciter les ménages à acquérir des biens anciens à rénover dans les centres-villes.
- ▶ Pour les villes les plus peuplées et plus particulièrement à Castres, des réflexions sont engagées sur la valorisation des centres villes.

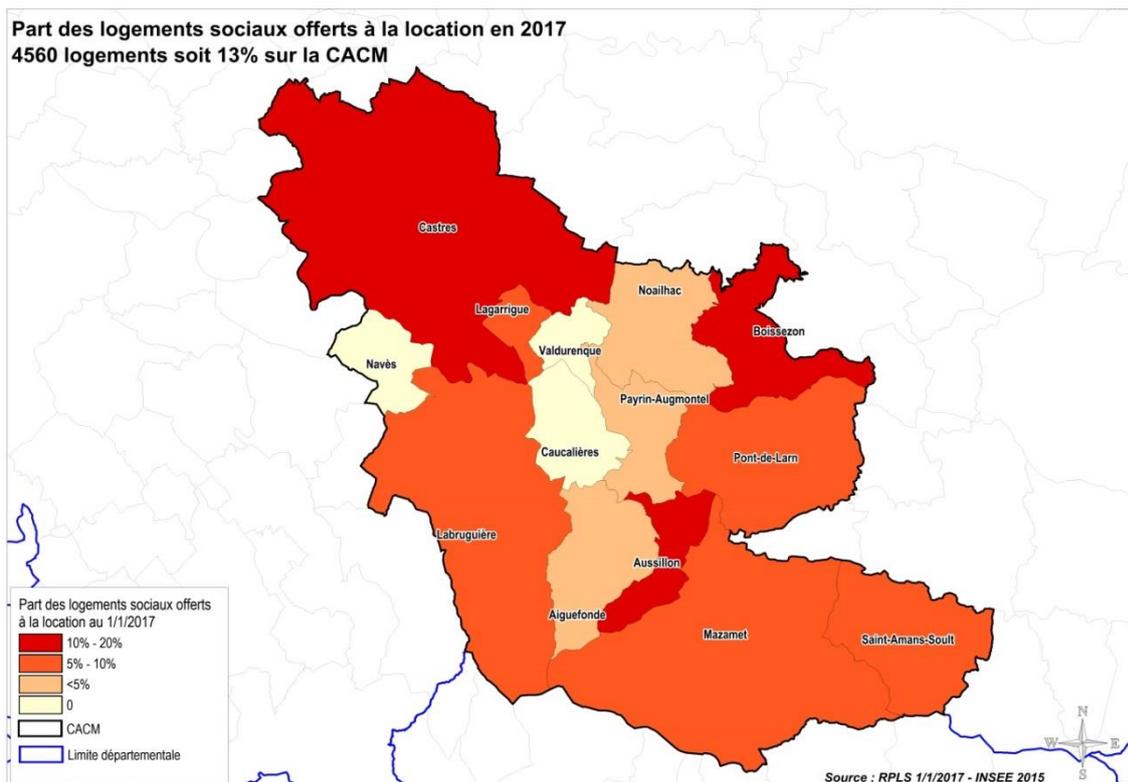
⁸ Extrait du diagnostic du Porter à connaissance de l'Etat – Mai 2018

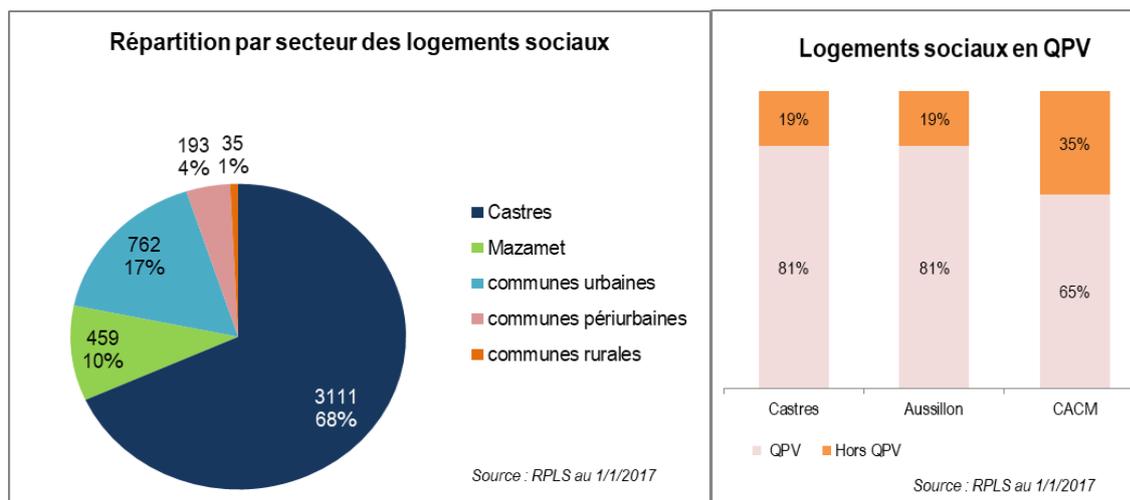
3.3 – Des problématiques qui touchent aussi le parc d'habitat social : un parc ancien souvent stigmatisé touché par une forte vacance

Un parc social inégalement réparti sur le territoire

Au 1^{er} janvier 2015, la Communauté d'Agglomération comptait 4 560 logements locatifs sociaux, répartis sur 11 communes. Ce parc reste très concentré sur les communes urbaines et périurbaines :

- ▶ 68% du parc social se situe à Castres. A l'intérieur de la commune, ce parc est concentré à 80% au sein de ses quatre QPV.
- ▶ 12% sur Aussillon, dont 80% dans son QPV
- ▶ 10% à Mazamet
- ▶ 6% à Labruguière





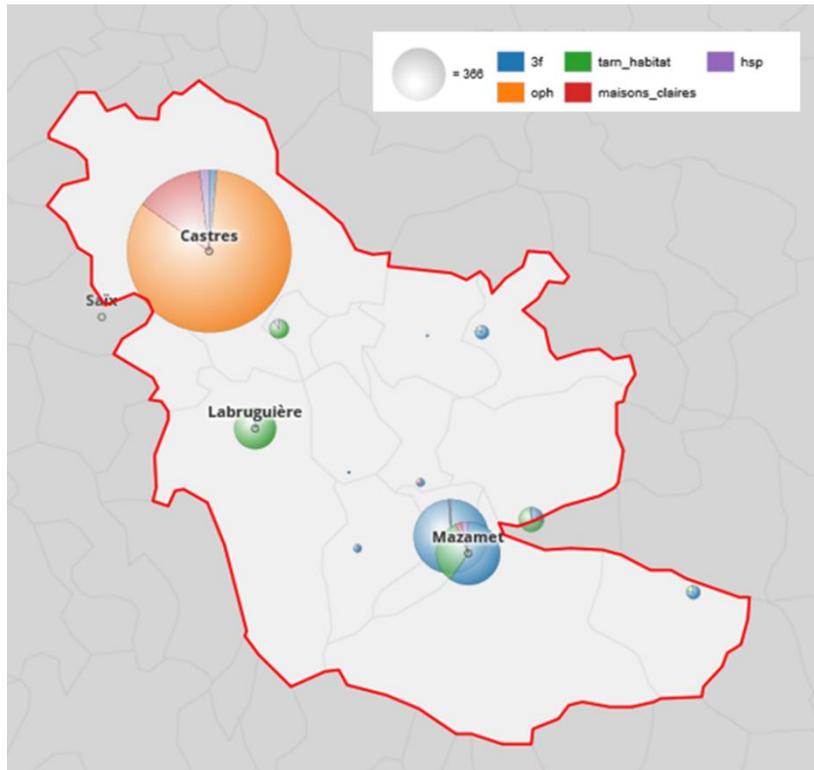
Dans les communes rurales ou périurbaines, c'est l'offre de logements communaux qui pallie à l'absence ou quasi-absence de logements sociaux. Ce parc répond à une demande locale, les occupants étant le plus souvent originaires de la commune ou des communes voisines. Ces logements communaux, lorsqu'ils sont rénovés, se louent relativement bien. Ils accueillent un public fragile de retraités ou de ménages bénéficiant de minimas sociaux.

Deux bailleurs locaux dominant le paysage d'acteurs HLM

5 opérateurs interviennent sur le territoire de la CACM. 3F et l'OPH de Castres détiennent 80% du parc social communautaire.

- ▶ L'OPH n'intervient que sur la ville de Castres et représente plus de 80% des logements de la commune
- ▶ 3F est le bailleur principal de l'agglomération et intervient dans toutes les communes comptant du logement social. Il gère la majorité du parc d'Aussillon et la moitié du parc de Mazamet.
- ▶ Tarn Habitat gère 10% du parc communautaire réparti dans plusieurs communes. Il gère la majorité du parc de Labruguière et une part significative de celui de Mazamet.
- ▶ Maisons Claires est un petit bailleur intervenant majoritairement sur la commune de Castres.

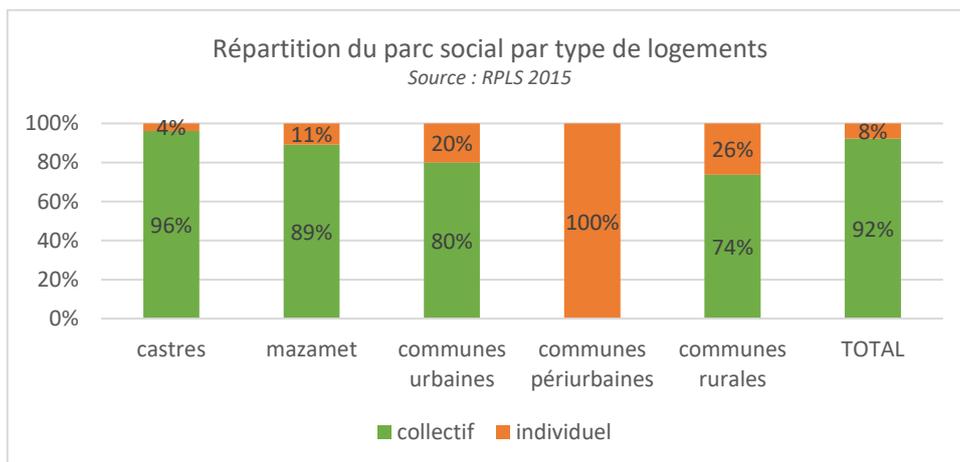
Le paysage d'acteur est peu diversifié. Les communes compte un bailleur principal sauf la commune de Castres qui présente un nombre supérieur d'opérateurs sociaux sur son territoire.



Source : Bilan du PLH 2011-2016

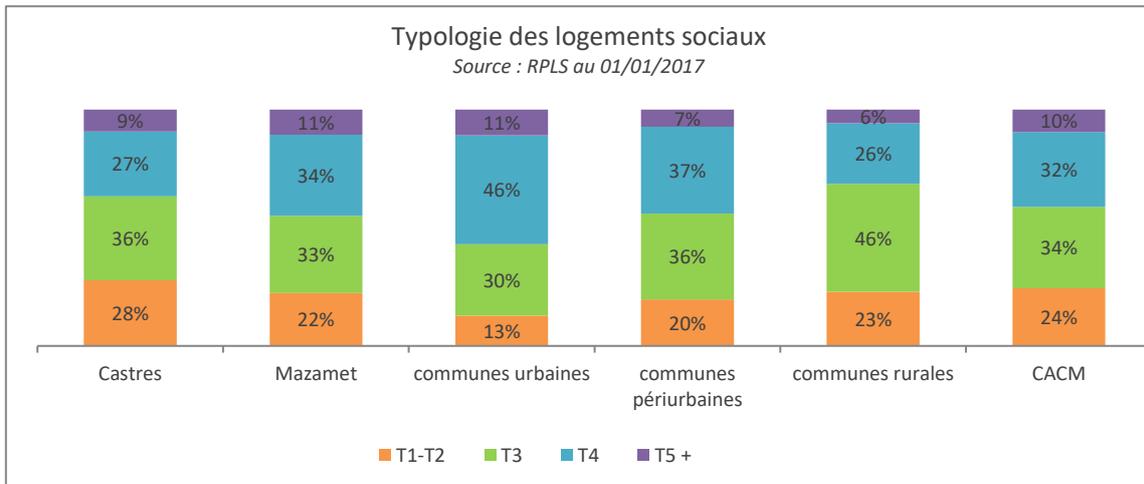
Un parc majoritairement collectif et de typologie moyenne à grande

Le parc locatif se compose majoritairement de logements collectifs (92%). Le parc social individuel est mineur mais tout de même présent sur l'agglomération.



Deux tiers des logements sociaux de l'agglomération de Castres-Mazamet sont des T3-T4, taux inférieur à celui observé sur le département du Tarn (71%). Dans les communes urbaines, les grands logements sont davantage représentés avec 57% de T4 ou plus.

Castres concentre 77% des petites typologies sociales.

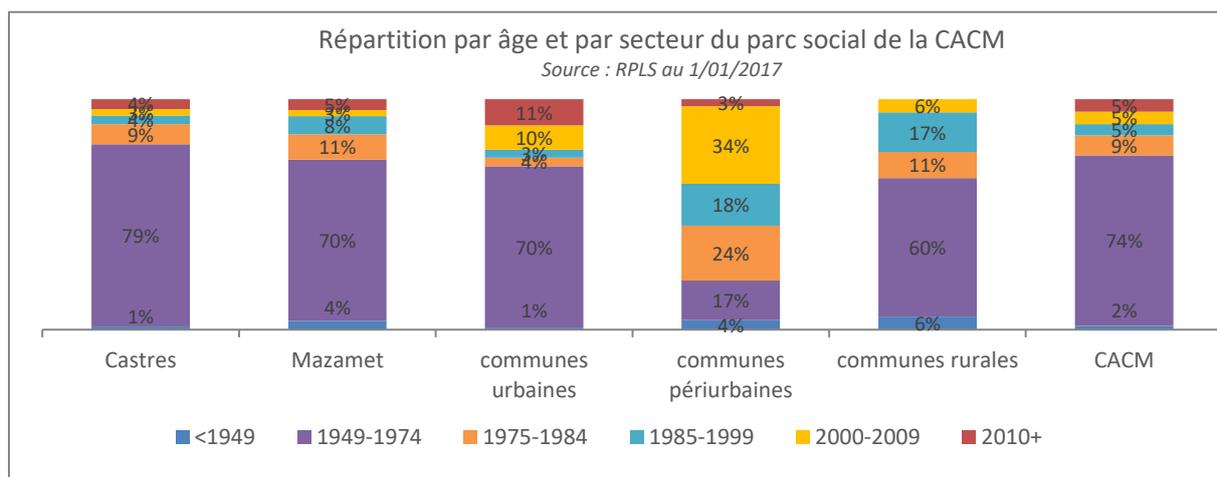


Un parc social peu attractif

Le parc locatif social ancien connaît une perte d'attractivité, à l'inverse du parc neuf plus demandé. En effet, dans un contexte détendu, la concurrence est importante et les ménages sont de plus en plus exigeants.

Un parc ancien, potentiellement énergivore et à l'architecture stigmatisée

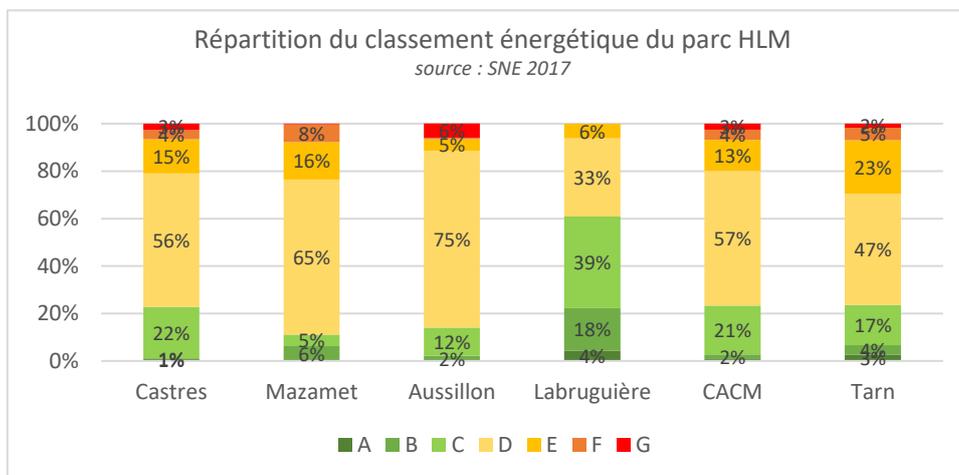
Les trois quarts du parc social ont été construits durant les trente glorieuses, avant les premières réglementations énergétiques. Le parc social est fortement stigmatisé par l'architecture de cette période sous la forme de grands ensembles. Il représente d'ailleurs les QPV d'aujourd'hui.



Source : RPLS au 1/01/2017

Malgré les réhabilitations réalisées par les bailleurs, le parc social présente encore un stock important de logements potentiellement énergivores :

- ▶ 57% du parc social communautaire est classé D contre 47% dans le Tarn
- ▶ Et 20% classés E, F et G, taux inférieur à celui du département (30%)



Une vacance élevée

Le déficit d'attractivité du parc se manifeste par un taux de vacance commerciale supérieur au département : 5% de vacance commerciale de moins de 3 mois contre 3% dans le Tarn. Ce taux tient compte des démolitions réalisées.

La vacance est liée à la vétusté du parc ou à son inadéquation avec les besoins des ménages.

Un parc en recomposition

Pour les principaux bailleurs du territoire, la priorité est donnée à la réhabilitation de leur parc. Afin de lutter contre la vacance, ils mènent aujourd'hui une stratégie de requalification de leur parc, qui passe notamment par des opérations de démolition.

Ces opérations sont néanmoins difficiles à équilibrer dans un contexte de baisse constante des dotations de l'Etat depuis 2007. La construction neuve apparaît secondaire dans la stratégie des bailleurs qui prévoient un développement très modéré de leur parc dans les années à venir.

L'enjeu prioritaire pour l'agglomération est de poursuivre le renforcement de l'attractivité du parc locatif social en travaillant sur son amélioration qualitative et sa performance énergétique.

Le rattrapage en logements locatifs sociaux pour les communes SRU doit se poursuivre en fonction des spécificités locales.

Ce développement doit se faire de façon à être cohérent avec les réalités du territoire et en lien avec les politiques de peuplement et d'attribution définies dans la convention intercommunale d'attributions.

3.4 - Nécessitant la poursuite des interventions publiques et le renforcement de la dynamique partenariale

Sur l'équilibre du peuplement

L'agglomération a créé avec l'Etat, par arrêté conjoint du 23 novembre 2015 la conférence intercommunale du logement.

La CIL a adopté 3 orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social :

- ▶ Orientation 1 : Permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement, dans un logement adapté à chaque situation et dans un délai raisonnable.
- ▶ Orientation 2 : Respecter l'équilibre social de l'habitat des communes et des quartiers en prenant en compte par secteur géographique les capacités d'accueil et les conditions d'occupation du parc des bailleurs sociaux,
- ▶ Orientation 3 : Garantir un accès au logement ou le relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.

Tableau récapitulatif du taux d'entrées (bail signé) du 1er quartile

Territoire de la CACM Baux signés	Nombre d'entrées en 2016	dont 1er quartile < 5 865 €/an/UC*	%	Total logés hors QPV	1er quartile logés Hors QPV	% 1er quartile logés hors QPV	Total logés en QPV	2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartiles logés en QPV	% 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartiles logés en QPV
Maisons claires	87	23	26,44%	12	1	8%	75	53	71%
3F	104	30	28,85%	66	18	27%	38	26	68%
OPH	397	275	69,27%	70	27	39%	327	79	24%
Tam Habitat	64	18	28,13%	64	18	28%	0	0	
Total	652	346	53,07%	212	64	30%	440	158	36%

Source : Annexe accord cadre CIL 2017

Sur les quartiers prioritaires

La Communauté d'Agglomération de Castres Mazamet présente au total cinq Quartiers Politique de la Ville (QPV) :

- ▶ Un à Aussillon : Le Falgalarié
- ▶ Et quatre à Castres : Le quartier Centre-ville, le quartier Aillot Bisséous Lardailié, Lameilhé et Laden Petit Train. Ils sont couverts par le contrat de ville 2015-2020 qui détermine le programme d'actions à porter.



Source : DDT, PAC

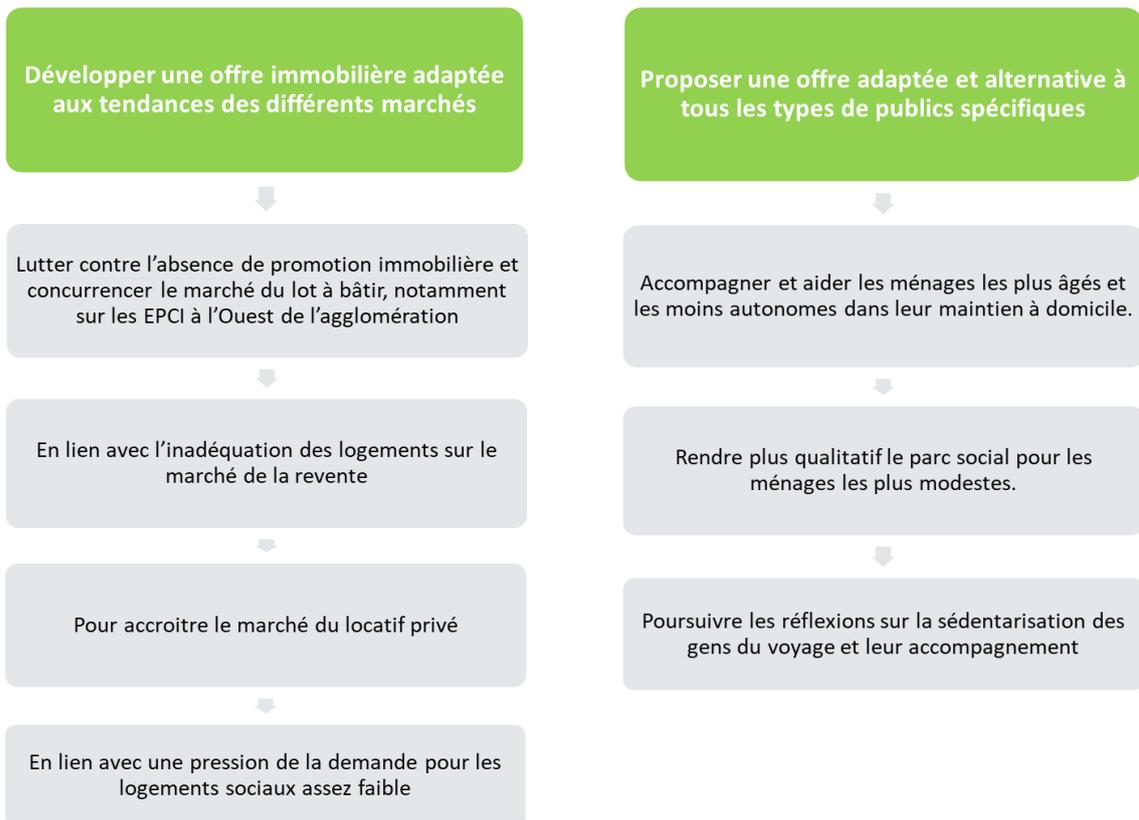
Un programme d'actions majeur est mis en œuvre par les bailleurs, la Communauté d'Agglomération et ses partenaires pour rendre plus attractif le parc social. Le travail partenarial doit se poursuivre pour atteindre les objectifs et mener à bien les actions envisagées.

4. Des parcours résidentiels à accompagner pour satisfaire à leur diversité dans un contexte de marché détendu

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Le lot à bâtir, seule vraie réponse aux besoins des ménages
- ▶ Un marché de la revente qui ne répond pas toujours aux attentes des ménages
- ▶ Un marché locatif privé réduit mais aux loyers attractifs
- ▶ Une demande sociale plutôt satisfaite
- ▶ Des demandes spécifiques liées notamment au vieillissement à prendre en compte

Les enjeux en matière d'habitat :

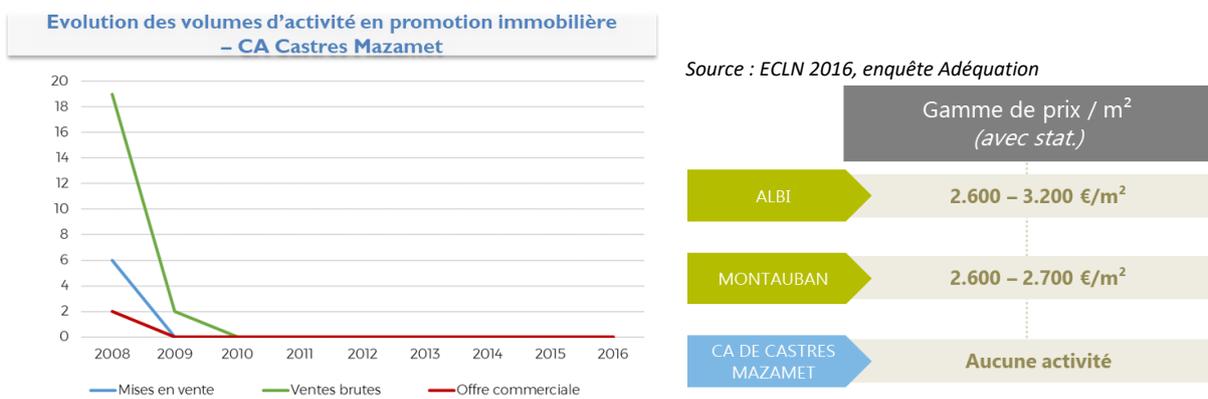


4.1 – Un marché de l'accession individuelle majoritaire

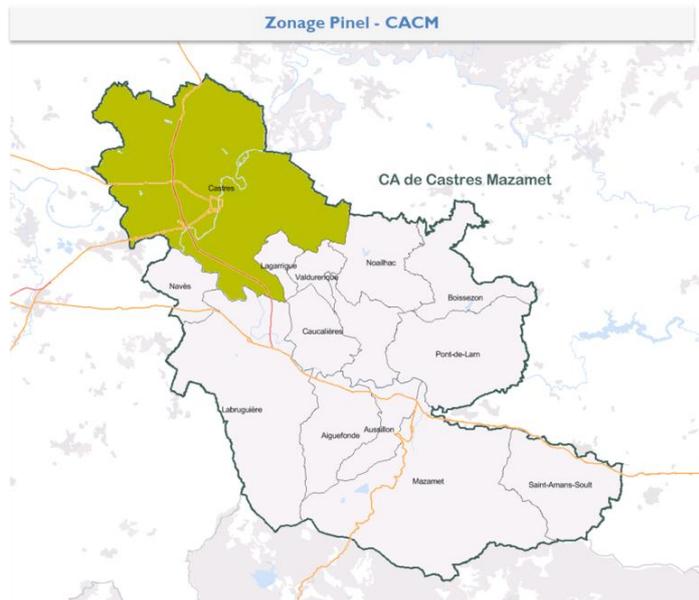
Le marché de l'accession neuve

L'absence de promotion immobilière sur l'agglomération depuis 2008

Dans le Tarn, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois concentre l'activité en promotion immobilière, soit en moyenne entre 40 et 60 ventes par an. Une activité portée exclusivement par la ville-centre (Albi) et fluctuant au gré des opportunités foncières. Sur Albi, les opérations se valorisent entre 2.350 €/m² sur les secteurs les moins qualitatifs et jusqu'à 3.450 €/m² pour les programmes aux localisations centrales. Albi s'insère dans une dynamique permettant l'émergence de projets en promotion immobilière, exclusivement sur la ville centre et dans les secteurs les plus urbains de la commune. Albi est classé en zone B2 éligible du dispositif Pinel, un zonage qui était jusqu'en 2018, favorable à l'investissement locatif.



A l'inverse, à l'échelle de la CA de Castres Mazamet, aucune activité en promotion immobilière n'a été enregistrée depuis 2008. Castres est classée en zone B2 non éligible, ne lui permettant pas de bénéficier des avantages fiscaux incitatifs à l'investissement locatif privé. Ces investissements sont des leviers importants pour l'émergence de programmes de promotion immobilière.



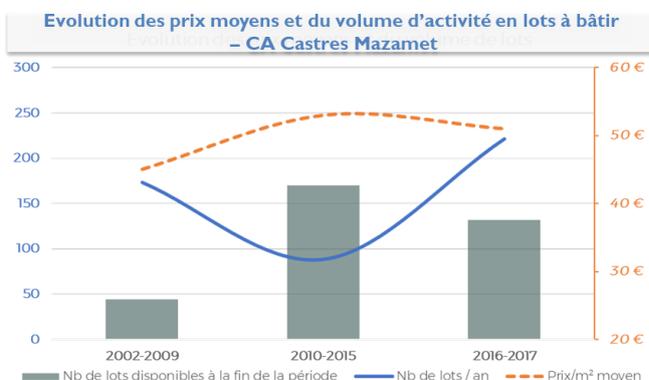
Cette absence de dynamique pour la promotion immobilière est un indicateur du poids que représente le marché du lot à bâtir sur le territoire. Il est le moyen privilégié pour les ménages d'accéder à la propriété sur Castres-Mazamet Agglomération.

Un marché du neuf dominé par l'achat de lot à bâtir, 1^{ère} demande des ménages du territoire

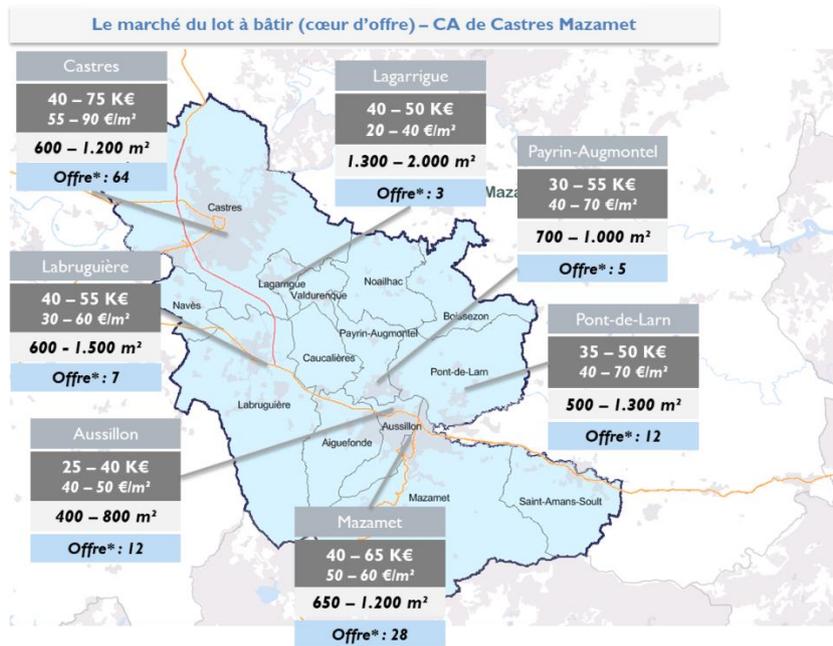
Durant la période 2002 – 2009, le prix moyen d'un lot sur CACM avoisinait les 41 €/m². Sur la période suivante, un lot se valorisait en moyenne près de 10€/m² de plus, à 53€/m². Un renchérissement des valeurs qui a accompagné une réduction du nombre de lotissements et de lots en commercialisation.

Sur la dernière période (2016-2017), un lot se valorise en moyenne à 51 €/m² à l'échelle de CACM, soit un léger tassement par rapport à la période précédente.

Fin 2017, 23 lotissements sont en cours de commercialisation, soit 443 lots. Près du tiers des lots disponibles sur ces lotissements n'ont pas trouvé preneur fin 2017. Les lotissements sont souvent de petites tailles, 12 d'entre eux proposent moins de 10 lots au total et se concentrent sur Castres, près de 11 lotissements sur 23 soit près de la moitié des parcelles.



Des lotissements valorisés entre 30 et 60 K€ en moyenne pour des lots de 500 à 1.000 m²



Source : LesTerrains.com, Seloger, CA de Castres-Mazamet, traitement Adequation

*Nombre de lots disponibles fin 2017

Le cœur d’offre sur le secteur se positionne entre 30 et 60K€ pour des tailles de parcelles comprises entre 500 – 1.000 m², soit entre 45 et 65 €/m² en moyenne.

Certains lotissements (notamment communaux) ont connu des difficultés de commercialisation, les conduisant à revoir la surface des lots proposés. Une surface spacieuse impliquant, malgré un positionnement prix/m² attractif, un prix unitaire global élevé. Ainsi, les parcelles de surfaces supérieures à 1.200 m² valorisées au-delà des 60.000 € connaissent des difficultés de commercialisation et ceux même malgré l’attractivité de la ville de Castres.

Au sein de l’agglomération, les prix pratiqués en lotissement laissent apparaitre des différences entre les secteurs. Castres constitue la fourchette haute des valorisations à l’échelle de l’agglomération, entre 55 et 90 €/m² en moyenne. Tandis qu’à Lagarrigue en périphérie, les prix / m² sont plus attractifs liés en partie aux surfaces de lots plus importantes.

A Mazamet et sa périphérie proche, les valorisations se situent en cran légèrement en dessous par rapport à Castres, entre 40 et 60 €/m² en moyenne.

« Le Clos Saint Jean », un lotissement proche du centre de Castres, proposant des parcelles de 450 – 650 m² à 40 – 50 K€

nexity

22 lots

600 m² Moyenne du programme

- Un site présentant des atouts: 1,5 km au nord ouest du centre ville, qualités résidentielles - plateau de Saint Jean, bonne desserte
- Commercialisé par un opérateur national, Nexity, en janvier 2015 et dont la commercialisation s’est terminée en avril 2017
- Cœur d’offre en parcelles de 450 – 650 m² à 40 – 50 K€
- Avec 0,7 ventes/ mois, l’opération s’est vendue en 2 ans %
- Une seule maison vendue à investisseur

Couple surface prix des parcelles

Surface habitable	Prix	Prix / m ²	Stock initial
440 - 590 m ²	39.000 - 49.000 €	88 - 100 €/m ²	13
650 - 890 m ²	50.000 - 60.000 €	65 - 75 €/m ²	9

Source : Nexity, Diester, Adequation

Une offre concurrente diversifiée (surface et prix), et développée à moins de 30 min en voiture de Castres



Source : Géoportail – Carte Isochrone – En gris le territoire accessible en moins de 30 min de Castres

Le marché du lot à bâtir sur CACM, est en concurrence directe avec les lotissements commercialisés sur les communes proches et notamment les communes de la Communauté de Communes Sor et Agout à l’ouest de Castres. Les lots commercialisés sur ces communes sont diversifiés en termes de surface et de prix. Sur la commune de Soual, les prix/m² sont élevées entre 65 85 €/m², liés aux surfaces compactes des lots et à l’attractivité de la commune. A contrario, a Verdalle les lots commercialisés sont plus spacieux et les prix/m² plus attractifs.

En somme, la concurrence exercée sur les lots proposés sur CACM se situe davantage sur les communes situées le long des axes reliant Toulouse à Castres (N126, D112). Cette offre est diversifiée, propose à la fois des surfaces compactes, permettant de réduire les coûts globaux mais aussi des surfaces plus spacieuses attractives en termes de prix/m².

La concurrence est limitée voire inexistante à l’est et au sud de CACM. Et au nord, entre Albi et Castres, l’offre concurrente est également restreinte mais se positionne sur des prix/m² attractifs.

Sur la CACM, il est possible de faire construire sa maison de 85 m² sur une parcelle de 800 m² à +/- 180.000 €

En moyenne dans la Communauté d’Agglomération de Castres-Mazamet, il est possible de faire construire sa maison de 4 pièces de 85 m² à partir de 180.000 € sur une parcelle de 800m². A Castres, cette même maison

reviendra en moyenne à 190 – 200.000 €. Les différences de prix en lotissement sont moins marquées que d'autres segments de l'immobilier, même si les logiques territoriales laissent apparaître un positionnement plus élevé à Castres de 10-20€/m² que sur le secteur de vie mazamétain et une taille des parcelles plus grande à prix unitaire équivalent en périphérie de Castres que sur la ville centre.



Par ailleurs, une offre concurrentielle relativement développée et diversifiée, se situe à moins de 20 min de Castres en voiture, principalement sur la CC du Sor et de l'Agout. Différentes gammes de produits surfaces / prix y sont développées par des acteurs spécialisés dans la promotion des lots et bien implantés sur le territoire.

A l'inverse, les lotissements présents sur la CACM, manque de visibilité commerciale et connaissent des difficultés de commercialisation, en partie liées à un positionnement prix / produit en décalage avec le cœur de la demande.

Le marché de la revente

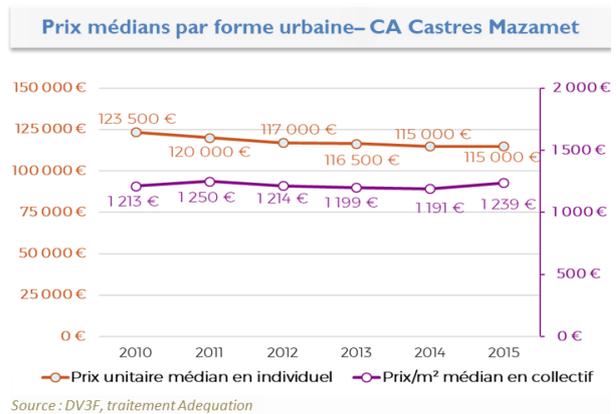
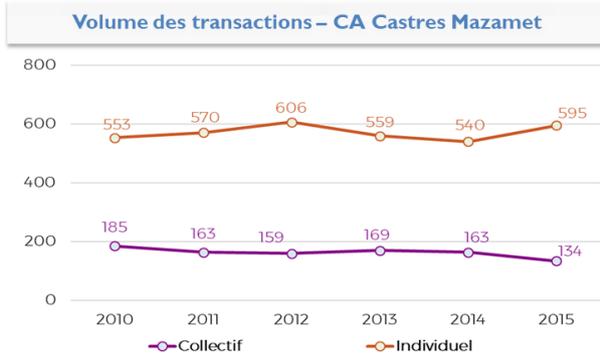
Un marché de la revente dominé par les transactions de logements individuels sur des prix attractifs

...

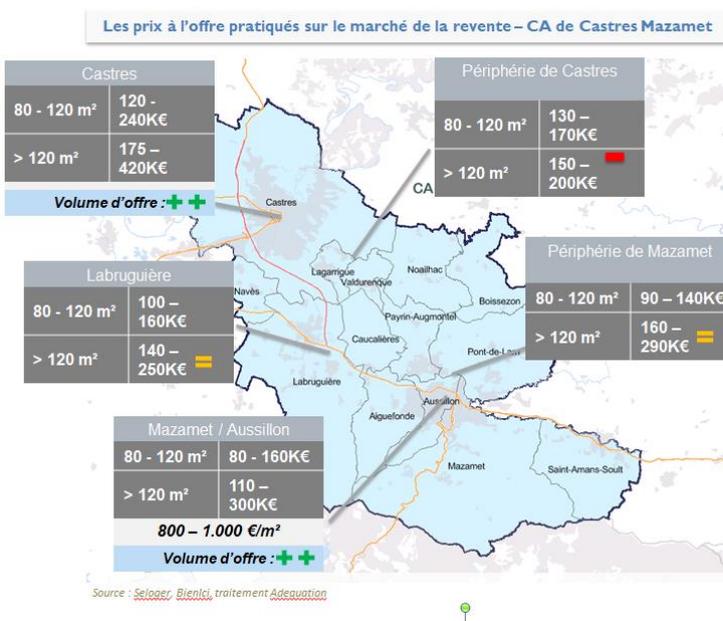
Sur le marché de la revente, les volumes de transactions annuelles sont de l'ordre de 730 – 760 logements à l'échelle de l'agglomération, dont 20 à 25 % concernent des logements collectifs. Des volumes globaux stables, laissant toutefois apparaître une diminution des transactions de logements collectifs.

En termes de prix, le prix médian des logements individuels est de 115 – 125 K€ pour une surface moyenne de +/-100 m². Un prix médian qui est marqué par une tendance baissière régulière sur la période étudiée, -7% entre 2010 et 2015.

Les logements collectifs ont quant à eux un prix médian de 1.200 - 1.250 €/m², des prix qui restent attractifs et stable pour une surface moyenne relativement spacieuse de 65 m² en moyenne.

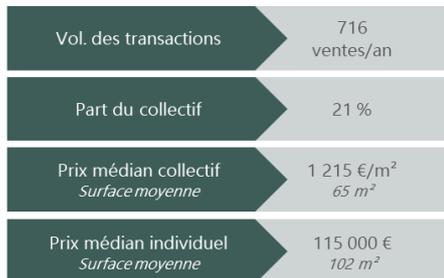


En somme, le marché de la revente offre la possibilité d'acquérir un logement relativement spacieux sur des prix attractifs en collectif comme en individuel. Cependant, le cœur d'offre propose des logements encore plus spacieux sur des prix légèrement plus élevés que celui des transactions réalisées.



TENDANCE

(moyenne 2014-2015)

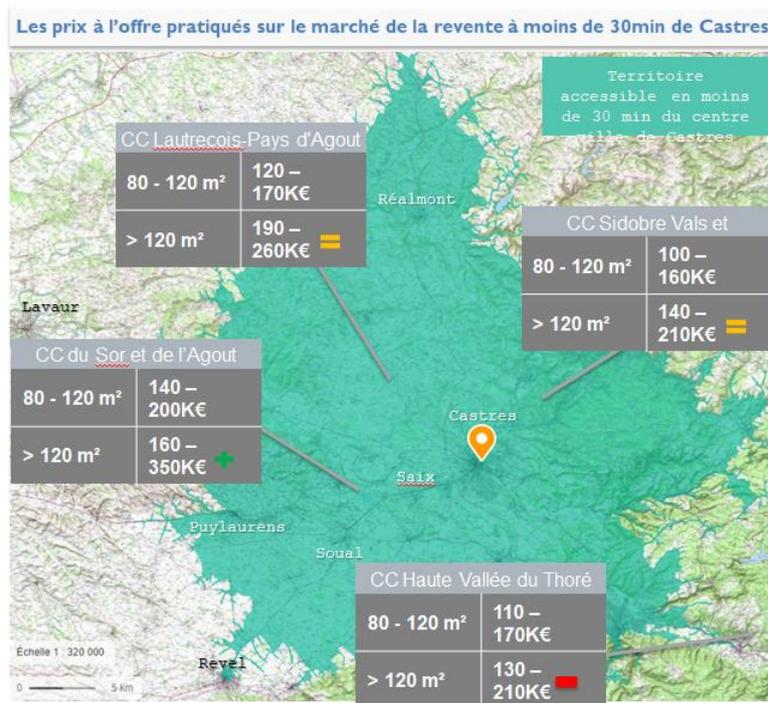


... Mais une offre ancienne à l'état variable en décalage avec les besoins des ménages (cœur d'offre en maisons de > 120m²)

Le parc de logements est globalement vieillissant sur CACM, 83% des résidences principales en 2013 ont été construites avant 1990. Ainsi les logements sont majoritairement anciens et d'état variable et ce sur l'ensemble des communes de la CA. Une offre qui en majorité propose des logements individuels de grande surface > 120m².

De manière attendue, le marché de la revente est plus cher sur la ville centre de Castres et notamment sur les secteurs ouest et nord de la ville. Les logements individuels y ont des surfaces de terrains plus petites que sur sa périphérie sans pour autant offrir des logements plus compacts en termes de m² habitable.

A Mazamet / Aussillon, le marché de la revente propose une pléiade de biens d'état très variable moins chers que sur Castres, les prix sont tirés vers le bas par le nombre important de maisons de villes/villages anciennes.



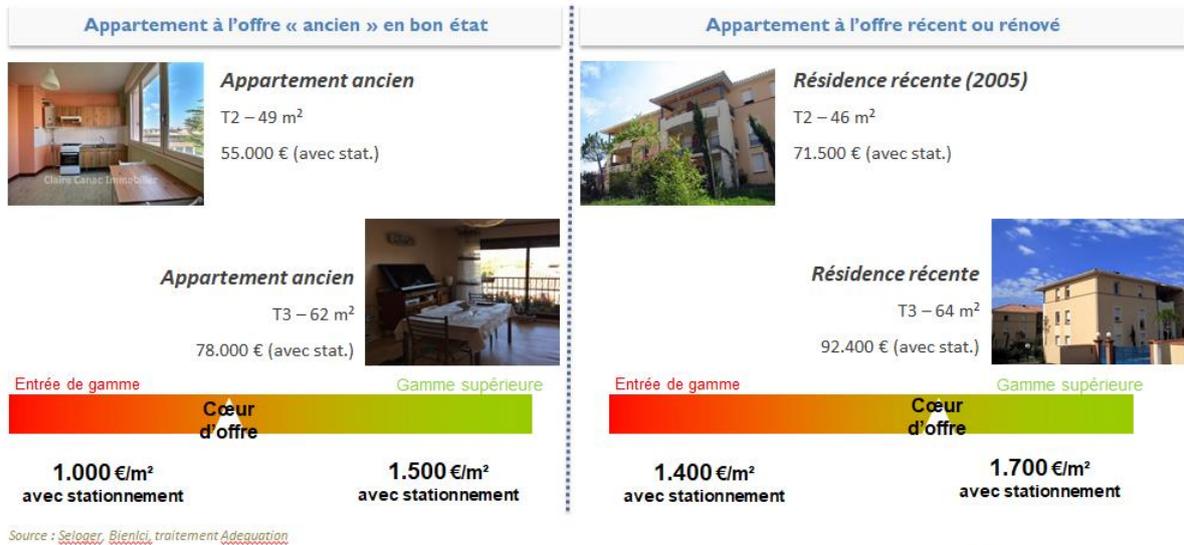
Un positionnement prix plus attractif à moins de 30 minutes de Castres et offrant des environnements plus qualitatifs

Sur le marché de la revente des territoires voisins, l'offre proposée est quasi exclusivement en maisons avec, de la même manière que sur la CACM un cœur d'offre en maisons de > 120 m².

Les logements proposés, à prestations similaires, sont de manière générale moins chers que sur Castres mais positionnés sur les mêmes gammes de prix que la périphérie Castroise. Compte tenu du faible volume de l'offre sur les communes en périphérie de Castres, les ménages se reportent sur les communautés de communes voisines.

Focus sur le marché de la revente en collectif à Castres

Des logements récents ou rénovés valorisés entre 200 et 400 €/m² de plus en moyenne que les logements « anciens » comparables



Selon le baromètre de l'immobilier des notaires, le prix médian des ventes d'appartement à Castres est de 1.340 €/m². Le prix enregistre une nette hausse depuis 2012, +7%. Les ventes enregistrées laissent apparaître un cœur de la demande en T2 /T3 (près de 80% du marché).

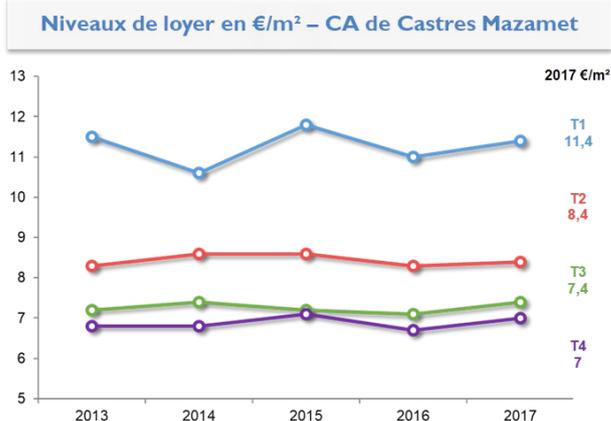
A l'offre, les logements anciens en bon état se valorisent entre 1.000 et 1.500 €/m² (avec stat.) en moyenne et entre 1.400 et 1.700 €/m² pour un logement récent ou ayant connu une rénovation importante. *Des prix affichés en cœur d'offre pour des logements T2 / T3, hors négociation, hors logements atypique.*

Compte tenu de l'absence de promotion immobilière ces dernières années sur l'agglomération, le marché de l'accession individuelle reste majoritaire. Le marché du neuf est dominé par l'achat de lot à bâtir. C'est un marché qui rentre en concurrence avec l'offre disponible dans les EPCI voisins. Le marché de la revente ne correspond pas forcément aux attentes des marchés locaux notamment sur la taille, l'état ou le prix du bien.

4.2 – Un marché locatif privé détendu et des niveaux de prix bas

Un marché locatif stable et détendu malgré une légère baisse des valorisations entre 2016 et 2017

Les loyers pratiqués sont estimés en moyenne à 7,9 €/m² en 2017 sur l'agglomération, une valorisation qui la place en deçà de celles constatées sur les agglomérations de Montauban et de Albi mais au-dessus des agglomérations de Carcassonne et Auch. Le loyer moyen de CACM est marqué par le poids prépondérant de Castres. Entre 2013 et 2017, l'évolution des loyers est stable sur l'ensemble de la CACM et ce malgré une légère baisse, -1,3% entre 2016 et 2017.



	Loyer moyen €/m ² HC 2017	Evolution récente 2017 VS 2016	Evolution longue 2017 VS 2013
CA DE L'ALBIGEOIS	8,9 €/m ²	- 3,3 %	+ 1,1 %
CA GRAND MONTAUBAN	8,2 €/m ²	+ 1,2 %	+ 1,2 %*
CA DE CASTRES MAZAMET	7,9 €/m ²	- 1,3 %	0 %
CA CARCASSONNE	7,6 €/m ²	0 %	- 1,3 %*
CA GRAND AUCH	7,3 €/m ²	- 5,2 %	0 %
Tendance Nationale	12,6€/m ²	0 %	+ 0,6 %

Note méthodologique :

CLAMEUR observe les loyers des logements neufs et anciens rénovés, loyers exprimés hors charges en surface habitable. Le champ d'observation est celui des baux nouveaux d'habitation, hors donc toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle. Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

Des loyers en libre en deçà des plafonds PLS

Le marché locatif est très marqué par la prédominance de Castres, environ 80% de l'offre. Mazamet / Aussillon ne représente que 12% de l'offre recensée et Labruguière moins de 5%.

Le marché Mazamétain présente des niveaux de loyers inférieurs de +/- 20% au marché castrais et offre des surfaces de logements plus grande (Source : DDT 81). Les écarts de loyers sont moins importants sur les maisons, ces biens restent davantage recherchés sur le marché locatif.

Niveau de loyers (€/m²) par typologies (2017)



Les plafonds de loyers (en €/m²/SU*/mois, HC)

PLS

8,32 €/m²

(Castres)

7,78 €/m²

(CACM – Hors Castres)

PLUS

5,14 €/m²

PLAI

4,56 €/m²

NOTE METHODOLOGIQUE

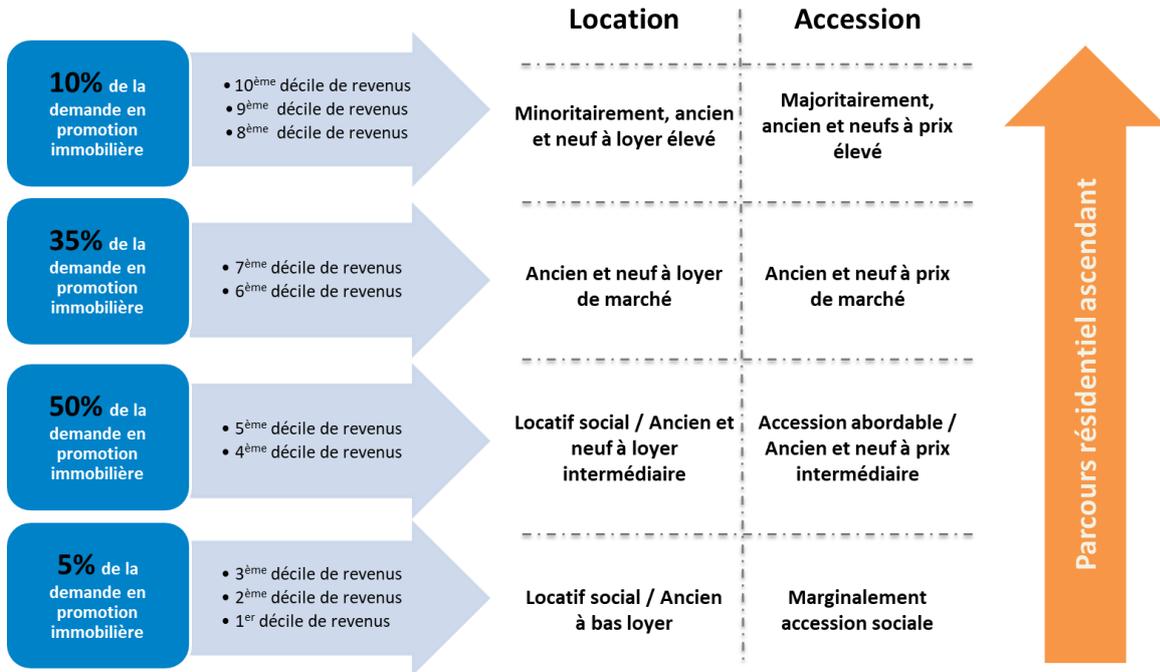
Il s'agit d'une simulation réalisée à partir des loyers/m² libres moyens issus des données DDT 81 (redressé en fonction de l'offre actuelle) et les plafonds du logement social incluant les surfaces utiles.

	T1 27 m ² SU*	T2 45 m ² SU*	T3 66 m ² SU*	T4 88 m ² SU*
Castres	280 €	350 €	430 €	500 €
Mazamet	270 €	300 €	350 €	450 €
PLS	225 €	375 €	550 €	730 €
PLUS	140 €	230 €	340 €	450 €
PLAI	120 €	205 €	300 €	400 €
Ecart entre le libre et le PLUS (Castres)	+ 140 €	+ 120 €	+ 90 €	+ 50 €

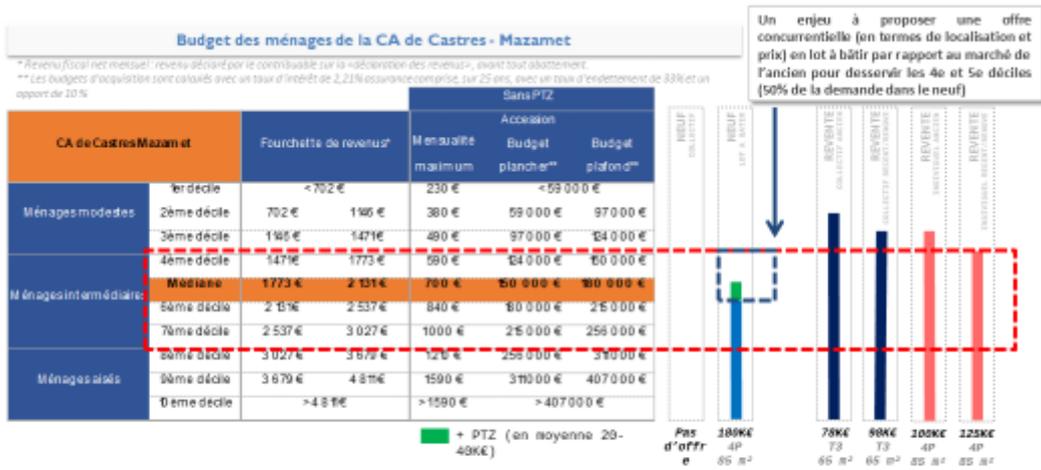
Le marché du locatif privé est moins développé que l'accèsion à la propriété. Cependant, ce marché est essentiel pour assurer un parcours résidentiel ascendant aux ménages ou pour accueillir de nouvelles populations. Le niveau de loyer est assez bas, en dessous de ce que l'on peut retrouver à Albi.

Synthèse sur la demande

Budgets : comprendre la demande des ménages : une approche qui passe par les déciles



Un budget d'acquisition théorique en primo-accession entre 150 et 215 K€



- ▶ 4^{ème} au 7^{ème} déciles (= env. 12.300 ménages fiscaux) cœur de cible de l'accession dans le neuf
- ▶ Un marché de la revente attractif en termes de prix mais pas toujours adapté aux besoins des ménages (surface / prix / localisation)
- ▶ Et un marché du neuf qui doit trouver la bonne adéquation surface / prix afin d'être compétitif par rapport au marché de l'ancien et desservir les bonnes cibles clientèles
- ▶ Une offre en logement collectif récent ou rénové qui sur Castres entre en compétition avec les maisons individuelles « ancienne » en périphérie

Source : FALSOFT/2023, traitement Adequation

** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,21% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'emprunt de 88% et un apport de 10%

Décohabitants et primo actifs : des enjeux forts sur le centre urbain de Castres pour accueillir et maintenir cette population


Décohabitants
< 30 ans 10% des ménages
Budget moyen à l'accession *
125.000 €
Budget moyen à la location **
370 €/mois
Besoins
Studios / T2

Des ménages à la recherche des cœurs de vie ou de la proximité des pôles universitaires et pôles d'emploi

Lorsqu'ils ne quittent pas le territoire dans le cadre de leurs études ou dès lors qu'ils arrivent sur la CACM, les décohabitants (étudiants et primo actifs) cherchent avant tout la proximité du centre de Castres et dans une moindre mesure de Mazamet, pôles de vie de l'agglomération. On peut noter une concentration sur Castres des pôles d'études et d'emplois, d'où un intérêt majeur pour celle-ci.

Des budgets particulièrement limités qui conditionnent les locations

Les ménages décohabitants sont principalement en location dans l'ancien. En causes des budgets limités (370 € CC en moyenne sur cette tranche d'âge et un budget d'acquisition à 125 K€) mais également un mode d'habiter éphémère avec des possibilités de changement rapide de logement et pas de fixation notamment en lien avec une démarche d'acquisition.

Mais qui leur permettent d'accéder à la propriété sur les secteurs urbains de Castres et de Mazamet en collectif et sur des maisons de villes

Privilégiant les commodités urbaines et les lieux de vie, les ménages décohabitants se tournent naturellement vers la ville centre de Castres, un secteur sur lequel l'accession à la propriété est possible pour ces ménages sur des typologies allant du T1 au T3 ancien d'état variable en collectif et des petites maisons de ville notamment à Mazamet.

Jeunes ménages : le choix de la première accession tourné vers l'individuel rendu possible sur le marché de l'ancien


Nouveaux ménages
30 – 39 ans 12% des ménages
Budget moyen à l'accession *
178.000 €
Budget moyen à la location **
530 €/mois
Besoins
T3/T4

Vers une 1ère acquisition

Les jeunes ménages sont le cœur de cible des 1ères acquisitions dans le neuf. Ayant des budgets plus importants dus en grande partie à la double activité et étant au début de leur parcours familial (attente du 1er enfant), ils recherchent des biens majoritairement en 3/4 pièces.

La proximité des pôles d'emploi

La proximité des pôles d'emploi et donc des accès facilités vers ceux-ci sont des éléments essentiels. Leur choix se porte ainsi sur la ville centre et sa 1ère couronne.

En développement familial, le prix et le produit ne sont pas les seuls critères. En effet l'environnement proposé que ce soit les équipements scolaires, de loisirs et les centres bourgs animés offrant des aménités sont également privilégiés.

La forme individuelle plébiscitée par les jeunes ménages en début de parcours résidentiel

La construction d'un noyau familial, la projection ou l'arrivée d'un premier enfant permet aux jeunes ménages d'envisager l'acquisition d'un premier logement. Une majorité des secteurs, en termes de valeur, offre la

possibilité d'accéder à un logement en individuel sur le marché de la revente et ce pour les ménages des classes intermédiaires et aisées.

Toutefois, certaines difficultés liées à l'accession peuvent se faire sentir. D'une part les logements accessibles en individuel aux ménages des classes intermédiaires sont majoritairement des maisons anciennes avec des travaux de rénovation et d'entretiens à prévoir.

Et d'autre part, sur les secteurs périphériques de Castres et sur certaines communes de l'agglomération, les logements et les lots à l'offre sont de surfaces spacieuses impliquant un prix unitaire élevé.

A contrario à Mazamet, une diversité de biens est accessible aux classes moyennes, généralement anciens et moins attractifs que ceux offerts en périphérie.

Jeunes familles / ménages familiaux : à la recherche de grands logements dans un environnement qualitatif



Des biens spacieux

En 2^{ème} acquisition, ces ménages ont une composition familiale plus importante (ménages avec enfants, familles recomposées) et souhaitent acquérir des logements spacieux essentiellement en individuel et ce en proximité de la commune d'emploi ou au sein de communes périurbaines qualitatives.

Un environnement favorable à l'éducation des enfants

Structure familiale, ces ménages souhaitent un environnement favorable et sécurisé pour leurs enfants. La carte scolaire est particulièrement regardée tout comme les équipements scolaires, de loisirs ainsi que la fréquentation des quartiers.

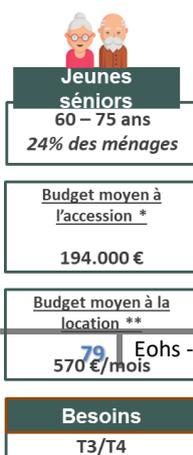
Des familles monoparentales à contre-courant

Structure spécifique mais dont le nombre ne cesse de croître, les familles monoparentales sont à part. Elles recherchent souvent un T3 au sein de petits collectifs ou de maisons plus compactes, leurs revenus ayant fortement baissés.

Un parc de logements orienté vers les grandes typologies

Les grandes typologies 4 pièces et plus constituent près de 75% du parc de logements de l'agglomération. Ainsi l'impact sur le marché de la revente est fort, cela se traduit par une offre en volume plus importante et une potentielle baisse des enveloppes de prix sur les secteurs périphériques conditionnant leur départ de la ville centre ou à défaut de l'éloignement par rapport au cœur urbain castrois ou mazamétain.

Jeunes seniors : à la recherche d'un logement adaptés proche des commodités et au sein d'un environnement agréable



Pour un logement adapté

Les jeunes seniors sont en fin de carrière ou en début de retraite. Leur grand logement familial est souvent inadapté à leur nouveau mode d'habiter (pas d'escalier, proximité des aménités, jardin restreint) en préparation de leur vieillesse. Ils cherchent ainsi des logements principalement neufs, de plain pied, sur des surfaces confortables essentiellement en T3 et T4 avec des extérieurs mais sur de petites surfaces.

Les retours en centres

Les jeunes seniors, s'ils ne partent pas dans leur commune d'origine, région d'origine ou en rapprochement familial, vont se rapprocher des centres bourgs et notamment du centre-ville de Castres.

La tranquillité / sécurité

Les jeunes seniors privilégieront, dans les secteurs urbains, les derniers étages au sein de résidences calmes et, dans les communes périurbaines, des logements individuels de plain-pied plus compacts au sein de quartiers calmes et sécurisés.

Un manque d'offre à destination des jeunes seniors

Les logements adaptés sont en quantité restreinte sur l'agglomération, de même que les maisons de plain-pied, une offre limitée qui se positionne toutefois sur des enveloppes de prix accessibles.

Seniors : à la recherche de logements adaptés au sein de structures dédiées



Séniors
> 75 ans 19% des ménages
Budget moyen à l'accession *
154.000 €
Budget moyen à la location **
450 €/mois
Besoins
T2/T3

Une dégressivité du budget médian des personnes âgées

Avec près de 19% de personnes âgées de plus de 75 ans, les problématiques liées au relogement au sein de structures adaptées sont notables. Le budget des ménages jusqu'alors croissant en fonction de l'avancement de l'âge des ménages est en décrochage au moment de la retraite (+/- 60 ans) et se poursuit après 75 ans.

Les difficultés de la vieillesse

Les ménages seniors de 75 ans et plus ont des besoins particulièrement développés en termes de logements adaptés voire de soins. Malgré une volonté politique de maintenir le plus longtemps possible les personnes à domicile, le veuvage ou la maladie sont souvent l'occasion d'un basculement vers une structure adaptée.

Les difficultés à quitter leur commune

Les ménages seniors ont des difficultés à quitter leur logement et l'environnement où ils ont leurs habitudes. Le déménagement est majoritairement perçu comme une régression résidentielle vers un dernier logement. L'offre se doit ainsi d'être locale ou si elle est extra communale qualitative.

Un manque d'offre à destination des seniors

Les logements adaptés sont en quantité restreinte sur l'agglomération, presque exclusivement médicalisée, une seule résidence service seniors a été recensée, à proximité du cœur urbain de Castres. L'offre en logements « non médicalisé » publique ou parapublique, type EHPA, est également très restreinte avec moins de 2 résidences recensées, à Mazamet.

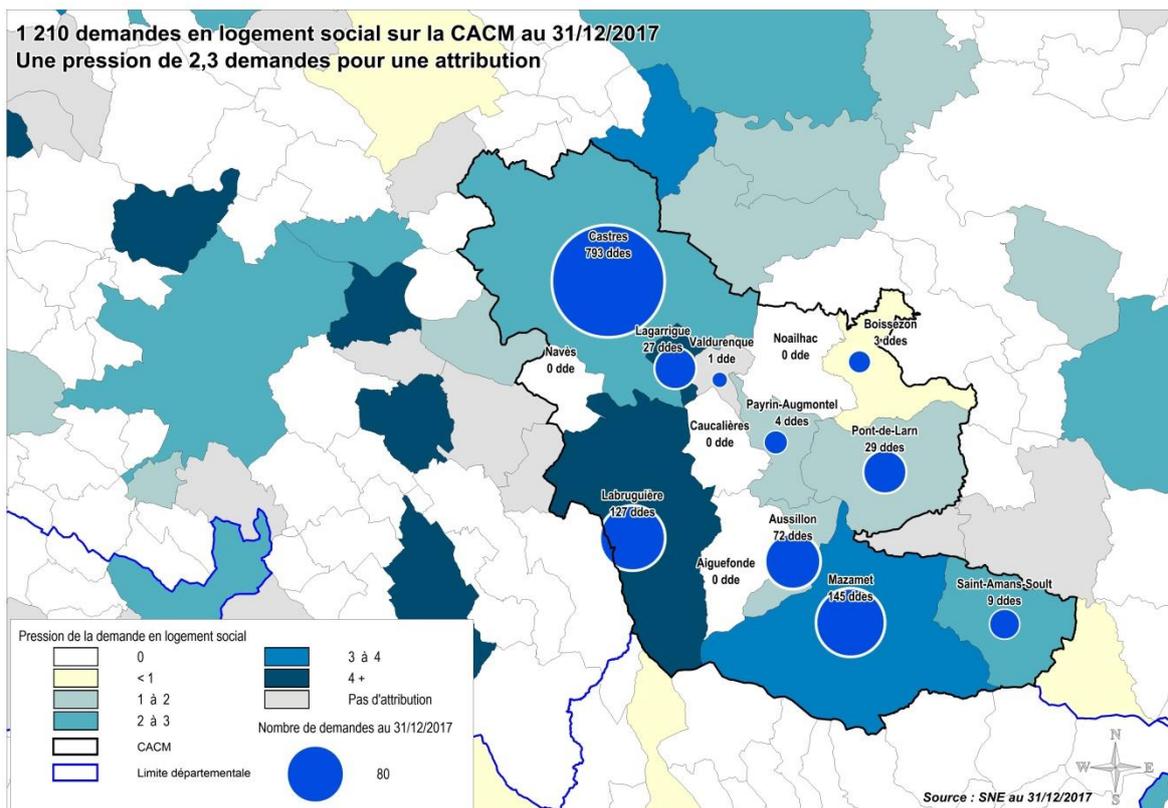
4.3 – Une demande locative sociale réduite et plutôt satisfaite

Une faible pression de la demande sociale

Une demande locative réduite

Au 31 décembre 2017, 1 120 demandes de logements sont comptabilisées sur l'agglomération :

- ▶ Près d'un tiers de ces demandes portent sur Castres et 11% sur Mazamet.
- ▶ La ville centre reste très demandée puisqu'elle représente 78% du parc social.
- ▶ Avec 127 demandes, la commune de Labruguière se démarque et reste attractive pour les demandeurs de logements sociaux.
- ▶ Pour les autres communes, moins de 70 demandes sont enregistrées.



La pression de la demande sociale correspond au ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'attributions.

41% des demandeurs se sont vus attribuer un logement social en 2017 (soit 535 attributions).

Un quart de ces attributions correspondent à des demandes de mutations.

Sur l'agglomération, le taux de pression s'élève à 2.3 demandes pour une attribution. Il est à 1.8 hors mutations. Cette faible pression illustre le caractère « détendu » du territoire. Ce taux est comparable à celui du Tarn (1,8), avec cependant des disparités selon les communes, en raison de la spécificité de leur patrimoine.

Une disparité de la pression sur le territoire communautaire

Les demandeurs s'orientent majoritairement vers les communes disposant d'un parc HLM important. Cela ne signifie pas que le besoin en logement social est inexistant dans les communes où la demande est peu exprimée.

La pression de la demande augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne du secteur Castres- Aussillon. Elle est supérieure sur :

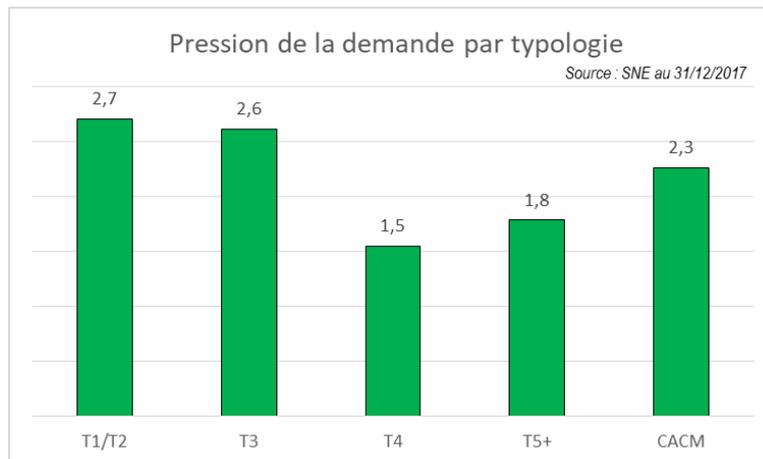
- ▶ Lagarrigue : 13,5 demandes pour une attribution
- ▶ Labruguière : 6,4 demandes pour une attribution
- ▶ Mazamet : 3,9 demandes pour une attribution

En revanche, la pression est inférieure dans les communes disposant d'un parc locatif supérieur :

- ▶ Castres : 2,0 demandes pour une attribution
- ▶ Aussillon : 1,4 demande pour une attribution

Une pression supérieure sur les petits logements

En 2017, 36% des demandes sociales communautaires portent sur des T1/T2 pour seulement 30% attributions.



Cette pression supérieure sur les petites typologies est particulièrement vraie sur les communes urbaines :

- ▶ Pression de 3.8 pour les T1-T2 à Aussillon
- ▶ Et pression de 6.8 à Labruguière.

Le parc social est inadapté à la demande sociale. Le parc social se compose d'une offre majoritairement en T4 et la demande s'oriente vers des petites typologies.

Dans un contexte de détente du marché et d'inadaptation de l'offre à la demande, les CAL attribuent des T4 à des demandeurs souhaitant d'autres typologies : 26% de demandes pour des T4+ et 37% d'attributions pour des T4 et +.

C'est une situation qui doit être intégrée dans les actions sur la programmation d'une offre de logements adaptés.

Le parc social, une réponse pour les habitants d'un parc privé inadapté

- ▶ Un demandeur sur quatre sort du parc privé en raison de l'inadéquation prix et taille du logement
- ▶ Un tiers des demandeurs est issu d'un logement privé inadapté (trop petit ou trop grand, inconfortable).

Une demande relativement satisfaite malgré une forte précarité économique des demandeurs

Un temps d'attente inférieur à 12 mois

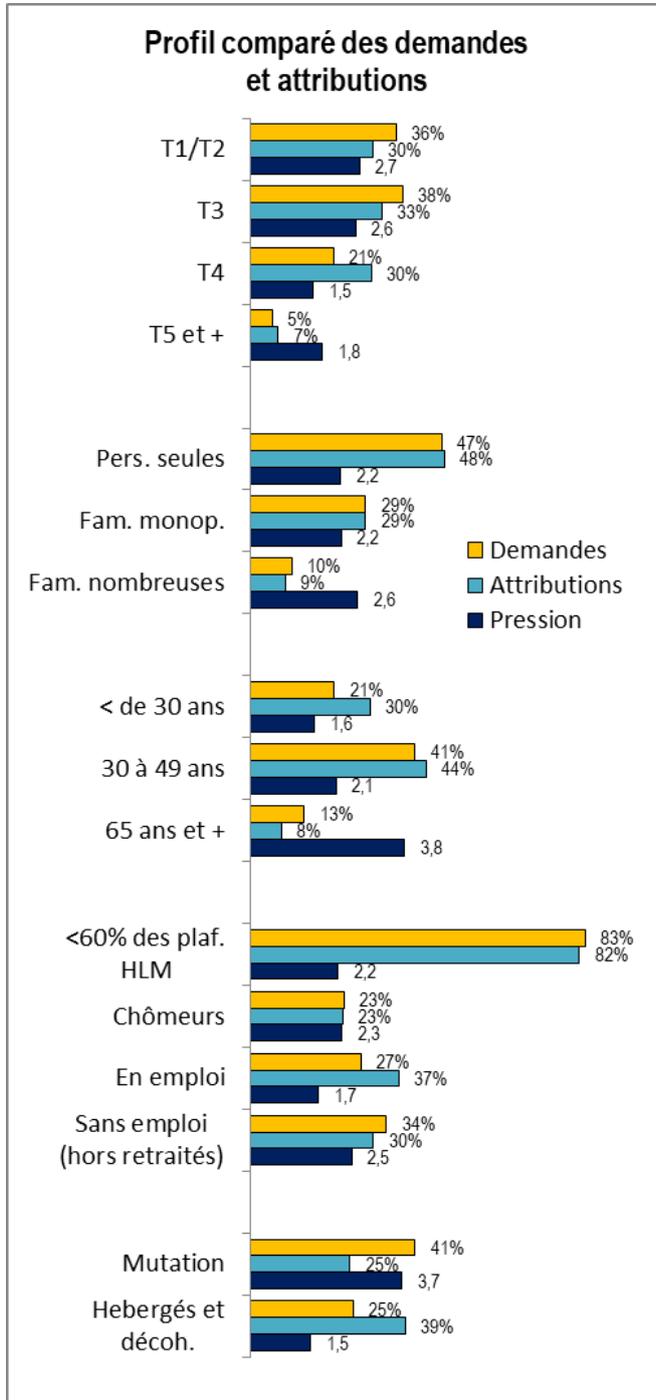
La demande est relativement récente. 89% des demandes sont inférieures à 1 an et 4% sont supérieures à 2 ans. Les demandes de plus de 2 ans sont de 9.5% à l'échelle du Tarn.

Des demandeurs plutôt précaires

Les demandeurs sont globalement très fragiles d'un point de vue socio-économique. En effet, 23% des demandeurs sont au chômage, 34% sont sans emploi et à peine 17% sont en emploi stable. Les ressources des demandeurs sont en conséquence faibles : 83% ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

Ce sont essentiellement des ménages isolés et monoparentaux, qui font une demande de logements sociaux.

Une pression sur les ménages âgés et les demandes de mutation



Le parc semble moins bien répondre aux :

- ▶ Personnes âgées avec une pression de 3.8 contre une moyenne communautaire de 2.3.
- ▶ Demandes de mutation, qui sont souvent aussi des demandes plus complexes à satisfaire car non motivées par l'urgence.

L'accès au logement social semble également plus difficile pour les inactifs et les chômeurs que pour les demandeurs occupant un emploi.

4.4 – Des parcours résidentiels parallèles, des besoins spécifiques à satisfaire

Répondre aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie

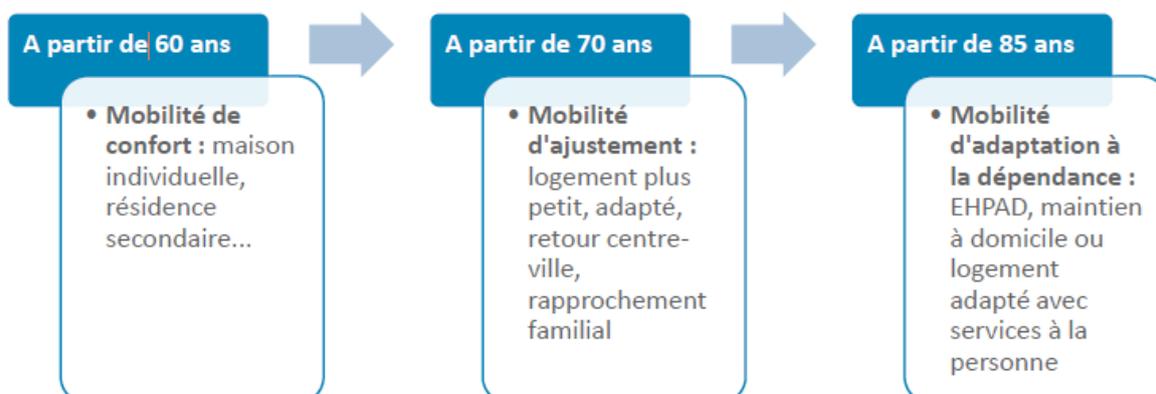
L'agglomération de Castres Mazamet voit le nombre et la part de sa population âgée (60 ans ou plus) augmenter (+1,3% par an depuis 2010).

- ▶ En 2015, les seniors représentaient presque un tiers (32%) de la population intercommunale, soit plus de 25 000 habitants.
- ▶ Le poids des 75 ans ou plus ne cesse de croître. En 2015, ils représentaient 13.7% de la population (10 766 personnes), avec un gain moyen de 80 personnes par an depuis 2010.

Le Schéma Gérontologique, établi pour la période 2017 - 2021, fait le constat d'un département du Tarn particulièrement âgé, avec un niveau de ressources relativement bas chez les personnes âgées. Le vieillissement anticipé sur le département est préoccupant, notamment au niveau de la progression des groupes les plus âgés (plus de 80 ans) qui risquent de nécessiter une prise en charge du fait d'une perte d'autonomie.

L'agglomération de Castres Mazamet présente un taux d'équipement pour les personnes âgées dépendantes suffisantes :

- ▶ Le taux d'équipement en places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans ou plus est relativement élevé sur l'agglomération (1 123 places, structures toutes confondues).
- ▶ Le taux d'équipement en EHPAD, structure la plus développée sur le territoire, place l'agglomération légèrement en-dessous de celui du département (104 places contre 111¹⁰).



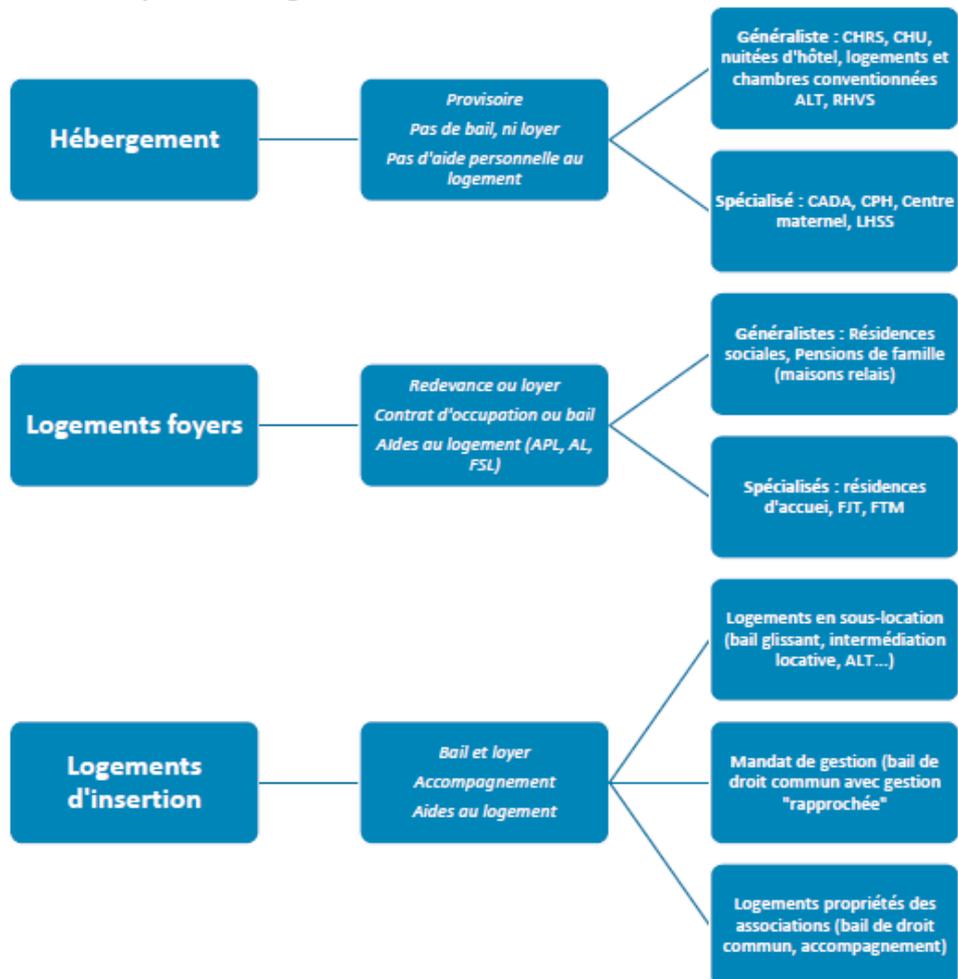
¹⁰ Drees. http://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/apps/statiss/frames/fracc_pers_agees2.asp-prov=BT-depar=CF.htm

La catégorie des seniors est définie à partir de 60 ans. C'est cependant à partir de 70 ans que se pose le plus souvent la question de la nécessité d'adapter son logement ou de s'orienter vers une offre dédiée, adaptée au niveau de dépendance de la personne âgée. Plusieurs solutions s'offrent alors aux personnes âgées, selon leurs revenus et leur niveau de dépendance.

Face à ces constats, le dernier PLH a validé la mise en œuvre d'actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation et la modernisation du parc existant. L'OPAH communautaire contribue, d'ailleurs, à l'atteinte de cet objectif. Il s'agit de poursuivre cette action dans le prochain PLH.

Fluidifier les parcours d'hébergements vers le parc de droit commun

La chaîne classique de l'hébergement



Le 5^{ème} PDALHPD est en cours d'élaboration au moment de l'élaboration de ce présent PLH.

Peu de données permettent de décrire de manière satisfaisante la situation sur le territoire de l'agglomération.

Au titre du dernier bilan, l'agglomération comptait :

- ▶ 31 places d'hébergement d'urgence généralistes et 69 places pour les primo-arrivants et les demandeurs d'asile
- ▶ 155 places de logements adaptés ou logements foyers
- ▶ 62 places de logements d'insertion

Le bilan du dernier PLH fait état d'une difficulté à répondre aux demandes des publics précaires et prioritaires au regard d'un manque de places disponibles sur le territoire, et ce malgré l'augmentation du nombre de logements et la nouvelle typologie de logements en faveur des populations migrantes.

Il s'agit de poursuivre :

- ▶ L'adéquation de l'offre aux besoins par le développement d'une offre adaptée aux situations et profils des ménages
- ▶ La fluidification des parcours d'hébergement vers le parc de droit commun
- ▶ L'articulation avec la politique d'attribution des logements sociaux en faveur des publics prioritaires (CIA et PPGDID)

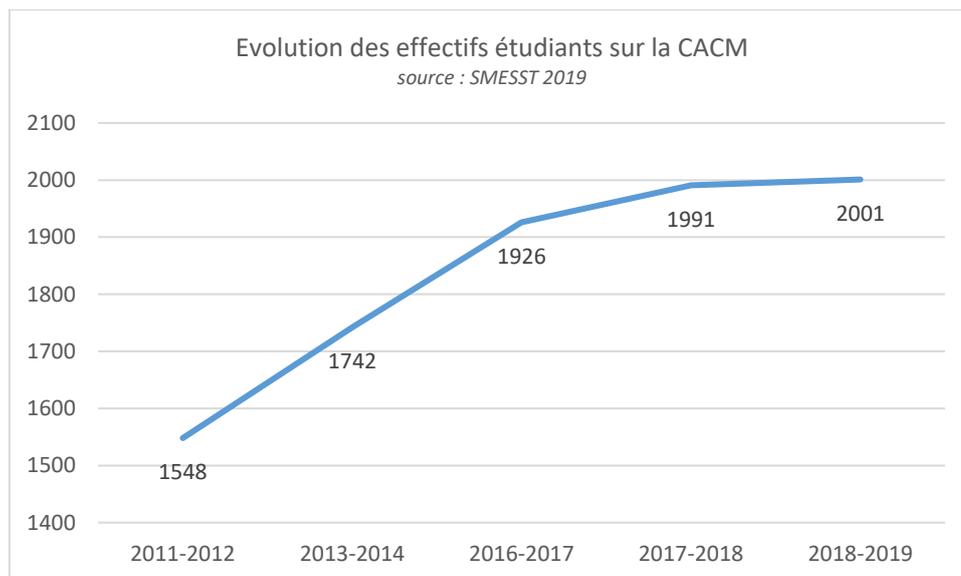
Améliorer la visibilité de l'offre d'habitat pour les étudiants

Dans le cadre du dernier PLH, une étude sur le logement des jeunes et des étudiants a été réalisée afin de mieux répondre aux besoins en logements des étudiants. Cette étude a conclu à la présence d'une offre semblant suffisante pour répondre aux besoins des étudiants. Mais l'identification et la visibilité de cette offre devaient être améliorées pour rencontrer son public.

Les pistes d'actions envisagées doivent être mises en œuvre et poursuivies, notamment :

- ▶ Améliorer la visibilité de l'offre via le site internet
- ▶ Créer un Label logement pour garantir la qualité de l'offre à destination d'un étudiant
- ▶ Réhabiliter des logements étudiants avec le soutien financier des partenaires

D'autant plus que les effectifs étudiants augmentent sur le territoire : entre 2011 et 2019, 30% d'effectifs étudiants supplémentaires soit + de 453 étudiants en 8 ans.



Accompagner l'installation durable des gens du voyage par une offre immobilière et foncière adaptée et plus d'accompagnement social

Un nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) est entré en vigueur pour la période 2014-2020.

La Communauté d'Agglomération dispose de la compétence en matière d'accueil des gens du voyage. A ce titre, certaines orientations ont été mises en avant :

- ▶ L'aménagement d'un local permettant la gestion de proximité et la mise en œuvre d'actions à caractère social sur les aires existantes.
- ▶ Un dispositif d'aires tournantes entre les intercommunalités concernées. La CA de Castres-Mazamet devra mettre à disposition une surface d'environ 3 à 4 ha pour 200 caravanes.
- ▶ La disponibilité de terrains familiaux. L'idée est que les communes accompagnent les acteurs pour faire émerger des projets d'habitat adapté et les rendre compatibles avec les documents d'urbanisme.

Les enjeux du PLH sur le territoire seront de prendre en compte voire d'anticiper l'obligation législative des besoins de stationnement, mais aussi la sédentarisation des ménages qui le souhaitent et son accompagnement pour le maintien ou l'accès au logement, adapté aux spécificités de ce public. Un travail partenarial entre collectivités, bailleurs sociaux et associations (travailleurs sociaux) sera primordial.

5. Enjeux pour le PLH 4 : priorisation et opérationnalité des actions à mener

Proposer une offre d'habitat adaptée au rôle joué par les communes

Développer une offre de logements cohérente avec les profils des ménages

Retenir durablement les nouveaux ménages

Cibler le développement du territoire et susciter une attractivité résidentielle

Veiller à la consommation raisonnée et économe de l'espace

Renforcer les outils sur le foncier

Poursuivre et renforcer l'intervention sur le parc existant dans toutes les communes

Favoriser une approche coordonnée des actions avec la revitalisation des quartiers anciens et des centres-bourgs

Prendre en compte le parc existant comme réponse aux besoins des ménages dans leurs parcours résidentiels

Même si les objectifs quantitatifs ont été partiellement atteints, le dernier PLH a permis de doter le territoire d'outils et d'amorcer la mise en œuvre d'une stratégie communautaire.

5.1 - En matière de politique foncière

L'étude sur la stratégie foncière a permis d'établir un état des lieux précis des potentiels fonciers dans chaque commune de l'agglomération. Un programme d'actions foncières a été élaboré se composant d'une hiérarchisation des sites à enjeux dont ceux devant être acquis par l'EPF, de 4 objectifs majeurs et d'une liste d'outils permettant d'atteindre les objectifs.

L'étude a permis d'identifier un potentiel bien supérieur aux objectifs du SCoT, de l'Etat et du PLH, avec une forte part de fonciers non maîtrisés et aux échéances inconnues.

A l'aune du prochain PLH et en l'absence d'outils de suivi et d'observation de la stratégie foncière, il est difficile d'établir un bilan des consommations foncières, de l'efficacité des outils et des prochains sites à enjeux sur lesquels mobiliser l'agglomération.

L'enjeu du prochain PLH réside dans l'appropriation plus opérationnelle de cette stratégie foncière par le renforcement du rôle de la communauté d'agglomération :

- ▶ **Animer et faire vivre le programme d'action foncière** : actualiser le référentiel de potentiel foncier et des acquisitions foncières, identifier les priorités d'intervention, de lancement ou de retrait de projets.
- ▶ **Arbitrer la sortie des différents fonciers sur le territoire en réponse aux objectifs de production neuve et en lien avec les objectifs du SCoT**. La logique est d'éviter les risques de sur-offre, de concurrence dans un contexte de marché détendu et de veiller aux équilibres territoriaux. Cela nécessite que l'agglomération ait la connaissance des fonciers potentiels et des nouveaux fonciers sur le territoire avec leurs échéances et leur programmation (volume de logements, typologies de produits).
- ▶ **Soutenir l'acquisition de fonciers considérés comme stratégiques à l'échelle communautaire**.
- ▶ **Accompagner de manière opérationnelle le travail des communes sur la stratégie foncière** : mise en place d'outils de maîtrise foncière, proposition d'outils spécifiques dans les PLU, veiller à la cohérence des PLU avec le PLH et le SCoT

5.2- En matière de réhabilitation du parc existant

Se sont succédés plusieurs outils sur le parc existant privé durant le dernier PLH. A l'issue de l'OPAH sur les 4 communes urbaines en 2013, une OPAH communautaire a été lancée en 2015 sur l'ensemble du territoire pour les logements occupés. Ces deux outils ainsi que l'OPAH thermique ont été une réussite.

Ces outils ont su évoluer au gré des dispositions réglementaires et des besoins du territoire. Les objectifs sont atteints et ont même été ajustés à la hausse durant leur mise en œuvre. La communauté d'agglomération, les communes, leurs partenaires et les habitants connaissent ces outils et les utilisent de manière efficace.

Néanmoins, les besoins du territoire restent importants avec des problématiques identiques (rénovation thermique, adaptation des logements, habitat indigne) et nouvelles (attractivité des centres-villes, lutte contre la vacance)

Les enjeux du prochain PLH sur la question du parc existant privé résident dans :

- ▶ La **poursuite de ces outils à l'échelle communautaire** au regard d'un contexte de restrictions des aides financières et de l'ampleur des besoins.
- ▶ Le **devenir des centres-villes de Mazamet, Castres et Aussillon** notamment, en perte d'attractivité et touchés plus fortement par la vacance. Quel outil ciblé définir en articulation du programme Cœur de ville ?
- ▶ La **résorption de la vacance** dans les logements insalubres mais aussi dans les logements familiaux de qualité moyenne à bonne. Quelle est l'origine de cette vacance structurelle ? Comment sensibiliser les propriétaires de ces logements ? Quelles actions mettre en place pour remettre ces logements sur le marché et accompagner les propriétaires à louer ou à vendre ?

5.3- En matière de soutien au parc social

Le précédent PLH a surtout œuvré en faveur du parc social existant. Les bailleurs sociaux, les communes et l'agglomération ont travaillé ensemble à son renouvellement dans le diffus et dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la ville.

Le PLH a permis de rénover 140 logements sociaux par an avec le concours financier de l'agglomération. C'est un travail à poursuivre dans le cadre du prochain PLH pour fidéliser les locataires dans le parc en le rendant plus attractif et lutter contre la vacance.

Mais l'enjeu prioritaire réside dans la capacité des partenaires à travailler ensemble sur les dispositifs engagés de renouvellement urbain pour atteindre les objectifs fixés. Les protocoles ont été signés. Il s'agit sur la prochaine période de mettre en œuvre de manière partenariale les actions définies.

Les partenaires ont également travaillé sur les équilibres de peuplement dans le cadre de la nouvelle politique des attributions. Le document cadre définit 3 orientations d'attributions qui seront précisées dans la Convention Intercommunale des Attributions :

- ▶ Permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement dans un logement adapté à chaque situation et dans un délai raisonnable,

- ▶ Respecter l'équilibre social de l'habitat des communes et des quartiers en prenant en compte par secteur géographique les capacités d'accueil et les conditions d'occupation du parc des bailleurs sociaux,
- ▶ Garantir un accès au logement ou le relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.

L'enjeu du prochain PLH sera d'articuler ce travail avec les objectifs de développement et de renouvellement du parc social.

Enfin, l'agglomération contribue à la production de logements locatifs sociaux par une subvention de 2000€ par logement PLAI et PLUS et par la garantie d'emprunt.

33 logements sociaux ont été produits chaque année durant le dernier PLH ; ce qui est assez faible au regard des objectifs définis (objectif de 90 logements sociaux /an).

L'agglomération n'est pas considérée comme un marché tendu. Le nouveau taux réglementaire de tension défini en juin 2019 s'élève à 1.58% sur le territoire ; ce qui exempte les communes de + de 30 000 habitants d'une amende pour ne pas respecter les objectifs de la loi SRU.

Le développement d'une offre sociale neuve n'est pas un enjeu sur le territoire. Néanmoins, il est important de veiller à l'équilibre territoriale des logements sociaux réalisés et à la complémentarité des nouvelles programmations avec le parc ancien (limiter le risque de vacance).

5.4- En matière de gouvernance et d'observation

Une gouvernance à renforcer

La communauté d'agglomération présente une forte expérience en matière d'habitat, malgré la réduction des moyens humains. Actuellement, le service « habitat et politique de la ville » est structuré autour d'un chargé de mission habitat. Il travaille en collaboration avec le chargé de mission du service « Urbanisme et aménagement du territoire » et celui en charge d'accompagner les communes dans leurs démarches administratives.

La politique de l'habitat a su structurer son réseau de partenaires avec les acteurs publics et privés de l'habitat (collectivités, bailleurs, EPF, DDT etc.).

Pour autant, le bilan de la gouvernance est mitigé. La communauté d'agglomération n'est pas toujours associée par les communes dans leurs projets en lien avec l'habitat, notamment en amont.

Enfin, le renouvellement des élus locaux suite aux élections municipales en 2014 a généré de nouveaux besoins d'appropriation de la thématique habitat, peu connue d'une grande partie des élus locaux. Cette situation risque de se reproduire avec les prochaines élections en 2020.

Un système d'observation peu satisfaisant

Le PLH dispose d'un observatoire de l'habitat qui a permis notamment de dresser le bilan du dernier PLH. En revanche, cet observatoire est utilisé dans un cercle assez confidentiel et fait peu l'objet de présentation aux communes ni aux partenaires. Au-delà de cette demande exprimée sur le territoire par les communes, il s'agit de rendre la politique de l'habitat évolutive et opérationnelle en exploitant de manière régulière les outils de suivi de la politique.

Une veille foncière inexistante

Un état des lieux des potentiels fonciers a été réalisé. Aucune veille foncière ni référentiel ni observatoire n'a été construit pour suivre la stratégie foncière.

La loi Egalité et Citoyenneté a rendu obligatoire l'observation de l'offre foncière et de son marché.

Un dispositif d'observation sera à intégrer à l'observatoire existant.

5.5 - Bilan synthétique du PLH 2011-2016

Action	Contenu	Bilan	Niveau de réalisation
Anticiper sur le foncier et l'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - mieux connaître le marché foncier - gérer de manière plus rationnelle l'espace communautaire en faveur de l'habitat - mobiliser la gamme des outils possibles pour atteindre les objectifs quanti et quali des logements 	Réalisation d'une étude foncière en 2012 sur la définition d'une stratégie foncière Acquisition par l'EPF de 5 sites prioritaires et une partie des sites en veille	
Articuler habitat, aménagement et développement durable	<ul style="list-style-type: none"> - s'inscrire dans les principes du SCoT - matérialiser les objectifs et ambitions du PLH dans les doc d'urbanisme - fixer des objectifs pour réduire les charges et réaliser des économies d'énergie 	OPAH thermique	
Appliquer les principes de mixité - accompagner l'accès sociale et abordable	<ul style="list-style-type: none"> - développer une offre accessible et en bon état - proposer des produits encadrés de qualité 	Pas de réalisation de ces actions.	
Appliquer les principes de mixité - programmation en locatif aidé	<ul style="list-style-type: none"> - répondre à la variété des besoins : 90 LLS par an dont 34 PLAI et 56 PLUS - suivre les objectifs territorialisés - 2 000 €/PLAI et PLUS 	Soit 33/an soit 37% de l'objectif atteint - garanties d'emprunts à 25 opérations soit 1 526 logts HLM - 732 000 € pour 366 logts sociaux neufs/réhabilités en QPV	
Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé - mettre en avant les enjeux d'économie d'énergie et de production de locatif	Objectifs 83 logts par an (75 PO et 8 loc) et 2 dossiers de copropriétés dégradées objectifs PO augmentés : 75 à 120 par an	<ul style="list-style-type: none"> - 115 dossiers agréés soit 131 logements subventionnés (88 PO et 27 PB) - croissance des aides financières pour les PB - lancement de l'OPAH communautaire en 2015 	
Renouveler le parc social ancien - corrélér développement de l'offre et mise à niveau des patrimoines existants	<ul style="list-style-type: none"> - améliorer le parc social en parallèle de la production neuve - viser la performance énergétique - adapter les logements au vieillissement - accompagner le renouvellement de l'offre 	<ul style="list-style-type: none"> - réalisation d'une étude sur le logement vacant en 2014 - 140 logts sociaux réhabilités par an - mise en œuvre de la CIL en 2015 -projets RU 	
Logement des personnes âgées	Maintien des personnes âgées à domicile	Travail sur le maintien à domicile à travers l'OPAH communautaire	
Logement des personnes handicapées			
Logement des jeunes	<p>Favoriser la production de petits logements locatifs à bon marché pour les jeunes</p> <p>Accompagner les jeunes dans l'accès et le maintien dans le logement</p> <p>Renforcer et développer le travail partenarial et en réseau en faveur de l'accès au logement des jeunes</p>	Réalisation d'une étude sur le besoin des jeunes	
Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture	<p>Garantir la fluidité du dispositif en facilitant la sortie de l'hébergement</p> <p>Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés (205 PLAI sur 6 ans, soit 34 par an sur l'agglomération)</p> <p>Conforter le partenariat</p>	Ouverture de nouvelles places d'hébergement en urgence et de logements temporaires	

<p>Accueil des gens du voyage</p>	<p>Se mettre en conformité totale avec les exigences du Schéma départemental avec notamment la 2ème aire prévue sur l'agglomération Approfondir la connaissance des besoins éventuels de ménages sédentarisés ou en cours de sédentarisation</p>	<p>2ème aire d'accueil réalisée</p>	
<p>Méthode pour atteindre les objectifs du PLH - le suivi et l'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - créer un dispositif d'observation et d'animation - développer des outils de communication et de diffusion de l'information - évaluer le PLH en continu avec ajustement de la politique si besoin 	<ul style="list-style-type: none"> - 139 K€ de frais d'études - 894 K€ de frais d'investissements - mise en place d'un observatoire et d'un bilan annuel - suivi des PLU et de leur conformité au SCoT 	
<p>Méthode pour atteindre les objectifs du PLH - impliquer et accompagner les communes dans la réalisation des objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - accompagner les communes - se porter garant de la réussite qualitative du programme - animer le partenariat et favoriser les échanges entre communes 	<p>Moyens insuffisants pour mener a termes ces objectifs</p>	

